



Adopted  
April 19, 2022

# GUÍA PARA EL DISEÑO DE LOS DISTRITOS HISTÓRICOS





**La Ciudad de Manassas quisiera agradecer a las siguientes personas que fueron parte integral de la creación de esta guía.**

**Los ciudadanos, dueños de propiedades y dueños de negocios que hacen de los Distritos Históricos de Manassas el lugar vibrante que disfrutamos.**

**City of Manassas Architectural Review Board  
(Junta de Revisión Arquitectónica de la ciudad de Manassas)**

Jan Alten (Presidente)  
Myra Buchanan Brent  
Robert Carter (Vicepresidente)  
Stephen D. Hersch  
Kitra A. Martin-Davis  
Sean Porter  
Marci Settle  
Miguel Pires (Alternó)

**Personal de la ciudad de Manassas**

Matt Arcieri  
Gregory Bokan  
Dorothy Baker  
Christen Miller  
Lisa Sievel-Otten  
Elizabeth Via-Gossman (Retirada)

**Equipo Técnico**

The Berkley Group, LLC

*Esta guía es una actualización de las normas de 1991 creadas por Frazier y Asociados para la ciudad de Manassas. Gran parte del contenido del texto y las gráficas se basan en la guía de 1991.*

*A menos que se indique lo contrario, todas las fotografías fueron tomadas en 2021-2022 por Berkley Group o la Ciudad de Manassas.*

<b>01</b>	<b>COMPRENDIENDO LAS NORMAS</b>			
	TRASFONDO Y PROPÓSITO	2		
	PRINCIPIOS RECTORES	4		
	ESTÁNDARES DEL SECRETARIO	6		
	CÓMO UTILIZAR LA GUÍA	8		
	LÍMITES DEL DISTRITO	10		
	DEFINA SU PROYECTO	12		
	DESIGNACIÓN DE ESTRUCTURA	14		
	REVISIÓN DEL DISEÑO	16		
	DETERMINE LAS NORMAS APLICABLES	20		
<b>02</b>	<b>NORMAS DE ESTILO Y CARÁCTER</b>			
	COMPRENDIENDO LOS DISTRITOS HISTÓRICOS DE MANASSAS	24		
	PATRONES Y EL DESARROLLO DEL DISTRITO	28		
	ESTILO Y CARÁCTER ARQUITECTÓNICO	30		
	MATERIALES Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS	36		
<b>03</b>	<b>NORMAS DE DISEÑO</b>			
	UN VISTAZO A LAS NORMAS	58		
	CONSEJOS ÚTILES	59		
	TRATAMIENTOS APROPIADOS	60		
	MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS HISTÓRICOS	61		
	<b>DISTRITO HISTÓRICO LOCAL DE MANASSAS EDIFICIOS HISTÓRICOS</b>	<b>63</b>		
	ESTRUCTURAS RESIDENCIALES	64		
	REVESTIMIENTO EXTERIOR Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	65		
	ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN	85		
	ESTRUCTURAS INSTITUCIONALES Y COMERCIALES	100		
	REVESTIMIENTO EXTERIOR Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	101		
	ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN	121		
	<b>ESTRUCTURAS NO-HISTÓRICOS</b>	<b>139</b>		
	PROPÓSITO Y APLICABILIDAD	140		
	PRINCIPIOS RECTORES	142		
	COMPATIBILIDAD Y CONTEXTO	143		
	PROPUESTAS DE DISEÑO PARA CONSTRUCCIÓN NUEVA	144		
	NORMAS DE DISEÑO PARA CONSTRUCCIONES NUEVAS Y NO CONTRIBUYENTES	145		
	PROCESO DE REVISIÓN DEL DISEÑO	146		
	<b>NORMAS ADICIONALES</b>	<b>161</b>		
	CERCAS Y MUROS DE CONTENCIÓN	162		
	ESTACIONAMIENTO FUERA DE LA VÍA	164		
	ELEMENTOS DE PATIO Y ÁREA	166		
	LETREROS	170		
	ARTE PÚBLICO Y MURALES	176		
	MEJORAS PÚBLICAS	178		
	MODERNIZACIÓN PARA ACCESIBILIDAD	182		
	MODERNIZACIONES ECOLÓGICAS Y SOSTENIBILIDAD	186		
	DEMOLICIÓN Y REUBICACIÓN DE EDIFICIOS	192		
	<b>LIBERIA Y DISTRITOS HISTÓRICOS COMPUESTOS DE UN SITIO ÚNICO</b>			
	DISTRITO HISTÓRICO DE MANSIÓN LIBERIA (LIBERIA MANSION)	196		
	DISTRITOS HISTÓRICOS COMPUESTOS DE UN SITIO ÚNICO	200		
<b>04</b>	<b>RECURSOS ADICIONALES</b>			
	BREVE HISTORIA DE MANASSAS	204		
	GLOSARIO	208		
	RECURSOS DEL PROYECTO	214		
	RECURSOS TÉCNICOS	216		

# 01

## COMPRENDIENDO LAS NORMAS



Provee la función general y el propósito de las normas; la relación de los programas históricos nacionales, estatales y locales; una explicación de los límites del distrito y los tipos de Estructuras Designadas; y un breve resumen del proceso de revisión del diseño y la revisión del proyecto.

# 02

## NORMAS DE ESTILO Y CARÁCTER



Provee una descripción general de los tres diferentes distritos históricos dentro de la Ciudad de Manassas; una descripción general de los estilos arquitectónicos únicos en toda la Ciudad; y una guía anotada para identificar el estilo arquitectónico y las características fundamentales de una propiedad.

# 03

## NORMAS DE DISEÑO



Provee las normas específicas para el mantenimiento, la renovación, y la rehabilitación de las estructuras históricas existentes dentro de los distritos históricos; normas para construcciones nuevas dentro de los distritos históricos; normas para mejoras públicas; y normas para mover, demoler o suspender una estructura.

# 04

## RECURSOS ADICIONALES



Provee varios apéndices que incluyen un glosario, proyectos y recursos técnicos de preservación y una narración que describe la historia de Manassas.





01

COMPRENDIENDO  
**LAS NORMAS**



# TRASFONDO Y PROPÓSITO

Una parte importante de lo que hace de Manassas un lugar encantador para vivir y visitar es su rica y abundante historia. A través de los últimos 40 años los ciudadanos, dueños de negocios y oficiales públicos han trabajado para cultivar una identidad única para la ciudad de Manassas- construida sobre el significado arquitectónico, cultural e histórico de los edificios, comunidades y paisajes de la ciudad.

Mientras la ciudad es tal vez mejor conocida por su relación con los famosos y cercanos campos de batalla de la Guerra Civil, Manassas no se constituyó como ciudad hasta el 1873, luego de que la Guerra Civil había terminado. El desarrollo inicial de la ciudad fue impulsado por el fácil acceso ferroviario y la inversión de desarrolladores y benefactores cívicos que aprovecharon el crecimiento económico de la postguerra. El resultado es que el tejido histórico de Manassas representa la arquitectura emblemática comercial, cívica y residencial de finales del siglo 19 y principios del siglo 20.

Cerca de cien años después de que la ciudad fuera constituida como pueblo, los funcionarios públicos dieron los primeros pasos para preservar la historia arquitectónica de Manassas. En 1978 el condado de Prince William y la ciudad de Manassas realizaron conjuntamente un inventario de los edificios históricos para identificar recursos históricos significativos que merecían reconocimiento.

Como resultado de ese estudio, la ciudad de Manassas designó varios distritos históricos locales bajo la administración de una Junta de Revisión Arquitectónica Local. El Distrito Histórico Local de Manassas (Manassas Local Historic District) que comprende el centro de la ciudad y muchas áreas residenciales circundantes se estableció en 1985. Una porción más pequeña se incluyó en el Registro Nacional de Lugares Históricos (National Register of Historic Places) en 1987. El Distrito Histórico de la Mansión Liberia (Liberia Mansion Historic District) se estableció como Distrito Histórico Local en 1986 y el último distrito se amplió en 1987. El Distrito Histórico del Fuerte Mayfield (Mayfield Fort Historic District) es un sitio único que está compuesto por el Fuerte Mayfield.

Los edificios que componen el Distrito Histórico Local de Manassas datan de finales del siglo 19 hasta principios del siglo 20 y representan los estilos comerciales y residenciales típicos de la época. El período designado como período significativo para el distrito es de 1850-1936. (Vea el capítulo 2 para obtener una descripción más detallada de los distritos).

Dos estudios inventariaron los Edificios emblemáticos y edificios históricos dentro de los distritos; el primero se completó en la década de los años ochenta y el segundo en el 2006. Se inspeccionaron más 500 estructuras y casi la mitad se identificaron como estructuras contribuyentes y sobre 90 fueron designadas como Edificios emblemáticos.

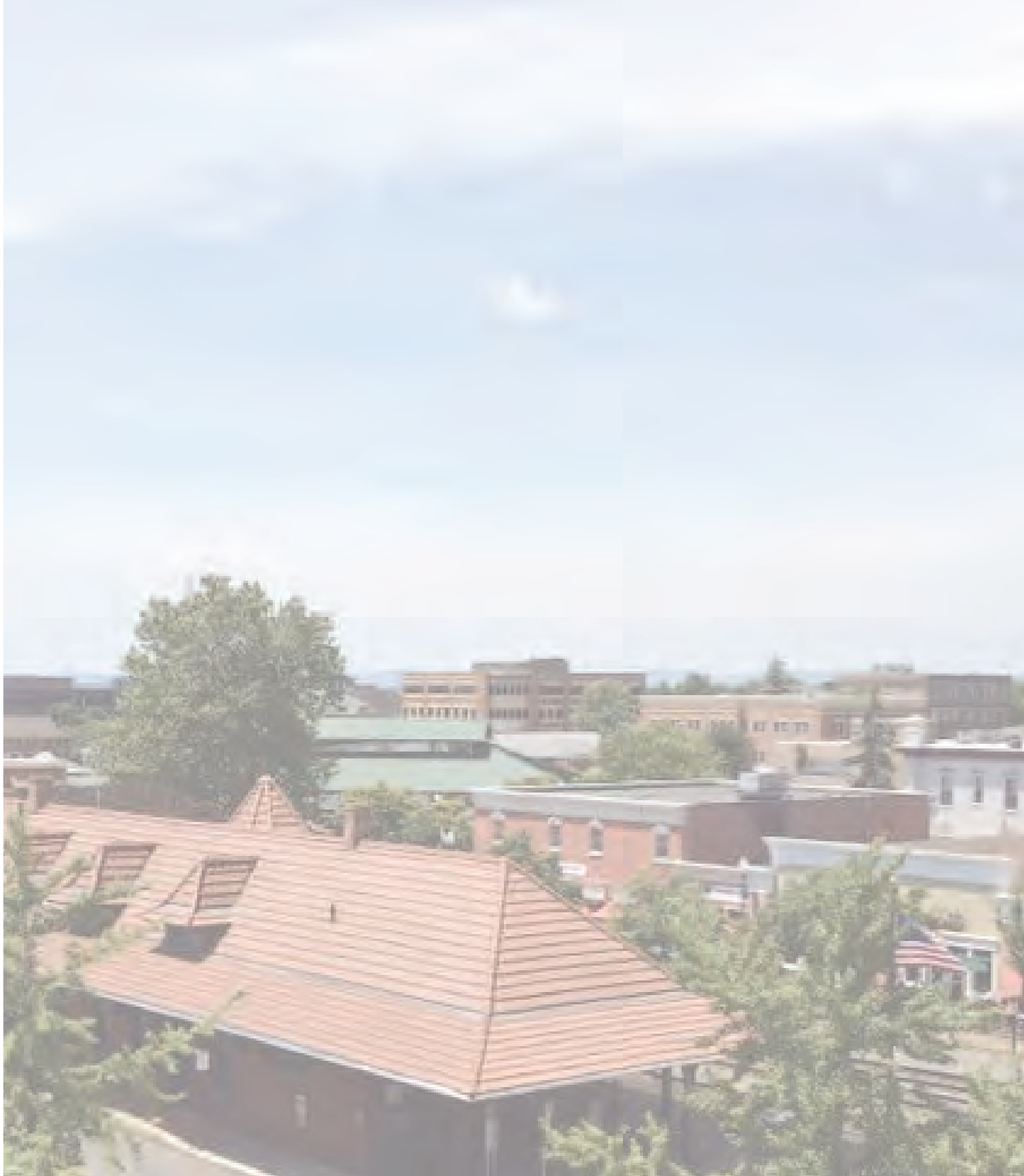
La ciudad comisionó por primera vez la preparación de estas normas de diseño en el 1990 para ofrecer

información más detallada y orientación para la Junta de Revisión Arquitectónica y los dueños de propiedades dentro de los distritos históricos locales. Desde entonces ha habido apéndices posteriores a las normas originales para el diseño. Como cualquier lugar los distritos históricos evolucionan con el tiempo y las normas deben evolucionar para reflejar las mejores prácticas que sean accesibles y actuales. Esas normas actualizadas son producto de normas profesionales y los aportes locales para la protección de los Distritos Históricos de Manassas.

La sección 15.2-2306 del Código de Virginia permite que una localidad adopte normas para la protección de los recursos que respaldan la importancia histórica, arquitectónica, arqueológica o cultural del lugar. Las normas son una herramienta para proteger el valor cultural y económico único de los Distritos Históricos de Manassas. El propósito de las normas es identificar los elementos que definen el carácter de los distritos, brindar orientación para el mantenimiento, la rehabilitación y el reemplazo apropiados de estructuras significativas y sus características. Para de mantener la integridad del carácter del distrito, las normas dirigen, en lugar de dictar, el diseño de construcciones nuevas dentro de los Distritos Históricos Locales.

*Periodo significativo del Distrito Histórico de Manassas: 1850 - 1936*





## CONSERVACIÓN HISTÓRICA EN LA CIUDAD DE MANASSAS

Además del respaldo continuo a sus distritos históricos, Manassas participa en varios esfuerzos de preservación histórica.

- La ciudad fue designada Ciudad principal de Virginia como parte de un programa estatal de revitalización del centro de la ciudad que es administrado localmente por Historic Manassas Inc.
- La ciudad mantiene el estatus de gobierno local certificado (GLC) bajo el programa federal de Preservación Histórica del Departamento del Interior de los Estados Unidos (U.S. Department of the Interior).
- El museo de Manassas abrió sus puertas en el 1974 y se trasladó a su ubicación actual en la calle Prince William en 1991. En la primavera de 2021 el museo de Manassas dio a conocer diseños de expansión y renovación para el futuro.
- La ciudad mantiene varias propiedades históricas.



# PRINCIPIOS RECTORES

Las normas de diseño preservan el carácter de los distritos históricos de la ciudad ayudando a los propietarios y profesionales del diseño en la renovación de las estructuras existentes y en el desarrollo de nuevos edificios. Las normas de diseño proveen varios beneficios:

1. Brindan orientación detallada a los dueños de propiedades que contemplan cambios o ampliaciones a sus edificios o lotes;
2. Resulta en cambios más apropiados que refuercen el carácter distintivo de los distritos;
3. Ayudan a identificar y resolver inquietudes específicas de diseño que surgen con frecuencia en los distritos;
4. Ayudan a los profesionales de la industria local de construcción de edificios (incluyendo arquitectos, contratistas y proveedores al igual que a funcionarios de la ciudad (como inspectores de edificios y oficiales de obras públicas) a entender la naturaleza de los distritos y como reforzar su carácter distintivo;
5. Mejoran la calidad del diseño de desarrollos futuros dentro de los distritos;
6. Protegen el valor de las propiedades y la inversión pública en los distritos desalentando los proyectos mal diseñados e inapropiados y
7. Aumentan la conciencia pública general sobre el carácter único de los distritos históricos.





## ¿CUÁLES SON LOS BENEFICIOS DE LA PRESERVACIÓN HISTÓRICA?



Mejora el carácter de una comunidad y aumenta la calidad de vida

Fomenta el sentido de pertenencia y mercadea la comunidad como un "destino"



Promueve el desarrollo económico y mantiene las propiedades en uso productivo

Protege recursos históricos y arquitectónicos sensibles y promueve la sostenibilidad





# ESTÁNDARES DEL SECRETARIO

El Secretario del Interior publica los Estándares para el Tratamiento de Propiedades Históricas, los cuales presentaron los cuatro estándares de tratamiento que se utilizan en la actualidad: preservación, rehabilitación, restauración y reconstrucción. Desarrolladas por primera vez en el 1979, estas normas se ampliaron y refinaron en la década de 1990 y nuevamente en el 2010, para incluir ilustraciones y lenguaje sobre prácticas modernas. Las normas son de naturaleza muy amplia ya que se aplican a la rehabilitación de cualquier edificio contribuyente en los distritos históricos a través de los Estados Unidos.

Debido a que la mayor parte de la actividad dentro de los Distritos Históricos de Manassas es de naturaleza de rehabilitación, estas normas para la rehabilitación de edificios existentes en los distritos históricos de Manassas se basan en los Estándares para Rehabilitación y Normas para Rehabilitar Edificios Históricos del Secretario del Interior.

## PRESERVACIÓN



La preservación es el proceso de aplicar las medidas necesarias para sostener la forma existente, la integridad y los materiales de una propiedad histórica. El trabajo, incluidas las medidas para proteger y estabilizar la propiedad, generalmente se enfoca en el mantenimiento y la reparación continuos de los materiales y las características históricas en lugar del reemplazo extensivo y la construcción nueva.

## REHABILITACIÓN



La rehabilitación es el proceso de hacer posible un uso compatible de una propiedad mediante reparaciones, alteraciones, e incorporaciones mientras se preservan aquellas partes o características que transmiten sus valores históricos, culturales o arquitectónicos.

## RESTAURACIÓN



La restauración es el proceso de representar con precisión la forma, características y carácter de una propiedad tal como apareció en un período de tiempo determinado mediante la remoción de características de otros períodos de su historia y la reconstrucción de características ausentes del período de restauración.

## RECONSTRUCCIÓN



La reconstrucción es el proceso de representar por medio de una nueva construcción, la forma, las características y los detalles de un lugar, paisaje, edificio, estructura u objeto que no sobrevivió, con el fin de replicar su apariencia en un período de tiempo específico y en su ubicación histórica.

# ESTÁNDARES DEL SECRETARIO PARA LA REHABILITACIÓN

1. Una propiedad se debe utilizar para su propósito histórico o se colocará en un nuevo uso que requiera cambios mínimos en las características del edificio y su sitio y entorno.
2. El carácter histórico de una propiedad debe ser conservado y preservado. Se debe evitar la remoción de materiales históricos o alteraciones de elementos y espacios que caracterizan una propiedad.
3. Cada propiedad se debe reconocer como un registro físico de su tiempo, lugar y uso. No se deben realizar cambios que creen un falso sentido de desarrollo histórico tales como añadir características hipotéticas o elementos arquitectónicos de otros edificios.
4. La mayoría de las propiedades cambian con el tiempo; aquellos cambios que hayan adquirido significado histórico por derecho propio deben ser preservados y retenidos.
5. Se deben preservar las características distintivas, los acabados y las técnicas de construcción o ejemplos de artesanía que caractericen una propiedad histórica.
6. Las características históricas deterioradas deberán repararse en lugar de reemplazarse. Cuando la severidad del deterioro requiera reemplazo de una característica la nueva característica deberá coincidir con la anterior en diseño, color, textura y otras cualidades visuales y cuando sea posible, materiales. El reemplazo de características que faltan se justificará mediante prueba documental, física o gráfica.
7. No se deben usar tratamientos físicos o químicos tales como pulido con arena, que causen daño a los materiales históricos. La limpieza de las superficies de las estructuras, si corresponde se realizará utilizando los medios más suaves posible.
8. Se deben proteger y preservar los recursos arqueológicos significativos afectados por un proyecto. Si tales recursos deben ser alterados, se deberán adoptar medidas de mitigación.
9. Las nuevas incorporaciones, las modificaciones exteriores o nuevas construcciones relacionadas no deben destruir los materiales históricos que caracterizan la propiedad. La obra nueva debe distinguirse de la antigua y debe ser compatible con la masa, el tamaño, la escala y con las características arquitectónicas para proteger la integridad histórica de la propiedad y su entorno.
10. Las nuevas incorporaciones y las nuevas construcciones adyacentes o relacionadas deben realizarse de tal manera que, si se remueven en el futuro, la forma esencial y la integridad de la propiedad histórica y su ambiente queden intactos.

## ¿QUÉ SON CRÉDITOS CONTRIBUTIVOS DE REHABILITACIÓN?

Los Estándares para la rehabilitación codificadas en 36 CFR67, son regulaciones para la revisión de trabajo de rehabilitación en el Programa de Incentivos Fiscales para la Preservación Histórica.

Si tiene la intención de solicitar créditos fiscales para la rehabilitación de su estructura residencial o comercial contribuyente, su solicitud de crédito fiscal debe demostrar que la rehabilitación cumple con las Estándares para Rehabilitación del Secretario del Interior. El crédito federal es el 20% de los gastos de rehabilitación elegibles. El crédito del estado de Virginia es el 25% de los gastos de rehabilitación elegibles. En algunos casos los contribuyentes pueden calificar bajo ambos programas, lo que les permite reclamar créditos del 45% de sus gastos de rehabilitación elegibles.



# COMO UTILIZAR LA GUÍA

Esta guía brinda información para ayudarle a usted, el dueño de la propiedad, a comprender por qué su propiedad es histórica y como contribuye al carácter general del distrito histórico. Las normas también identifican las opciones apropiadas para la rehabilitación o incorporaciones a las estructuras existentes; promueven construcción en espacios vacíos sensibles y nuevas construcciones; y delinean el nivel requerido de revisión para su proyecto. Un proyecto de preservación exitoso debe considerar la importancia de la estructura histórica, sus características fundamentales y el nivel de intervención del proyecto según la designación de la estructura. Siga los pasos 1 al 6 (ubicados en la página 9) cuando comience un proyecto de rehabilitación o construcción nueva.

## DISTRITO HISTÓRICO LOCAL DE MANASSAS



Edificios Históricos  
Residenciales  
Comerciales e Institucional

Edificios No-Históricos  
Construcciones Nuevas  
Incorporaciones  
No-Contribuyentes

Normas adicionales

## DISTRITO HISTÓRICO LIBERIA



Mansión Liberia y Sitio Histórico

Otras Propiedades en el Distrito

## DISTRITO HISTÓRICO COMPUESTO DE UN SITIO ÚNICO



Fuerte Mayfield



## PASO 1

### DETERMINE SU DISTRITO

Utilice el sitio web de la ciudad de Manassas para acceder a los mapas de zonificación de los distritos históricos.

Encuentre su propiedad y determine si se encuentra dentro del Distrito Histórico Local de Manassas, el Distrito Histórico de la Mansión Liberia o el Distrito Histórico del Fuerte Mayfield.

Para proyectos localizados dentro de los distritos de Liberia o del Fuerte Mayfield, vaya a la página 195.



## PASO 2

### DEFINA EL TIPO DE PROYECTO

¿En qué tipo de proyecto está trabajando?

- Si está trabajando en una **ESTRUCTURA HISTÓRICA EXISTENTE** continúe al paso 3
- **CONSTRUCCIÓN NUEVA** (construcción en espacios vacíos, construcciones nuevas, o modificaciones a edificios no-contribuyentes), continúe al paso 4
- **MEJORAMIENTO DE SITIO O PATIO** continúe al paso 4
- **MANTENIMIENTO** continúe al paso 4



## PASO 3

### DETERMINE LA DESIGNACIÓN

Utilice el sitio web de la ciudad de Manassas para acceder a los inventarios de estructuras históricas.

Encuentre o localice su dirección para determinar la designación de su estructura:

EDIFICIO EMBLEMÁTICO

CONTRIBUYENTE

NO-CONTRIBUYENTE



## PASO 4

### DETERMINE LAS NORMAS Y REVISIONES APLICABLES

Lo más probable es que su proyecto requiera cierto nivel de revisión ya sea por parte del personal de la ciudad o la Junta de Revisión Arquitectónica (JRA). Tome tiempo para comprender qué revisión requerirá su proyecto. Las normas de diseño aplicables a su proyecto detallan la revisión requerida en función de los materiales y el diseño del proyecto.

Los detalles sobre la solicitud y el proceso de revisión del Certificado de Idoneidad (CI) se pueden encontrar en la página 16.



## PASO 5

### COMPRENDA SU EDIFICIO Y SU CONTEXTO

El primer paso en la preservación del carácter distintivo del Distrito Histórico Local de Manassas es comprender mejor los estilos arquitectónicos y los detalles individuales que ayudan a definir su edificio y los edificios que lo rodean.

Los nuevos proyectos de construcción deben relacionarse con las estructuras circundantes sin imitar u oscurecer el carácter del distrito.

Los detalles sobre los estilos arquitectónicos, sus características definitorias y cómo determinar qué características son las más importantes para su edificio se encuentran en el **capítulo 2**.



## PASO 6

### ¡UTILICE LAS NORMAS DE DISEÑO!

Después de identificar su distrito, la designación de la estructura, el tipo de proyecto y las características clave de su estructura use las normas apropiadas que se encuentran en el **capítulo 3** para un proyecto exitoso.

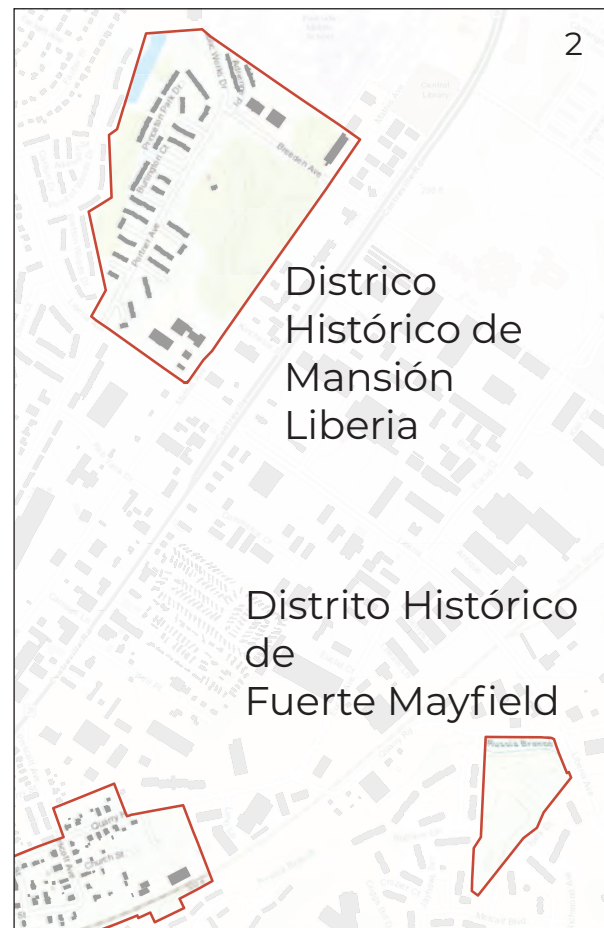
*¡Siga estos pasos a lo largo del documento! Solo busque los iconos.*



# LÍMITES DEL DISTRITO

Manassas tiene tres distritos históricos establecidos. El más grande, el Distrito Histórico Local de Manassas tiene aproximadamente 2.5 millas cuadradas del centro de la ciudad y los vecindarios residenciales circundantes e incluye más de 300 estructuras.

Los dos distritos restantes son Distrito Histórico de Mansión Liberia y Distrito Histórico Fuerte Mayfield. El Distrito Histórico Mansión Liberia está compuesto por 18 acres de la Casa Liberia [Liberia House] (consulte la página 194). El distrito histórico del Fuerte Mayfield, está compuesto por los restantes 11.5 acres de la plantación Mayfield y un fuerte de la era de la Guerra Civil. (consulte la página 198).





## Distritos Históricos de la Ciudad de Manassas



## ¿CUÁL ES LA DIFERENCIA? DISTRITOS HISTÓRICOS LOCALES, ESTATALES Y NACIONALES

Mientras que los Distritos Históricos Locales y los Distritos Históricos Estatales y Nacionales a menudo cubren los mismos límites, ¡pueden ser diferentes! Los Programas del Registro Nacional y Estatal identifican los recursos históricos de una comunidad y proveen créditos fiscales, mientras que los Programas locales se utilizan para proveer protección reglamentaria para áreas que puedan o no alinearse con los distritos del Registro Nacional y Estatal.

Los distritos históricos reconocidos a nivel nacional y estatal incluyen un inventario completo de estructuras contribuyentes, que proporciona la base para muchos distritos designados localmente, como los Distritos Históricos de Manassas. Los límites del Distrito Histórico Local de Manassas son más grandes que los del Distrito Histórico estatal y nacional.

Los registros nacionales y estatales no proporcionan ningún control reglamentario sobre las estructuras y mejoras. Los distritos históricos locales proporcionan regulaciones para mantener la integridad de las áreas históricas.

Un distrito histórico local previene el deterioro de las áreas históricas y asegura que las mejoras sean compatibles con el tejido histórico del área. Las regulaciones y las normas de los distritos tienen el propósito de promover la longevidad y el aumento del valor de las estructuras históricas, lo que puede conllevar una inversión inicial costosa. Existen incentivos a nivel local, estatal y federal para ayudar a los propietarios.



# DEFINA SU PROYECTO

## ESTRUCTURAS HISTÓRICAS EXISTENTES



### REHABILITACIÓN RESIDENCIAL HISTÓRICA

Aplica a los proyectos de rehabilitación en los siguientes tipos de **Edificios emblemáticos** o estructuras **Contribuyentes** ubicadas dentro de un Distrito histórico:

- Estructuras unifamiliares separadas y adosadas
- Estructuras multifamiliares
- Estructuras residenciales accesorias

Vaya la página 64 para ver estas normas.



### REHABILITACIÓN HISTÓRICA COMERCIAL E INSTITUCIONAL

Aplica a los proyectos de rehabilitación en los siguientes tipos de estructuras **Emblemáticas** o **estructuras Contribuyentes** ubicadas dentro de un Distrito histórico:

- Estructuras comerciales
- Estructuras institucionales
- Estructuras de uso mixto
- Estructuras comerciales, institucionales y estructuras accesorias de uso mixto

Vaya la página 100 para ver estas normas.

## CONSTRUCCIÓN NUEVA



### CONSTRUCCIÓN NUEVA, INCORPORACIONES, NO HISTÓRICA

Se aplica a los siguientes tipos de proyectos ubicados dentro de un Distrito histórico:

- Nueva construcción de relleno
- Ampliación nueva o expansión de un edificio emblemático o estructura contribuyente o no-contribuyente
- Incorporación nueva o expansión de una estructura accesorias asociada con un edificio emblemático, o estructura contribuyente o no-contribuyente
- Alteraciones y rehabilitación de edificios no contribuyentes ubicados dentro de los distritos

Vea la página 139 para estas normas.

## MANTENIMIENTO



### PROYECTOS BÁSICOS DE MANTENIMIENTO

Aplica a todas las estructuras designadas como **Edificios emblemáticos, contribuyentes y no contribuyentes** y ubicadas dentro de un Distrito Histórico.

Se requiere mantenimiento según la ordenanza de zonificación de Manassas, sección 130-401. Para reducir la necesidad de proyectos de rehabilitación más extensos, se recomienda encarecidamente un mantenimiento constante. Estas normas brindan orientación y recursos técnicos para el mantenimiento de su propiedad.

Consulte la página 61 para conocer los principios de mantenimiento. Consulte la página 214, en el apéndice para ver las listas sugeridas de verificación de mantenimiento.

## ELEMENTOS DE PATIO Y SITIO

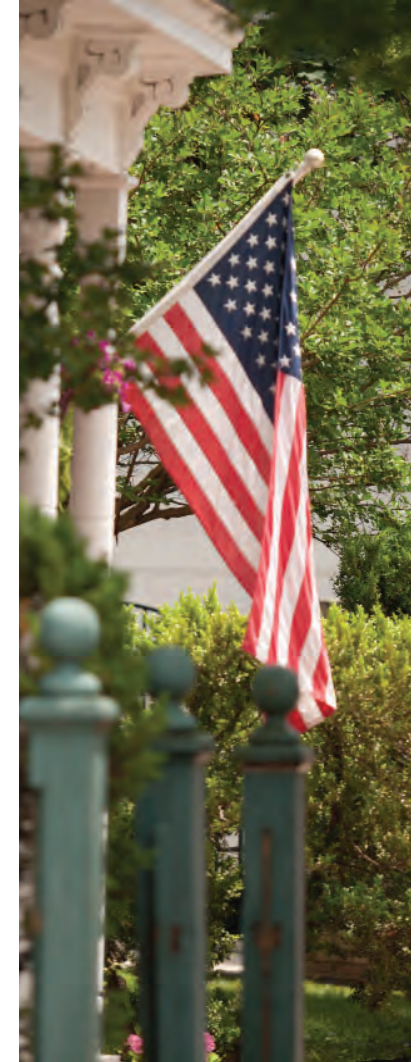


### LETREROS, ESTACIONAMIENTO, COMEDOR AL AIRE LIBRE MODERNIZACIÓN ECOLÓGICA ETC.

Aplica a proyectos y mejoras a las características del patio y del sitio de **edificios emblemáticos** o las propiedades **contribuyentes y no contribuyentes** (nueva construcción, incorporaciones, no-históricas) localizadas dentro de un Distrito histórico. Los tipos de proyectos incluyen:

- Cercas, paredes y características del paisaje
- Restaurantes al aire libre
- Estacionamientos
- Modernización ecológica
- Modernización por ADA (Americans with Disabilities Act)
- Arte público y murales

Consulte la página 161 para conocer estas normas adicionales.





# DESIGNACIÓN DE ESTRUCTURA

Una propiedad histórica se define en la Ley Nacional de Preservación Histórica (LNPH) [National Historic Preservation Act (NHPA)] como cualquier propiedad que sea elegible para la inclusión en un Registro Nacional de Lugares Históricos (RNLH) o que ya esté incluida en el registro. Tanto el Registro Nacional como los inventarios históricos locales reconocen una diferencia en las estructuras con diversos grados de importancia o integridad histórica y arquitectónica. Para reconocer los diferentes niveles de importancia histórica y arquitectónica, todas las estructuras dentro de los Distritos Históricos Locales de Manassas se designan como Edificios emblemáticos y estructuras Contribuyentes o No-contribuyentes. La mayoría de las normas se aplican solo a los Edificios emblemáticos y estructuras Contribuyentes con las normas de conservación más estrictas que se aplican a las estructuras consideradas Edificios emblemáticos.

## EDIFICIOS EMBLEMÁTICOS



Los edificios emblemáticos están designados individualmente por la ciudad de Manassas. Estas estructuras cumplen con al menos uno de los criterios de la ordenanza de zonificación, sección 130-401; ejemplifican el significado arquitectónico, político o cultural; están asociadas con personas de importancia histórica; ejemplifican el diseño arquitectónico local o la artesanía; son obras de un arquitecto reconocido a nivel nacional o atribuidas a un constructor destacado a nivel local; o fomentan el orgullo cívico. Se debe prestar el mayor cuidado a la conservación, rehabilitación y diseño de incorporaciones a estos edificios.

## CONTRIBUYENTES



Las estructuras contribuyentes se definen como estructuras construidas dentro del periodo de importancia del distrito; que representen al periodo en el que fueron construidos por el material, diseño u otras características físicas; o son lugares de importancia que preservan, protegen o mejoran el carácter del distrito histórico de superposición en el que están ubicados. Las rehabilitaciones e incorporaciones deben ser sensibles y apropiadas para el distrito y el edificio histórico.

## NO-CONTRIBUYENTES



Las estructuras no-contribuyentes se definen como estructuras que se encuentran dentro de un distrito histórico de superposición que no se han identificado ni catalogado como estructuras históricas. Por lo general estas estructuras se construyeron después del periodo de importancia designado o se modificaron a tal grado que ya no son representativas del periodo en el que se construyeron. Las modificaciones a estos edificios aún deben hacerse teniendo en cuenta la compatibilidad del distrito.



## ¿CUÁL ES LA DESIGNACIÓN DE MI EDIFICIO?

La ciudad mantiene una lista del estado de todas las estructuras ubicadas dentro del distrito histórico. La encuesta adoptada de las estructuras del distrito histórico se encuentra en la página web del distrito histórico de Manassas.

1. Utilice el sitio web de la ciudad de Manassas para acceder a la lista de monumentos históricos adoptados.
2. Revise la encuesta adoptada de estructuras de distritos históricos locales, que se encuentra en el sitio web de la ciudad de Manassas. La designación se basa en el estudio de 1980 adoptado formalmente por el consejo municipal en los anejos A y B de la ordenanza de zonificación. Esto se complementa con la encuesta no adoptada de 2006.
3. ¡Encuentre su dirección!



# REVISIÓN DEL DISEÑO

El proceso de solicitud de revisión del diseño está destinado a permitir la revisión de modificaciones a estructuras

existentes y revisar construcciones nuevas dentro de los distritos históricos. Las modificaciones significativas y las construcciones nuevas son revisadas por la junta de revisión arquitectónica. Se emite un Certificado de Idoneidad (CI) para estos proyectos cuando se aprueba una solicitud. Las modificaciones menores que no requieren un CI se delegan a revisión administrativa por parte del personal de la ciudad de conformidad con la ordenanza de zonificación, sección 130-401.

proyecto y/o el trabajo que se está realizando. Las modificaciones interiores están exentas de revisión y no requieren un CI.

La mayoría de las modificaciones que requerirían un CI también requieren un permiso de construcción. Las disposiciones de la ordenanza de zonificación del distrito y el proceso de CI se suman a todas las leyes vigentes y de ninguna manera deben interpretarse como una disminución de los requisitos existentes de la ordenanza de zonificación, los códigos de construcción o el plan integral. Es responsabilidad del dueño de la propiedad comunicarse con las oficinas correspondientes de la ciudad para cumplir con todas las leyes y códigos existentes.

## ¿QUIÉN ESTÁ INVOLUCRADO?

El proceso de revisión de diseño se basa en un sistema de diálogo y discusión entre el dueño de una propiedad, su arquitecto y/o contratista (cuando corresponda), el personal de la ciudad y la Junta de Revisión Arquitectónica. Esta guía está destinada a ayudar a cada una de estas partes a comprender su función y responsabilidades y presentar un conjunto claro de normas y estándares para garantizar la protección del carácter y el valor de los distritos históricos de Manassas.

## ¿QUÉ ES UN CERTIFICADO DE IDONEIDAD?

Se requiere que los dueños de propiedades en los distritos históricos de Manassas obtengan un CI antes de cualquier modificación, construcción nueva, instalación de letreros o reubicación o demolición del edificio que pudiera causar un cambio exterior en el diseño, los materiales, el tamaño o la ubicación de la estructura existente o la propiedad. Un CI indica que se ha otorgado la aprobación de la JRA (Junta de Revisión Arquitectónica) para el

### Dueño de la propiedad:

Comuníquese con la Oficina de Desarrollo de Comunidades de Manassas para discutir el proyecto y obtener los formularios y solicitudes adecuados

Presente los documentos requeridos al personal de la ciudad

### Personal de la ciudad:

Revisa documentos y solicitudes

Aprobación administrativa

Escribe una recomendación en apoyo o rechazo de la solicitud

Se refiere a la JRA

### Junta de Revisión Arquitectónica:

Revisión en la próxima reunión

Sesión de trabajo

### Opciones de decisiones de la JRA:

- *Aprobar*
- *Aprobar con modificaciones*
- *Denegar*
- *Posponer*

## ROL DEL DUEÑO DE LA PROPIEDAD

La conservación adecuada de los edificios históricos es un buen mantenimiento y es la primera y principal función del propietario. Si se mantiene un edificio histórico, no debería requerir una rehabilitación extensa, excepto la modernización necesaria de los sistemas mecánicos y el reemplazo periódico de los elementos que se desgastan, como los tejados. Las buenas prácticas de mantenimiento pueden prolongar la vida útil de la mayoría de las características de un edificio histórico. Muchas de las recomendaciones en estas normas de rehabilitación enfatizan la importancia del mantenimiento adecuado del edificio.

Sin embargo, si un edificio histórico ha sido remodelado de manera insensible, puede requerir cierto nivel de rehabilitación para devolverlo a una apariencia históricamente más apropiada. Estas normas se han desarrollado para la rehabilitación de edificios existentes, así como construcciones nuevas e incorporaciones.

Es función del propietario revisar estas normas antes de realizar mejoras o modificaciones en su propiedad, y luego seguir los procedimientos y procesos de solicitud apropiados que se describen en este documento.

## ROL DE LA JRA

La Junta de Revisión Arquitectónica (JRA) es un organismo designado de siete miembros que tiene autoridad de revisión de diseño general sobre cambios exteriores y construcciones nuevas dentro de los distritos históricos. Ciertos cambios en el exterior de su propiedad requieren un paso preliminar para que la JRA revise sus planos a través de un proceso de revisión de diseño en el que se obtiene un CI. Consulte las Normas de diseño aplicables en el capítulo 3 o las Normas de Proyectos en Recursos Adicionales para determinar si su proyecto se someterá a una sesión de trabajo y/o revisión con la JRA.

## ROL DEL PERSONAL DE LA CIUDAD

Las modificaciones menores que no requieren un CI se delegan a la revisión administrativa por parte del personal de la ciudad de conformidad con el código de la ciudad 130-405 (b). Para obtener una lista completa de trabajos exentos, consulte la sec. 130-405 de la ordenanza de zonificación. En general, las siguientes obras o acciones menores están exentas de CI:

- 1.** Repintar una estructura del mismo color.
- 2.** Sustitución de cristales, losas (pizarra) de tejado, azulejos o tejas.
- 3.** Agregar puertas, contrapuestas, contraventanas, toldos y acondicionadores de aire a las ventanas existentes en estructuras residenciales.
- 4.** Agregar antenas y tragaluces colectores solares en lugares no visibles desde una calle pública.
- 5.** El paisajismo menor que no deberá afectar sustancialmente el carácter de la propiedad y sus alrededores.
- 6.** Incorporaciones o eliminaciones menores a la estructura que no cambiarán sustancialmente el carácter arquitectónico de la estructura, o que generalmente están ocultas a la vista del público.
- 7.** Construcción de edificaciones accesorias que se relacionen con el carácter de las estructuras existentes y sus alrededores.
- 8.** Construcción de áreas de carga fuera de la calle y áreas de estacionamiento fuera de la calle que contengan cinco espacios o menos en un distrito comercial.
- 9.** Creación de un almacén exterior en un distrito comercial o de negocios que no requiera cambios estructurales ni gran nivelación.

Nota: Según el alcance del trabajo y los impactos potenciales dentro del Distrito histórico en el que se encuentra la propiedad, el Administrador de Zonificación puede requerir la aprobación de la JRA.

## INICIO DE PROYECTOS SIN LA APROBACIÓN DE LA JRA

### ¿Qué sucede cuando un proyecto está en marcha o finalizado y se necesita aprobación?

Muchas veces, los propietarios de viviendas, los propietarios de negocios o los inquilinos no se dan cuenta de que viven o tienen un negocio en un Distrito Histórico de Superposición. Tal vez estaban al tanto del distrito, pero no estaban al tanto de las normas y procesos asociados con él. Esto a menudo llama la atención del propietario cuando un miembro del personal de la ciudad visita la propiedad y emite un aviso que requiere que se detenga el trabajo de un proyecto que involucra cambios exteriores en una estructura. En este punto, el miembro del personal de la ciudad indicará al propietario que se comuniquen con la ciudad para solicitar la aprobación.

En estas circunstancias, la prioridad del personal de la ciudad y de la JRA es trabajar con los propietarios para brindarles la oportunidad de presentar su proyecto para su revisión. El personal de la ciudad determinará si el proyecto puede aprobarse administrativamente o requerirá un Certificado de Idoneidad de la Junta de Revisión de Arquitectura. Luego se revisan las solicitudes para garantizar que la propuesta cumpla con los estándares de estas normas de diseño. Dependiendo del alcance del trabajo, es posible que sea necesario revertir o modificar los cambios ya realizados para garantizar que el proyecto final sea coherente con las Normas de Diseño. Los proyectos que no presenten una solicitud de revisión u obtengan la aprobación estarán sujetos a medidas de cumplimiento adicionales por parte de la ciudad.

## APELACIONES PARA REVISAR DECISIONES

### ¿Cuál es el proceso para apelar la decisión de la JRA?

La apelación de una decisión de la JRA se puede hacer ante el consejo municipal. La apelación debe presentarse ante la secretaría municipal dentro de los 30 días calendario posteriores a la decisión de la JRA. Luego, el Consejo Municipal programará una audiencia pública para escuchar la apelación incluida la notificación requerida de la audiencia. En Consejo Municipal llevará a cabo la audiencia pública y tomará una decisión en el mejor interés de la ciudad, teniendo en cuenta los propósitos y la intención del Distrito Histórico de Superposición. El Consejo puede afirmar, revertir o modificar la acción de la JRA. También pueden enviar la solicitud de regreso a la JRA para su reconsideración, después de lo cual se puede presentar una nueva apelación para regresar al Consejo Municipal.

### ¿Cuál es el proceso para apelar la decisión del Consejo Municipal?

Se puede presentar una petición ante el Tribunal de Circuito. Debe interponerse dentro de los 30 días naturales siguientes a la resolución definitiva del Ayuntamiento. La presentación suspenderá (pausará) la decisión del Consejo Municipal en espera del resultado de la apelación ante el tribunal, a menos que la decisión del Consejo Municipal niegue el derecho a mover, reubicar, derribar o demoler una Estructura Histórica. El tribunal puede revocar o modificar la decisión del Consejo Municipal, en su totalidad o en parte, si después de la revisión determina que la decisión es contraria a la ley o que la decisión es arbitraria y constituye abuso de discreción, o puede confirmar la decisión.



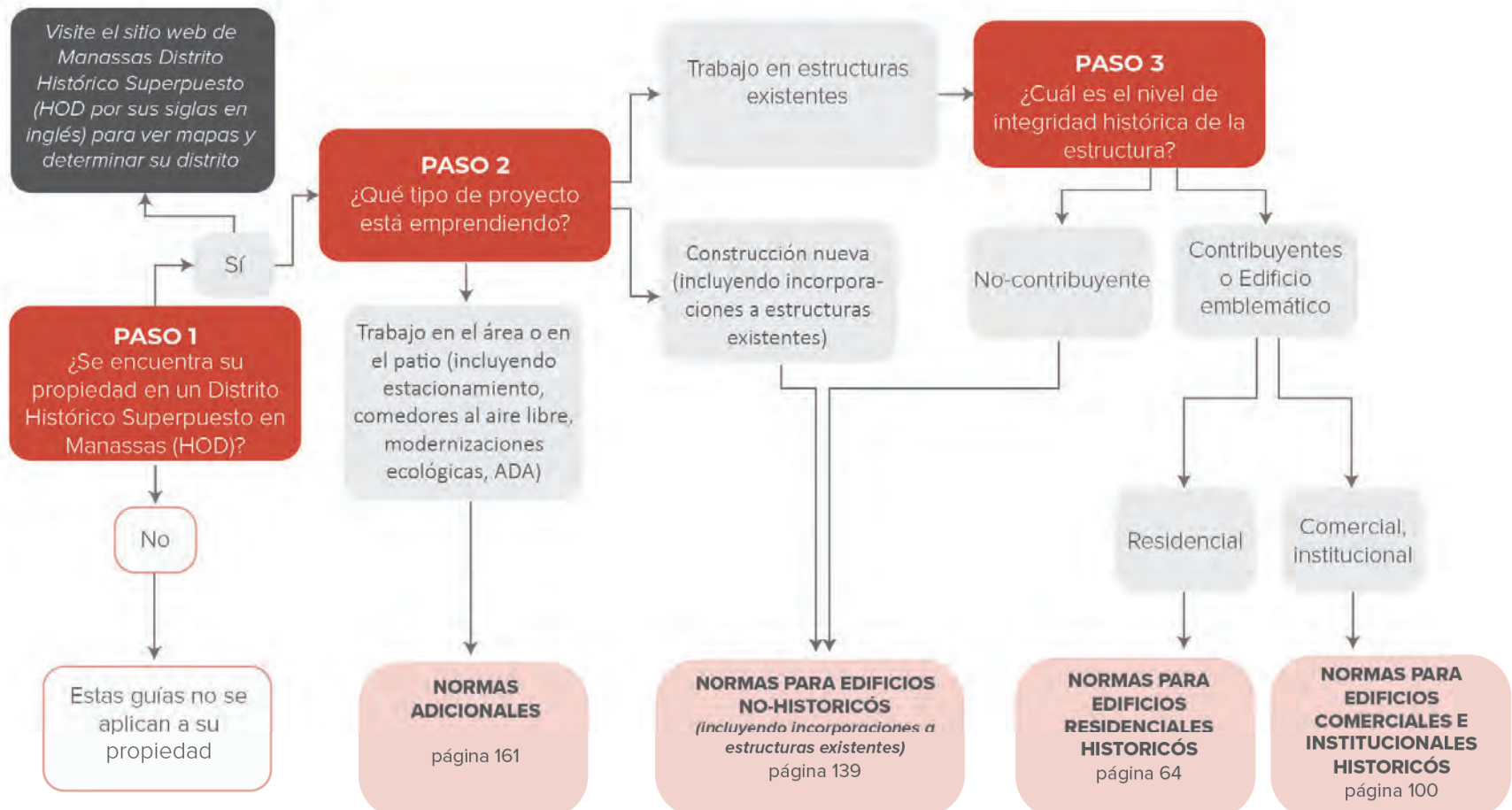




# DETERMINE LAS NORMAS APLICABLES

Utilice el siguiente organigrama para navegar hacia la sección de las normas que sean relevantes para su proyecto.

- Las normas históricas residenciales, comerciales e institucionales comienzan en la página 63.
- Las normas de los no-contribuyentes (construcción nueva y no-histórica) comienzan en la página 139.
- Los elementos de Área y las normas de mejoramiento comienzan en la página 159.
- Las normas para el Distrito Histórico de Mansión Liberia y del Distrito Histórico Compuesto de un Sitio Único (incluyendo el Fuerte Mayfield) comienzan en la página 193.



## RELACIÓN CON OTROS PLANES Y ORDENANZAS DE LA CIUDAD

Las Normas de diseño funcionan en conjunto con el Plan Integral, los Códigos de Construcción y la Ordenanza de Zonificación para garantizar que se conserve el carácter de las estructuras existentes en los distritos históricos y que las nuevas estructuras mantengan el carácter histórico de los distritos.

### PLAN INTEGRAL

El Plan Integral 2040 es la guía para la planificación futura de la ciudad, que brinda orientación a los legisladores para establecer la política de uso de la tierra, crear y revisar ordenanzas y tomar decisiones relacionadas con aplicaciones específicas de uso de la tierra. Las Normas de Diseño están destinadas a implementar los objetivos y estrategias del Plan Integral.

### CÓDIGOS DE CONSTRUCCIÓN

Preservar las estructuras históricas existentes mientras se adaptan los estándares de seguridad modernos puede presentar un desafío único para la construcción en los Distritos Históricos. Las Normas de Diseño junto con los Códigos de Construcción adoptados, trabajan conjuntamente para permitir la preservación histórica mientras protegen la seguridad de los usuarios del edificio.

### ORDENANZAS DE ZONIFICACIÓN

Las Normas de Diseño y el proceso de Revisión de Diseño están directamente autorizados por el capítulo 130 del Código de la Ciudad, la Ordenanza de zonificación de la ciudad. Las secciones 130-401 - 130-414 de la ordenanza de zonificación autorizan a los Distritos Históricos Locales, el uso de las Normas de Diseño y la creación de la Junta de Revisión Arquitectónica (JRA) para revisar y decidir las solicitudes del diseño dentro de los distritos históricos. Las secciones también aclaran el nivel de revisión necesario para proyectos particulares, requieren un Certificado de Idoneidad (CI) para proyectos aprobados y enumeran exenciones al proceso de revisión.







# 02

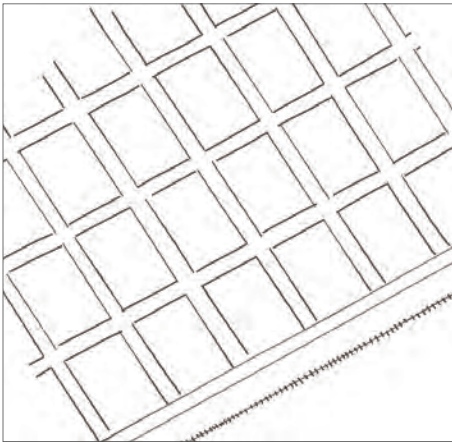
## NORMAS DE ESTILO Y **CARÁCTER**



# COMPRIENDIENDO LOS DISTRITOS HISTÓRICOS DE MANASSAS

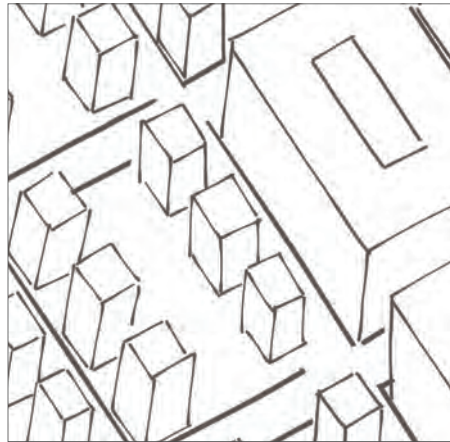
Comprender los patrones y el contexto del desarrollo es de vital importancia para proteger el carácter y la forma de los tres distritos históricos de Manassas. Así como un edificio individual es la suma de sus partes, un distrito histórico se compone de muchos edificios dentro de una red de calles y espacios abiertos que se relacionan espacialmente entre sí y contribuyen al carácter general de los distritos. La siguiente sección describe los patrones de desarrollo prominentes de cada uno de los tres distritos de Manassas y los patrones de cuadras y calles que se observan dentro de los distritos.

## 1 DISTRITO



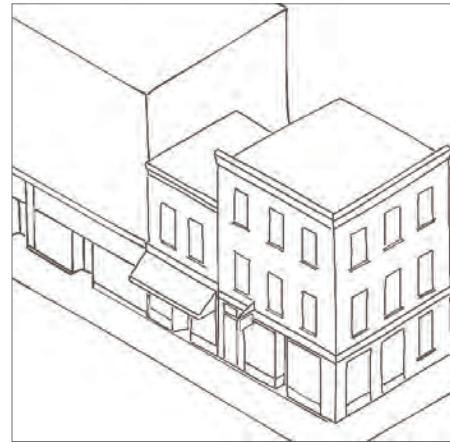
**Examine el carácter general del Distrito Histórico** ¿Cuáles son los sitios clave, las vistas y los patrones de desarrollo? ¿Dónde está ubicada su área dentro del Distrito? ¿Está en una calle principal o secundaria?

## 2 CUADRA



**Considere cómo se adapta su edificio dentro de la cuadra.** ¿Dónde está ubicado su edificio, a mitad de cuadra o en una esquina visible? ¿Qué tipos de edificios rodean su área? ¿Es una calle comercial, una calle residencial o una mezcla de usos? ¿Cuáles son los estilos arquitectónicos predominantes, las formas, tamaños y orientación?

## 3 CALLE



**Mire de cerca los edificios en la calle y adyacentes a su área.** ¿Cuáles son los patrones de la fachada y las líneas del tejado? ¿Cuáles son los patrones de puertas y ventanas y las proporciones de apertura al espacio de la pared? ¿Cuáles son las distancias mínimas de separación frontal promedio? ¿Cómo se relaciona su edificio con estos edificios circundantes?

## 4 EDIFICIO



**Mire de cerca su edificio.** ¿Qué estilo arquitectónico define más de cerca su edificio? ¿Qué materiales se utilizan? ¿Cuáles son las características y formas clave? ¿Cómo protegerá su proyecto el carácter histórico? Si está planeando una adición ¿cómo será su incorporación secundaria pero relacionada con el edificio existente?

## DISTRITO HISTÓRICO DE LA MANSIÓN LIBERIA

El Distrito Histórico Liberia está compuesto por el área de la Casa de Liberia y las áreas residenciales circundantes. El sitio es propiedad de la Ciudad y comprende un edificio, un edificio accesorio y 18 acres ubicados dentro de un radio de un cuarto de milla a las estructuras.

La Casa Liberia, una residencia de ladrillo de estilo federal de dos pisos, fue construida en 1825 por William J. Weir en un terreno heredado por su esposa, Harriet Mitchell. Al comienzo de la Guerra Civil, la familia Weir tenía una próspera plantación de 2,000 acres gracias al trabajo de casi 90 personas esclavizadas. En 1861, cuando el general confederado Pierre Gustave Toutant Beauregard estableció aquí su cuartel general, se dice que el presidente confederado Jefferson Davis visitó la casa durante la Primera Batalla de Manassas. En 1862, el presidente Abraham Lincoln visitó al general de la Unión Irvin McDowell en su sede de Liberia después de que el general resultara herido. Al final de la Guerra Civil, Liberia era una de las pocas estructuras importantes que permanecía en pie, pero la plantación nunca volvió a funcionar con éxito. En 1888, Robert Portner, un rico cervecero de Alexandria, Virginia, compró la propiedad y la convirtió en una exitosa granja lechera. La familia Breeden adquirió la propiedad en 1947 y donó la casa y 5.6 acres de terreno circundante a la Ciudad en 1986. La ciudad compró 12.6 acres adicionales para proteger el área de futuros desarrollos.

Hoy, Liberia es un recurso educativo, cultural y recreativo para la comunidad de visitantes de Manassas. El Barrio Casa de Liberia está ubicado en el lado este de la Ciudad y limita con las siguientes calles: al oeste con la Avenida Liberia; al norte por una línea paralela hacia y detrás de la Avenida Portner entre la Avenida Liberia y el límite de la Ciudad; y al sur por la Avenida Mathis. Consulte la página 195 para conocer las Normas de diseño para el Distrito Histórico local de Liberia.



## DISTRITO HISTÓRICO COMPUESTO DE UN SITIO ÚNICO, EL FUERTE MAYFIELD

Este distrito de 11.5 acres contiene los restos de una antigua plantación llamada Mayfield y los cimientos de un fuerte de la Guerra Civil. El Área está ubicada a la salida de la Avenida Liberia, cerca de la frontera este de la Ciudad y limita al norte con la calle Quarry Road; al oeste por el bulevar Battery Heights; al sur, generalmente por Tapok Drive; y al este por la Avenida Liberia.

Mayfield perteneció a la familia Hooe a finales del siglo XVIII. Hoy, sobreviven los cimientos de la casa de la plantación y los edificios anexos además de un cementerio familiar. Los Hooes fueron una de las primeras familias en establecerse en el área que luego se convirtió en Manassas. Su casa de plantación de piedra de dos pisos fue demolida en 1910. El área se usó en la Guerra Civil como reducto y aún se pueden ver restos del fuerte. Las tropas confederadas ocuparon el fuerte en 1861 y 1862. Las tropas de la Unión ocuparon el fuerte esporádicamente hasta 1864.

En 1984, un desarrollador compró la granja Hooe Farm y donó 11.5 acres a la ciudad, incluidos los cimientos, el fuerte y el cementerio familiar. En 1985, el área se estableció como un distrito histórico local y desde entonces se ha desarrollado como un parque con ocho marcadores interpretativos; marcadores de piedra para las áreas significativas como la casa y el cementerio originales; y restos de tierra del fuerte original. Consulte la página 198 para conocer las Normas de diseño para el Distrito Histórico Local Fuerte Mayfield.



# DISTRITO HISTÓRICO LOCAL DE MANASSAS

El Distrito Histórico local de Manassas es el más grande de los tres distritos locales de la ciudad y contiene aproximadamente 2.5 millas cuadradas de terreno y más de 300 estructuras. Incluyendo la mayor parte del área comercial del centro, así como los vecindarios residenciales históricos adyacentes, el distrito presenta una gran cantidad de edificios de ladrillo, armazón y piedra de finales del siglo XIX y principios del siglo XX que representan una variedad de tipos de edificios y estilos arquitectónicos.

Incorporada como pueblo en 1873 Manassas pasó de ser un cruce ferroviario vital en tiempos de guerra para convertirse en un centro cívico comercial y de transporte regional. Dispuesta en un sistema de redes a lo largo del ferrocarril, Manassas experimentó una importante inversión y prosperidad después de guerra civil que se refleja en su rica y variada arquitectura. Muchos de los edificios existentes en el centro de la ciudad que existen hoy en día se construyeron después de un incendio que arrasó con muchas de las estructuras originales del siglo XIX. Estos edificios posteriores al incendio son generalmente de dos a tres pisos, construidos de mampostería, tienen techados planos y están construidos uno al lado del otro sin distancias mínimas laterales o frontales en el arreglo tradicional de "Calle Principal". El resultado suele ser cuadras de edificios del centro que crean "muros de calles" y ayudan a definir el carácter distintivo del área.

Rodeando el centro tradicional se encuentran los vecindarios históricos de Manassas. Cada una de estas áreas, al igual que el distrito comercial, tiene un patrón de desarrollo cohesivo pero diferente. Los patrones de vecindarios consisten en viviendas de escala similar ubicadas en lotes ajardinados con espacios similares entre ellos. Se establece así un ritmo arquitectónico relativamente constante en estas calles residenciales, aunque en ellas existe una gran variedad de estos estilos arquitectónicos.

En las últimas décadas, se ha llevado a cabo una cantidad cada vez mayor de relleno y nuevas construcciones dentro de y en los bordes del núcleo comercial histórico. Esto incluye edificios de oficinas, desarrollos residenciales y nuevos espacios comerciales. A medida que continúa el desarrollo, es imperativo garantizar que la nueva construcción se alinee con el carácter histórico existente de Manassas, incluido el mantenimiento o la expansión de la red de calles. Debido a que hay tanta variedad dentro del distrito, cualquier revisión de una nueva construcción debe considerar cómo su diseño se relaciona con el carácter de los edificios que lo rodean, así como con el distrito en su conjunto. Todas las construcciones nuevas y construcciones en espacios vacíos deben mantener la integridad del distrito histórico mediante una cuidadosa consideración del estilo, el diseño y los materiales seleccionados.







Avenida Grant



Norte del Centro



Centro







Quarry y Prescott



Avenida Fairview



Calle Liberty

-  Centro Comercial histórico restante
-  Red de calles históricas restantes
-  Huellas de Edificios existentes
-  Límite del Distrito Histórico local de Manassas

El Distrito Histórico Local de Manassas se compone de un núcleo central rodeado de vecindarios residenciales. El distrito se desarrolló a lo largo de una red de calles compartidas por automóviles y peatones que centra en el ferrocarril.



## COMPRIENDIENDO LOS PATRONES Y EL DESARROLLO DEL DISTRITO

Para propósito de estas normas el “área” de un edificio se refiere no sólo al área de terreno sobre la cual se asienta el edificio, sino también a la posición del edificio (espaciado y distancia de separación frontal). El espacio entre edificios depende del tamaño del lote, el tamaño del edificio y los requisitos mínimos de la Ordenanza de zonificación. El espacio constante entre una hilera de edificios ayuda a establecer un ritmo constante general a lo largo de una calle. La distancia mínima de separación frontal es el área entre la línea de propiedad y el muro del edificio. Complementario al área de un edificio, la masa contribuye a su carácter o estilo general; es la forma del edificio y su relación con el paisaje urbano y el distrito que lo rodea. La masa es la visión holística de un edificio que tiene en cuenta las distancias de separación frontal, el espacio, la altura y el ancho.

### DISTANCIAS DE SEPARACIÓN FRONTAL

Las distancias de separación frontal varían en diferentes partes del distrito histórico local de Manassas. Las distancias de separación frontal residenciales en este distrito suelen ser más pequeñas que la distancia de separación frontal en todas las áreas de la ciudad fuera del HOD. Los edificios residenciales en el distrito histórico están apartados de la carretera entre cero (0) y ciento cincuenta (150) pies. Más de la mitad de todos los edificios residenciales están apartados de la carretera a una distancia de entre once (11) y cuarenta (40) pies. La segunda distancia de separación frontal más común es entre cuarenta y uno (41) y cien (100) pies.

Los edificios comerciales también tienen diferentes distancias de separación frontal. Un poco menos de la mitad de todos los edificios no residenciales no tienen distancias de separación frontal. Aproximadamente un tercio tiene una distancia de separación frontal de entre 11 y 40 pies, mientras que un porcentaje aún menor tiene una distancia de separación frontal de cuarenta y uno (41) a cien (100) pies. Muy pocas estructuras no residenciales tienen distancias de separación frontal fuera de estos parámetros. La mayoría de los edificios del Centro Histórico no tienen ninguna distancia de separación frontal ni espacio entre ellos. Esta área es generalmente mercantil, tradicional o de servicios.

### ESPACIO

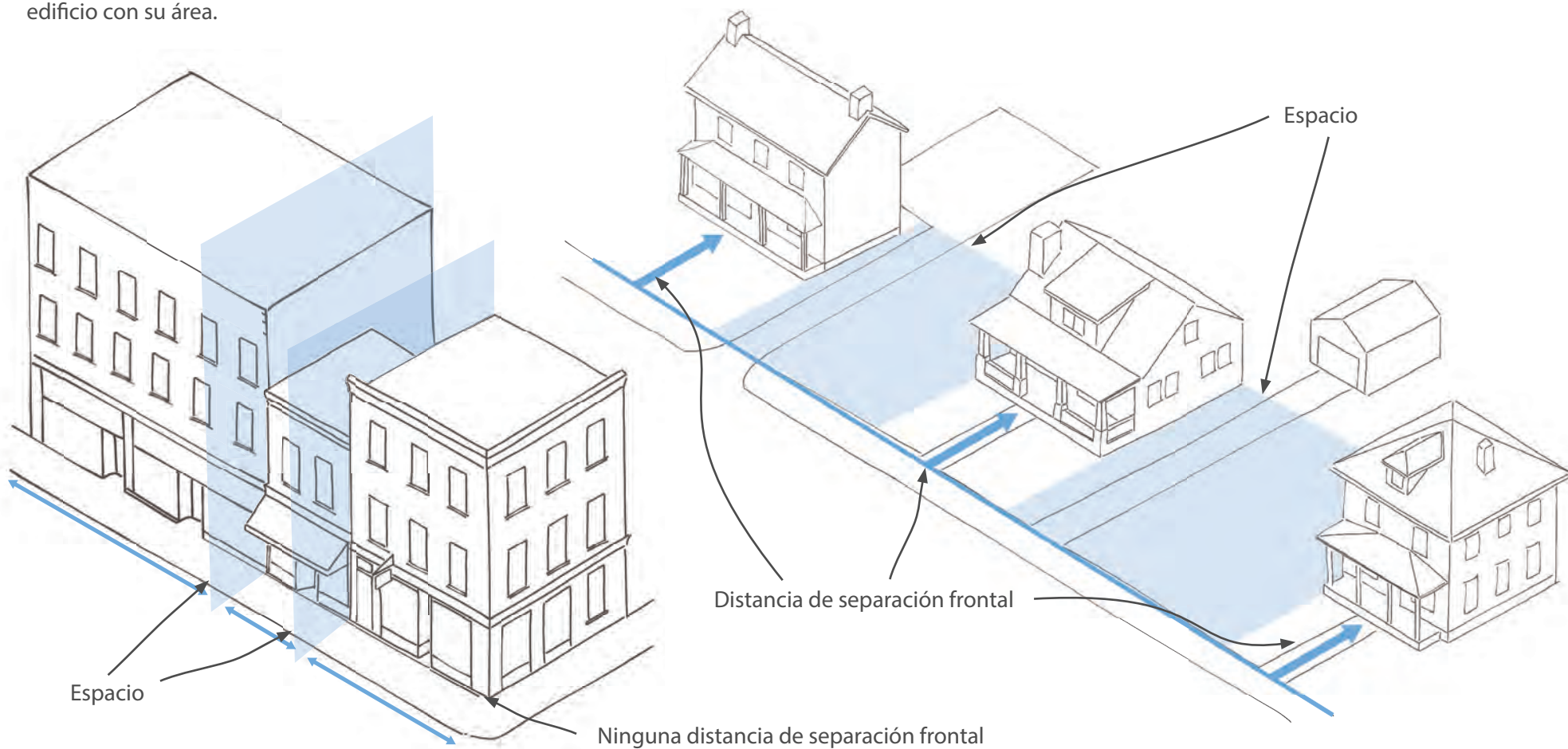
El espacio entre casas en Manassas varía desde un espacio mínimo hasta un espacio mayor a cien (100) pies; sin embargo, la mayoría de las estructuras residenciales están separadas por espacios de entre once (11) a cuarenta (40) pies entre sí, mientras que aproximadamente un tercio están separadas por espacios de entre cuarenta y uno (41) a cien (100) pies.

El espacio entre edificios no residenciales refleja lotes de diferentes tamaños. La mayoría de los edificios tienen de once (11) a cuarenta (40) pies entre ellos o de cuarenta y uno (41) a cien (100) pies. Aproximadamente una cuarta parte de todos los edificios no residenciales no tienen espacio entre ellos, o es de menos de 5 pies. Los patrones típicos de calles comerciales y residenciales en el Distrito Histórico Residencial de Manassas se muestran en la página siguiente.

Cada cuadra y calle tiene patrones ligeramente diferentes; ¡Mire de cerca su edificio y su contexto para determinar los patrones de calles apropiados!

## ALTO Y ANCHO

La relación de alto y ancho da una expresión direccional al edificio; el tamaño real del edificio puede contribuir o estar en conflicto con un área histórica. Además, la altura y el ancho crean escala, o la relación entre el tamaño de un edificio y el tamaño de una persona. Las características de diseño de un edificio pueden reforzar una escala humana o pueden crear una escala monumental. La escala también se puede definir como la relación del tamaño de un edificio con los edificios vecinos y de un edificio con su área.

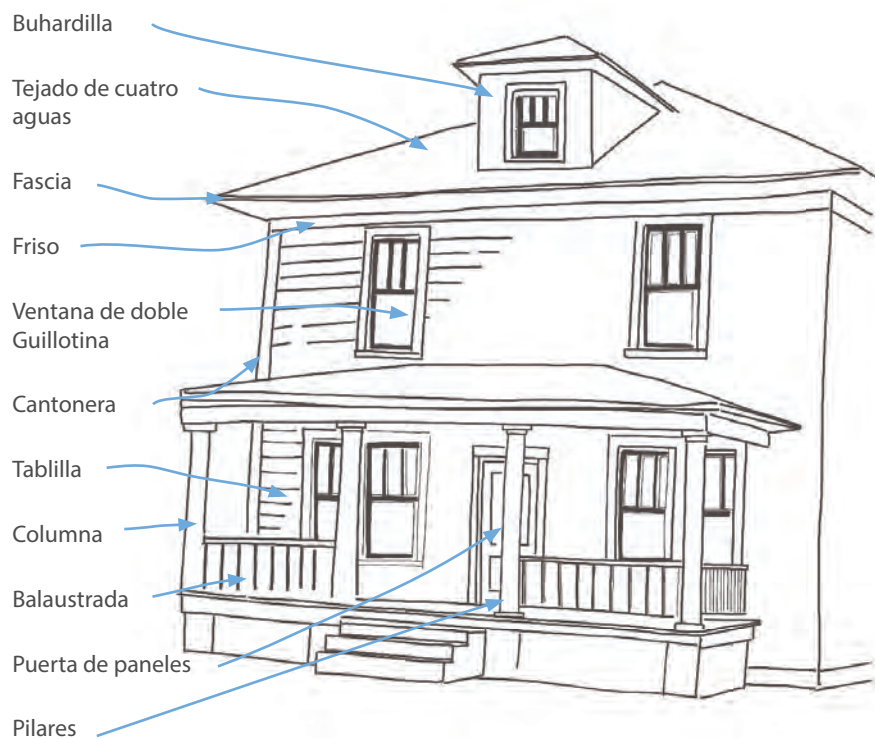




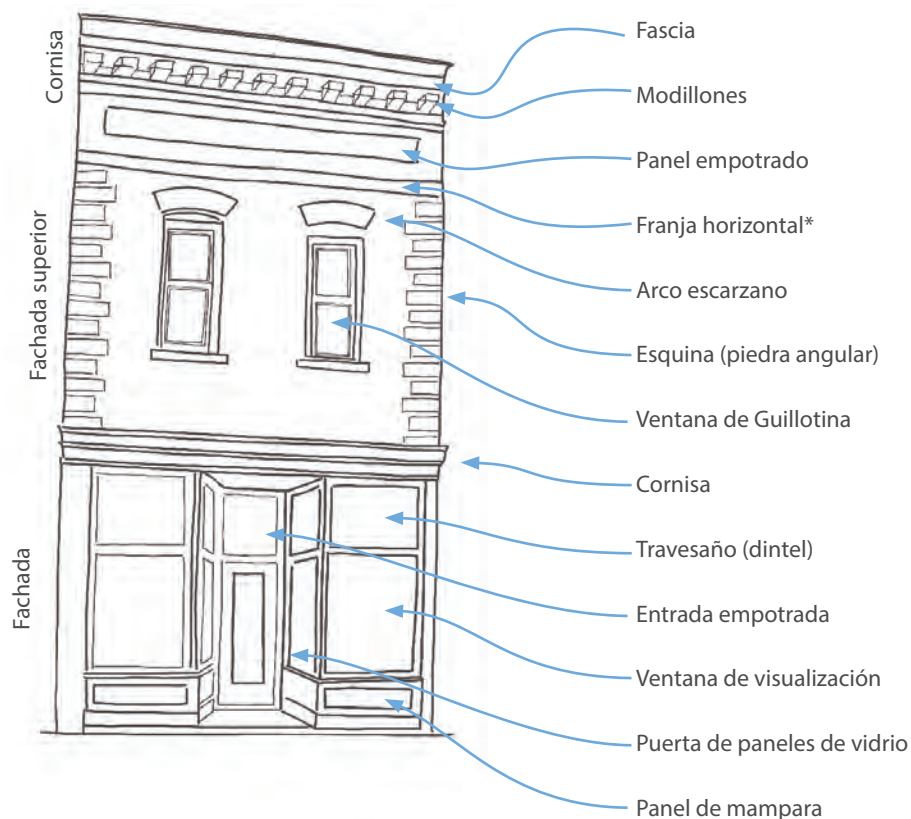
## COMPRENDIENDO EL ESTILO Y CARÁCTER ARQUITECTÓNICO

Las estructuras históricas en el Distrito Histórico Local de Manassas reflejan el amplio lenguaje arquitectónico de finales del siglo XIX y principios del siglo XX. Los edificios comerciales, institucionales y residenciales utilizan una variedad de formas y expresiones. Antes de comenzar un proyecto de rehabilitación o de construcción nueva, tómese un tiempo para comprender mejor los estilos arquitectónicos y los detalles individuales que definen su edificio y/o los edificios que lo rodean. Determine 1) el estilo arquitectónico de su edificio y 2) las características y detalles históricos importantes que debe esforzarse por preservar durante su proyecto. Esta sección ilustra edificios comerciales y residenciales típicos y sus elementos, cataloga los estilos arquitectónicos típicos que se ven en Manassas.

### RESIDENCIAL



### COMERCIAL



## ESTILOS RESIDENCIALES

Las casas históricas del Distrito Histórico Local de Manassas reflejan una variedad de estilos arquitectónicos populares a finales del siglo XIX y principios del XX. Esta época vio el final de la era victoriana romántica en el diseño de edificios en la que muchos estilos fueron revitalizados en forma simplificada desde Europa. Un nuevo interés por crear diseños domésticos basados en el pasado colonial de este país se hizo más popular a principios del siglo XX. Finalmente, los diseños de bungalos rústicos marcaron el surgimiento de la clase media y la proliferación de la vida suburbana. A lo largo de la era, el impacto de la revolución industrial en la industria de la construcción fue de gran alcance. La herramienta de la sierra de calar permitió una decoración elaborada, y las sierras eléctricas ayudaron al surgimiento de la estructura de globos en la construcción de viviendas. La calefacción central y la plomería permitieron una nueva flexibilidad en los planos de pisos y las revistas y libros de patrones ayudaron a crear un mercado para estas nuevas viviendas. A principios del siglo XX, el dueño de una propiedad podía pedir un equipo de construcción de casas prefabricadas de Sears and Roebuck y otras casas de pedidos por correo. Se pueden encontrar varios ejemplos en el Distrito Histórico Local de Manassas.

Muchos de los estilos y diseños residenciales se simplificaron y adaptaron a las áreas, presupuestos y gustos individuales de los propietarios a medida que se construían. El resultado es una rica variedad de estilos, materiales y detalles en los vecindarios históricos de Manassas. Los siguientes estilos representan el más común de los períodos encontrados localmente. Cada estilo tiene características distintivas que ayudan a definirlo y que deben ser tratados con delicadeza en cualquier actividad de rehabilitación que ocurra en el edificio.



## MARCO VERNÁCULO



CASA "I"



CASA (HASTIAL) A DOS AGUAS EN "L"



### 1860-1920

Casi la mitad de las residencias del casco histórico son viviendas vernáculas. Estas casas van desde pequeñas cabañas hasta estructuras de mayor escala y generalmente tienen un diseño simple. Por lo general, son construcciones de madera, tienen dos pisos, generalmente implican simetría y contienen algún tipo de porche delantero. Dos variaciones populares de este tipo son la casa I y la casa (hastial) a dos aguas en "L".

La Casa I es una casa de madera de dos pisos con tres secciones de ventanas, una entrada central y un porche delantero de un piso que se extiende a lo largo de la mayor parte de la fachada.

La casa (hastial) a dos aguas "L" es una vivienda de madera de dos pisos que tiene un plano de planta en forma de "L", un tejado a dos aguas y un porche delantero de un piso que llena la "L".

## REINA ANNE



### 1880-1910

La era victoriana está estrechamente asociada con el estilo de vivienda de la Reina Anne. Este estilo se caracteriza por un tejado complejo, proporciones verticales, diseños asimétricos y elementos como torres y torreones. La mayoría de los ejemplos tienen un porche envolvente. En ejemplos más elaborados, existe una rica decoración como ménsulas, balaustres, marcos de ventanas, aleros y otros trabajos aserrados con varios materiales de superficie como tejas, recubrimiento de madera, ladrillo y piedra.

## CUADRADO AMERICANO



### 1900-1930

El estilo Cuadrado Americano se identifica por su forma cuadrada y por su tejado a cuatro aguas con un amplio voladizo. Por lo general, tiene dos pisos con un porche de un piso de ancho completo. A menudo, la parte delantera del tejado a cuatro aguas tiene una ventana abuhardillada prominente. Otras aberturas pueden o no ser simétricas entre pisos. Los ejemplos más elaborados pueden tener detalles clásicos tales como columnas para soportes de porche y cuadras de modillones en la cornisa.

## RENACIMIENTO COLONIAL



### 1910-1940

El estilo del Renacimiento Colonial se basa en los períodos anteriores georgiano y federal. Suele tener planta rectangular y fachada simétrica. El tejado puede ser a dos aguas o a cuatro aguas. Los detalles son siempre clásicos y los pórticos sobre las entradas son comunes. Como en períodos anteriores, las ventanas tienen pequeños vidrios; sus proporciones, sin embargo, son a menudo más horizontales y el primer piso puede contener ventanas pareadas o triples. Las puertas pueden tener varios elementos, incluyendo ventanas laterales, tragaluces, frontones y columnas o pilastras. Una variación es el Colonial Holandés con su distintiva cubierta a la Mansarda.

## BÚNGALO



### 1915-1940

Esta vivienda residencial de 1,5 pisos se puede encontrar en diversas variaciones en los vecindarios de Manassas. La variación más común es la forma a dos aguas lateral amplia con un tejado macizo que contiene una buhardilla grande y se extiende sobre un porche delantero. Los aleros (voladizos) del tejado suelen ser profundos y contienen grandes soportes simples y extremos de vigas expuestas. Las ventanas pueden estar en pares y con frecuencia hay compartimientos laterales. Los materiales suelen ser combinaciones de ladrillos, tejas, estuco y estructuras de entramado de madera. Los soportes del porche delantero suelen tener proporciones cortas y achaparradas. Los materiales a menudo se combinan en los bungalós y pueden incluir piedra, ladrillo, estuco y tejas.

# ESTILOS COMERCIALES E INSTITUCIONALES

A diferencia de los estilos residenciales que se definen por una expresión arquitectónica, los estilos comerciales reciben su nombre a través de la función y la forma. El Departamento de Recursos Históricos de Virginia (DHR, por sus siglas en inglés) clasifica los edificios comerciales de Virginia como de estilo Calle Principal, Cruce, Industrial u Oficina de gran altura. Cada uno de los tipos de estos edificios se definen principalmente por la forma, la orientación y la ubicación del edificio. A estos edificios funcionales se les aplican detalles que evocan un lenguaje arquitectónico. Los estilos arquitectónicos aplicados que se ven con mayor frecuencia en los edificios históricos no residenciales de Manassas incluyen los estilos Italiano, Renacimiento Colonial, Vernáculo Comercial y Vernáculo Victoriano. Estos estilos son similares a sus contrapartes residenciales, pero a mayor escala y con una aplicación más funcional.

## CALLE PRINCIPAL



El estilo Calle Principal representa fachada urbana tradicional ubicada a lo largo de las vías comerciales y dentro de los centros de la ciudad. Este estilo se define por huellas rectangulares de uno o dos pisos; tejados planos con o sin parapetos; poca o ninguna distancia de separación frontal; y fachadas y secciones de ventanas prominentes. Por lo general, estas estructuras son de mampostería y pueden incluir detalles que pertenecen a estilos arquitectónicos más definidos, como el Italiano, el Renacimiento Colonial y el Vernáculo Victoriano y el Vernáculo Comercial.

## INDUSTRIAL



El estilo industrial es históricamente utilitario en forma y función y se encuentra típicamente en áreas concentradas. El estilo Industrial se define por huellas rectangulares o cuadradas; planos de planta abiertos para acomodar maquinaria; y más frecuentemente construido de mampostería. En años recientes, los edificios de estilo industrial han experimentado un resurgimiento hacia usos más modernos. En Manassas, la histórica Candy Factory se ha reconvertido en ARTfactory, y la histórica estación ferroviaria ahora también alberga a Historic Manassas, Inc., el Centro de Visitantes del Manassas Histórico y la Galería del patrimonio ferroviario James and Marion Payne.

## INSTITUCIONAL



Los edificios gubernamentales, las iglesias, las escuelas y las bibliotecas son estructuras que representan un aspecto único de la vida comunitaria y, con frecuencia, tienen requisitos especiales relacionados con sus distintos usos. Por estas razones, estos edificios simbólicos y funcionales suelen ser independientes y su escala y arreglos arquitectónicos pueden ser de una naturaleza diferente a la de sus vecinos residenciales e históricos; sus materiales deben mezclarse con el carácter de los distritos. A menudo, tendrán un área circundante más grande, que también reflejará su importancia en la vida de la comunidad.







## COMPRIENDIENDO LOS MATERIALES Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

Esta sección identifica e ilustra los materiales y elementos típicos de cada estilo arquitectónico o forma de construcción visto en Manassas. Los elementos definitorios incluyen aberturas (ventanas, puertas y fachadas); elementos decorativos (cornisas, toldos); y formas de tejados. Los materiales incluyen madera, mampostería, vidrio, metal arquitectónico y recubrimiento. Esta sección describe las características históricas, los materiales históricos y los materiales de reemplazo modernos. **Consulte el Capítulo 3 para conocer el uso adecuado de los materiales de reemplazo.**

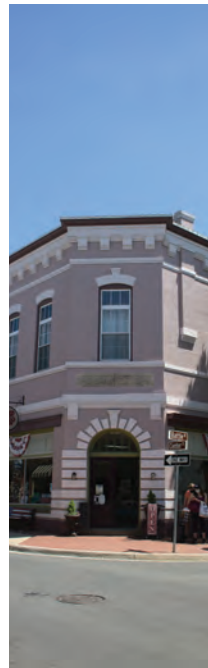
*Esta sección cubre estructuras residenciales, comerciales e institucionales y contiene lo siguiente:*



### MATERIALES

pág. 37

- Madera
- Mampostería
- Vidrio
- Metal Arquitectónico
- Construcción de tejados
- Recubrimiento y Revestimiento



### ELEMENTOS

pág. 44

- Tipos de ventanas y configuración
- Puertas
- Pórticos y Entradas
- Cornisas
- Tejados
- Fachadas de tiendas y entradas a nivel de suelo
- Toldos
- Letreros

# MADERA

La madera se utilizó para construir poco menos de la mitad de todos los edificios residenciales en Manassas, pero era un material menos popular para los edificios comerciales de principios de siglo. Se ha utilizado madera en casi todos los edificios para construir algunos elementos, como ventanas, contraventanas, cornisas, soportes, columnas, fachadas, puertas, cercas y elementos decorativos, además de recubrimiento y tejas. La flexibilidad de la madera la ha convertido en el material de construcción más común a lo largo de gran parte de la historia de la construcción del país porque se puede moldear fácilmente mediante aserrado, cepillado, torneado, tallado e incisión.

**Consulte la página 74 para conocer las normas relacionadas con la madera utilizada en edificios residenciales y la página 110 para conocer las normas relacionadas con la madera utilizada en edificios comerciales e institucionales.**

MADERA ASERRADA



MADERA TORNEADA



TEJAS DE MADERA



MADERA TALLADA



# MAMPOSTERÍA

La mampostería incluye ladrillo, piedra, concreto, estuco, tejas y argamasa. La mampostería se utiliza en paredes, cornisas, albardilla, cantoneras, frontones, dinteles, alféizares, hiladas de cuerdas y elementos decorativos, así como para las superficies de las paredes. El color, la textura, las juntas de argamasa y los patrones de la mampostería definen el carácter general de un edificio. **Consulte la página 66 para conocer las normas relacionadas con la mampostería utilizada en edificios residenciales y la página 102 para conocer las normas relacionadas con la mampostería utilizada en edificios comerciales e institucionales.**

## LADRILLO MOLDEADO



El ladrillo moldeado es un ladrillo previamente hecho a mano que no es tan denso como el ladrillo prensado o extruido exterior.

## LADRILLO PRENSADO



El ladrillo prensado es más denso y liso que el ladrillo moldeado y es evidente en varios edificios comerciales del distrito de Manassas.

## LADRILLO EXTRUIDO



El ladrillo extruido es el método más común para fabricar ladrillos en la actualidad y permite agregar superficies texturizadas al ladrillo.

## PIEDRA ARENISCA



La piedra arenisca se extraía localmente y fue usada ampliamente para cimientos y adornos como esquinas y dinteles. Algunos edificios están hechos completamente de esta. Esta piedra es generalmente de color rojo a púrpura con un acabado mate.

## ESTUCADO



El estuco es una sustancia a base de cal y arena similar a argamasa y se aplica sobre listones o directamente sobre mampostería.

# VIDRIO

El vidrio se encuentra en todos los edificios históricos y ha cambiado a lo largo de los años a medida que la tecnología y la moda han cambiado. Es a la vez funcional y ornamental.

**Consulte la página 78 para conocer las normas relacionadas con el vidrio en edificios residenciales y la página 114 para ver las normas relacionadas con el vidrio en los edificios comerciales e institucionales.**

## LÁMINAS



Las Láminas de Vidrio estuvieron disponibles por primera vez a costos razonables a fines del siglo 19. Las láminas de vidrio hechas a máquina permitieron que las ventanas y los fachadas fueran mucho más grandes que los previos paneles soplados a mano que eran más costosos. Las láminas de vidrio tienen una superficie más lisa que el vidrio "ondulado" anterior. El vidrio ahora se encuentra en varios tipos, incluido el vidrio de seguridad para áreas susceptibles a impactos.

## TEMPLADO



El vidrio templado es un vidrio moderno termo-reforzado para su uso en áreas susceptibles a impactos o estrés térmico.

## CARRARA



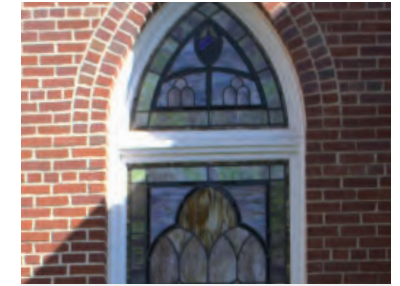
El vidrio Carrara es un vidrio estructural con pigmentos opacos que se aplicaba a la fachada de los edificios con una masilla. Se usó ampliamente en la primera mitad del siglo XX y, a menudo, se asocia con los estilos Art Deco o Art Moderne. Este vidrio está disponible en colores limitados.

## BLOQUE DE VIDRIO



El bloque de vidrio es un ladrillo de vidrio estructural que también se usó en la primera mitad del siglo y todavía se usa en la actualidad. Permite la entrada de luz, pero proporciona privacidad con sus cualidades translúcidas.

## DECORATIVO



Otros vidrios decorativos incluyen una serie de tipos de vidrio decorativo fabricados alrededor del cambio de siglo y posteriores, que se utilizaron en una serie de aplicaciones. Algunos ejemplos son el vidrio coloreado, pulido con chorro de arena, emplomado, grabado, cortado y estampado.

# METAL ARQUITECTÓNICO

Con el surgimiento de la revolución industrial en el siglo XIX, comenzó a aparecer una variedad de nuevos metales en la construcción de edificios. El hierro fundido, el acero, el estaño prensado, el cobre, el aluminio, el níquel, el bronce, la hoja de hierro galvanizada y el zinc se utilizaron en diversas ocasiones para las características arquitectónicas. En Manassas, el metal se usa para tejados, albardillas, pináculos, cornisas, fachadas y cercas. Los siguientes metales son los más comunes, pero otros metales pueden ser identificados por un profesional.

**Consulte la página 76 para conocer las normas relacionadas con el metal arquitectónico en edificios residenciales y la página 112 para ver las normas relacionadas con el metal arquitectónico en edificios comerciales e institucionales.**

## ALUMINIO



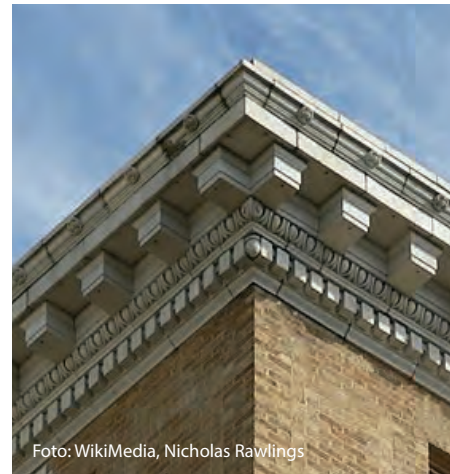
El aluminio se usa en fachadas posteriores en el centro. El aluminio se encuentra a menudo pintado. El aluminio también se usa para contraventanas y varios edificios tienen estas ventanas sin pintar.

## HIERRO O ACERO



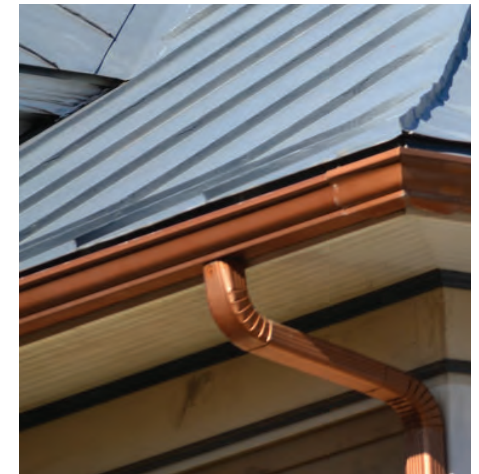
El hierro o el acero se identifican fácilmente con un imán. En Manassas, estos materiales se pueden encontrar en todo, desde cercas hasta tejados. El acero a menudo se galvaniza y se puede usar para algunas cornisas de metal.

## ZINC



El zinc no es magnético, pero si la pintura se está pelando, es posible que el zinc se haya oxidado, mostrando manchas blancas debido a la corrosión. El zinc se utilizó para hacer cornisas de metal.

## COBRE



El cobre tiene una pátina verde que resulta del envejecimiento natural del material. Se usó en tejados, ornamentación de tejados, canaletas, bajantes pluviales y marcos de fachadas.

# MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN DE TEJADOS

Complementarios a la forma de un tejado, los materiales de techado elegidos contribuyen al estilo y carácter general de un edificio. Varios materiales se eligieron históricamente, por sus capacidades de impermeabilización, seguridad, resistencia al fuego, y por su disponibilidad general. Históricamente, las tejas de madera, el metal y la pizarra eran los materiales más comunes para tejados. Los nuevos materiales para tejados que comenzaron a desarrollarse a principios del siglo XX incluyen tejados construidos, concreto y tejas de asfalto.

**Consulte la página 94 para conocer las normas relacionadas con los tejados residenciales y la página 132 para conocer las normas relacionadas con los tejados comerciales e institucionales.**

## TEJAS DE ASFALTO



Las tejas de asfalto son fieltro impregnado de asfalto cubierto con gránulos de cerámica o piedra de colores. Las tejas de asfalto son el segundo material de revestimiento de tejados más popular en la zona. El uso de estas tejas de composición indica que se trata de un edificio de principios del siglo XX o que el material del tejado se reemplazó en un momento posterior.

## FABRICADOS (CONSTRUIDOS)



Los tejados fabricados están hechos de capas de brea o fieltros de capas saturadas de asfalto sobre cubiertas y aislamiento. Los tejados de muchos edificios comerciales tienen este diseño.

## METAL



Los tejados de metal están hechos de acero galvanizado, estaño u ocasionalmente cobre. Este material se utiliza en forma de láminas enrolladas con costuras alzadas. Los tejados de metal siempre se pintan a menos que sean de cobre. Los tejados de metal se encuentran en edificios comerciales y residenciales. Aproximadamente la mitad de todos los tejados residenciales están cubiertos con metal, ya sea con costura alzada o con tejas de metal.

## TEJAS DE METAL



Los tejados de tejas metálicas están hechos de tejas metálicas decoradas de estaño o acero galvanizado. Este material se encuentra en edificios residenciales. Como se indica a la izquierda, aproximadamente la mitad de todos los tejados residenciales están cubiertos con algún tipo de metal.

## PIZARRA



Los tejados de pizarra están compuestos por tejas hechas de pizarra. Este es el tipo de tejado menos común en Manassas.

# RECUBRIMIENTO O REVESTIMIENTO

Históricamente, la madera era el material original utilizado para el recubrimiento y el revestimiento de edificios, cuando no se utilizaban materiales de mampostería. Con el tiempo, se han introducido materiales de recubrimiento sintéticos para reemplazar el recubrimiento de madera. Estos materiales modernos han cambiado con el tiempo, pero generalmente incluyen asbesto, asfalto, vinilo y aluminio. Se han utilizado para crear artificialmente la apariencia de superficies de ladrillo, piedra, tejas y recubrimiento de madera.

**Consulte la página 70 para conocer las normas relacionadas con recubrimiento y revestimientos residenciales, y la página 106 para ver las normas relacionadas con recubrimientos y revestimientos comerciales e institucionales.**

## MADERA



## RECUBRIMIENTO EN MADERA

RECUBRIMIENTO  
TRASLAPADO EN  
MADERA

TABLÓN Y  
LISTÓN

POLIETILENO  
EXTRUIDO

RECUBRIMIENTO  
ALEMÁN

Comúnmente conocidas como tablillas.

Requiere una estructura de madera horizontal a la que se clava este tipo en lugar de montantes verticales.

Tiene una moldura distintiva en el borde inferior.

Recubrimiento novedoso con un patrón ranurado distintivo.

## TEJAS DE MADERA

REDONDEADAS

CUADRADAS

ESCALONADA

Las tejas ondeadas o en forma de escamas de pescado.

De forma rectangular, pero la instalación superpuesta oculta su longitud.

Tejas cuadradas que se instalan en alturas alternas.





## TIPOS DE VENTANAS

Las ventanas no varían mucho entre edificios comerciales y residenciales. Sin embargo, los tipos y tamaños varían según el estilo arquitectónico, y la variedad aumenta cuando se combinan con los diferentes diseños de alféizares, dinteles, tapas decorativas y contraventanas.

**Consulte la página 88 para conocer las normas relacionadas con las ventanas residenciales y la página 126 para conocer las normas relacionadas con las ventanas comerciales e institucionales.**

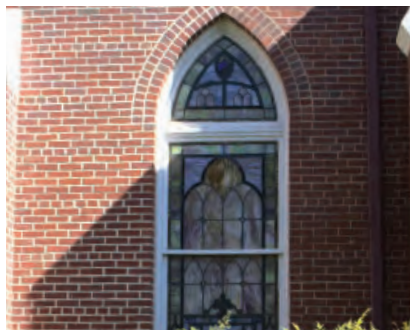
### MARCO DE DOBLE COLGADO



El marco de guillotina doble es el tipo de ventana más común que se usa en todos los estilos. El marco de doble colgado varía según el número de barras en cada marco.

- Se encuentran marcos de seis sobre seis en casas vernáculas de fines del siglo XIX.
- Los marcos de dos sobre dos se encuentran en las casas de la época victoriana, incluidas las vernáculas y la reina Ana.
- Seis sobre seis, nueve sobre seis y seis sobre uno se encuentran en casas de estilo Renacimiento colonial de principios del siglo XX.
- Los marcos de uno sobre uno se encuentran en los edificios vernáculos de principios del siglo XX.
- El marco de tres y cuatro sobre uno, donde las luces en el marco superior son verticales en lugar de horizontales se encuentran en bungalos y casas del estilo Renacimiento colonial.

### VIDRIO EMPLOMADO O VIDRIO ARTÍSTICO



Las ventanas de vidrio emplomado o artístico contienen diseños estampados o representan escenas. Fueron populares durante la época Victoriana y principios del siglo XX. Se encuentran más a menudo en casas de diseños elaborados. Las ventanas se ubican a menudo en los travesaños o en grandes composiciones en las paredes de las escaleras.

### TRAVESAÑO



Las ventanas sobre el travesaño suelen ser ventanas curvas, cuadradas, equilibradas o asimétricas que cuelgan sobre el travesaño de una ventana o puerta. Originalmente, las ventanas sobre el travesaño se usaban para mejorar la ventilación y aumentar la luz natural dentro de un edificio.

### DECORATIVAS



Las ventanas decorativas toman cualquier cantidad de formas, como círculos o diamantes, para decorar un frontón o una escalera. El marco puede ser barras laminadas fijas o estampadas.

# CONFIGURACIÓN DE VENTANAS

## BUHARDILLA



Las ventanas de buhardilla se encuentran con frecuencia en las casas y bungalós de estilo de Planta Cuadrada Americano. Una buhardilla es una ventana que se proyecta desde el tejado de la casa, lo que permite la entrada de luz y aumenta el espacio en el piso y la cabeza en el área del tejado.

## PORCHE SOLEADO



Los porches de sol o para dormir, construidos originalmente con la casa y generalmente ubicados en las elevaciones en la parte posterior (y a menudo en el segundo piso), pueden tener paredes construidas completamente con ventanas.

## CIMIENTOS



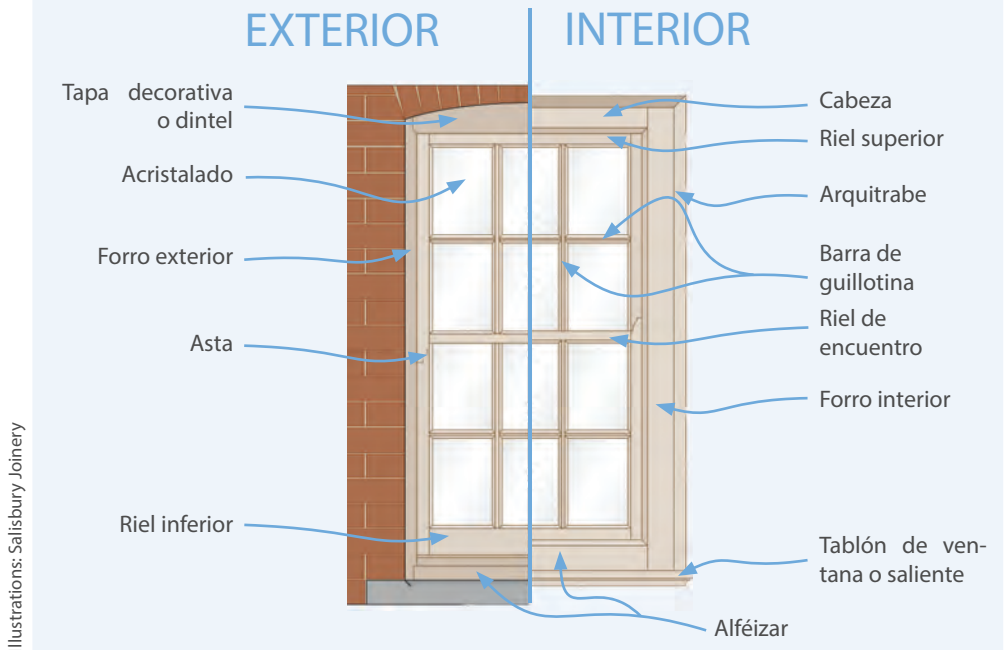
Las ventanas de cimientos que se abren a los sótanos tienden a ser más pequeñas que las ventanas de los pisos principales y pueden ser una ventana a bisagra, de tolva o de toldo.

## VENTANA DE MIRADOR



Las ventanas mirador suelen ser un grupo de ventanas que se proyectan en ángulo desde la pared. Se encuentran en muchas casas de principios de siglo.

## PARTES DE LAS VENTANAS





9300

# TIPOS DE PUERTAS

Las puertas varían tanto como las ventanas y ayudan a definir el estilo particular de un edificio a través del tamaño, las proporciones, los materiales y la proporción de sólidos (paredes) y vacíos (ventanas y puertas). Las puertas sirven para permitir el acceso al interior de un edificio. También, en asociación con pórticos y entradas, pueden ser decoradas y ceremoniales. Las puertas de las fachadas secundarias suelen ser más sencillas y utilitarias. Los edificios comerciales pueden tener puertas de entrega o puertas de garaje que son utilitarias pero que también ayudan a definir el carácter del edificio. Los edificios anexos también pueden tener puertas que definan el carácter.

**Consulte la página 88 para conocer las normas relacionadas con puertas residenciales y la página 126 para conocer las normas relacionadas con puertas comerciales e institucionales.**

## DE PANELES



Las puertas de paneles son más comunes en edificios residenciales y vienen en una variedad de diseños.

## VIDRIADO



Las puertas vidriadas, o aquellas con paneles de vidrio, se pueden encontrar tanto en edificios comerciales como residenciales, pero pueden ser de tipos muy diferentes. Por ejemplo, las puertas con un solo panel de vidrio y escalones y rieles relativamente delgados se encuentran en edificios comerciales, mientras que las puertas vidriadas residenciales pueden tener una variedad de patrones según el estilo arquitectónico.

## OTRAS



Otras puertas incluyen puertas de listones, que consisten en tablones de madera verticales, unidos por al menos tres miembros horizontales; puertas de entrega o de garaje, que pueden tener paneles o listones y son más grandes que las puertas de entrada típicas; y puertas niveladas, que son un diseño más reciente y generalmente no tienen una apariencia histórica.

## PORCHES Y ENTRADAS

Los porches y las entradas suelen ser los puntos focales de la fachada principal de un edificio histórico y, debido a su decoración y articulación, ayudan a definir el estilo del edificio. Las entradas tienen un propósito tanto funcional como ceremonial para un edificio. Los porches han sido tradicionalmente un punto de reunión social, así como un área de transición entre el exterior y el interior de la residencia. Los porches o pórticos son muy comunes en casas construidas antes de la comodidad del aire acondicionado. Donde no existen porches delanteros, puede haber una entrada decorada. En algunos casos, las casas tendrán tanto un porche delantero como una puerta principal decorada. La permanencia de los porches y las entradas decoradas es fundamental para mantener no solo la integridad del diseño original del edificio histórico, sino también la del distrito en su conjunto.

**Consulte la página 92 para conocer las normas relacionadas con los porches, pórticos y entradas.**

### ANCHO COMPLETO



Los porches de un piso de ancho completo son los más comunes. Más de la mitad de los edificios residenciales tienen porches delanteros. Las columnas y los detalles decorativos varían según el estilo y serán de inspiración clásica, exhibirán los detalles ornamentados aserrados y tallados de los estilos victorianos, o se tallarán en el volumen de la casa como en los bungalós.

### LATERAL



Los porches laterales pueden ser una continuación del porche delantero hacia un lado o estar separados del porche delantero. Este tipo se encuentra generalmente en las casas de la época victoriana. En algunas casas, hay un porche lateral y no hay porche delantero.

### SECUNDARIO



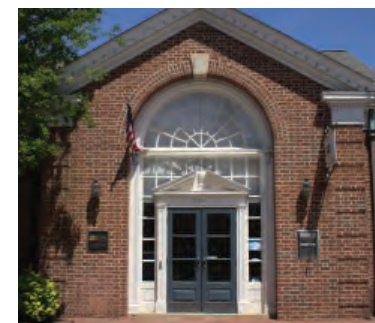
Los porches secundarios se encuentran en muchas casas y pueden tener uno o dos pisos y generalmente están ubicados en la parte trasera de la casa. Estos porches a veces se han cerrado para formar nuevas habitaciones, despensas o solárium.

### PÓRTICO



Los pórticos pueden ser porches muy pequeños que generalmente son suficientes para cubrir la puerta, pero no lo suficiente para crear un área para sentarse al aire libre. Los pórticos también pueden ser de dos pisos, creando una apariencia más monumental. Los pórticos se encuentran en las casas del Renacimiento Colonial.

### DECORATIVAS

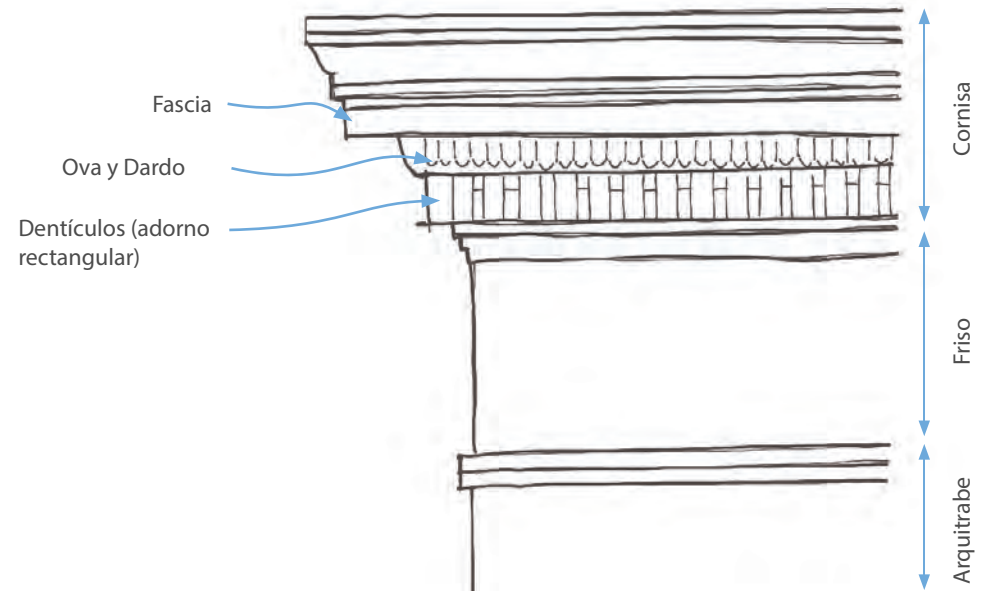


Las entradas decorativas pueden incluir luces laterales, travesaños o tragaluces, pilastras y/o frontones decorados.

# CORNISAS

La cornisa es el adorno de la unión entre el tejado y la pared. También se usa para tapar ventanas, porches y fachadas. En edificios comerciales, puede estar decorada con detalles clásicos o ser una banda texturizada dentro del material de la pared. En edificios residenciales, puede ser un elemento clásico, un alero con soportes, vigas expuestas o un simple alero embalado. El estilo y la articulación de la cornisa ayudan a definir el estilo de un edificio.

**Consulte la página 130 para conocer las normas relacionadas con cornisas y parapetos.**



## CLÁSICA



Las cornisas clásicas son molduras clásicas y detalles como dentículos, molduras de ova y dardo y frisos. Se encuentran en edificios comerciales y residenciales.

## SOPORTES



Los aleros de soportes son soportes de desplazamiento grandes que decoran el área de la cornisa y se encuentran en los estilos Reina Anne y Victoriano vernáculo.

## EXPUESTOS



Los aleros expuestos se encuentran en los bungalos y los estilos Cuadrado Americano donde la estructura del tejado se expresa mediante vigas expuestas.

## DE CAJA



Los aleros de caja son tratamientos de cornisa simples y se encuentran en edificios con tejados inclinados donde los aleros están en forma de caja con madera y tienen algunos otros detalles.

## ALBARDILLA



Albardilla es donde no hay cornisa en la parte superior de una pared de parapeto, y se usa un material como concreto, piedra, ladrillo o metal para cubrir la parte superior de la pared.

## FRANJAS

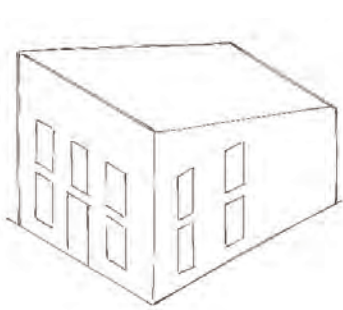


Las franjas decorativas se encuentran en edificios comerciales; la pared está decorada para expresar una línea de cornisa.

# TEJADOS

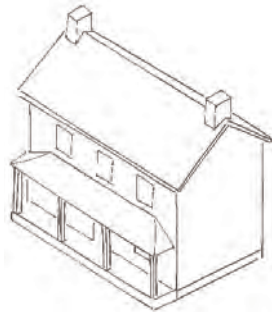
La forma del tejado juega un papel importante en la definición de la forma de un edificio, mientras que los materiales del tejado ayudan a definir su carácter. El tejado en general proporciona la cubierta protectora del edificio y, a menudo, es específico de un estilo arquitectónico particular.

## COBERTIZO



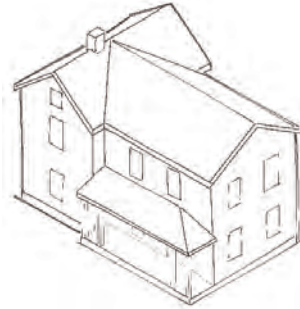
Los tejados de cobertizo se encuentran en la mitad de los edificios comerciales en Manassas, creando la apariencia desde la calle de un tejado plano. Estos tejados pueden ser metálicos, de membrana o construidos. Los muros del edificio que sobresalen del tejado se conocen como paredes de parapetos.

## FRONTÓN (TEJADO A DOS AGUAS)



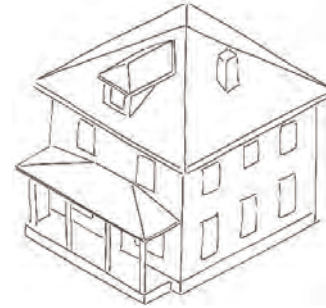
Los tejados a dos aguas se crean mediante dos superficies inclinadas, creando una pieza triangular de pared en los extremos. La inclinación de estos tejados es empinada. Casi la mitad de todos los edificios residenciales tienen tejados a dos aguas.

## TEJADO A DOS AGUAS CRUZADO



Los tejados a dos aguas cruzados están formados por dos tejados a dos aguas que se cruzan. Cuando se ven desde arriba, los tejados a dos aguas se ven como dos tejados separados. Un pequeño porcentaje de los edificios comerciales y residenciales del distrito cuentan con este tipo de tejado.

## A CUATRO AGUAS COMPLEJOS



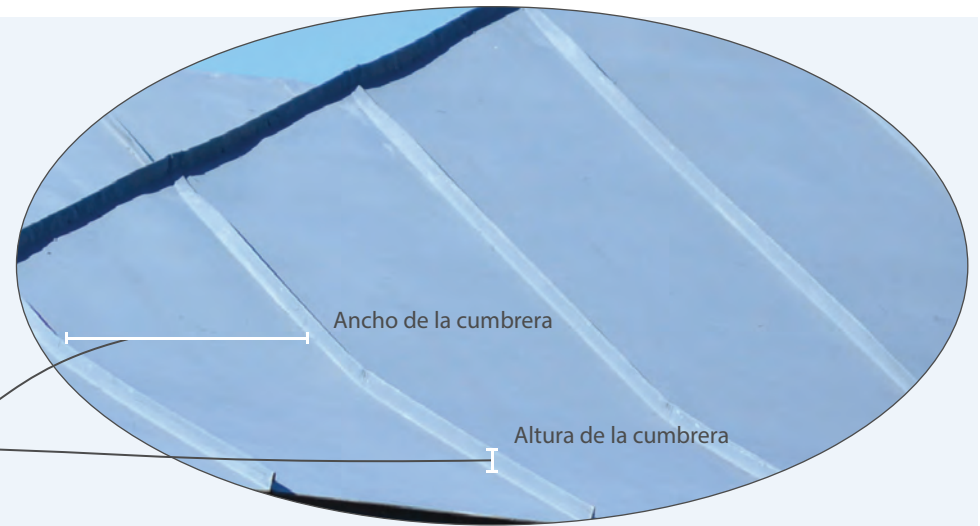
Los tejados a cuatro aguas también están inclinados, pero no tienen frontones. Los tejados a cuatro aguas son más comunes en las casas más antiguas que en las casas construidas después de 1940.



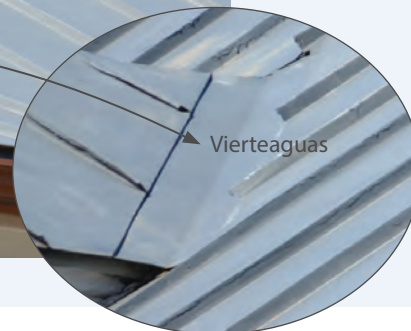
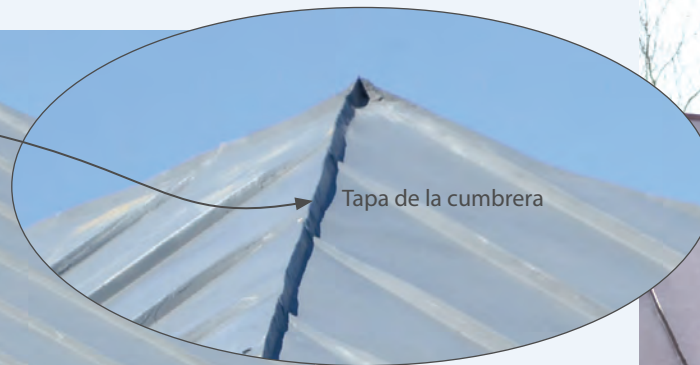
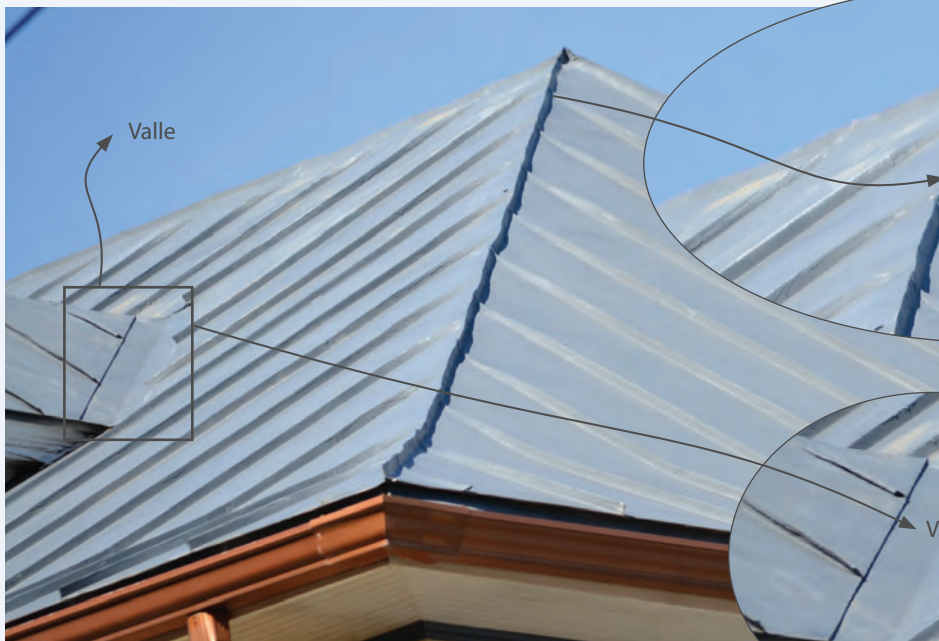
Los tejados complejos combinan formas a cuatro aguas y a dos aguas y, a menudo, tienen torrecillas o torres. Un pequeño porcentaje de las formas del tejado son complejas. La mayoría de estos se encuentran en casas de estilo Reina Anne.



## DETALLES DE TEJADO METÁLICO



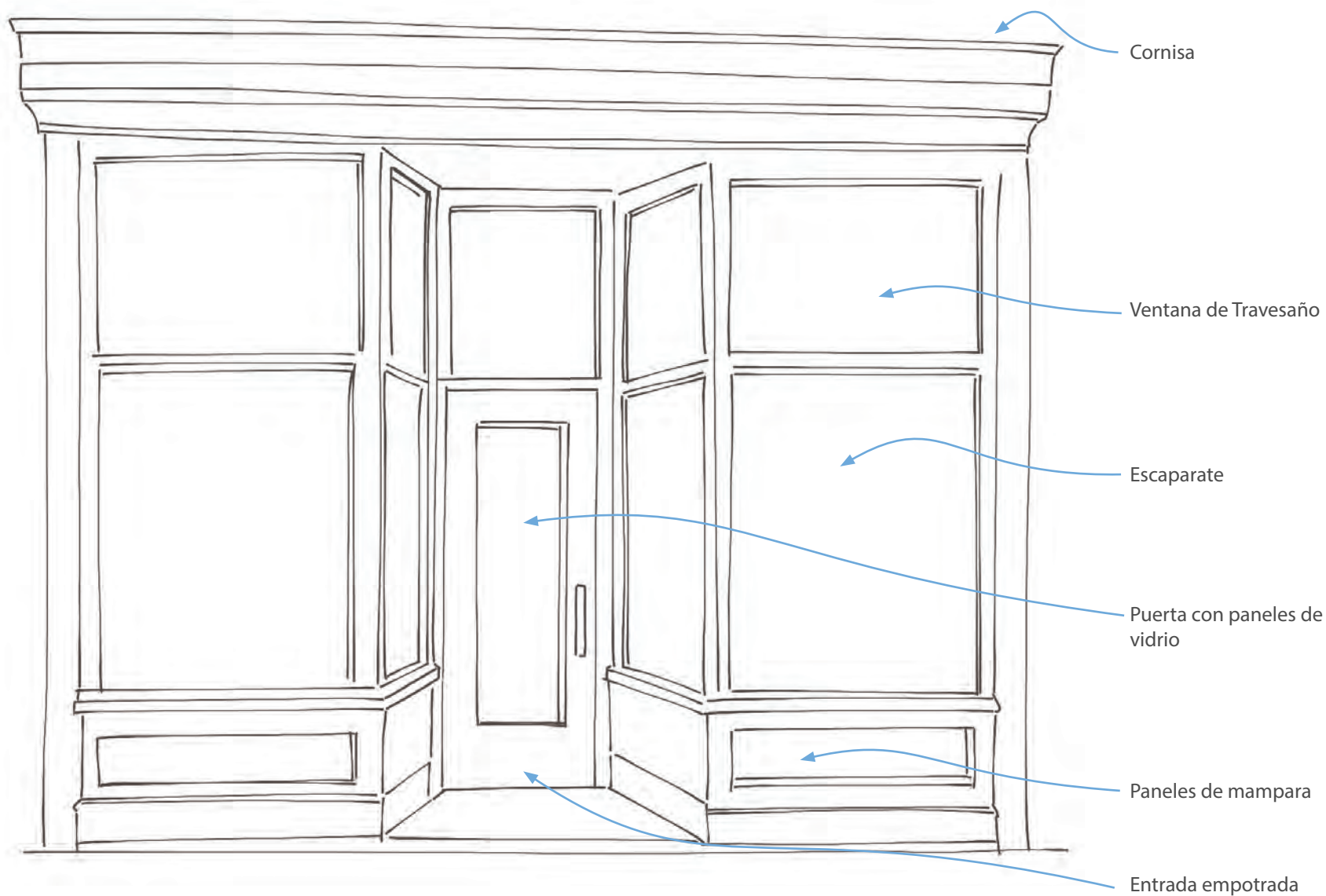
Un "guardanieves" es un dispositivo instalado en los tejados de metal la mayor parte del tiempo en la costura para evitar que la nieve y el hielo caigan a la superficie.



## FACHADA Y ENTRADAS A NIVEL DEL SUELO

La mayoría de los edificios comerciales tienen grandes entradas a nivel del suelo y, en general, los edificios comerciales tienen grandes áreas de acristalamiento ininterrumpido para fachadas. Tradicionalmente, los edificios institucionales, como los bancos y los edificios gubernamentales, pueden no haber tenido fachadas, pero tenían aberturas más grandes que en los pisos superiores para aumentar la escala y la importancia del edificio.

**Consulte la página 122 para conocer las normas relacionadas con fachadas comerciales y la página 124 para conocer las normas relacionadas con mamparas y cimientos comerciales.**

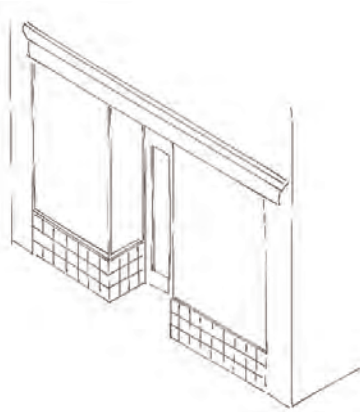


## FACHADAS COMERCIALES TRADICIONALES



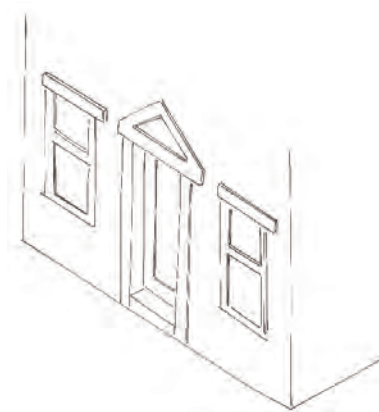
Las fachadas comerciales tradicionales tienen una fachada transparente en el primer piso enmarcado por pilares estructurales verticales y una viga de soporte horizontal. La fachada se compone de una entrada (generalmente empotrada), vitrinas, una mampara debajo de estas ventanas, un área de travesaño sobre el frente de la tienda y una cornisa que cubre la viga horizontal.

## FACHADAS TRADICIONALES SIMPLIFICADAS



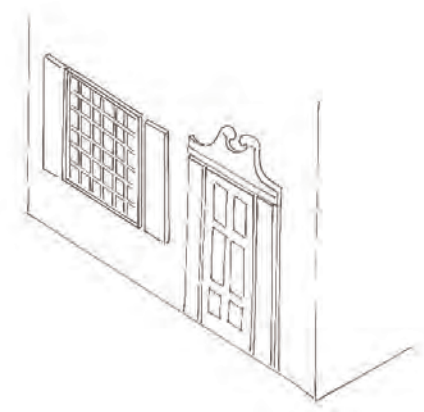
Las fachadas tradicionales simplificadas pueden no ser tan altas como las fachadas comerciales tradicionales y, por lo tanto, pueden carecer de ventanas de travesaño. En estas fachadas posteriores, la moldura suele ser un metal como el aluminio y la mampara puede ser de mampostería, azulejos o vidrio de carrara. Esta fachada también puede carecer de cornisa.

## ABERTURAS A NIVEL DE SUELO INSTITUCIONALES



Las aberturas a nivel del suelo de los edificios institucionales históricos son generalmente más grandes que las ventanas del segundo piso, pero no tan grandes como la fachada completa. Pueden tener elementos decorativos que se asemejan a las fachadas tradicionales o ventanas.

## ABERTURAS NO TRADICIONALES A NIVEL DE SUELO



Las aberturas no tradicionales a nivel del suelo en muchos edificios comerciales posteriores no tienen fachadas tradicionales que reflejen el período de importancia del Distrito. Más bien se caracterizan por una pared de mampostería sólida con ventanas perforadas, detalladas con molduras "coloniales" de paneles múltiples o marcos de aluminio que no son históricamente precisos.

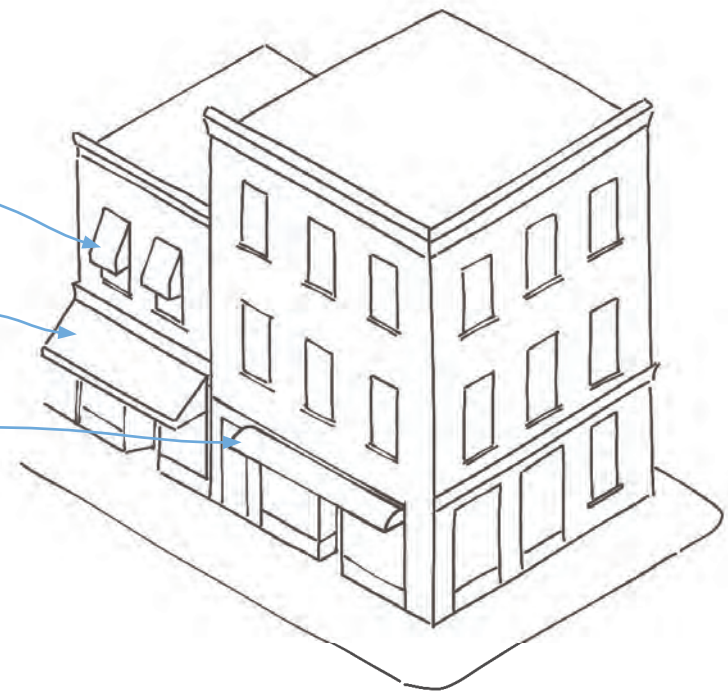
# TOLDOS

Los toldos pueden realzar edificios y fachadas y contribuir a la imagen general del centro de la ciudad. Los toldos brindan protección contra la intemperie para los peatones y conservación de energía para el edificio. Pueden ayudar a resaltar las características de un edificio. Dentro del marco más amplio de la calle, pueden brindar continuidad visual a un frente de cuadra completo. **Consulte la página 136 para conocer las normas relacionadas con los toldos.**

Toldo de ventana inclinada

Toldo inclinado

Toldo curvo



## TOLDOS REPLEGABLES DE TELA



La tela inclinada estándar es un tipo de toldo tradicional y es apropiada para edificios en el distrito histórico. Estos toldos permanentes generalmente se retraen y extienden según las condiciones climáticas.

## TOLDOS FIJOS DE TELA



Los toldos fijos de tela pueden adoptar varias formas. La tela inclinada tradicionalmente se encuentra en estructuras históricas, pero puede aparecer en forma embaldada o curva en estructuras no históricas/edificios comerciales nuevos.

## TOLDOS REMOVIBLES



Los toldos removibles (también conocidos como toldos de vela) generalmente se instalan con un mecanismo de anclaje permanente a un edificio. Estos toldos de tela se configuran y desmontan manualmente para uso estacional según las condiciones climáticas.

## CARPAS Y MARQUESINAS



Las carpas y marquesinas hechas de varios metales pueden ser apropiadas en edificios comerciales, pero deben adaptarse al diseño de la fachada y no oscurecer elementos importantes como los travesaños o el vidrio decorativo.

# LETREROS

Los letreros comerciales son una parte vital de la escena del centro de la ciudad, pero se debe lograr un equilibrio entre la necesidad de identificar y llamar la atención sobre negocios individuales con la necesidad de una identidad e imagen positivas de todo el distrito. Los letreros pueden complementar (o restar valor) al carácter de cualquier edificio, ya sea nuevo o histórico. Un buen diseño de letreros es importante no solo para el carácter del edificio, sino también para crear una imagen para el negocio.

**Consulte la página 168 para conocer las normas relativas al diseño y mantenimiento de los letreros.**

## SALIENTES



Los letreros salientes pueden estar hechos de una variedad de materiales y pueden colgarse de soportes o montarse de otra manera en edificios para que cuelguen perpendiculares a ellos. Los soportes que sujetan el letrero a la pared suelen ser de metal negro. Los letreros perpendiculares también se pueden colocar en la parte inferior del marco de un toldo. Estos letreros están destinados a ser vistos desde una distancia moderada y por el peatón.

## INDEPENDIENTES PARED



Los letreros independientes montados en postes u otros soportes se ubican frente a los edificios que están apartados de la calle.



Los letreros de pared pueden estar hechos de una variedad de materiales o pueden ser letras individuales montadas en la pared o cornisa. Generalmente, estos letreros son para verlos desde una distancia moderada.

## VENTANA

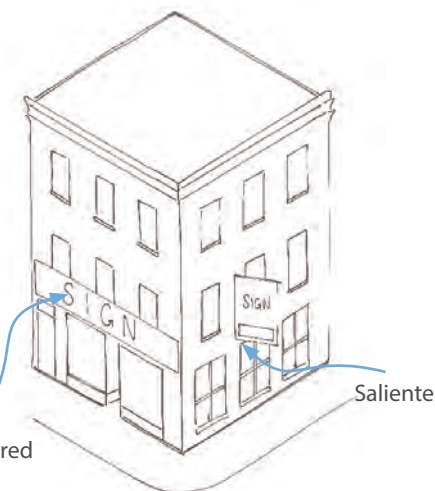
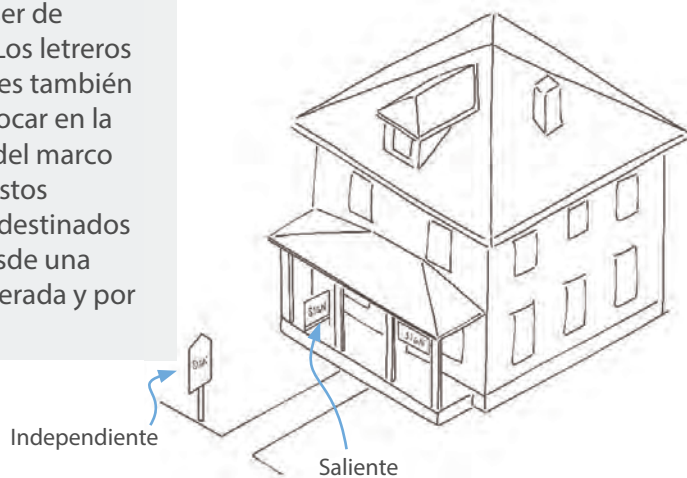


Los letreros de las ventanas están pintados o adheridos al vidrio del escaparate. Por lo general, estos letreros se encuentran en las fachadas de las tiendas y están destinados al peatón.

## TOLDO



Los letreros para toldos son letreros que se han pintado, adherido o cosido a la tela de un toldo.







03

NORMAS DE  
**DISEÑO**



# 6

## UN VISTAZO A LAS NORMAS

La siguiente guía proporciona una descripción general para ayudar a los propietarios a mantener y preservar sus edificios y permitirles rehabilitar estructuras históricas de manera que cumplan con los estándares aceptables de diseño y tratamiento de materiales históricos. Los Estándares para la Rehabilitación del Secretario del Interior son la base de muchas recomendaciones en este manual. Estas normas también abordan la preservación del carácter de los distritos históricos de Manassas mientras se acomodan nuevas construcciones; incorporaciones o modificaciones para accesibilidad ADA; y energía y recursos sostenibles. **¡Haga clic en los títulos de las secciones a continuación para navegar directamente allí!**

### DISTRITO HISTÓRICO LOCAL DE MANASSAS

#### ESTRUCTURAS HISTÓRICAS



pág. 63

Incluye:

- Residencial
  - materiales
  - elementos
- Comercial e Institucional
  - materiales
  - elementos

#### ESTRUCTURAS NO-HISTÓRICAS



pág. 139

Incluye:

- Construcción nueva
- Incorporaciones
- Estructuras no-contribuyentes

#### NORMAS ADICIONALES



pág. 161

Incluye:

- Elementos del lugar que incluyen cercas y muros, iluminación, estacionamiento, señalización y paisajismo
- Letreros
- Arte público
- Mejoras públicas
- Accesibilidad ADA
- Modernizaciones ecológicas
- Demolición y reubicación

### MANSIÓN LIBERIA DISTRITO HISTÓRICO



pág. 196

### FUERTE MAYFIELD DISTRITO HISTÓRICO LOCAL



pág. 200



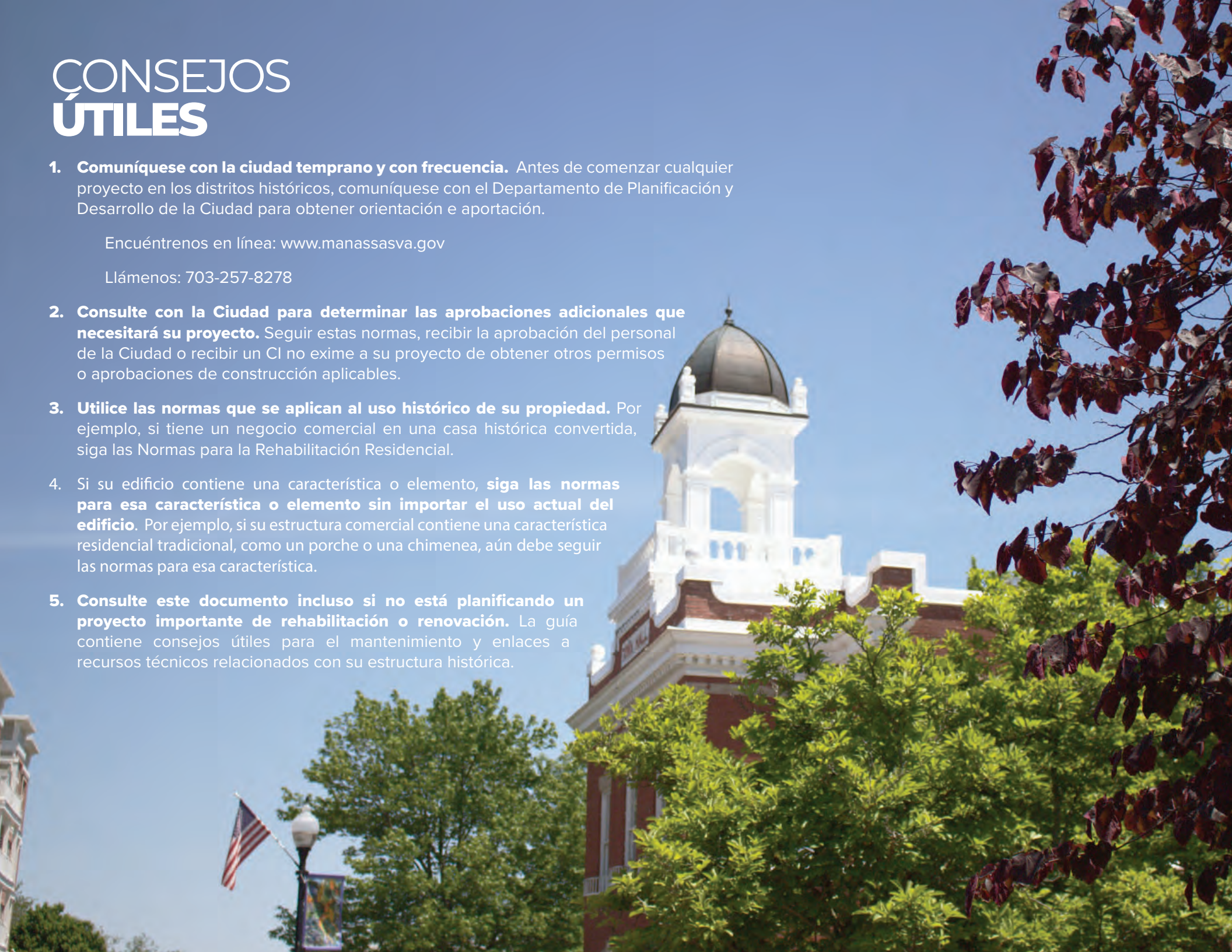
# CONSEJOS ÚTILES

- 1. Comuníquese con la ciudad temprano y con frecuencia.** Antes de comenzar cualquier proyecto en los distritos históricos, comuníquese con el Departamento de Planificación y Desarrollo de la Ciudad para obtener orientación e aportación.

Encuéntrenos en línea: [www.manassasva.gov](http://www.manassasva.gov)

Llámenos: 703-257-8278

- 2. Consulte con la Ciudad para determinar las aprobaciones adicionales que necesitará su proyecto.** Seguir estas normas, recibir la aprobación del personal de la Ciudad o recibir un CI no exime a su proyecto de obtener otros permisos o aprobaciones de construcción aplicables.
- 3. Utilice las normas que se aplican al uso histórico de su propiedad.** Por ejemplo, si tiene un negocio comercial en una casa histórica convertida, siga las Normas para la Rehabilitación Residencial.
- 4. Si su edificio contiene una característica o elemento, siga las normas para esa característica o elemento sin importar el uso actual del edificio.** Por ejemplo, si su estructura comercial contiene una característica residencial tradicional, como un porche o una chimenea, aún debe seguir las normas para esa característica.
- 5. Consulte este documento incluso si no está planificando un proyecto importante de rehabilitación o renovación.** La guía contiene consejos útiles para el mantenimiento y enlaces a recursos técnicos relacionados con su estructura histórica.



# TRATAMIENTOS APROPIADOS

Si bien todos los edificios y estructuras ubicados dentro de los distritos históricos de Manassas contribuyen al carácter general del distrito, la Ciudad reconoce que algunos recursos tienen una mayor importancia histórica y/o arquitectónica que otros. Dentro del distrito histórico local, cada estructura ha sido clasificada como **Edificio Emblemático**, **Contribuyente** o **No-contribuyente**. (Consulte las páginas 14 y 15 para determinar su designación). El nivel de escrutinio que recibe su proyecto y las normas que se aplican a su propiedad están determinadas por la designación de su edificio.



**E**

## Estructuras Emblemáticas

Las estructuras Emblemáticas son aquellas estructuras de máxima sensibilidad histórica o importancia para la comunidad de Manassas. Como tal, recibirán el más alto nivel de escrutinio por cambios en los materiales o elementos de construcción. El objetivo es mantener estos edificios en la forma que mejor represente su importancia para Manassas. Las estructuras Emblemáticas serán consideradas en su totalidad, por lo que se dará igual importancia a cada fachada, y a los elementos y materiales que la componen, independientemente de su visibilidad desde la calle. No se aconsejan los cambios a favor de la reparación de materiales y elementos existentes. Si el reemplazo es necesario para la salud de la estructura, los reemplazos deben ser similares.



**C**

## Estructuras Contribuyentes

Las estructuras Contribuyentes comprenden la mayoría de las estructuras en los distritos históricos de Manassas. Los edificios individuales son únicos, pero juntos forman el carácter y la sensación del distrito histórico.

Las estructuras contribuyentes son componentes importantes del distrito y deben conservarse, pero los propietarios tienen más libertad para realizar cambios en sus propiedades contribuyentes. Las estructuras contribuyentes deben conservar los elementos y materiales históricos lo más fielmente posible. Sin embargo, los materiales modernos pueden ser sustituidos de acuerdo con estas normas. Los materiales sustitutos deben conservar el aspecto y el tacto de los materiales históricos.



**NC**

## Estructuras No-contribuyentes

Las estructuras No-contribuyentes incluyen construcción en espacios vacíos, edificios construidos fuera del período de importancia del distrito, incorporaciones o estructuras históricas que han perdido su integridad histórica. Los proyectos en estas estructuras deben enfocarse en la continuación de los patrones y formas de los edificios históricos y la calidad de los materiales para garantizar que el edificio se adapte a la estructura del distrito.

Existe una amplia gama de materiales tanto antiguos como modernos para lograr este objetivo. Las selecciones de materiales deben coordinarse con la arquitectura y el diseño general del proyecto, ser de buena calidad y compatibles con el contexto histórico. Los proyectos sobre estructuras que han perdido su integridad histórica deben tratar de devolver la estructura a su forma original mediante la eliminación de materiales, incorporaciones o elementos de construcción inapropiados.

# MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS HISTÓRICOS

Todos los edificios envejecen y los materiales se deterioran con el paso del tiempo, la influencia del clima y el desgaste general. La tasa de deterioro de una estructura puede reducirse significativamente mediante un mantenimiento adecuado y preventivo. Las buenas prácticas de mantenimiento pueden prolongar la vida útil de un edificio histórico y de cualquier elemento original. Debido a la singularidad y la importancia de las estructuras Emblemáticas e históricas de la ciudad, las regulaciones de la ciudad imponen un mayor nivel de escrutinio en el mantenimiento de estas estructuras. La falta de mantenimiento de una estructura histórica es un asunto urgente, ya que puede resultar en una “demolición por negligencia” donde una estructura se ha deteriorado hasta un punto irreparable, lo que resulta en la pérdida del recurso histórico.

Muchas de las propiedades históricas dentro de Manassas todavía existen porque han sido mantenidas por propietarios anteriores y actuales. Implementar un programa de mantenimiento regular es el primer y más importante paso para ser propietario de una estructura histórica; el mantenimiento preventivo puede reducir la necesidad de grandes renovaciones o proyectos y el mantenimiento de rutina es significativamente menos costoso y se puede realizar de forma gradual.

El mantenimiento es preservación. Si una estructura histórica se mantiene adecuadamente, no debería requerir una rehabilitación extensa, excepto por la modernización necesaria de los sistemas mecánicos y el reemplazo periódico de elementos que muestren desgaste, como el tejado, la pintura o el recubrimiento. Los elementos de edificios históricos se pueden preservar realizando inspecciones periódicas y solucionando cualquier problema antes de que se vuelva inmanejable.

## MEJORES PRÁCTICAS DE MANTENIMIENTO

Muchas de las siguientes normas contienen las mejores prácticas específicas para el mantenimiento y tratamiento de los materiales y elementos que se ven en las estructuras históricas. Las siguientes deben seguirse para todos los proyectos de mantenimiento.

1. El mantenimiento debe gestionarse según un programa de rutina; esto puede ser estacional o anual (Consulte el Apéndice, página 214 para ver las listas de verificación de mantenimiento).
2. Identificar y reconocer los primeros signos de deterioro.
3. Prestar especial atención a los materiales, características o acabados que son característicos de la importancia de la estructura.
4. Conservar y reparar materiales de construcción históricos duraderos.
5. La reparación y los parches deben ser similares al material, color, ubicación, etc.

## Objetivos del Mantenimiento

- 1 Preservar el tejido histórico irremplazable
- 2 Maximizar la eficiencia operativa
- 3 Reducir la necesidad de reparaciones costosas

## RECURSOS ADICIONALES

En las siguientes normas, es posible que se le dirija a uno o más recursos técnicos externos, incluidos los Resúmenes de Conservación producidos por los Servicios técnicos de conservación del Servicio de Parques Nacionales (NPS, por sus siglas en inglés [National Park Service]). Estas publicaciones están escritas de acuerdo con los Estándares del Secretario del Interior y pueden proporcionar información valiosa para el mantenimiento, las técnicas de rehabilitación y las mejores prácticas.

Puede encontrar una lista completa de los Informes de Conservación de NPS (por sus siglas en inglés) en su sitio web.



DISTRITO HISTÓRICO LOCAL DE MANASSAS  
**EDIFICIOS HISTÓRICOS**

# RENOVACIÓN Y REHABILITACIÓN ESTRUCTURAS RESIDENCIALES





## REVESTIMIENTO EXTERIOR RESIDENCIAL Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Esta sección aborda los materiales utilizados para construir edificios históricos en los distritos históricos de Manassas. Se utiliza una variedad de materiales y texturas de construcción tradicionales, que incluyen piedra, ladrillo, estuco, madera, tejas de madera, vidrio y varios metales arquitectónicos.

Estos materiales, si se mantienen adecuadamente, pueden durar muchos años. Si se ha permitido que ocurra el deterioro debido a la posposición del mantenimiento, no siempre es necesaria la reconstrucción total. Se pueden tomar muchas medidas para restaurar los materiales de construcción originales o reemplazar solo las secciones más deterioradas. La reparación siempre debe intentarse antes del reemplazo.



LADRILLO Y MAMPOSTERÍA

Página 66



RECUBRIMIENTO

Página 70



MADERA

Página 74



METAL ARQUITECTÓNICO

Página 76



VIDRIO

Página 78



PINTURA Y COLORES EXTERIORES

Página 80

# LADRILLA Y MAMPOSTERÍA

La mampostería incluye ladrillo, piedra, concreto, estuco, loseta y argamasa. La mampostería se utiliza en muros, pero también en elementos decorativos, como cornisas, albardillas, cantoneras, frontones, dinteles, alféizares y bandas horizontales de mampostería. El color, la textura, las juntas de argamasa y los patrones de la mampostería definen el carácter general de un edificio. Un pequeño porcentaje de los edificios residenciales en Manassas están contruidos con ladrillos.



## PROBLEMAS TÍPICOS DE LADRILLOS Y MAMPOSTERÍA

**Grietas:** Las grietas verticales o diagonales pueden indicar problemas graves en la estructura. Estas grietas a menudo se encuentran sobre las ventanas donde ha habido movimiento.

**Argamasa suelta o arenosa:** La composición de la argamasa se ha descompuesto o la argamasa ha sido arrastrada por el clima.

**Mampostería faltante o astillada:** Esta condición puede ser causada por la humedad atrapada en el ladrillo donde los ciclos de congelación y descongelación hacen que las piezas del ladrillo se expandan y se abulten. También puede ser causado por la exposición a la intemperie de ladrillo mal cocido que estaba destinado a paredes interiores. Esta condición se encuentra a menudo donde los edificios han sido derribados y las paredes interiores están expuestas o cuando se usaron ladrillos inferiores para construir las paredes traseras o laterales.

**Reparación deficiente:** Esta condición puede incluir parches hechos con ladrillos que no coinciden en tamaño, tipo o color. También puede incluir un rejunte deficiente.

**Mampostería húmeda:** Esta condición es el resultado de goteras en los tejados, canaletas o bajantes; mal drenaje; o una condición conocida como humedad ascendente. La humedad ascendente se produce cuando la humedad se extrae del suelo a través del ladrillo por acción capilar.

**Eflorescencia:** Esta condición ocurre cuando hay exceso de humedad en una pared de mampostería. A medida que el agua se evapora, deja sales, provocando una neblina blanca o eflorescencia.

## NORMAS PARA LADRILLO Y MAMPOSTERÍA

1. Conserve las características de la mampostería que son importantes para definir el carácter general del edificio, como paredes, ménsulas, barandillas, cornisas, marcos de ventanas, frontones, escalones y columnas, así como el tamaño y las herramientas de las juntas de argamasa, tamaño, textura y patrón de las unidades de mampostería y color de la mampostería. Remover o cambiar radicalmente las características de la mampostería disminuye el carácter de un edificio.
2. Si la mampostería no está pintada, debe permanecer sin pintar. Si está pintada, inspeccione si es necesario volver a pintar y pinte con una capa de pintura compatible. Consulte la página 80, Pintura y colores exteriores, para obtener detalles sobre cómo mantener la pintura.

## NORMAS PARA LADRILLO Y MAMPOSTERÍA (CONTINUACIÓN)

3. Repare las paredes de mampostería y otras características de la mampostería reparando las juntas de argamasa donde haya evidencia de deterioro, como argamasa desintegrándose, grietas en las juntas de argamasa, ladrillos sueltos, paredes húmedas o yeso dañado. Reemplace y repare las juntas de argamasa cuando haya un deterioro extenso, haciendo lo siguiente:
  - a. Retire la argamasa deteriorada rastrillando con cuidado las juntas a mano para evitar dañar la mampostería. Recorte la argamasa vieja a una profundidad de una pulgada. No remueva la argamasa con sierras eléctricas o martillos.
  - b. Duplique la argamasa en resistencia, composición, color y textura. La argamasa de los edificios de ladrillo más antiguos tiene un alto contenido de cal y arena. La argamasa de reemplazo debe estar compuesta principalmente de cal (una parte) y arena (dos partes). Se puede agregar algo de cemento portland (ASTM C-150 Tipo 1) para facilitar la viabilidad, pero la porción total de cal y cemento no debe ser mayor al 20 por ciento. En edificios más nuevos, el contenido de cal sería menor y el contenido de cemento portland sería mayor. No repare con argamasa que sea más fuerte que la argamasa original y que el propio ladrillo. El ladrillo se expande y se contrae con la congelación y el calentamiento. Cuando esto sucede, la argamasa vieja se mueve para aliviar el estrés. Si se usa cemento portland, la argamasa no cede y puede hacer que el ladrillo se agriete, se rompa o se astille. No vuelva a reparar con un compuesto de calafateo sintético.
  - c. Duplique juntas de argamasa antiguas en ancho y perfil. Vuelva a colocar las juntas para que coincidan con las juntas originales y conserve el ancho de la junta original.
4. Repare las características de mampostería dañadas parchando, empalmando o consolidando para que coincidan con el original en lugar de reemplazar una característica de mampostería completa.
  - a. Repare el estuco quitando el material suelto y parchando con un material nuevo que sea similar en composición, color y textura.
  - b. Parche piedra en áreas pequeñas con un material a base de cemento. La mezcla de cemento varía según la superficie a reparar, pero, al igual que la argamasa, debe ser más débil que la mampostería a reparar.
  - c. El trabajo de reemplazo debe ser realizado por artesanos calificados. La arenisca local ya no se extrae y es difícil encontrarla para reparación o reemplazo.
  - d. Use resinas epoxi para la reparación de piedras rotas o detalles tallados. Nuevamente, la aplicación de tales materiales debe ser realizada por artesanos expertos.

## RECURSOS TÉCNICOS

**Consulte los Informes de Conservación #1 del Servicio de Parques Nacionales (NPS, por sus siglas en inglés):** Limpieza y revestimiento impermeable de edificios de mampostería.

**Consulte los Informes de Conservación #2 del NPS:** Reparación de juntas de argamasa en edificios históricos de ladrillo

**Consulte los Informes de Conservación #6 del NPS:** Peligros de la limpieza abrasiva de edificios históricos.

Informes de Conservación de NPS:

[NPS Preservation Briefs](#)





# MEJORES PRÁCTICAS DE MANTENIMIENTO Y TRATAMIENTO PARA LADRILLOS Y MAMPOSTERÍA

1. Realice las siguientes reparaciones que evitarán daños por agua en ladrillos y argamasa:
  - a. Repare los tejados y canaletas que gotean y asegúrese de que el vierteaguas sea hermético.
  - b. Reparación de grietas. No solo pueden ser una indicación de asentamiento o deterioro estructural, sino que también pueden permitir la penetración de la humedad.
  - c. Selle las juntas entre la mampostería y las ventanas para evitar la penetración del agua.
  - d. Evite que el agua se acumule en la base de una pared asegurándose de que la pendiente del suelo se aleje de la pared.
  - e. Instale baldosas de drenaje alrededor de la estructura si el suelo contiene demasiada agua.
  - f. Evite la humedad ascendente aplicando una capa a prueba de humedad justo por encima del nivel del suelo con pizarra u otro material impermeable. Este tipo de tratamiento requiere el asesoramiento de arquitectos o ingenieros expertos en conservación.
  - g. Evite los recubrimientos impermeables, repelentes al agua o no históricos en un esfuerzo por detener los problemas de humedad; a menudo simplemente atrapan la humedad dentro de la mampostería, lo que causa más problemas.
2. La limpieza generalmente requiere contratistas de limpieza con conocimientos. Investigue los métodos y materiales de limpieza de los contratistas de limpieza e inspeccione el trabajo anterior o verifique sus referencias. Pídale al Departamento de Recursos Históricos de Virginia que apruebe al contratista de limpieza y/o su trabajo. Busque daños causados por su limpieza, como ladrillos astillados o picados, argamasa lavada, bordes redondeados de ladrillos o residuos o capas. Ya sea que los propietarios contraten profesionales o limpien la mampostería ellos mismos, se deben seguir las siguientes normas.
  - a. Limpie la mampostería sin pintar con los medios más suaves posibles. El mejor método es el lavado con agua a baja presión (600-1000 libras por pulgada) con detergentes y cepillos de cerdas naturales.
  - b. Si es necesario limpiar, pruebe el limpiador en una parte pequeña y discreta del edificio. Observe la prueba durante un período de tiempo suficiente para determinar el método de limpieza más suave. Algunos ladrillos viejos son demasiado blandos para limpiarlos y pueden dañarse con los detergentes y la presión del agua.
  - c. Evite limpiar la mampostería innecesariamente para lograr una apariencia 'nueva'.
  - d. Evite los métodos de limpieza abrasivos como el arenado. Estos métodos eliminan la capa exterior dura de un ladrillo y provocan un rápido deterioro. También evite usar lavado con agua a alta presión. Al igual que el pulido con chorro de arena, esta técnica puede dañar el ladrillo.
  - e. No limpie con métodos químicos que dañen la mampostería o dejen limpiadores químicos sobre la mampostería. No limpie el mármol o la piedra caliza con limpiadores ácidos.
  - f. Evite limpiar con agua o productos químicos a base de agua en condiciones de congelación.



PORTNER AVE

MAIN ST

STOP

ALL WAY

5018

# RECUBRIMIENTO

El carácter histórico de un edificio es una combinación de su diseño, edad, entorno y materiales. Las paredes exteriores de un edificio son quizás el aspecto más visible de un edificio. Muchos de los edificios históricos de Manassas usan recubrimiento de madera: listones de madera, tejas de madera, tableros de madera o una combinación de los anteriores. El recubrimiento, como todos los elementos exteriores, requiere mantenimiento y eventual reemplazo.

Muchos edificios residenciales contribuyentes en el distrito histórico local de Manassas, que alguna vez tuvieron recubrimiento de madera, ahora están cubiertos con recubrimiento artificial. Estos materiales modernos han cambiado con el tiempo, pero generalmente incluyen asbesto, asfalto, vinilo y aluminio. Un objetivo principal de estas normas es alentar la preservación del recubrimiento original y otros elementos de construcción de madera con el reemplazo sensible con un material similar o un sustituto aprobado cuando sea necesario.

## PROBLEMAS TÍPICOS DE RECUBRIMIENTO

**Autenticidad histórica:** Los edificios históricos con sus materiales históricos originales eliminados o cubiertos con materiales modernos sintéticos pierden la integridad de su diseño original.

**Cambio en la apariencia general:** Cubrir un material original con recubrimiento sintético puede resultar en un cambio radical en la apariencia de toda la estructura. Esto es cierto cuando el recubrimiento de madera real se cubre con recubrimiento de vinilo o aluminio; estos materiales sintéticos nunca pueden tener la misma pátina, textura o características de reflexión de la luz que la madera.

**Pérdida de detalles arquitectónicos históricos:** Muchas veces, cuando se usa recubrimiento sintético, se eliminan los detalles arquitectónicos originales para facilitar la instalación del nuevo material. El resultado es un cambio en la apariencia y el estilo del edificio y la destrucción de los materiales históricos, en particular las ménsulas y el trabajo de “pan de jengibre” alrededor de los porches y aleros de la estructura histórica. Además, el material de recubrimiento original se daña cuando se clava el material nuevo.

**Humedad:** Sin barreras de vapor y ventilación adecuadas, se puede acumular humedad excesiva en la cavidad entre la pared original y el material nuevo.

**Prevención de inspección:** En muchos casos, el recubrimiento sintético se aplica a edificios que necesitan mantenimiento y reparación. Esto tiene como resultado el encubrimiento de problemas potenciales que pueden volverse más serios una vez que se pierden de vista.

**Vulnerabilidad del material sintético:** El aluminio se raya y abolla con facilidad y el recubrimiento de vinilo puede volverse muy quebradizo y romperse.

**Ahorro de energía:** En muchos casos, los recubrimientos sintéticos se promocionan como materiales que ahorran energía. Sin embargo, mantener el recubrimiento existente y no consumir más materias primas es más respetuoso con el medio ambiente.

**Recubrimiento de asbesto:** Remover el recubrimiento de asbesto puede ser un peligro para la salud. Siga los procedimientos recomendados por el Oficial de Construcción.

**Durabilidad y costo:** Los recubrimientos sintéticos a menudo se comercializan como libres de mantenimiento y más baratos que los materiales de construcción tradicionales, aunque los costos de instalación inicial del nuevo recubrimiento suelen ser más altos que la pintura de calidad del material

original! El recubrimiento sintético debe mantenerse al igual que todos los demás materiales de construcción; el material se desvanece, se agrieta, etc. y debe repararse. Una vez que se vuelve a pintar el recubrimiento sintético, debe pintarse con la misma frecuencia que la madera.

**Recubrimiento de lámina delgada/vinilo moldeado/metal conformado:** Cuando se utilizan estos materiales, las juntas no se unen ni se enmasillan como en el recubrimiento de tablillas tradicional, sino que se requieren otros métodos de unión que restan valor significativo al carácter y la apariencia arquitectónicos originales. Estos recubrimientos a menudo son propensos a presentar una apariencia de superficie “ondulada” y pueden resultar en un deterioro no detectado de estructuras históricas al cubrir problemas de insectos y/o humedad existentes o posteriores.

## NORMAS PARA EL RECUBRIMIENTO

1. Reparar en lugar de reemplazar el recubrimiento de madera original. A menudo, es posible reparar, unir o consolidar las partes deterioradas en lugar de reemplazar el elemento completo.
2. Al rehabilitar o reparar el recubrimiento, se debe mantener la consistencia en la ubicación direccional, el patrón, el estilo, el ancho, el traslape y el tipo (traslape, tablilla o tabla y listón, etc.) del recubrimiento.
3. Muchos edificios históricos utilizan una combinación de recubrimiento y revestimientos de edificios. Al reparar o rehabilitar su edificio, mantenga la combinación y ubicación de los tipos de recubrimiento. No remueva el recubrimiento y reemplace el material en un patrón nuevo (por ejemplo, tablas verticales versus colocación horizontal original).
4. Si bien se prefiere el mantenimiento y la rehabilitación del recubrimiento de madera original, en algunas situaciones, la madera original puede estar sin posibilidad de reparación. Cuando el material histórico existente no pueda repararse razonablemente, reemplace los elementos con un material en especie.
  - a. El recubrimiento de madera de reemplazo debe coincidir con la madera original en composición, calidad, escala, acabado y tipo.
5. Cuando la reparación o el reemplazo con materiales en especie no sea factible, se pueden usar materiales sustitutos que transmitan la misma apariencia visual que el original, o los materiales sobrevivientes restantes.
  - a. Si se usa un material sustituto, debe coincidir con la textura, el ancho y el perfil del recubrimiento de madera existente. No se recomienda el recubrimiento sintético, como el aluminio o el vinilo, y se debe dar prioridad a otras alternativas.
  - b. Los elementos decorativos, las molduras, las características y las superficies especiales deben conservarse al agregar o reemplazar el recubrimiento con un material sustituto.
  - c. El recubrimiento fabricado no debe emular la madera teniendo una veta de madera falsa.
6. No aplique recubrimiento nuevo directamente sobre el recubrimiento original existente (también descrito como envolver o revestir el edificio), ya que puede atrapar la humedad y causar más daños a su edificio.
7. Donde sea posible, elimine el recubrimiento sintético o los materiales de sustitución y restaure los materiales de construcción originales.



## MEJORES PRÁCTICAS DE MANTENIMIENTO Y TRATAMIENTO PARA EL RECUBRIMIENTO


Consulte la página 75 para ver Mejores Prácticas de Mantenimiento y Tratamiento de la madera.

## GUÍA DE REVISIÓN DEL DISEÑO REEMPLAZO DEL RECUBRIMIENTO

Esta no es una lista exhaustiva de materiales sustitutos disponibles en la industria de la construcción moderna. Más bien, estos son los materiales más comunes que se ven en las rehabilitaciones de estructuras en la Ciudad de Manassas. **Los materiales que no estén en esta lista se considerarán caso por caso y necesitarán la aprobación de la JRA antes de que pueda comenzar el trabajo.** Al reemplazar materiales, estas normas y la JRA fomentan los reemplazos similares de materiales históricos. Idealmente, los materiales elegidos para las estructuras serán los materiales originales mantenidos o se elegirán materiales que lleven la estructura “atrás en el tiempo” a su condición histórica original. Sin embargo, se permite el mantenimiento de materiales no históricos de reemplazo; como el recubrimiento de vinilo que se instaló antes de estas normas.

Nota: Esta tabla no está destinada al mantenimiento; más bien, es para recubrir una estructura en el mismo material o en uno diferente.

Nota: Los niveles de revisión requeridos para un proyecto siempre están sujetos a la aprobación de la Ciudad; algunos proyectos pueden requerir una revisión adicional, o menor. Se recomienda siempre comenzar un proyecto comunicándose primero con la oficina de Planificación y Desarrollo de la Ciudad de Manassas para analizar su proyecto.

		DESIGNACIÓN DE LA ESTRUCTURA	
			
MATERIAL DE RECUBRIMIENTO DE REEMPLAZO	Madera		
	Fibra de cemento (por ejemplo, Hardiplank)		
	Compuesto/Diseñado (por ejemplo, LP Smartside)	El recubrimiento de material compuesto/diseñado no es un material de revestimiento apropiado para las estructuras Contribuyentes y en los distritos históricos.	
	Vinilo	El recubrimiento de vinilo no es un material de revestimiento apropiado para estructuras Contribuyentes y Emblemáticas en los distritos históricos.	
	Aluminio	El recubrimiento de Aluminio no es un material de revestimiento apropiado para las estructuras Contribuyentes y Edificios emblemáticos en los distritos históricos.	



AA

AA = APROPIADO CON APROBACIÓN ADMINISTRATIVA



CI

CI = APROPIADO CON CERTIFICADO DE IDONEIDAD (REVISIÓN JRA)

En Blanco = NO APROPIADO



## RECURSOS TÉCNICOS

**Consulte los Informes de Conservación #16 del Servicio de Parques Nacionales (NPS, por sus siglas en inglés):** El uso de materiales sustitutos en exteriores de edificios históricos para obtener orientación adicional sobre materiales sustitutos.

**Consulte los Informes de Conservación #10 del NPS:** Problemas de pintura exterior en carpintería histórica para obtener orientación adicional sobre el tratamiento de la madera.

**Consulte los Informes de Conservación #8 del NPS:** Recubrimiento de aluminio y vinilo en edificios históricos para obtener orientación adicional sobre cómo reemplazar el recubrimiento.

Informes de Conservación de NPS:

[NPS Preservation Briefs](#)



# MADERA

La madera se utilizó para construir casi la mitad de todos los edificios residenciales en Manassas. Se ha utilizado madera en casi todos los edificios para construir algunos elementos, como ventanas, contraventanas, cornisas, soportes, columnas, fachadas, puertas y elementos decorativos, además de recubrimientos y tejas. La flexibilidad de la madera la ha convertido en el material de construcción más común a lo largo de gran parte de la historia de la construcción del país porque se le puede dar forma fácilmente mediante aserrado, cepillado, torneado, tallado y grabado.

Preparación de recubrimiento de madera para volver a pintar.



## PROBLEMAS TÍPICOS DE LA MADERA

**Tablones agrietados o deformados:** La madera puede agrietarse o deformarse como resultado del clima, el envejecimiento, la forma en que se aserró originalmente o las tensiones que se le imponen.

**Pintura agrietada, descascarada o con burbujas:** La incompatibilidad de las pinturas, la humedad o las superficies mal preparadas pueden causar estos problemas.

**Podredumbre:** Estos hongos aparecen donde la madera tiene demasiada humedad. Las áreas problemáticas típicas se encuentran alrededor de canaletas, bajantes, plomería y vierteaguas. La podredumbre también puede estar presente en cimientos y áreas sin ventilación.

**Infestación de plagas:** Las plagas pueden causar daños a la madera con efectos extremadamente graves, particularmente en los miembros estructurales de un edificio.

**Elementos que faltan parcial o totalmente:** Debido a que la madera requiere una gran cantidad de mantenimiento, muchas veces se han eliminado elementos de un edificio, lo que reduce la integridad histórica de la propiedad.

## NORMAS PARA LA MADERA

1. Reparar, en lugar de reemplazar, los elementos de madera. A menudo es posible parchar, reconstruir o consolidar las partes podridas en lugar de reemplazar todo el elemento. Cuando se reparan elementos de madera, las reparaciones deben coincidir con las existentes en material y detalle.
2. La madera de los edificios más antiguos generalmente ha sido pintada con pintura a base de aceite; por lo tanto, la pintura a base de aceite puede ser deseable al volver a pintar. Debido a que la pintura a base de aceite ya no se fabrica con plomo, no tiene la longevidad que alguna vez tuvo. Es posible que se prefiera la pintura de látex, pero la pintura de látex no se adherirá a la pintura a base de aceite con tiza y puede encogerse y desprenderse de la pintura de aceite vieja que se encuentra debajo. Consulte la página 80, Pintura y Colores Exteriores, para obtener más información.
3. Los elementos de madera solo deben reemplazarse cuando estén podridos sin posibilidad de reparación. Vea Prueba de pudrición de la madera. Los elementos de reemplazo deben coincidir con el original en material y diseño. Se pueden usar materiales sustitutos que transmitan la misma apariencia visual que los materiales originales o sobrevivientes de acuerdo con las normas subsiguientes.
  - a. El diseño de los elementos faltantes debe basarse en encuestas, descripciones de estilos arquitectónicos o evidencia pictórica o física del edificio.
  - b. El diseño de elementos faltantes cuando no hay evidencia pictórica o física debe complementar los elementos existentes en tamaño, escala y material. Por ejemplo, si a un edificio comercial le falta una cornisa, se puede diseñar una nueva cornisa que se adapte al edificio en proporciones, materiales y ubicación. La cornisa debe reinterpretar el detalle histórico y no copiarlo.

## PRUEBA DE PUDRICIÓN DE LA MADERA

Realice la siguiente prueba si la madera parece estar podrida:

1. Compruebe la solidez de la madera con un picahielos clavando el picaporte en una superficie de madera mojada en ángulo y levantando una pequeña sección. La madera sólida se separará en astillas largas y fibrosas, la madera podrida en pedazos cortos e irregulares.
2. O inserte el picahielo perpendicular a la madera. Si penetra menos de 1/8 de pulgada, es sólido; si mide más de 1/2 pulgada, puede tener podredumbre seca.

**Las piezas podridas se pueden reparar y es posible que no sea necesario un reemplazo completo.**

## MEJORES PRÁCTICAS DE MANTENIMIENTO Y TRATAMIENTO PARA LA MADERA

1. Para fines de mantenimiento, inspeccione, evalúe y controle las superficies de madera en busca de signos de exceso de agua, podredumbre e infestación de plagas. Mantenga todas las superficies imprimadas y pintadas para evitar el deterioro de la madera por la humedad.
2. Use métodos de control apropiados y siga todas las instrucciones dadas para eliminar las plagas.
3. Retire la vegetación que crece demasiado cerca de la madera.
4. Elimine los problemas de humedad excesiva reparando tejados, canaletas y bajantes con goteras. Asegure o reemplace vierteaguas sueltos o deteriorados.
5. Mantenga un drenaje adecuado alrededor de los cimientos para evitar el agua estancada.
6. Vuelva a sellar donde el agua de lluvia pueda penetrar en un edificio. Estas áreas incluyen la unión de materiales diferentes o juntas de construcción como recubrimientos y tablas de esquina. Retire la masilla vieja y la suciedad antes de volver a calafatear. Use una masilla de alta calidad, como una hecha con poliuretano.
  - a. No calafatee debajo de tablas de recubrimiento individuales o marcos de ventanas porque esta acción sella el edificio con demasiada fuerza y no deja que “respire”.

## RECURSOS TÉCNICOS

**Consulte los Informes de Conservación #10 del Servicio de Parques Nacionales (NPS, por sus siglas en inglés):** Problemas de Pintura Exterior en Ventanas de Madera Históricas

**Consulte los Informes de Conservación #45 de NPS:** Conservación de Porches de Madera Históricos

Informes de Conservación de NPS (sitio web):

[NPS Preservation Briefs](#)





# METAL ARQUITECTÓNICO

Con el surgimiento de la revolución industrial en el siglo XIX, comenzó a aparecer una variedad de nuevos metales en la construcción de edificios. El hierro fundido, el acero, el estaño prensado, el cobre, el aluminio, el níquel, el bronce, la chapa de hierro galvanizada y el zinc se utilizaron en diversas ocasiones para diferentes características arquitectónicas. Generalmente, se debe consultar a un profesional sobre la composición y el tratamiento de los metales en un edificio; sin embargo, las siguientes normas serán útiles.



El uso de metal en residencias históricas se encuentra a menudo en vallas y pequeños detalles de construcción.

## PROBLEMAS TÍPICOS

**Corrosión:** A menudo llamada oxidación, esta es la reacción química de un metal con el oxígeno u otros materiales. La corrosión puede ser uniforme en todo el metal o solo en los puntos de tensión.

**Corrosión galvánica:** Una acción electroquímica que puede ocurrir entre dos metales diferentes que están en contacto.

**Corrosión atmosférica:** El tipo más común de corrosión al que están expuestos los metales arquitectónicos y es la reacción del metal con la humedad y otros agentes corrosivos que se encuentran en el aire. Además de la humedad y los contaminantes, la sal y los cambios de temperatura también pueden aumentar el rol de la corrosión.

**La falla mecánica** es causada por varios factores:

**La abrasión** es la erosión del metal causada por otros materiales que se mueven continuamente sobre él.

**La fatiga** ocurre cuando el metal falla debido a que se le aplica demasiada tensión repetidamente.

**El fuego** puede hacer que el metal se vuelva plástico y se doble o incluso se derrita a altas temperaturas.

**La falla de conexión** ocurre cuando los tornillos, remaches, pasadores y soldaduras fallan debido a sobrecargas, fatiga o corrosión.

## NORMAS PARA EL METAL ARQUITECTÓNICO

1. Elimine toda la pintura suelta y descascarada y la corrosión antes de volver a pintar. Consulte la página 80, Pintura y Colores Exteriores, para obtener más información.
2. Evite remover la pátina del metal que proporciona una capa protectora y es un acabado importante, tales como el bronce o el cobre.
3. Se puede usar un tipo de metal no original para construir los elementos faltantes si el material original ya no está disponible.
4. No coloque metales incompatibles juntos (como cobre con hierro fundido, acero, estaño o aluminio) sin un material de separación que evite la corrosión.

## MEJORES PRÁCTICAS DE MANTENIMIENTO Y TRATAMIENTO PARA METAL ARQUITECTÓNICO

1. Para fines de mantenimiento, inspeccione, evalúe y controle las superficies metálicas en busca de signos de corrosión, fallas mecánicas y fallas en las conexiones. Elimine los problemas de humedad excesiva reparando tejados, canaletas y bajantes con goteras y asegurando o reemplazando vierteaguas sueltos o deteriorados. Según corresponda al material, mantenga las superficies pintadas o protegidas con acabados especiales.
2. En general, las superficies metálicas deben limpiarse suavemente raspando a mano o con un cepillo de alambre para remover la pintura suelta y descascarada como preparación antes de volver a pintar. No es necesario remover la pintura hasta el metal desnudo, pero remover toda la corrosión es un paso esencial antes de volver a pintar.
  - a. El hierro fundido y las aleaciones de hierro (metales duros) se pueden limpiar con un chorro de arena seco a baja presión. Tenga cuidado de proteger las superficies adyacentes de madera o mampostería de la arena.
  - b. Los metales más blandos como el cobre, el plomo y el estaño NO deben limpiarse con arena, sino con métodos químicos o térmicos.
  - c. Inmediatamente después de la limpieza, aplique una capa de pintura de imprimación que inhiba la oxidación.

## RECURSOS TÉCNICOS

**Consulte los Informes de Conservación #13 del Servicio de Parques Nacionales (NPS, por sus siglas en inglés):** Reparación y Actualización Térmica de Ventanas Históricas de Acero

**Consulte los Informes de Conservación #27 de NPS:** Mantenimiento y reparación de hierro fundido arquitectónico

**Consulte los Informes de Conservación #47 de NPS:** Mantenimiento del exterior de ventanas históricas de tamaño pequeño y mediano en edificios históricos

Informes de Conservación del NPS (sitio web): [NPS Preservation Briefs](#)



# VIDRIO

El vidrio se encuentra en todos los edificios históricos y ha cambiado a lo largo de los años a medida que la tecnología y la moda han cambiado. El vidrio se utiliza para ventanas, puertas y fachadas.



Las ventanas con vidrio original brindan una autenticidad histórica y un atractivo visual.

## PROBLEMAS TÍPICOS

**Rotura:** El vidrio viejo puede volverse quebradizo o romperse por estrés térmico u otras causas.

**Remoción:** El vidrio se puede remover para lograr privacidad, corregir un problema de mantenimiento percibido o lograr eficiencia térmica.

**Pintura:** A menudo, el vidrio de las ventanas de los edificios históricos se pinta para lograr privacidad o para ocultar problemas.

**Falta de disponibilidad:** Es posible que el vidrio histórico ya no esté disponible en el color o patrón original y que los sustitutos podrían ser inapropiados.

## NORMAS GENERALES PARA EL VIDRIO

1. Proporcione eficiencia térmica con contraventanas. Las ventanas de popa se pueden aislar con una contraventana interior.
2. Proporcione sombra desde el interior que no afecte la calidad reflectante del vidrio desde el exterior. Estas técnicas de sombreado incluyen agregar persianas (pantallas) a las ventanas, pintar la parte posterior del vidrio de negro si se caen los tejados y pintar de negro la parte posterior de una pared u otro tabique.
3. Si no se puede retener el vidrio histórico, repárelo con los adhesivos disponibles si el vidrio no está disponible.

## MEJORES PRÁCTICAS DE MANTENIMIENTO Y TRATAMIENTO PARA EL VIDRIO

1. Retire la pintura o la madera de triplay del vidrio.
2. Instale hojas de vidrio nuevas donde sea necesario.
3. Volver a encristalar según sea necesario.



## RECURSOS TÉCNICOS

**Consulte los Informes de Conservación #12 del Servicio de Parques Nacionales (NPS, por sus siglas en inglés):** La conservación del vidrio estructural pigmentado histórico (Vitrolite y Vidrio de Carrara)

**Consulte los Informes de Conservación #33 de NPS:** La conservación y reparación de vidrieras históricos policromadas y emplomadas

Informes de Conservación de NPS (sitio web)  
[NPS Preservation Briefs](#)



# PINTURA Y COLORES EXTERIORES

La pintura puede realzar un edificio acentuando los detalles que definen su carácter. La pintura también protege muchos materiales de construcción del deterioro causado por la podredumbre o la corrosión.



La pintura contrastante se suma al atractivo exterior del edificio.

## PROBLEMAS TÍPICOS

**Mantenimiento:** Si las superficies pintadas no se vuelven a pintar con regularidad, la pintura comenzará a agrietarse y descascararse, lo que permitirá la infiltración de agua y el inicio del deterioro.

**CuarTEAMIENTO y (cocodrilo) agrietamiento:** Si la pintura envejece y pierde su flexibilidad, comenzará a agrietarse. Las etapas avanzadas de esta condición se llaman (cocodrilo) agrietamiento.

**Descascarado:** La pintura se descascarará si la superficie no se prepara correctamente o si hay humedad en el material de construcción.

**Pintura a base de plomo:** El plomo en la pintura vieja puede ser un peligro para la salud durante la remoción de la pintura. Las astillas de pintura del lijado o los vapores de la pintura quemada pueden ser peligrosos si se ingieren o respiran. Comuníquese con el Departamento de Salud de Virginia (DSV) [Virginia Department of Health] para obtener información sobre la eliminación de pintura con plomo.

## PREPARACIÓN DE LA PINTURA

1. Utilizando los medios más suaves posible remueva la pintura suelta hasta la siguiente capa sólida usando raspado y lijado manual (madera y mampostería) y cepillos de alambre (metal). Se puede usar una pistola de aire caliente en la madera donde hay agrietamiento (cocodrilo) y formación de burbujas.
2. Asegúrese de que todas las superficies estén libres de suciedad, grasa y mugre antes de pintar. Las superficies deben estar completamente secas antes de pintar o la pintura no se adherirá.
3. Imprima las superficies si la madera al desnudo está expuesta o si cambian los tipos de pintura, como de aceite a látex.
4. Use pintura de alta calidad y siga las instrucciones del fabricante.
5. No use lijado con chorro de arena o lavado con agua de alta presión para remover pintura de mampostería, metal blando o madera.
6. No aplique pintura de látex directamente sobre la pintura a base de aceite, ya que no se adherirá o arrancará la pintura vieja a base de aceite vieja.

# SELECCIÓN Y COLOCACIÓN DEL COLOR

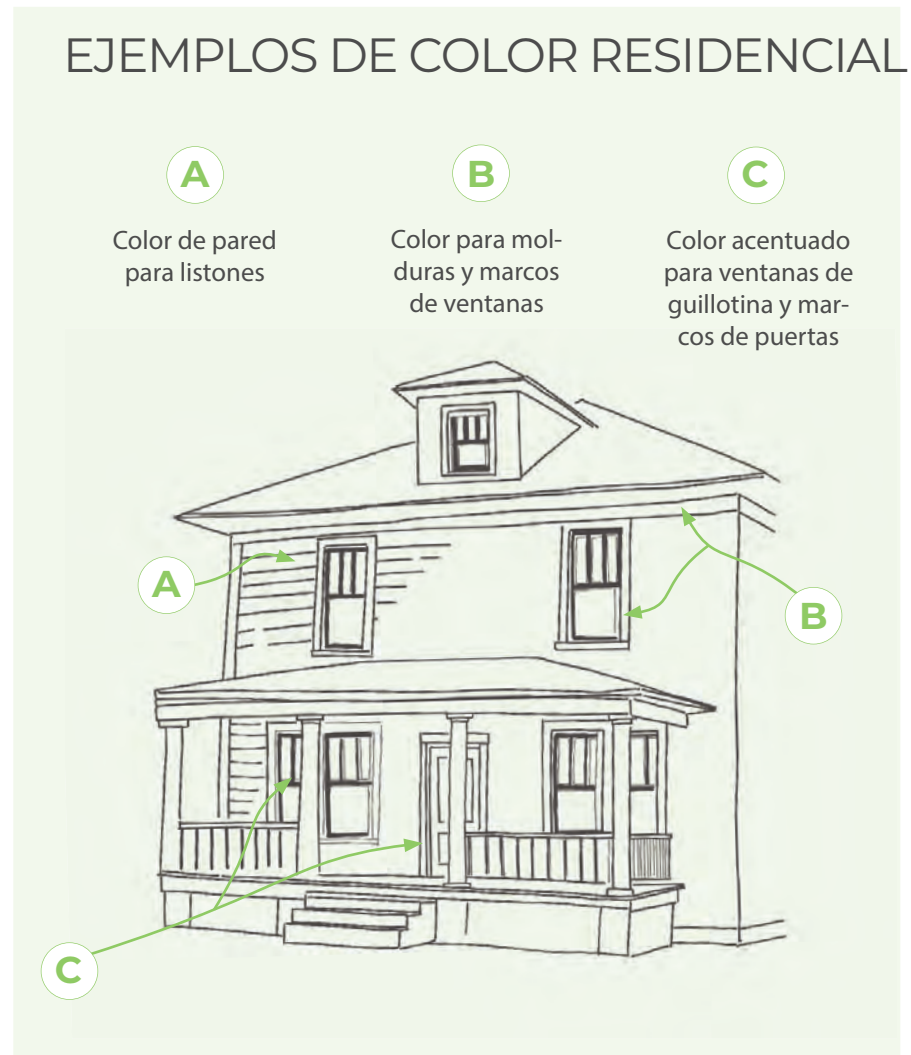
1. Los colores deben combinarse y complementarse con los esquemas de colores generales que existen en la misma calle.

Las casas zonificadas residencialmente (estructuras residenciales) *no* requieren revisión del JRA para el color de la pintura. La pintura para estructuras comerciales y edificios con zonificación comercial sí requiere una revisión de la JRA.

2. La ubicación del color ayuda a definir el edificio. Las molduras, incluidas las tablas de molduras, las cornisas y los marcos de las ventanas, deben pintarse del mismo color. La pared, ya sea de mampostería o marco, debe ser de un color contrastante. El marco interior de la ventana y las puertas se pueden pintar con un color de acento diferente al de las paredes y las molduras.

3. Se sugiere la siguiente paleta de colores para un color histórico preciso:

- a. Marco Victoriano Vernáculo: Los colores pueden ser tonos tierra pálidos, como marrones claros, tostados, rosas y grises. Sin embargo, las molduras deben acentuarse con un tono de color diferente. Los edificios más ornamentados se pueden pintar con tonos tierra más ricos.
- b. Reina Anne: Se pueden usar colores oscuros y ricos como verdes, color ladrillo, rojos y marrones en las molduras exteriores y las paredes de las casas victorianas tardías. Tenga en cuenta que algunos colores más oscuros pueden desvanecerse rápidamente. Un objetivo principal es respetar las muchas texturas de estas estructuras ornamentadas. Las tejas se pueden tratar con un color diferente al del recubrimiento. Sin embargo, la cantidad de colores debe ser limitada y los detalles, como los soportes, no deben pintarse con un color de acento adicional. Nuevamente, es mejor tratar elementos similares con el mismo color para lograr una apariencia unificada y no demasiado inconexa.
- c. Renacimiento Colonial: Se usaron colores más suaves en estos edificios y las molduras generalmente se pintaron de blanco o marfil, ya que el estilo era un regreso a los motivos clásicos.
- d. Cuadrado Americano y Marco Vernáculo: Casi cualquier combinación de tonos tierra se puede usar en la pared, en contraste con un color de moldura. El marco y las puertas se pueden acentuar con colores oscuros o claros.
- e. Búngalo: Por lo general, tienen una combinación de materiales (como tejas de madera, estuco y ladrillo) que se dejan naturales o están pintadas. Cualquier superficie que se pinte debe ser de colores como blanco, verdes suaves y marrones, o gris.



# NORMAS PARA PINTURA DE MATERIALES

## MAMPOSTERÍA

1. La mampostería histórica sin pintar debe permanecer sin pintar. Se puede pintar la mampostería histórica existente que ya está pintada. Se puede pintar la mampostería en edificios residenciales no-históricos.
2. Retire la pintura dañada o deteriorada solo hasta la siguiente capa sólida raspando a mano antes de volver a pintar.
3. Limpie con agua a baja presión si el edificio está sucio.
4. Permita que la mampostería se seque durante al menos catorce días antes de aplicar la pintura.
5. Las imprimaciones de pintura y las capas de acabado dependen de la última capa de pintura aplicada al edificio. Si es látex, vuelva a pintar con una capa de pintura látex mate. Si se desconoce el tipo de pintura, aplique una imprimación a base de aceite y pinte con una capa de acabado de pintura látex mate.
6. Los revestimientos repelentes al agua deben usarse solo como último recurso si los problemas de penetración de agua no se han detenido después de reparar y corregir los problemas de drenaje.
7. La remoción de la pintura de la mampostería pintada históricamente debe hacerse con mucho cuidado.
8. Primero se deben hacer parches de prueba. Muchas veces, la pintura se ha adherido fuertemente a la mampostería y romper esa unión puede dañar la mampostería.
9. No elimine la pintura con chorro de arena, chorro de agua a alta presión o soluciones cáusticas. Estos métodos dañarán permanentemente la mampostería.

## METAL ARQUITECTÓNICO

1. El metal arquitectónico sin pintar debe permanecer sin pintar, a menos que sea necesario para el mantenimiento del metal.
2. Remueva toda la pintura suelta y descascarada y la corrosión antes de volver a pintar.
3. Limpie con agua a baja presión si el edificio está sucio.
4. No aplique pintura de látex directamente sobre la pintura a base de aceite, ya que no se adherirá o quitará la pintura vieja a base de aceite.
5. Imprimir la superficie con un imprimador a base de zinc u otro imprimador inhibidor de oxidación adecuado y pinte según el material.
6. Aplique otras capas protectoras, como laca, para proteger los metales sin pintar, como los herrajes de las puertas, que están sujetos a un contacto intenso.



La pintura añade interés visual, pero es prácticamente imposible remover la pintura de la mampostería sin dañarla.

# MADERA

1. La preparación adecuada de las superficies de madera antes de pintar asegurará un buen trabajo de pintura que durará mucho tiempo.
2. Remueva la suciedad con detergente doméstico y agua para permitir que se adhiera la pintura nueva.
3. Remueva la pintura dañada o deteriorada hasta la siguiente capa sólida utilizando los medios más suaves posibles, como lijar y raspar a mano.
4. Remueva toda la pintura hasta llegar a la madera en su estado original, solo en casos extremos en los que la pintura haya creado burbujas y se haya desprendido hasta llegar a la madera original. Esta condición puede darse solo en ciertos lugares, como alféizares o barandas de porches, donde hay una acumulación excesiva de pintura o donde la humedad es un problema. Tenga especial cuidado al remover la pintura a base de plomo; busque asesoramiento técnico sobre métodos seguros.
5. Use pistolas de calor eléctricas en elementos decorativos de madera y placas de calor eléctricas en superficies planas de madera cuando se requiera una remoción adicional de pintura. No utilice llamas abiertas, ya que pueden provocar incendios y provocar la pérdida del edificio histórico.
6. Use decapantes químicos para complementar la técnica anterior cuando se requiera una eliminación más efectiva. Asegúrese de seguir las instrucciones para neutralizar completamente los productos químicos después de su uso o la pintura nueva no se adherirá.
7. No remueva completamente la pintura cuando esté profundamente adherida a la madera.
8. No remueva completamente la pintura para lograr un acabado natural.
9. No utilice métodos de remoción de pintura destructivos y peligrosos, como un soplete de propano o butano, chorro de arena o chorro de agua.
10. **No permita que la madera esté en contacto con decapantes químicos por tanto tiempo que la fibra de la madera se levante o la superficie se vuelva áspera.**

*La pintura de estructuras residenciales que están zonificadas comercialmente requerirá una revisión de la JRA.*

## RECURSOS TÉCNICOS

**Consulte los Informes de Conservación #10 del Servicio de Parques Nacionales (NPS, por sus siglas en inglés):** Problemas de pintura exterior en carpintería histórica

**Consulte los Informes de Conservación #28 de NPS:** Pintura de interiores históricos

**Consulte los Informes de Conservación #37 de NPS:** Métodos apropiados para reducir los peligros de la pintura con plomo en viviendas históricas

**Siglo de color: Decoración exterior para edificios estadounidenses 1820 -1920**

Informes de Conservación de NPS (sitio web):

[NPS Preservation Briefs](#)









## ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL



CIMIENTOS

Página 86



VENTANAS Y  
PUERTAS

Página 88



PORCHES,  
PÓRTICOS Y  
ELEMENTOS DE  
ENTRADAS

Página 92



TEJADOS

Página 94



ELEMENTOS  
DE TEJADOS

Página 98

# CIMIENTOS

Los cimientos forman la base del edificio. Muchas veces son del mismo material que las paredes del edificio. Otras veces, se distingue porque es de un material o textura diferente o porque está muy por encima del nivel del suelo.

La mampostería sólida caracteriza la mayoría de los cimientos para edificios residenciales en Manassas. Algunos utilizan la piedra arenisca roja local, mientras que otros son de ladrillo o de concreto.

Los pilares de mampostería, generalmente de ladrillo, sostienen los porches de la mayoría de los edificios residenciales. Los espacios entre los pilares se rellenan con mayor frecuencia con celosía de madera.

## PROBLEMAS TÍPICOS

**Falta de ventilación:** Puede causar que los cimientos se deterioren. La ventilación se provee en los espacios angostos mediante rejillas de ventilación de varios tipos y tamaños. Muchas casas tienen sótanos ventilados por ventanas y puertas.

**La humedad a nivel del suelo:** Generalmente es causada por un drenaje deficiente del agua lejos de los cimientos o por bajantes que no tienen protectores contra salpicaduras para dirigir el agua lejos de los cimientos o que no drenan hacia un sistema de tormentas. Esta humedad puede causar problemas en los cimientos, como el desprendimiento de la mampostería, el deterioro de la argamasa y la pudrición en las ventanas y las rejillas de ventilación.

**La falla estructural:** Debido al deterioro de la argamasa o la pudrición de la madera puede ser evidente en los pilares y marcos de los porches. Los problemas también pueden ser causados por las raíces de los árboles y otra vegetación que ha crecido demasiado cerca del edificio, reteniendo el agua junto a los cimientos e incluso forzando agujeros en ellos.

## NORMAS PARA LOS CIMIENTOS

1. Los conductos de ventilación en los espacios angostos no deben bloquearse y el aire debe fluir libremente.
2. Si las rejillas de ventilación tienen detalles decorativos y/o son originales del edificio, deben conservarse.
3. Reparar o reconstruir los pilares deteriorados del porche, igualando los materiales tanto como sea posible. No llene el área entre los pilares con mampostería sólida, remueva los pilares y construya una mampostería sólida, ni remueva los pilares y construya un cimiento de mampostería sólida.
4. El bloque de concreto expuesto no es un material de cimentación apropiado para el distrito.

## MEJORES PRÁCTICAS DE MANTENIMIENTO Y TRATAMIENTO PARA CIMIENTOS

1. Si la humedad está causando problemas en los cimientos, asegúrese de nivelar el terreno para que el agua fluya lejos de los cimientos. Infórmese sobre el proceso de obtención de permisos con la oficina de Planificación y Desarrollo antes de posibles proyectos de reclasificación.
2. Remueva cualquier vegetación que pueda causar alteraciones estructurales en los cimientos.
3. Si la mampostería se está resquebrajando (desprendiendo) debido a la humedad, tome medidas para eliminar los problemas de humedad. Consulte la página 66, Ladrillo y Mampostería, para conocer las normas para tratar la mampostería deteriorada.



Los cimientos sostienen la estructura y contribuyen al estilo y la forma.

## RECURSOS TÉCNICOS

**Consulte los Informes de Conservación #15 del Servicio de Parques Nacionales (NPS, por sus siglas en inglés):** Preservación del Concreto Histórico

**Consulte los Informes de Conservación #47 de NPS:** Mantenimiento del Exterior de Edificios Históricos de Tamaño Pequeño y Mediano

Informes de Conservación de NPS (sitio web):

[NPS Preservation Briefs](#)



# VENTANAS Y PUERTAS

Las ventanas y las puertas son características exteriores que añaden luz al interior de un edificio, brindan ventilación y permiten un vínculo visual con el exterior. Al mismo tiempo, las ventanas y puertas ayudan a definir el estilo particular de un edificio a través del ritmo, los patrones, el tamaño, las proporciones y la relación de sólidos (paredes) y vacíos (ventanas y puertas). Hay una variedad de estilos arquitectónicos y períodos de construcción dentro del Distrito Histórico Local de Manassas. Asimismo, existe una variación correspondiente de estilos, tipos y tamaños de ventanas y puertas.

Las ventanas son una de las principales características que definen el carácter de los edificios residenciales y se pueden variar con diferentes diseños de alféizares, dinteles, tapas decorativas y contraventanas. Pueden ocurrir en intervalos regulares o en patrones asimétricos. Su tamaño puede enfatizar varios compartimientos en el edificio. Todas las ventanas pueden ser iguales en una casa o puede haber una variedad de tipos que den énfasis a ciertas partes del edificio.

Las puertas, junto con los porches y pórticos, definen la entrada a los edificios y jerarquizan las fachadas. Las puertas de las fachadas secundarias de las casas históricas tienden a ser más simples y utilitarias.

## PROBLEMAS TÍPICOS

### VENTANAS

**Mantenimiento:** La mayoría de las ventanas de las estructuras históricas están hechas de madera y tradicionalmente han sido pintadas. Si se permite que la pintura se desprenda, la madera se agrietará, deformará o pudrirá. Además, frecuentemente mientras se pinta, las partes móviles se cierran con pintura. Algunos alféizares, dinteles, marcos y capotas pueden construirse con otros materiales, como ladrillo, concreto, piedra o metal. Estos materiales también fallarán si no se mantienen adecuadamente.

**Reemplazos inapropiados:** Las ventanas originales pueden haber sido reemplazadas por ventanas nuevas que no recrean la ventana histórica en tamaño, materiales y diseño. Asimismo, es posible que las contraventanas no se relacionen con el tamaño, el color o los materiales de las ventanas que encierran.

**Contraventanas que no funcionan:** Es posible que se hayan agregado contraventanas decorativas en un momento posterior, que no son originales del edificio y no representan el estilo arquitectónico. Estas contraventanas no funcionan, ya que están permanentemente clavadas en la pared y hay un espacio entre la contraventana y la ventana que no existe para las contraventanas operables. Estas contraventanas restan valor al carácter de la estructura y no tienen el tamaño adecuado para toda la ventana.

**Ventanas bloqueadas o cubiertas:** Muchas veces las ventanas están cubiertas o bloqueadas o el vidrio está pintado. Esto le da a un edificio una apariencia descuidada, vacía y poco atractiva.

**Ventanas coloniales falsas:** Para hacer que una casa parezca más antigua de lo que realmente es, se utilizan ventanas con paneles pequeños o barras laminadas a presión añadidas.

### PUERTAS

**Mantenimiento:** Las puertas generalmente están hechas de madera y requieren pintura regular. Si no se pintan, la madera se puede deteriorar. El acristalamiento que no se mantiene puede romperse o aflojarse.

**Reemplazo inapropiado:** A menudo, en lugar de reparar la puerta vieja, se usa una puerta nueva que no tiene un diseño similar para reemplazar la puerta vieja. Las puertas vidriadas a veces se reemplazan con puertas de paneles para lograr una apariencia “colonial”. En muchos casos, se agregan a las casas puertas contra tormentas construidas con aluminio, un material no histórico.

**Puertas rellenas:** A menudo, en los edificios comerciales, las puertas que no se utilizan se remueven y se rellenan con mampostería o madera contrachapada.

**Herrajes faltantes o inoperables:** En algunos casos en los que una puerta ha tenido un uso constante, faltan herrajes o están desgastados.

# NORMAS PARA VENTANAS Y PUERTAS

1. Evite cambiar el número, la ubicación, el tamaño o el patrón de vidriado de las ventanas y puertas cortando nuevas aberturas, bloqueando las ventanas o instalando una hoja de reemplazo que no encaje en la abertura de la ventana.
2. Reparar en lugar de reemplazar las ventanas y puertas originales y reutilizar los herrajes y cerraduras reparables.
3. Destape y repare ventanas y puertas tapadas. Si ya no se necesita una ventana o puerta para su uso previsto, se debe conservar el vidrio y la parte posterior debe esmerilarse, protegerse o cerrarse para que parezca que se va a usar desde el exterior.
4. Solo use contraventanas en ventanas que muestren evidencia de su uso en el pasado. Deben ser de madera, montadas sobre bisagras y del tamaño adecuado para cubrir la ventana cuando está cerrada. Las contraventanas deben estar operativas y no estar fijadas permanentemente a la pared. Cuando sea posible, las contraventanas originales deben repararse y mantenerse, y solo reemplazarlas cuando falten o no puedan repararse. El estilo y el diseño, incluido el material, deben coincidir con los detalles de las ventanas existentes o parecerse al periodo de tiempo arquitectónico de la estructura.
5. Las ventanas y puertas solo deben reemplazarse cuando faltan o no se pueden reparar. La reconstrucción debe basarse en evidencia física o documentación fotográfica histórica, o estudios de la estructura o estructuras similares del mismo período de tiempo.
  - a. Evite cambiar la apariencia arquitectónica de las ventanas y puertas mediante el uso de ventanas de vinilo inapropiadas, materiales o acabados que cambien radicalmente la ventana de guillotina, la profundidad del traslape y la configuración del travesaño, la calidad reflectante o el color del vidriado, o la apariencia del marco.
  - b. Mantenga el número original y la disposición de las hojas de vidrio. Utilice luces divididas verdaderas o luces divididas simuladas de tres partes con barras espaciadoras integrales y montantes fijos interiores y exteriores. Se permiten pequeñas variaciones, como el ancho y la profundidad de los travesaños y marcos de ventanas, si esas variaciones no tienen un impacto significativo en el carácter visual del diseño histórico de la ventana.
  - c. Considere reemplazar solo el marco cuando las ventanas históricas estén demasiado deterioradas para repararlas. Al colocar un riel y una hoja nueva en el marco antiguo, no se quitan las molduras interiores, por lo que no es necesario volver a pintar la carpintería o reparar las paredes interiores adyacentes.
  - d. Si es necesario reemplazar la ventana, las ventanas nuevas deben adaptarse en la abertura original (generalmente dentro de ½ pulgada de cada lado). No se deben usar ventanas de menor tamaño que no se adapten correctamente, ya que pueden alterar el carácter de las ventanas y, por lo tanto, del edificio.
6. Donde sea posible, elimine las ventanas o puertas inadecuadas que hayan sido cambiadas previamente. Al hacerlo, deben ser históricamente más precisos respecto a la estructura, en dimensión, perfil y apariencia.
7. Las ventanas compuestas con marcos desmontables (“rejillas”), o barras intercaladas entre el vidrio, no se consideran apropiados ni compatibles.



## NORMAS PARA LA INCORPORACIÓN DE CONTRAVENTANAS Y CONTRAPUERTAS

1. Instale contraventanas interiores con juntas herméticas, orificios de ventilación y/o pinzas removibles para garantizar un mantenimiento adecuado y evitar daños por condensación en las ventanas.
2. Instale contraventanas exteriores que no dañen ni oscurezcan las ventanas y los marcos.
3. Evite instalar una hoja para tormentas de color aluminio, ya que la hoja puede cromar la imprimación.
4. Las contrapuertas y las contraventanas deberían poder retirarse en el futuro sin dañar las puertas y ventanas existentes.
5. Las ventanas de popa se pueden aislar con una contraventana interior.
6. Las contrapuertas y contraventanas en estructuras residenciales *no* requieren revisión de JRA.

## MEJORES PRÁCTICAS DE MANTENIMIENTO Y TRATAMIENTO PARA VENTANAS Y PUERTAS

1. Mantenga las superficies pintadas bien pintadas.
2. Asegúrese de que el calafateo y la masilla para acristalamiento estén intactos y en buenas condiciones. Verifique que todas las juntas estén apretadas y selladas para evitar la filtración de agua que puede causar deterioro.
3. Mejore la eficiencia térmica con burletes, contraventanas (preferiblemente interiores), calafateo, persianas interiores y, si corresponde para el edificio, persianas y toldos.
4. Asegúrese de que el agua corra por los alféizares y no forme charcos. Se deben examinar los alféizares para asegurarse de que estén inclinados alejándose del edificio.
5. Repare ventanas y puertas originales parchando, empalmando, consolidando o de otra manera reforzando. Puede parecer que la madera está en malas condiciones debido a la pintura descascarada o la separación de las juntas, pero de hecho está en buen estado y puede repararse. Si la madera parece estar podrida, realice la prueba que se encuentra en la página 111.

## RECURSOS TÉCNICOS

**Consulte los Informes de Conservación #9 del Servicio de Parques Nacionales (NPS, por sus siglas en inglés):** La reparación de ventanas de madera históricas para obtener orientación adicional sobre las ventanas.

**Consulte los Informes de Conservación #13 de NPS:** La reparación y actualización térmica de ventanas de acero históricas para obtener orientación adicional sobre las ventanas.

Informes de Conservación de NPS:

[NPS Preservation Briefs](#)











## GUÍA DE REVISIÓN DE DISEÑO PARA VENTANAS Y PUERTAS

Esta tabla pretende ser una guía general para reemplazar ventanas y puertas. Esta no es una lista exhaustiva de materiales sustitutos disponibles en la industria de la construcción moderna. Más bien, estos son los materiales más comunes que se ven en las rehabilitaciones de estructuras en la Ciudad de Manassas. Los materiales que no estén en esta lista se considerarán caso por caso.

Al reemplazar ventanas y puertas, estas normas y la JRA fomentan los reemplazos de materiales históricos similares. Idealmente, los materiales elegidos para las estructuras serán los materiales originales mantenidos o se elegirán materiales que lleve la estructura "atrás en el tiempo" a su condición histórica original. Sin embargo, se permite el mantenimiento de materiales de reemplazo no históricos; como ventanas de vinilo que fueron instaladas antes de estas normas.

*Nota: Los niveles de revisión requeridos para un proyecto siempre están sujetos a la aprobación de la Ciudad; algunos proyectos pueden requerir una revisión adicional, o menor. Se recomienda siempre comenzar un proyecto comunicándose primero con la oficina de Planificación y Desarrollo de la Ciudad de Manassas para analizar su proyecto.*

DESIGNACIÓN DE LA ESTRUCTURA	
	
CAMBIO DE TAMAÑO O UBICACIÓN DE VENTANAS O PUERTAS:	
 CI	

REEMPLAZO DE VENTANAS Y PUERTAS SIN CAMBIO DE TAMAÑO O UBICACIÓN:			
<b>MATERIALES</b>	Madera	 AA	 AA
	Madera revestida de aluminio	 CI	
	Fibra de vidrio	 CI	
	Acero (puertas)	 CI	
	Vinilo/Revestido de Vinilo	Las ventanas y puertas de vinilo no son apropiadas para las estructuras Contribuyentes y Emblemáticos en el distrito histórico.	
	Aluminio	Las ventanas y puertas de aluminio no son apropiadas para las estructuras Contribuyentes y Emblemáticos en el distrito histórico.	
	Otros diseños (por ejemplo, Fibrex)	Las Ventanas de Fibrex no son apropiadas para las estructuras Contribuyentes y Emblemáticos en el distrito histórico.	



AA = APROPIADA CON APROBACIÓN ADMINISTRATIVA



CI = APROPIADA CON UN CERTIFICADO DE APROBACIÓN (REVISIÓN DE LA JRA)

En Blanco = NO APROPIADO



# PORCHES, PÓRTICOS Y ELEMENTOS DE ENTRADA

Tradicionalmente, los porches han sido un punto de reunión social, así como un área de transición entre el exterior y el interior de la residencia. En algunos casos, las casas tendrán tanto un porche delantero como una puerta principal decorada. La conservación de los porches y las entradas decoradas es fundamental para mantener no solo la integridad del diseño original del edificio histórico, sino también la del distrito en su conjunto. Los nuevos edificios residenciales pueden combinarse mejor con el distrito si se incorporan porches en el diseño.

## PROBLEMAS TÍPICOS

**Falta de mantenimiento:** Los detalles decorativos de las entradas y los porches a menudo están expuestos a la intemperie y son los primeros detalles que se remueven cuando se deterioran por falta de mantenimiento.

**Falla estructural:** A menudo, los soportes de mampostería del porche comienzan a fallar debido al deterioro de la argamasa, lo que hace que todo el porche se hunda. Esta condición, si no se controla, a menudo resulta en la eliminación del porche.

**Eliminación del porche:** Como resultado de la falta de mantenimiento o del cambio de estilo arquitectónico, es posible que el porche se haya eliminado por completo. Esta acción a menudo da como resultado una alteración completa de la apariencia histórica del edificio y puede comprometer la integridad del diseño de toda la cuadra en la que se ubica la estructura.

**Reemplazos o incorporaciones inapropiados:** Muchas veces se agregan elementos decorativos “coloniales” como columnas, pilastras y frontones rotos a las entradas, lo que compromete el diseño original. Los porches también pueden recibir columnas “coloniales” inapropiadas o soportes suburbanos de hierro forjado cuando los soportes originales del porche se deterioran. A otros edificios se les han reemplazado los porches con grandes pórticos clásicos de dos pisos que no se ajustan al edificio original.

**Relleno inadecuado:** Algunos porches del distrito se han rellenado con una variedad de materiales y elementos, como recubrimientos de madera y ventanas, para crear un espacio habitable adicional. Esto tiene un efecto negativo en el carácter general de la casa y del distrito.



Los porches y pórticos delanteros son típicos en muchos de los estilos arquitectónicos que se ven en el distrito.

# NORMAS PARA PORCHES, PÓRTICOS Y ENTRADAS

1. Reemplace un porche completo para que coincida con el original si está demasiado deteriorado para repararlo o si no existe. Evite eliminar o cambiar radicalmente las entradas y los porches que son importantes para definir el carácter histórico general del edificio. Evite reemplazar los escalones de madera con escalones de concreto. Excepto en las estructuras de Edificios emblemáticos, se debe dar más importancia a los porches delanteros y laterales que definen el carácter que a los porches traseros utilitarios.
2. Evite despojar entradas y porches de material histórico. Del mismo modo, no agregue materiales a los porches en un esfuerzo por crear una apariencia histórica diferente.
3. Evite remover una entrada o porche porque el edificio ha sido reorientado para dar cabida a un nuevo uso. Del mismo modo, no agregue una nueva entrada o porche a una elevación principal donde nunca antes tuvo uno.
4. Evite cercar pórticos en elevaciones primarias e igualmente evitar cercar pórticos secundarios importantes de una manera que cambie el carácter histórico.
5. Proporcione acceso libre de barreras a través de rampas removibles o portátiles, cuando sea posible, en lugar de rampas permanentes que puedan alterar las características del edificio histórico.

## MEJORES PRÁCTICAS DE MANTENIMIENTO Y TRATAMIENTO PARA PORCHES, PÓRTICOS Y ENTRADAS

1. Inspeccione, evalúe y controle la mampostería, la madera y el metal de los porches y entradas en busca de signos de oxidación, pintura descascarada y deterioro. Repare elementos dañados o sueltos, armonizando el detalle del tejido original existente. Evite reemplazar un porche completo donde la reparación y el reemplazo limitado sean apropiados. Reconstruya los soportes del porche para evitar perder todo el porche.
2. Mantenga las superficies pintadas bien pintadas y las juntas selladas adecuadamente para evitar la infiltración de agua que puede causar deterioro.
3. Asegúrese de que el agua no forme charcos en el porche o las superficies de entrada provocando deterioro.

## RECURSOS TÉCNICOS

**Consulte los Informes de Conservación #9 del Servicio de Parques Nacionales (NPS, por sus siglas en inglés):** La reparación de ventanas de madera históricas para obtener orientación adicional sobre las ventanas.

**Consulte los Informes de Conservación #13 de NPS:** Reparación y Actualización Térmica de Ventanas de Acero Históricas para obtener orientación adicional sobre las ventanas.

Informes de Preservación del NPS (sitio web):

[NPS Preservation Briefs](#)



# TEJADOS

Los tejados son uno de los elementos más importantes de una estructura. La forma del tejado juega un papel importante en la definición de la forma de un edificio, mientras que los materiales del tejado ayudan a definir su carácter. El tejado proporciona la cubierta protectora del edificio y el mantenimiento adecuado del tejado es fundamental para el mantenimiento general de todo el edificio.

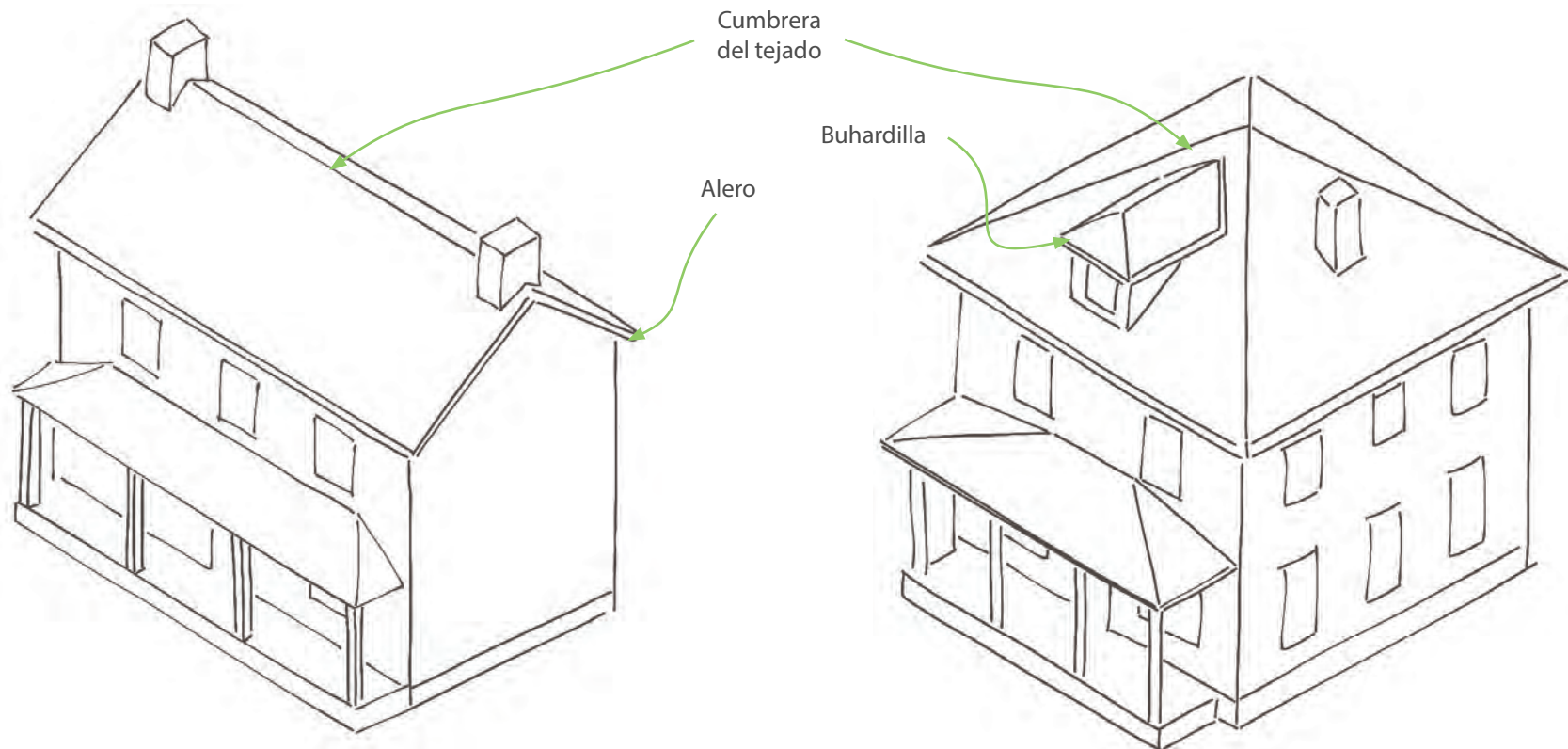
## PROBLEMAS TÍPICOS

**Deterioro:** Los metales se deterioran debido a la corrosión, la fatiga o la acción química que provoca hendiduras y rayas. Los tejados edificados burbujan, se agrietan y se separan con el tiempo. Las paredes del parapeto pueden mostrar más deterioro debido a la exposición a los elementos.

**Mantenimiento de vierteaguas, tapajuntas, canaletas y bajantes pluviales:** Las fallas en los vierteaguas alrededor de parapetos, pozos de luz, tragaluces, chimeneas, limahoyas, penetraciones y cornisas pueden causar problemas importantes de mantenimiento si no se atienden. Igualmente, la condición y función de canaletas y bajantes (incluido el drenaje de cimientos) afecta la condición general de los materiales de construcción.

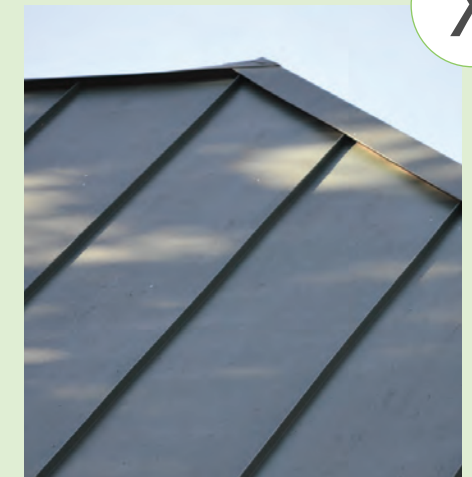
**Cambio de material del tejado:** El uso de materiales modernos para reemplazar un tejado original, como tejas de asfalto para reemplazar un tejado con uniones de metal, causa impactos negativos en la apariencia de un edificio histórico.

**Eliminación o incorporación de elementos:** La eliminación o incorporación de chimeneas, tragaluces y pozos de luz originales que contribuyen al estilo y carácter del edificio pueden reducir la integridad visual del tejado.

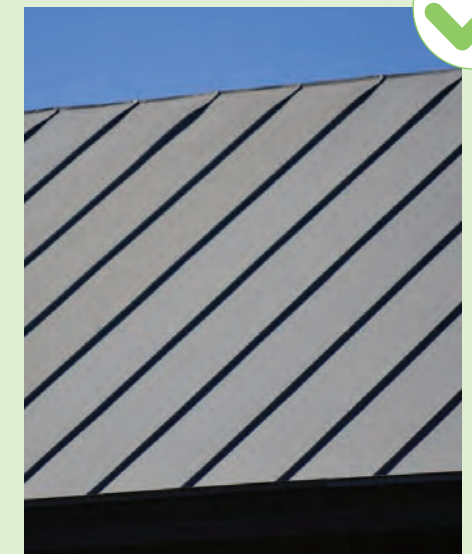


## NORMAS PARA TEJADOS

1. Repare en lugar de reemplazar el tejado. A menudo, es posible reparar, unir o consolidar partes en lugar de reemplazar todo el tejado.
2. Cuando repare o rehabilite su edificio, conserve las formas e inclinaciones originales del tejado.
3. Conserve las características arquitectónicas relacionadas, incluidas las chimeneas, las cumbreras de los tejados, los pináculos, las buhardillas, las cornisas y las colas de las vigas expuestas.
4. Evite agregar nuevos elementos a un tejado, como respiraderos, tragaluces o pisos adicionales de una manera que disminuya el diseño original del edificio. Los tragaluces nuevos no deben ser visibles en las elevaciones principales de los edificios históricos.
5. Coloque equipos mecánicos, colectores solares, antenas parabólicas y otras antenas, incluidos los equipos de tecnología emergente, en una manera para proteger el impacto visual de la elevación primaria. Se pueden considerar alteraciones en la fachada principal si el impacto visual general es pequeño. Asegúrese de que tales instalaciones minimicen el daño a la integridad histórica.
6. Evite aplicar pintura u otros revestimientos al material del tejado que históricamente no ha sido pintado.
7. Cuando el material del tejado haya llegado al final de su vida útil, reemplácelo con un material y diseño en especie.
8. Se puede usar material de tejado sustituto si el material de reemplazo en especie no es técnicamente viable.
  - a. Se debe dar prioridad al reemplazo en especie en el tejado visible desde la fachada principal del edificio y al uso de materiales de sustitución en las elevaciones secundarias (lados y parte trasera) del edificio.
  - b. Evite reparar con un material sustituto que no transmita la misma apariencia visual que el resto del tejado. El uso de tejas de asfalto modernas como reemplazo de un tejado de metal con junta alzada puede afectar negativamente la apariencia de una estructura histórica y no está respaldado.
9. El perfil de la unión de un tejado de unión metálica de reemplazo debe coincidir con el perfil histórico del tejado original. La mayoría de las veces, esto requerirá una unión mecánica o manual para engarzar el metal.
  - a. Los mecanismos de cierre a presión no son apropiados en estructuras emblemáticas, pero pueden ser apropiados en estructuras contribuyentes y no contribuyentes.
  - b. El perfil y el diseño del tejado, incluida la cumbrera, deben ser históricamente compatibles con la estructura.
10. Donde sea posible, retire el material de techado sustituto y restaure el material de techado original o históricamente apropiado.



Evite las cumbreras que sean demasiado grandes y solo use tejados de metal con cubiertas onduladas originales.



Use técnicas de tejado de metal tradicionales e históricamente precisas.

## MEJORES PRÁCTICAS DE MANTENIMIENTO Y TRATAMIENTO PARA TEJADOS

1. Asegúrese de que la albardilla sea impermeable.
2. Limpie y mantenga adecuadamente las canaletas y los bajantes para que no se acumulen agua ni escombros que dañen los sujetadores del tejado, el revestimiento y la estructura subyacente.
3. Repare los tejados, las canaletas y bajantes con goteras. Asegure o reemplace vierteaguas que estén sueltos o deteriorados. Si se usa aluminio para vierteaguas, asegúrelo con clavos de aluminio y pintura. Use material de vierteaguas de alta calidad para reparación. Repare los soportes del tejado deteriorado y la base si es necesario.
4. Asegure una ventilación adecuada del espacio del ático para prevenir la condensación.
5. Proporcione un anclaje adecuado para el material del tejado para protegerlo contra daños causados por el viento y el agua. En tejados de metal, use sujetadores de metal compatibles con el material del tejado.
6. Revise las uniones de los tejados metálicos y mantenga las superficies metálicas pintadas excepto los tejados de cobre, que están protegidos por su propia pátina.
7. Evite el uso de materiales que sean física o químicamente incompatibles y que eventualmente provoquen deterioro o corrosión.



Los aleros profundos y las buhardillas son elementos típicos del tejado de los edificios de estilo Bungalow.

## RECURSOS TÉCNICOS

**Consulte los Informes de Conservación #4 del Servicio de Parques Nacionales (NPS, por sus siglas en inglés):** Tejados para Edificios Históricos para obtener orientación adicional sobre los tejados.

**Consulte los Informes de Conservación # 29 de NPS:** Reparación, Reemplazo y Mantenimiento de Tejados de pizarra Históricos para obtener orientación adicional sobre los tejados.

Informes de Preservación de NPS (sitio web):

[NPS Preservation Briefs](#)



# GUÍA DE REVISIÓN DE DISEÑOS TEJADOS

Esta tabla pretende ser una guía general para reemplazar tejados. Esta no es una lista exhaustiva de materiales para tejados disponibles en la industria de la construcción moderna. Más bien, estos son los materiales más comunes que se ven en las rehabilitaciones de estructuras en la Ciudad de Manassas. Los materiales que no estén en esta lista se considerarán caso por caso y requerirán la revisión de JRA.

Al reemplazar materiales, estas normas y la JRA fomentan los reemplazos similares de materiales históricos. Idealmente, los materiales elegidos para las estructuras serán los materiales originales mantenidos o se elegirán materiales que lleven la estructura "atrás en el tiempo" a su condición histórica original. Sin embargo, se permite el mantenimiento de materiales no históricos de reemplazo existentes.

Nota: Los niveles de revisión requeridos para un proyecto siempre están sujetos a la aprobación de la Ciudad; algunos proyectos pueden requerir una revisión adicional, o menor. Se recomienda siempre comenzar un proyecto comunicándose primero con la oficina de Planificación y Desarrollo de la Ciudad de Manassas para analizar su proyecto.

		DESIGNACIÓN DE LA ESTRUCTURA	
		C	E
<b>REEMPLAZO DE TEJADO SIN CAMBIO DE FORMA O PENDIENTE:</b>			
Asfalto/Membrana	Tejas Arquitectónicas/premium	✓ CI	
	3-Tab	Por lo general, las tejas de tres lengüetas no son un material de tejado apropiado para las Estructuras Contribuyentes y Emblemáticas en el Distrito Histórico.	
	Membrana/Construido	Los tejados de membrana y contruidos son apropiados en tejados planos o cobertizos (normalmente presentes en estructuras comerciales) cuando no son muy visibles desde ninguna fachada del edificio.	
Metal	Unión de Metal	✓ AA	✓ AA
	Estaño Estampado	✓ CI	✓ CI
	Cierre de Presión	✓ CI	
	Corrugados/Paneles	Los paneles corrugados y de metal no son materiales de techado apropiados para las estructuras Contribuyentes en el distrito histórico.	
Pizarra y Piedra	Pizarra o Piedra Natural	✓ AA	✓ AA



AA = APROPIADA CON APROBACIÓN ADMINISTRATIVA



CI = APROPIADA CON UN CERTIFICADO DE APROBACIÓN (REVISIÓN DE LA JRA)

En Blanco = NO APROPIADO

# ELEMENTOS DE TEJADO

Los elementos del tejado son tanto decorativos como funcionales, y contribuyen al carácter general y al perfil del tejado de un edificio. Los elementos históricos del tejado incluyen cumbres, pináculos, respiraderos de tejado, vierteaguas, canaletas y bajantes, chimeneas, buhardillas y torretas.

Los elementos del tejado moderno incluyen tragaluces, equipos mecánicos y eléctricos y paneles solares. Consulte la página 184, Modernización Ecológica y Sostenibilidad, para conocer las normas relacionadas con los paneles solares.



Las torretas son elementos típicos del tejado de los edificios Victorianos.

## PROBLEMAS TÍPICOS

**Deterioro:** Los metales se deterioran debido a la corrosión, la fatiga o la acción química que provoca picaduras y rayas. Los tejados edificados burbujan, se agrietan y se separan con el tiempo. Las paredes del parapeto pueden mostrar más deterioro debido a la exposición a los elementos.

**Mantenimiento de albardillas, vierteaguas, canaletas y bajantes pluviales:** Las fallas de los vierteaguas alrededor de pozos de luz, tragaluces, chimeneas, limahoyas, penetraciones y otras áreas del tejado puede causar problemas importantes si no se atiende.

**Eliminación o alteración de elementos:** La remoción o alteración de chimeneas, tragaluces y pozos de luz originales que contribuyen al estilo y carácter del edificio pueden reducir la integridad visual del tejado.

## NORMAS PARA ELEMENTOS DE TEJADO

1. Limpie y mantenga adecuadamente las canaletas y los bajantes para que no se acumulen agua ni escombros que provoquen daños en los sujetadores del tejado, el revestimiento y la estructura subyacente.
2. Asegúrese de que las ventilaciones tengan el mantenimiento adecuado y permanezcan abiertas o bien selladas para evitar la condensación.
3. Si es necesario reemplazar un elemento del tejado, intente combinar los materiales, la forma y el estilo tanto como sea posible. No introduzca elementos que no sean históricamente precisos para el estilo de construcción.
4. Consulte las normas de materiales de este documento para mantener los elementos en función de su composición: la mayoría de los elementos de tejado de naturaleza histórica serán de metal o madera.





# RENOVACIÓN Y REHABILITACIÓN ESTRUCTURAS INSTITUCIONALES Y COMERCIALES



# 6

## REVESTIMIENTO EXTERIOR COMERCIAL E INSTITUCIONAL Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Esta sección aborda los materiales utilizados para construir edificios históricos comerciales e institucionales en los distritos históricos de Manassas. Se utiliza una variedad de materiales y texturas de construcción tradicionales, que incluyen piedra, ladrillo, estuco, madera, tejas de madera, vidrio y varios metales arquitectónicos.

Estos materiales, si se mantienen adecuadamente, pueden durar muchos años. Si se ha permitido que ocurra el deterioro debido a la posposición del mantenimiento, no siempre es necesaria la reconstrucción total. Se pueden tomar muchas medidas para restaurar los materiales de construcción originales o reemplazar solo las secciones más deterioradas. Siempre debe intentarse la reparación antes que el reemplazo.



LADRILLO Y MAMPOSTERÍA

Página 102



RECUBRIMIENTO

Página 106



MADERA

Página 110



METAL ARQUITECTÓNICO

Página 112



VIDRIO

Página 114



PINTURA Y COLORES EXTERIORES

Página 116

# LADRILLO Y MAMPOSTERÍA

La mampostería incluye ladrillo, piedra, concreto, estuco, loseta y argamasa. La mampostería se utiliza en muros, pero también en elementos decorativos, como cornisas, albardillas, cantoneras, frontones, dinteles, alféizares y bandas horizontales decorativas. El color, la textura, las juntas de argamasa y los patrones de la mampostería definen el carácter general de un edificio. Muchos de los edificios no-residenciales en Manassas están contruidos con ladrillos, mientras que de los edificios residenciales solo un pequeño porcentaje está construido con ladrillos.

Trabajos de ladrillo y mampostería agregan detalles ricos y definen elementos de construcción.



## PROBLEMAS TÍPICOS DE LADRILLO Y MAMPOSTERÍA

**Grietas:** Las grietas verticales o diagonales pueden indicar problemas graves en la estructura. Estas grietas a menudo se encuentran sobre ventanas donde ha habido movimiento.

**Argamasa suelta o arenosa:** La composición de la argamasa se ha descompuesto o la argamasa ha sido removida por el clima.

**Mampostería faltante o astillada:** Esta condición puede ser causada por la humedad atrapada en el ladrillo donde los ciclos de congelación y descongelación hacen que las piezas del ladrillo se expandan y se abulten. También puede ser causado por la exposición a la intemperie del ladrillo mal cocido que estaba destinado a paredes interiores. Esta condición se encuentra a menudo donde los edificios han sido derribados y las paredes interiores están expuestas o cuando se usaron ladrillos de más baja calidad para construir las paredes traseras o laterales.

**Reparación deficiente:** Esta condición puede incluir parches hechos con ladrillos que no coinciden en tamaño, tipo o color. También puede incluir un repuntado deficiente.

**Mampostería húmeda:** Esta condición es el resultado de goteras en los tejados, canaletas o bajantes; drenaje deficiente; o una condición conocida como humedad ascendente. La humedad ascendente se produce cuando la humedad se extrae del suelo a través del ladrillo por acción capilar.

**Eflorescencia:** Esta condición ocurre cuando hay humedad excesiva en una pared de mampostería. A medida que el agua se evapora, deja sales, lo que provoca una neblina blanca o eflorescencia.

## NORMAS PARA LADRILLO Y MAMPOSTERÍA

1. Conserve las características de la mampostería que son importantes para definir el carácter general del edificio, como paredes, ménsulas, barandillas, cornisas, marcos de ventanas, frontones, escalones y columnas, así como el tamaño y los instrumentos de las juntas de argamasa, tamaño, textura y patrón de las unidades de mampostería y color de la mampostería. Remover o cambiar radicalmente las características de la mampostería disminuye el carácter de un edificio.
2. Si la mampostería histórica no está pintada, debe permanecer sin pintar. Si está pintada, examine si es necesario volver a pintar y pinte con una capa de pintura compatible. Consulte la página 116, Pintura y colores exteriores, para obtener detalles sobre cómo mantener la pintura.
3. Repare las paredes de mampostería y otras características de la mampostería reparando las juntas de argamasa donde haya evidencia de deterioro, como argamasa desintegrándose, grietas en las juntas de argamasa, ladrillos sueltos, paredes húmedas o yeso dañado. Reemplace y repare las juntas de argamasa cuando haya un deterioro extenso, haciendo lo siguiente:

# NORMAS PARA LADRILLO Y MAMPOSTERÍA (CONTINUACIÓN)

- a. Retire la argamasa deteriorada rastrillando las juntas a mano con cuidado para evitar dañar la mampostería. Recorte la argamasa vieja a una profundidad de una pulgada. No quite la argamasa con sierras eléctricas o martillos.
  - b. Duplique la argamasa en resistencia, composición, color y textura. La argamasa de los edificios de ladrillo más antiguos tiene un alto contenido de cal y arena. La argamasa de reemplazo debe estar compuesta principalmente de cal (una parte) y arena (dos partes). Se puede agregar algo de cemento portland (ASTM C-150 Tipo 1) para facilitar la maleabilidad, pero la porción total de cal y cemento no debe ser mayor al 20 por ciento. En edificios más nuevos, el contenido de cal sería menor y el contenido de cemento portland sería mayor. No repare con argamasa que sea más fuerte que la argamasa original y que el propio ladrillo. El ladrillo se expande y se contrae con la congelación y el calentamiento. Cuando esto sucede, la argamasa vieja se mueve para aliviar la tensión. Si se usa cemento portland, la argamasa no cede y puede hacer que el ladrillo se agriete, se rompa o se astille. No vuelva a reparar con un compuesto de calafateo sintético.
  - c. Duplique juntas de argamasa antiguas en ancho y perfil. Vuelva a colocar las juntas para que coincidan con las juntas originales y conserve el ancho de la junta original.
4. Repare las características de mampostería dañadas, parchando, empalmando o consolidando para que coincidan con el original en lugar de reemplazar una característica de mampostería completa.
- a. Repare el estuco quitando el material suelto y parchando con un material nuevo que sea similar en composición, color y textura.
  - b. Parche piedra en áreas pequeñas con un material cementoso. La mezcla de cemento varía según la superficie a reparar, pero, al igual que la argamasa, debe ser más débil que la mampostería que será reparada.
  - c. El trabajo de reemplazo debe ser realizado por artesanos calificados. La arenisca local ya no se extrae y es difícil encontrarla para reparación o reemplazo.
  - d. Use resina epoxi para la reparación de piedras rotas o detalles tallados. Nuevamente, la aplicación de tales materiales debe ser realizada por artesanos expertos.

## RECURSOS TÉCNICOS

**Consulte los Informes de Conservación #1 del Servicio de Parques Nacionales (NPS, por sus siglas en inglés):** Limpieza y revestimiento impermeable de edificios de mampostería

**Consulte los Informes de Conservación #2 del NPS:** Reparación de juntas de argamasa en edificios históricos de ladrillo

**Consulte los Informes de Conservación #6 del NPS:** Peligros de la limpieza abrasiva de edificios históricos

Informes de Conservación de NPS (sitio web):

[NPS Preservation Briefs](#)



# MEJORES PRÁCTICAS DE MANTENIMIENTO PARA LADRILLO Y MAMPOSTERÍA

1. Realice las siguientes reparaciones que evitarán daños por agua en ladrillos y argamasa:
  - a. Repare los tejados y canaletas que gotean y asegúrese de que el vierteaguas esté sellado.
  - b. Reparación de grietas. No solo pueden ser una indicación de asentamiento o deterioro estructural, sino que también pueden permitir la penetración de la humedad.
  - c. Selle las juntas entre la mampostería y las ventanas para evitar la penetración del agua.
  - d. Evite que el agua se acumule en la base de una pared asegurándose de que la pendiente del suelo se aleje de la pared.
  - e. Instale baldosas de drenaje alrededor de la estructura si el suelo contiene demasiada agua.
  - f. Evite la humedad ascendente aplicando una capa a prueba de humedad justo por encima del nivel del suelo con pizarra u otro material impermeable. Este tipo de tratamiento requiere el asesoramiento de arquitectos o ingenieros expertos en conservación.
  - g. Evite los recubrimientos impermeables, repelentes al agua o no históricos en un esfuerzo por detener los problemas de humedad; a menudo simplemente atrapan la humedad dentro de la mampostería, lo que causa más problemas.
2. La limpieza generalmente requiere contratistas de limpieza con conocimiento. Investigue los métodos y materiales de limpieza de los contratistas de limpieza e inspeccione trabajos anteriores o verifique sus referencias. Busque daños causados por su limpieza, como ladrillos astillados o picados, argamasa desteñida, bordes redondeados de ladrillos o un residuo o lámina. Ya sea que los propietarios contraten profesionales o limpien la mampostería ellos mismos, se deben seguir las siguientes normas.
  - a. Limpie la mampostería sin pintar con los medios más suaves posibles. El mejor método es el lavado con agua a baja presión (600-1000 libras por pulgada) con detergentes y cepillos de cerdas naturales.
  - b. Si es necesario limpiar, pruebe el limpiador en una parte pequeña y discreta del edificio. Observe la prueba durante un período de tiempo suficiente para determinar el método de limpieza más suave. Algunos ladrillos viejos son demasiado blandos para limpiarlos y pueden dañarse con los detergentes y la presión del agua.
  - c. Evite limpiar la mampostería innecesariamente para lograr una apariencia 'nueva'.
  - d. Evite los métodos de limpieza abrasivos como el arenado. Estos métodos eliminan la capa exterior dura de un ladrillo y provocan un rápido deterioro. También evite usar lavado con agua a alta presión. Al igual que el pulido con chorro de arena, esta técnica puede dañar el ladrillo.
  - e. No limpie con métodos químicos que dañen la mampostería o dejen limpiadores químicos sobre la mampostería. No limpie el mármol o la piedra caliza con limpiadores ácidos.
  - f. Evite limpiar con agua o productos químicos a base de agua en condiciones de congelación.

THE OPERA HOUSE

*The Things I Love*  
Elegant Home Accessories, Fine Furniture and Gifts

# RECUBRIMIENTO

El carácter histórico de un edificio es una combinación de su diseño, edad, entorno y materiales. Las paredes exteriores de un edificio son quizás el aspecto más visible de un edificio. Muchos de los edificios históricos de Manassas usan recubrimiento de madera: listones de madera, tejas de madera, tableros de madera o una combinación de los anteriores. El recubrimiento, como todos los elementos exteriores, requiere mantenimiento y eventual reemplazo.

Muchos edificios residenciales contribuyentes en el Distrito histórico local de Manassas, que alguna vez tuvieron recubrimiento de madera, ahora están cubiertos con recubrimiento artificial. Estos materiales modernos han cambiado con el tiempo, pero generalmente incluyen asbesto, asfalto, vinilo y aluminio. Un objetivo principal de estas normas es alentar la preservación del recubrimiento original y otros elementos de construcción de madera con el reemplazo sensible con un material similar o un sustituto aprobado cuando sea necesario.

## PROBLEMAS TÍPICOS DEL RECUBRIMIENTO

**Autenticidad histórica:** Los edificios históricos cuyos materiales históricos originales han sido eliminados o cubiertos con materiales modernos sintéticos pierden la integridad de su diseño original.

**Cambio en la apariencia general:** Cubrir un material original con recubrimiento sintético puede resultar en un cambio radical en la apariencia de toda la estructura. Esto ocurre cuando el recubrimiento de madera real se cubre con recubrimiento de vinilo o aluminio; estos materiales sintéticos nunca pueden tener la misma pátina, textura o características de reflexión de la luz que tiene la madera.

**Pérdida de detalles arquitectónicos históricos:** Muchas veces, cuando se usa recubrimiento sintético, se eliminan los detalles arquitectónicos originales para facilitar la instalación del nuevo material. El resultado es un cambio en la apariencia y el estilo del edificio y la destrucción de los materiales históricos, en particular los soportes y el trabajo de “pan de jengibre” alrededor de los porches y aleros de la estructura histórica. Además, el material de recubrimiento original se daña cuando se clava el material nuevo.

**Humedad:** Sin barreras de vapor y ventilación adecuadas, se puede acumular humedad excesiva en la cavidad entre la pared original y el material nuevo.

**Prevención de la inspección:** En muchos casos, el recubrimiento sintético se aplica a edificios que necesitan mantenimiento y reparación. Esto tiene como resultado el encubrimiento de problemas potenciales que pueden volverse más serios una vez que se pierden de vista.

**Vulnerabilidad del material sintético:** El aluminio se raya y abolla con facilidad y el recubrimiento de vinilo puede volverse muy quebradizo y romperse.

**Ahorro de energía:** En muchos casos, los recubrimientos sintéticos se promocionan como materiales que ahorran energía. Sin embargo, mantener el recubrimiento existente en buen estado ayuda a reducir la huella de carbono de una estructura.

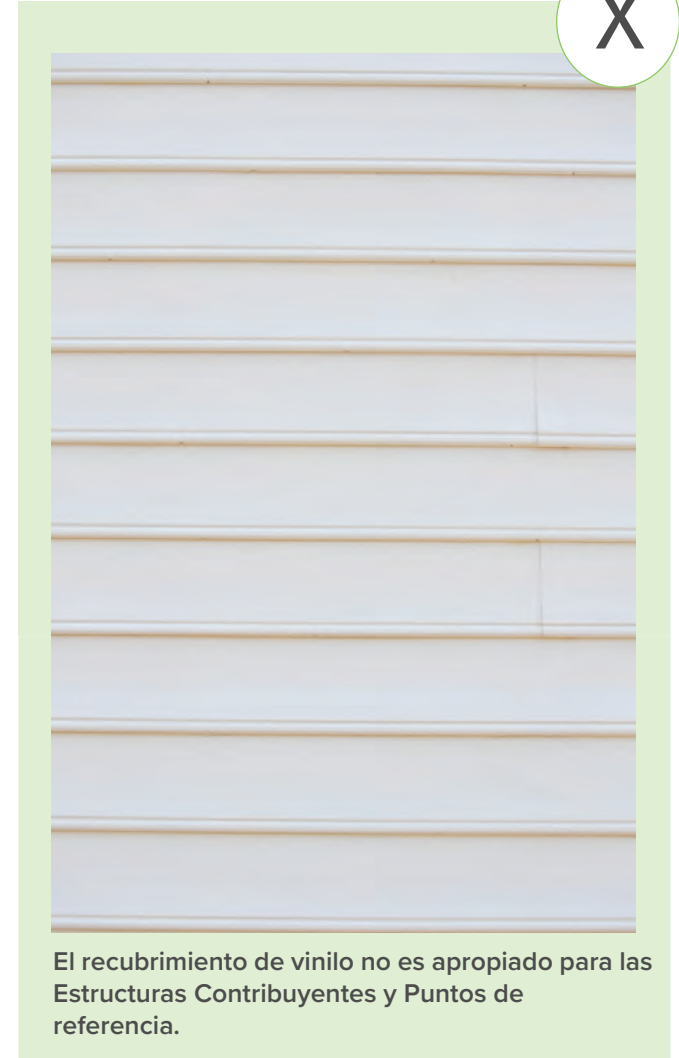
**Recubrimiento de asbesto:** Remover el recubrimiento de asbesto puede ser un peligro para la salud. Siga los procedimientos recomendados por el Oficial de Construcción.

**Durabilidad y costo:** Los recubrimientos sintéticos a menudo se comercializan como libres de mantenimiento y más baratos que los materiales de construcción tradicionales, ¡aunque los costos de instalación inicial del nuevo recubrimiento suelen ser más altos que la pintura de calidad del material original! El recubrimiento sintético debe mantenerse al igual que todos los demás materiales de construcción; el material se desvanece, se agrieta, etc. y en algún momento debe repararse. Una vez que se vuelve a pintar el recubrimiento sintético, debe pintarse con la misma frecuencia que la madera.

**Recubrimiento de lámina delgada/vinilo moldeado/metal conformado:** Cuando se utilizan estos materiales, las juntas no se unen ni se enmasillan como en el recubrimiento de tablillas tradicional, sino que se requieren otros métodos de unión que restan valor significativo al carácter y la apariencia arquitectónicos originales. Estos recubrimientos a menudo son propensos a presentar una apariencia de superficie “ondulada” y pueden resultar en un deterioro no detectado de estructuras históricas al cubrir problemas de insectos y/o humedad existentes o posteriores.

## NORMAS PARA EL RECUBRIMIENTO

1. Reparar en lugar de reemplazar el recubrimiento de madera original. A menudo, es posible reparar, unir o consolidar las partes deterioradas en lugar de reemplazar el elemento completo.
2. Al rehabilitar o reparar el recubrimiento, se debe mantener la consistencia en la ubicación direccional, el patrón, el estilo, el ancho, el traslape y el tipo (traslape, tablilla revestimiento exterior de madera, etc.) del recubrimiento.
3. Muchos edificios históricos utilizan una combinación de recubrimiento y revestimientos de edificios. Al reparar o rehabilitar su edificio, mantenga la combinación y ubicación de los tipos de recubrimiento. No remueva el recubrimiento y reemplace el material en un patrón nuevo (por ejemplo, tablas verticales versus colocación horizontal original).
4. Si bien se prefiere el mantenimiento y la rehabilitación del recubrimiento de madera original, en algunas situaciones, la madera original puede estar sin posibilidad de reparación. Cuando el material histórico existente no pueda repararse razonablemente, reemplace los elementos con un material en especie.
  - a. El recubrimiento de madera de reemplazo debe coincidir con la madera original en composición, calidad, escala, acabado y tipo.
5. Cuando la reparación o el reemplazo con materiales en especie no sea factible, se pueden usar materiales sustitutos que transmitan la misma apariencia visual que el original, o los materiales sobrevivientes restantes.
  - a. Si se usa un material sustituto, debe coincidir con la textura, el ancho y el perfil del recubrimiento de la madera existente. No se recomienda el recubrimiento sintético, como el aluminio o el vinilo, y se debe dar prioridad a otras alternativas.
  - b. Los elementos decorativos, las molduras, las características y las superficies especiales deben conservarse al agregar o reemplazar el recubrimiento con un material sustituto.
  - c. El recubrimiento fabricado no debe emular la madera al tener una veta de madera de imitación.
6. No aplique recubrimiento nuevo directamente sobre el recubrimiento original existente (también descrito como envolver o revestir el edificio), ya que puede atrapar la humedad y causar más daños a su edificio.
7. Donde sea posible, elimine el recubrimiento sintético o los materiales de sustitución y restaure los materiales de construcción originales.



## MEJORES PRÁCTICAS DE MANTENIMIENTO Y TRATAMIENTO PARA EL RECUBRIMIENTO

Consulte la página 110 para ver las Mejores Prácticas de Mantenimiento y Tratamiento para la Madera.








# GUÍA DE REVISIÓN DEL DISEÑO

## REEMPLAZO DEL RECUBRIMIENTO

Esta no es una lista exhaustiva de materiales sustitutos disponibles en la industria de la construcción moderna. Más bien, estos son los materiales más comunes que se ven en las rehabilitaciones de estructuras en la Ciudad de Manassas. **Los materiales que no estén en esta lista se considerarán caso por caso y necesitarán la aprobación de la JRA antes de que pueda comenzar el trabajo.**

Al reemplazar materiales, estas normas y la JRA fomentan los reemplazos similares de materiales históricos. Idealmente, los materiales seleccionados para las estructuras serán los materiales originales conservados o se elegirán materiales que lleven la estructura "atrás en el tiempo" a su condición histórica original. Sin embargo, se permite el mantenimiento de materiales no históricos de reemplazo; como el recubrimiento de vinilo que se instaló antes de estas normas.

Nota: Los niveles de revisión requeridos para un proyecto siempre están sujetos a la aprobación de la Ciudad; algunos proyectos, pueden requerir una revisión adicional, o menor. Se recomienda siempre comenzar un proyecto comunicándose primero con la oficina de Planificación y Desarrollo de la Ciudad de Manassas para analizar su proyecto.

		DESIGNACIÓN DE LA ESTRUCTURA	
			
MATERIAL DE RECUBRIMIENTO DE REEMPLAZO	Madera	 AA	 AA
	Fibra de cemento (por ejemplo, Hardiplank)	 CI	
	Compuesto/Diseñado (por ejemplo, LP Smartside)	El recubrimiento de material compuesto/diseñado no es un material de revestimiento apropiado para las estructuras Contribuyentes y Emblemáticas en los distritos históricos.	
	Vinilo	El recubrimiento de vinilo no es un material de revestimiento apropiado para estructuras Contribuyentes y Emblemáticas en los distritos históricos.	
	Aluminio	El recubrimiento de aluminio no es un material de revestimiento apropiado para las estructuras Contribuyentes y Emblemáticas en los distritos históricos.	



AA

AA = APROPIADO CON APROBACIÓN ADMINISTRATIVA



CI

CI = APROPIADO CON CERTIFICADO DE IDONEIDAD (REVISIÓN JRA)

En Blanco = NO APROPIADO



El recubrimiento se usa a menudo para definir áreas de la fachada del edificio.

## RECURSOS TÉCNICOS

**Consulte los Informes de Conservación #16 del Servicio de Parques Nacionales (NPS, por sus siglas en inglés):** El uso de materiales sustitutos en exteriores de edificios históricos para obtener orientación adicional sobre materiales sustitutos.

**Consulte los Informes de Conservación #10 de NPS:** Problemas de pintura exterior en carpintería histórica para obtener orientación adicional sobre el tratamiento de la madera.

**Consulte los Informes de Conservación #8 del NPS:** Recubrimiento de aluminio y vinilo en edificios históricos para obtener orientación adicional sobre cómo reemplazar el recubrimiento.

Informes de Conservación de NPS (sitio web):

[NPS Preservation Briefs](#)



# MADERA

La madera se utilizó para construir casi la mitad de todos los edificios residenciales en Manassas. Se ha utilizado madera en casi todos los edificios para construir algunos elementos, como ventanas, contraventanas, cornisas, soportes, columnas, fachadas, puertas y elementos decorativos, además de recubrimientos y tejas. La flexibilidad de la madera la ha convertido en el material de construcción más común a lo largo de gran parte de la historia de la construcción del país porque se le puede dar forma fácilmente mediante aserrado, cepillado, torneado, tallado y grabado.

## PROBLEMAS TÍPICOS DE LA MADERA

**Tablones agrietados o deformados:** La madera puede agrietarse o deformarse como resultado del clima, el envejecimiento, la forma en que se aserró originalmente o las tensiones que se le imponen.

**Pintura agrietada, descascarada o con burbujas:** La incompatibilidad de las pinturas, la humedad o las superficies mal preparadas pueden causar estos problemas.

**Podredumbre:** Estos hongos aparecen donde la madera tiene demasiada humedad. Las áreas problemáticas típicas se encuentran alrededor de canaletas, bajantes, plomería y vierteaguas. La podredumbre también puede estar presente en cimientos y áreas sin ventilación.

**Infestación de plagas:** Las plagas pueden causar daños a la madera con efectos extremadamente graves, particularmente en los miembros del marco estructural de un edificio.

**Elementos que faltan parcial o totalmente:** Debido a que la madera requiere una gran cantidad de mantenimiento, muchas veces se han eliminado elementos de un edificio, por consiguiente, se reduce la integridad histórica de la propiedad.

## NORMAS PARA LA MADERA

1. Reparar, en lugar de reemplazar, los elementos de madera. A menudo es posible parchar, reconstruir o consolidar las partes podridas en lugar de reemplazar todo el elemento. Cuando se reparan elementos de madera, las reparaciones deben coincidir con las existentes en material y detalle.
2. La madera de los edificios más antiguos generalmente ha sido pintada con pintura a base de aceite; por lo tanto, la pintura a base de aceite puede ser conveniente al volver a pintar. Debido a que la pintura a base de aceite ya no se fabrica con plomo, no tiene la longevidad que alguna vez tuvo. Es posible que se prefiera la pintura de látex, pero la pintura de látex no se adherirá a la pintura a base de aceite con tiza y puede encogerse y desprenderse de la pintura de aceite vieja que se encuentra debajo. Consulte la página 80, Pintura exterior y colores, para obtener más información.
3. Los elementos de madera solo deben reemplazarse cuando estén podridos sin posibilidad de reparación. Vea Prueba de pudrición de la madera. Los elementos de reemplazo deben coincidir con el original en material y diseño. Se pueden usar materiales sustitutos que transmitan la misma apariencia visual que los materiales originales o sobrevivientes de acuerdo con las normas subsiguientes.
  - a. El diseño de los elementos faltantes debe basarse en estudios, descripciones de estilos arquitectónicos o evidencia pictórica o física del edificio.
  - b. El diseño de elementos faltantes cuando no hay evidencia pictórica o física debe complementar los elementos existentes en tamaño, escala y material. Por ejemplo, si a un edificio comercial le falta una cornisa, se puede diseñar una nueva cornisa que se adapte al edificio en proporciones, materiales y ubicación. La cornisa debe reinterpretar el detalle histórico y no copiarlo.



La madera es el material de construcción más común en el distrito histórico.

## PRUEBA DE PUDRICIÓN DE LA MADERA

Realice la siguiente prueba si la madera parece estar podrida:

1. Compruebe la solidez de la madera con un picahielos clavando el picaporte en una superficie de madera mojada en ángulo y levantando una pequeña sección. La madera sólida se separará en astillas largas y fibrosas, la madera podrida en pedazos cortos e irregulares.
2. O inserte el picahielo perpendicular a la madera. Si penetra menos de 1/8 de pulgada, es sólido; si mide más de 1/2 pulgada, puede tener podredumbre seca.

Las piezas podridas se pueden reparar y es posible que no sea necesario un reemplazo completo.

## MEJORES PRÁCTICAS DE MANTENIMIENTO Y TRATAMIENTO PARA LA MADERA

1. Para fines de mantenimiento, inspeccione, evalúe y controle las superficies de madera en busca de signos de exceso de agua, podredumbre e infestación de plagas. Mantenga todas las superficies imprimadas y pintadas para evitar el deterioro de la madera por la humedad.
2. Use métodos de control apropiados y siga todas las instrucciones dadas para eliminar las plagas.
3. Retire la vegetación que crece demasiado cerca de la madera.
4. Elimine los problemas de humedad excesiva reparando tejados, canaletas y bajantes con goteras. Asegure o reemplace vierteaguas sueltos o deteriorados.
5. Mantenga un drenaje adecuado alrededor de los cimientos para evitar el agua estancada.
6. Vuelva a sellar donde el agua de lluvia pueda penetrar en un edificio. Estas áreas incluyen la unión de materiales diferentes o juntas de construcción tales como recubrimientos y esquineros. Quite la masilla vieja y la suciedad antes de volver a calafatear. Use una masilla de alta calidad, como una hecha con poliuretano.
  - a. No calafatee debajo de tablas de recubrimiento individuales o marcos de ventanas porque esta acción sella el edificio muy hermético y no deja que "respire".

## RECURSOS TÉCNICOS

**Consulte los Informes de Conservación #10 del Servicio de Parques Nacionales (NPS, por sus siglas en inglés):** Problemas de pintura exterior en ventanas de madera históricas

**Consulte los Informes de Conservación #45 de NPS:** Conservación de porches de madera históricos

Informes de Conservación de NPS (sitio web):

[NPS Preservation Briefs](#)



# METAL ARQUITECTÓNICO

Con el surgimiento de la revolución industrial en el siglo XIX, comenzó a aparecer una variedad de nuevos metales en la construcción de edificios. El hierro fundido, el acero, el estaño prensado, el cobre, el aluminio, el níquel, el bronce, la chapa de hierro galvanizada y el zinc se utilizaron en diversas ocasiones para diferentes características arquitectónicas. Generalmente, se debe consultar a un profesional sobre la composición y el tratamiento de los metales en un edificio; sin embargo, las siguientes normas serán útiles.



El metal arquitectónico se usa más ampliamente en edificios comerciales que en edificios residenciales.

## PROBLEMAS TÍPICOS

**Corrosión:** A menudo llamada oxidación, esta es la reacción química de un metal con el oxígeno u otros materiales. La corrosión puede ser uniforme en todo el metal o solo en los puntos de tensión.

**Corrosión galvánica:** Una acción electroquímica que puede ocurrir entre dos metales diferentes que están en contacto.

**Corrosión atmosférica:** Es el tipo más común de corrosión al que están expuestos los metales arquitectónicos y es la reacción del metal con la humedad y otros agentes corrosivos que se encuentran en el aire. Además de la humedad y los contaminantes, la sal y los cambios de temperatura también pueden aumentar el rol de la corrosión.

**La falla mecánica** es causada por varios factores:

**La abrasión** es la erosión del metal causada por otros materiales que se mueven continuamente sobre él.

**La fatiga** ocurre cuando el metal falla debido a que se le aplica demasiada tensión repetidamente.

**El fuego** puede hacer que el metal se vuelva plástico y se tuerza o incluso se derrita a altas temperaturas.

**La falla de conexión** ocurre cuando los tornillos, remaches, pasadores y soldaduras fallan debido a sobrecargas, fatiga o corrosión.

## NORMAS PARA EL METAL ARQUITECTÓNICO

1. Elimine toda la pintura suelta y descascarada y la corrosión antes de volver a pintar. Consulte la página 80, Pintura exterior y colores, para obtener más información.
2. Evite remover la pátina del metal que proporciona una capa protectora y es un acabado importante, tales como el bronce o el cobre.
3. Se puede usar un tipo de metal no original para construir los elementos faltantes si el material original ya no está disponible.
4. No coloque metales incompatibles juntos (como cobre con hierro fundido, acero, estaño o aluminio) sin un material de separación que evite la corrosión.

## MEJORES PRÁCTICAS DE MANTENIMIENTO Y TRATAMIENTO PARA METAL ARQUITECTÓNICO

1. Para fines de mantenimiento, inspeccione, evalúe y controle las superficies metálicas en busca de signos de corrosión, fallas mecánicas y fallas en las conexiones. Elimine los problemas de humedad excesiva reparando tejados, canaletas y bajantes con goteras y asegurando o reemplazando vierteaguas sueltos o deteriorados. Según corresponda al material, mantenga las superficies pintadas o protegidas con acabados especiales.
2. En general, las superficies metálicas deben limpiarse suavemente raspando a mano o con un cepillo de alambre para remover la pintura suelta y descascarada como preparación antes de volver a pintar. No es necesario remover la pintura hasta el metal desnudo, pero remover toda la corrosión es un paso esencial antes de volver a pintar.
  - a. El hierro fundido y las aleaciones de hierro (metales duros) se pueden limpiar con un chorro de arena en seco a baja presión. Tenga cuidado de proteger las superficies adyacentes de madera o mampostería, de la arena.
  - b. Los metales más blandos como el cobre, el plomo y el estaño NO deben limpiarse con arena, sino con métodos químicos o térmicos.
  - c. Inmediatamente después de la limpieza, aplique una capa de pintura de imprimación que inhiba la oxidación.

## RECURSOS TÉCNICOS

**Consulte los Informes de Conservación #13 del Servicio de Parques Nacionales (NPS, por sus siglas en inglés):** Reparación y mejoramiento térmico de ventanas históricas de acero

**Consulte los Informes de Conservación #27 de NPS:** Mantenimiento y reparación de hierro fundido arquitectónico

**Consulte los Informes de Conservación #47 de NPS:** Mantenimiento exterior de edificios históricos medianos y pequeños

Informes de Conservación del NPS (sitio web):

[NPS Preservation Briefs](#)



# VIDRIO

El vidrio se encuentra en todos los edificios históricos y ha cambiado a lo largo de los años a medida que la tecnología y la moda han cambiado. El vidrio se utiliza para ventanas, puertas y fachadas.

## PROBLEMAS TÍPICOS

**Rotura:** El vidrio viejo puede volverse quebradizo o romperse por estrés térmico u otras causas.

**Remoción:** El vidrio se puede remover para lograr privacidad, corregir un problema de mantenimiento percibido o lograr eficiencia térmica.

**Pintura:** A menudo, el vidrio de las ventanas de los edificios históricos se pinta para lograr privacidad o para ocultar problemas.

**Encubrimiento:** El vidrio se cubre por las mismas razones por las que se quitó o se pintó.

**Falta de disponibilidad:** Es posible que el vidrio histórico ya no esté disponible en el color o patrón original y los sustitutos podrían ser inapropiados.

## NORMAS GENERALES PARA EL VIDRIO

1. Proporcione eficiencia térmica con contraventanas. Las ventanas de popa se pueden aislar con una contraventana interior.
2. Proporcione sombra desde el interior que no afecte la calidad reflectante del vidrio desde el exterior. Estas técnicas de sombreado incluyen agregar persianas (pantallas) a las ventanas, pintar la parte posterior del vidrio de negro si se caen los tejados y pintar de negro la parte posterior de una pared u otro tabique.
3. Si no se puede retener el vidrio histórico, repárelo con los adhesivos disponibles si el vidrio no está disponible.

## MEJORES PRÁCTICAS DE MANTENIMIENTO Y TRATAMIENTO PARA EL VIDRIO

1. Retire la pintura o la madera de triplay del vidrio.
2. Instale hojas de vidrio nuevas donde sea necesario.
3. Volver a encristalar según sea necesario.



Las ventanas y puertas de vidrio grandes son elementos clave de los edificios comerciales.



## RECURSOS TÉCNICOS

**Consulte los Informes de Conservación #12 de NPS (Servicio de Parques Nacionales):** La Conservación del vidrio estructural pigmentado histórico (Vitrolite y Vidrio de Carrara)

**Consulte los Informes de Conservación #33 de NPS:** La conservación y reparación de vidrieras históricas policromadas y emplomadas

Informes de Conservación de NPS (sitio web):

[NPS Preservation Briefs](#)





# PINTURA Y COLORES EXTERIORES

La pintura puede realzar un edificio acentuando los detalles que definen su carácter. La pintura también protege muchos materiales de construcción del deterioro causado por la podredumbre o la corrosión.



La pintura se usa a menudo para definir los espacios de entrada.

## PROBLEMAS TÍPICOS

**Mantenimiento:** Si las superficies pintadas no se vuelven a pintar con regularidad, la pintura comenzará a agrietarse y descascararse, lo que permitirá la infiltración de agua y el inicio del deterioro.

**CuarTEAMIENTO y agrietamiento:** Si la pintura envejece y pierde su flexibilidad, comenzará a agrietarse. Las etapas avanzadas de esta condición se llaman agrietamiento.

**Descascarado:** La pintura se descascarará si la superficie no se prepara correctamente o si hay humedad en el material de construcción.

**Pintura a base de plomo:** El plomo en la pintura vieja puede ser un peligro para la salud durante la remoción de la pintura. Las astillas de pintura desprendidas por el lijado o los vapores de la pintura quemada pueden ser peligrosos si se ingieren o respiran. Comuníquese con el Departamento de Salud de Virginia (DSV) para obtener información sobre la remoción de pintura con plomo.

**Colocación y/o colores inadecuados:** A menudo, los edificios se pintan con colores inadecuados o el color se coloca incorrectamente en varios detalles. Mas típicamente, el esquema de pintura se convierte en un enfoque monocromático en el que se usa un color para todo el edificio.

## PREPARACIÓN DE LA PINTURA

1. Utilizando los medios más suaves posible, retire la pintura suelta hasta la siguiente capa sólida usando raspado y lijado manual (madera y mampostería) y cepillos de alambre (metal). Se puede usar una pistola de aire caliente en la madera donde hay agrietamiento y formación de burbujas.
2. Asegúrese de que todas las superficies estén libres de suciedad, grasa y mugre antes de pintar. Las superficies deben estar completamente secas antes de pintar o la pintura no se adherirá.
3. Imprima las superficies si la madera al desnudo está expuesta o si cambia los tipos de pintura, como de aceite a látex.
4. Use pintura de alta calidad y siga las instrucciones del fabricante.
5. No use lijado con chorro de arena o lavado con agua de alta presión para remover pintura de mampostería, metal blando o madera.
6. No aplique pintura de látex directamente sobre la pintura a base de aceite, ya que no se adherirá o arrancará la pintura vieja a base de aceite.

*Las normas de color para letreros y arte/murales públicos se evalúan en medidas separadas de los esquemas de pintura para estructuras comerciales, y se enumeran en las páginas 168 y 174 respectivamente.*

## SELECCIÓN Y COLOCACIÓN DEL COLOR

1. Los colores deben complementar los esquemas de colores generales que existen en la misma calle. Además, la mayoría de los colores seleccionados deben relacionarse con los que se encuentran en la naturaleza. Los colores fluorescentes y los colores brillantes pueden usarse en cantidades limitadas, como colores de acento.

Nota: La pintura para estructuras comerciales y edificios con zonificación comercial requiere revisión de JRA.

2. Los materiales históricos originales que no hayan sido pintados deben permanecer sin pintar. Los ejemplos incluyen ladrillo y piedra sin pintar, y metales, como cobre y bronce.
3. Se puede pintar la mampostería en edificios comerciales no históricos (y estructuras históricas que ya están pintadas).
4. La ubicación del color ayuda a definir el edificio. Las molduras, incluidas las tablas de molduras, las cornisas y los marcos de las ventanas, deben pintarse del mismo color. La pared, ya sea de mampostería o marco, debe ser de un color contrastante. El marco de la ventana y las puertas se pueden pintar con un color de acento diferente al de las paredes y las molduras.

### EJEMPLO DE COLOR NO-RESIDENCIAL

**A**

Color de la pared

**B**

Color para molduras, cornisas y marcos de ventanas

**C**

Color acentuado para marcos de ventanas y marcos de puertas



La pintura puede resaltar elementos clave de construcción.

# NORMAS DE PINTURA PARA MATERIALES

## MAMPOSTERÍA

1. La mampostería histórica sin pintar debe permanecer sin pintar. Se puede pintar la mampostería histórica existente que ya está pintada. Se puede pintar la mampostería en edificios residenciales no-históricos.
2. Retire la pintura dañada o deteriorada solo hasta la siguiente capa sólida raspando a mano antes de volver a pintar.
3. Limpie con agua a baja presión si el edificio está sucio.
4. Permita que la mampostería se seque durante al menos catorce días antes de aplicar la pintura.
5. Las imprimaciones de pintura y las capas de acabado dependen de la última capa de pintura aplicada al edificio. Si es látex, vuelva a pintar con una capa de pintura látex mate. Si se desconoce el tipo de pintura, aplique una imprimación a base de aceite y pinte con una capa de acabado de pintura látex mate.
6. Los revestimientos repelentes al agua deben usarse solo como último recurso si los problemas de penetración de agua no se han solucionado después de reparar y corregir los problemas de drenaje.
7. La remoción de la pintura de la mampostería pintada históricamente debe hacerse con mucho cuidado, después de consultar con profesionales de la mampostería.
8. Primero se deben hacer parches de prueba. Muchas veces, la pintura se ha adherido fuertemente a la mampostería y romper esa unión puede dañar la mampostería.
9. No remueva la pintura con chorro de arena, chorro de agua a alta presión o soluciones cáusticas. Estos métodos dañarán permanentemente la mampostería.

## METAL ARQUITECTÓNICO

1. El metal arquitectónico sin pintar debe permanecer sin pintar.
2. Elimine toda la pintura suelta y descascarada y la corrosión antes de volver a pintar.
3. Limpie con agua a baja presión si el edificio está sucio.
4. No aplique pintura de látex directamente sobre la pintura a base de aceite, ya que no se adherirá o quitará la pintura vieja a base de aceite.
5. Imprima la superficie con un imprimador a base de zinc u otro imprimador inhibidor de oxidación adecuado y pinte según el material.
6. Aplique otras capas protectoras, como barniz, para proteger los metales sin pintar, como los herrajes de las puertas, que están sujetos a un contacto intenso.



# MADERA

1. La preparación adecuada de las superficies de madera antes de pintar asegurará un buen trabajo de pintura que durará mucho tiempo.
2. Elimine la suciedad con detergente doméstico y agua para permitir que la pintura nueva se adhiera.
3. Remueva la pintura dañada o deteriorada hasta la siguiente capa sólida utilizando los medios más suaves posibles, como lijar y raspar a mano.
4. Remueva toda la pintura hasta llegar a la madera desnuda, solo en casos extremos en los que la pintura haya creado burbujas y se haya desprendido hasta llegar a la madera original. Esta condición puede darse solo en ciertos lugares, como alféizares o barandas de porches, donde hay una acumulación excesiva de pintura o donde la humedad es un problema. Tenga especial cuidado al remover la pintura a base de plomo; busque asesoramiento técnico sobre métodos seguros y comuníquese con el Departamento de Salud de Virginia para obtener información sobre la eliminación de pintura con plomo.
5. Use pistolas de calor eléctricas en elementos decorativos de madera y placas de calor eléctricas en superficies planas de madera cuando se requiera una remoción adicional de pintura. No utilice llamas abiertas, ya que pueden provocar incendios y provocar la pérdida del edificio histórico.
6. Use decapantes químicos para complementar la técnica anterior cuando se requiera una eliminación más efectiva. Asegúrese de seguir las instrucciones para neutralizar completamente los productos químicos después de su uso o la pintura nueva no se adherirá.
7. No remueva completamente la pintura cuando esté profundamente adherida a la madera.
8. No remueva completamente la pintura para lograr un acabado natural.
9. No utilice métodos de remoción de pintura destructivos y peligrosos, como un soplete de propano o butano, chorro de arena o chorro de agua.
10. No permita que la madera esté en contacto con decapantes químicos por tanto tiempo que la fibra de la madera se levante o la superficie se vuelva áspera.

*La pintura de estructuras residenciales que están zonificadas comercialmente requerirá una revisión de la JRA.*

## RECURSOS TÉCNICOS

**Consulte los Informes de Conservación #10 del Servicio de Parques Nacionales (NPS, por sus siglas en inglés):** Problemas de pintura exterior en carpintería histórica

**Consulte los Informes de Conservación #28 de NPS:** Pintura de interiores históricos

**Consulte los Informes de Conservación #37 de NPS:** Métodos apropiados para reducir los peligros de la pintura con plomo en viviendas históricas

**Siglo de color:** Decoración exterior para edificios en América 1820 -1920

Informes de Conservación de NPS (sitio web):

[NPS Preservation Briefs](#)





9001



## ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN COMERCIALES E INSTITUCIONALES



FACHADAS  
COMERCIALES  
Página 122



MAMPARAS Y  
CIMIENTOS  
Página 124



VENTANAS Y  
PUERTAS  
Página 126



CORNISAS Y  
PARAPETOS  
Página 130



TEJADOS  
Página 132



TOLDOS Y  
MARQUESINAS  
Página 136

# FACHADAS COMERCIALES

Las fachadas comerciales comprenden la mayoría del pueblo antiguo de Manassas. Las fachadas de las tiendas son muy visibles y contribuyen a la integridad histórica y al tejido del distrito histórico.

La mayoría de los edificios comerciales tienen grandes aberturas en la planta baja y los edificios comerciales mercantiles tienen grandes áreas de acristalamiento ininterrumpido para la exhibición de escaparates. Tradicionalmente, los edificios institucionales, como los bancos y los edificios gubernamentales, pueden no haber tenido fachadas, pero tenían aberturas más grandes que en los pisos superiores para aumentar la escala y la importancia del edificio.

## PROBLEMAS TÍPICOS DE LOS FACHADAS COMERCIALES

**Cobertura** - Las fachadas de las tiendas se cubren por muchas razones, tales como un cambio de uso de comercio minorista a oficina, que requiere menos vidrio, lo que provoca una disminución en la integridad arquitectónica de la estructura.

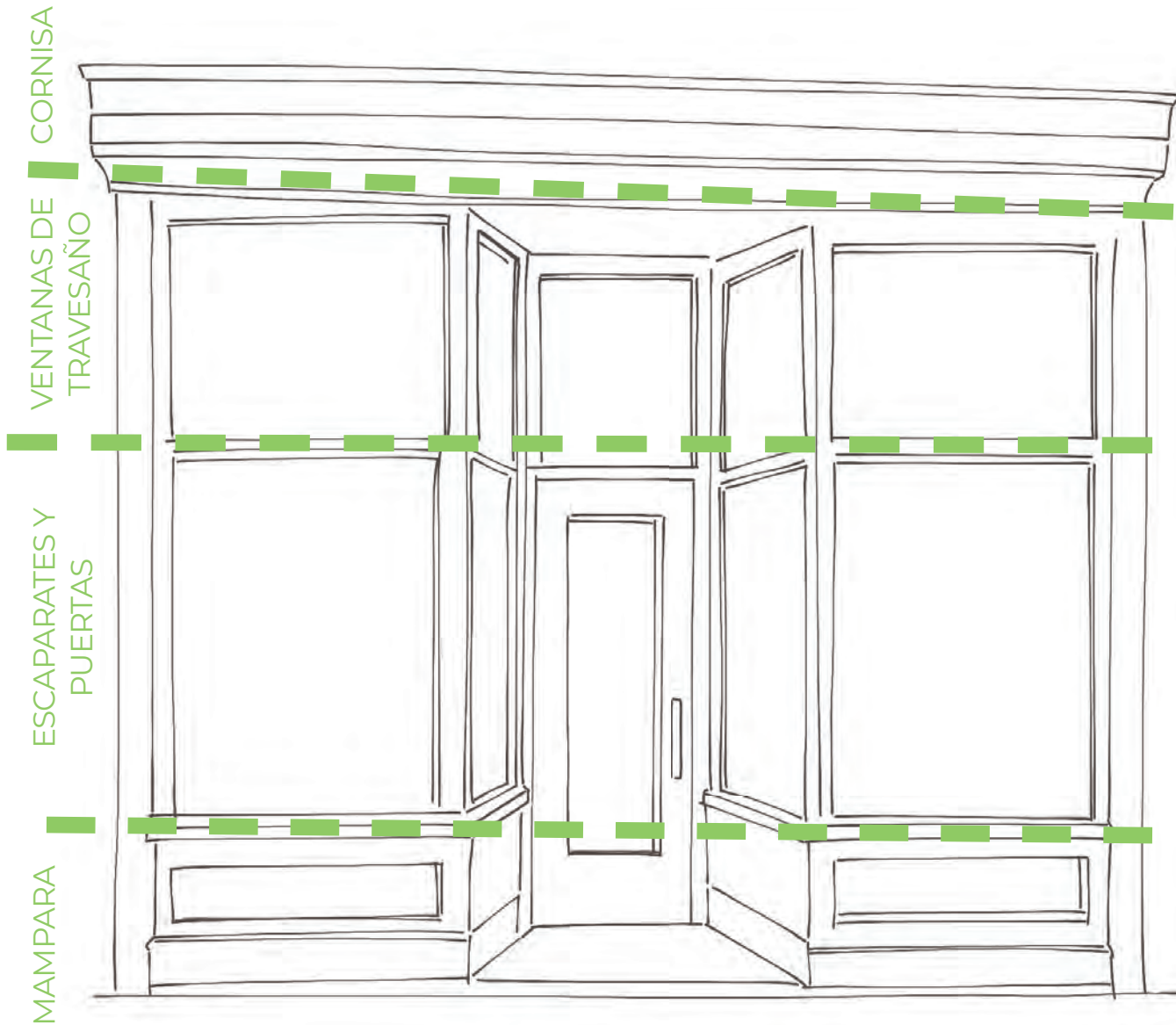
**Remodelación de la fachada de tienda** - Los nuevos diseños pueden o no ser compatibles con el diseño del edificio. Los diseños que se ajustan a la entrada de la fachada y están hechos de materiales de alta calidad pueden ser un buen diseño por derecho propio. Sin embargo, muchos cambios más nuevos son hechos con materiales económicos que no tienen la calidad de las fachadas originales y no representan el periodo de tiempo de la construcción. La remodelación inapropiada incluye tejados con buhardillas, fachadas “coloniales” con sus pequeñas ventanas con paneles y recubrimientos verticales texturizados que cubren los pilares, las mamparas y las áreas del travesaño.

**Otros cambios** - Las ventanas de la planta baja en los edificios institucionales se han modificado en los edificios cuyo uso ha cambiado. Por ejemplo, las ventanas se cierran o modifican para crear ventanas más grandes o ventanas de una forma diferente, alterando la escala percibida del edificio y eliminando elementos históricos.

## NORMAS PARA LAS FACHADAS COMERCIALES

1. Conserve y repare todos los elementos, materiales y características originales del escaparate.
2. Restaure cualquier abertura de ventana original que haya sido rellenada o alterada.
3. Quite todos los materiales, elementos y letreros de la fachada que se hayan agregado con el tiempo y que cubran los fachadas, travesaños y mamparas, o que oscurezcan elementos arquitectónicos originales, como ventanas, cornisas o elementos decorativos.
4. Evite agregar elementos o materiales que no sean compatibles con el edificio, como faroles de carruajes, tejados abuhardillados colgantes, ventanas con paneles pequeños, tejas de madera, recubrimientos verticales o contraventanas en ventanas y fachadas donde nunca existieron previamente.
5. Evite crear una falsa apariencia histórica al remodelar un edificio para que represente un estilo arquitectónico diferente, como por ejemplo un edificio comercial modesto del siglo XX en un estilo victoriano o un edificio de la época victoriana en un estilo Colonial.

# SECCIONES DE FACHADAS COMERCIALES



## RECURSOS TÉCNICOS

Consulte los Informes de Conservación #11 del Servicio de Parques Nacionales (NPS, por sus siglas en inglés): Rehabilitación de fachadas históricas

**Manteniendo las apariencias: Normas para fachadas comerciales**

Informes de Conservación de NPS (sitio web):

[NPS Preservation Briefs](#)





# MAMPARAS Y CIMIENTOS

Los edificios comerciales y fachadas típicos de Manassas tienen mamparas, que es el área entre la acera y las fachadas. Las mamparas pueden ser de madera, teja o metal, o pueden ser vidriadas.

Junto con las ventanas de la fachada, las mamparas son elementos esenciales que brindan una sensación de escala y carácter a los edificios comerciales.

## PROBLEMAS TÍPICOS DE MAMPARAS Y CIMIENTOS

**Cobertura** - Las mamparas se pueden cubrir durante remodelaciones insensibles o para cubrir mamparas que están gravemente dañadas.

**Remodelación del escaparate** - Los nuevos diseños pueden o no ser compatibles con el diseño del edificio, y pueden eliminar la mampara por completo. La remodelación inapropiada que afecta las mamparas incluye falsos fachadas “coloniales” y recubrimientos verticales texturizados que cubren la fachada.

**Mantenimiento deficiente** - El cuidado y el mantenimiento irregulares de las mamparas pueden debilitar la integridad de los materiales y el carácter general.

## NORMAS PARA MAMPARAS Y CIMIENTOS

1. Las mamparas originales deben conservarse y mantenerse, y los materiales deben repararse en lugar de reemplazarse. Solo se debe considerar el reemplazo si el material original está irreparablemente dañado.
2. Cuando reemplace o repare partes de una mampara, intente utilizar pruebas fotográficas que muestren la mampara original. Cuando no haya fotos o estudios disponibles y se desconozca el diseño original de la mampara, intente crear un diseño de reemplazo que sea complementario al resto de la fachada.
3. Si las renovaciones pasadas han cubierto mamparas, quite cualquier objeto o cubierta para revelar la mampara original.
4. Inspeccione regularmente las mamparas en busca de signos de daños por humedad, daños estructurales y otros daños.



Light Works

9411  
LIGHT WORKS

FOR RENT  
01/01/2006

# VENTANAS Y PUERTAS

Las ventanas y las puertas son características exteriores que añaden luz al interior de un edificio, brindan ventilación y permiten un vínculo visual con el exterior. Al mismo tiempo, las ventanas y puertas ayudan a definir el estilo particular de un edificio a través del ritmo, los patrones, el tamaño, las proporciones y la relación de sólidos (paredes) y vacíos (ventanas y puertas). Hay una variedad de estilos arquitectónicos y períodos de construcción dentro del Distrito Histórico Local de Manassas. Asimismo, existe una variación correspondiente de estilos, tipos y tamaños de ventanas y puertas.

Los edificios comerciales históricos en Manassas tienen ventanas en la fachada superior que están espaciadas regularmente y son similares en proporciones y tipo. Estas ventanas ayudan a definir el carácter del edificio y, junto con los edificios vecinos, proporcionan un patrón de aberturas en el muro de la calle de toda una cuadra. Las ventanas de la fachada frontal pueden estar más decoradas que las ventanas generalmente funcionales en las elevaciones secundarias.

Las puertas, junto con los porches y pórticos, definen la entrada a los edificios y jerarquizan las fachadas. Los edificios comerciales pueden tener puertas de entrega o puertas de garaje que son funcionales, pero que también ayudan a definir el carácter del edificio.

## PROBLEMAS TÍPICOS

### VENTANAS

**Mantenimiento:** La mayoría de las ventanas de las estructuras históricas están hechas de madera y tradicionalmente han sido pintadas. Si se permite que la pintura se desprenda, la madera se agrietará, deformará o pudrirá. Además, frecuentemente mientras se pinta, las partes móviles son selladas con la pintura. Algunos alféizares, dinteles, bordes y capotas pueden construirse con otros materiales, como ladrillo, concreto, piedra o metal. Estos materiales también fallarán si no se mantienen adecuadamente.

**Reemplazos inapropiados:** Las ventanas originales pueden haber sido reemplazadas por ventanas nuevas que no recrean la ventana histórica en tamaño, materiales y diseño. Asimismo, es posible que las contraventanas no se relacionen con el tamaño, el color o los materiales de las ventanas que encierran.

**Contraventanas que no funcionan:** Es posible que se hayan agregado contraventanas decorativas en un momento posterior, que no son originales del edificio y no representan el estilo arquitectónico. Estas contraventanas no funcionan, ya que están permanentemente clavadas en la pared y hay un espacio entre la contraventana y la ventana que no existe para las contraventanas funcionales. Estas contraventanas restan valor al carácter de la estructura y no tienen el tamaño adecuado para adaptarse a toda la ventana.

**Ventanas bloqueadas o cubiertas:** Muchas veces las ventanas están cubiertas o bloqueadas o el vidrio está pintado. Esto le da a un edificio una apariencia descuidada, vacía y poco atractiva.

**Ventanas coloniales falsas:** Para hacer que una casa parezca más antigua de lo que realmente es, se utilizan ventanas con paneles pequeños o barras laminadas a presión añadidas.

### PUERTAS

**Mantenimiento:** Las puertas generalmente están hechas de madera y requieren pintura regular. Si no se pintan, la madera se puede deteriorar. El acristalamiento que no se mantiene puede romperse o aflojarse.

**Reemplazo inapropiado:** A menudo, en lugar de reparar la puerta vieja, se usa una puerta nueva que no tiene un diseño similar para reemplazar la puerta vieja. Las puertas acristaladas a veces se reemplazan con puertas de paneles para lograr una apariencia "colonial". En muchos casos, se añaden a las casas puertas contra tormentas construidas con aluminio, un material no histórico.

**Puertas rellenas:** A menudo, en los edificios comerciales, las puertas que no se utilizan se remueven y se rellenan con mampostería o madera de triplay.

**Herrajes faltantes o inservibles:** En algunos casos en los que una puerta ha tenido un uso constante, faltan herrajes o están desgastados.

# NORMAS PARA VENTANAS Y PUERTAS

1. Evite cambiar el número, la ubicación, el tamaño o el patrón de acristalamiento de las ventanas y puertas cortando nuevas aberturas, bloqueando las ventanas o instalando una hoja de reemplazo que no encaje en la abertura de la ventana.
2. Repare en lugar de reemplazar las ventanas y puertas originales y reutilice los herrajes y cerraduras utilizables.
3. Destape y repare ventanas y puertas tapadas. Si ya no se necesita una ventana o puerta para su uso previsto, se debe conservar el vidrio y la parte posterior debe esmerilarse, protegerse o cerrarse para que desde el exterior parezca que se va a usar.
4. Solo use contraventanas en ventanas que muestren evidencia de su uso en el pasado. Deben ser de madera, montadas sobre bisagras y del tamaño adecuado para cubrir la ventana cuando está cerrada. Las contraventanas deben estar operables y no estar fijadas permanentemente a la pared. Cuando sea posible, las contraventanas originales deben repararse y mantenerse, y solo reemplazarlas cuando falten o no puedan repararse. El estilo y el diseño, incluido el material, deben coincidir con los detalles de las ventanas existentes o parecerse al periodo de tiempo arquitectónico de la estructura.
5. Las ventanas y puertas solo deben reemplazarse cuando faltan o no se pueden reparar. La reconstrucción debe basarse en evidencia física o documentación fotográfica histórica, estudios de la estructura o estructuras similares del mismo período de tiempo.



**Las ventanas de vinilo no son apropiadas para las estructuras Contribuyentes y Emblemáticas.**

- a. Evite cambiar la apariencia arquitectónica de las ventanas y puertas mediante el uso de ventanas de vinilo inapropiadas, materiales o acabados que cambien radicalmente la ventana de guillotina, la profundidad del traslape y la configuración del travesaño, la calidad reflectante o el color del acristalamiento, o la apariencia del marco.
  - b. Mantenga el número original y la disposición de las hojas de vidrio. Utilice luces divididas verdaderas o luces divididas simuladas de tres partes con barras espaciadoras integrales y travesaños fijos interiores y exteriores. Se permiten pequeñas variaciones, como el ancho y la profundidad de las barras desmontables y marcos de ventanas, si esas variaciones no tienen un impacto significativo en el carácter visual del diseño histórico de la ventana.
  - c. Solo reemplace el marco cuando las ventanas históricas estén demasiado deterioradas para repararlas. Al colocar un riel y una hoja nueva en el marco antiguo, no se quitan las molduras interiores, por lo que no es necesario volver a pintar la carpintería o reparar las paredes interiores adyacentes.
  - d. Si es necesario reemplazar la ventana, las ventanas nuevas deben adaptarse en la abertura original (generalmente dentro de ½ pulgada de cada lado). No se deben usar ventanas de menor tamaño que no se adapten correctamente, ya que pueden alterar el carácter de las ventanas y, por lo tanto, del edificio.
6. Donde sea posible, elimine las ventanas o puertas inadecuadas que hayan sido cambiadas previamente. Al hacerlo, deben ser históricamente más precisos respecto a la estructura, en dimensión, perfil y apariencia.
  7. Las ventanas compuestas con barras desmontables ("rejillas"), o barras intercaladas entre el vidrio, no se consideran apropiados ni compatibles.
  8. Las ventanas y puertas de estilo residencial no deben usarse como un estilo de reemplazo en edificios comerciales o institucionales, a menos que la fachada se preste para una característica de estilo residencial.
  9. Está prohibido el tintado de ventanas, sin embargo, se permite el tratamiento solar de las ventanas de conformidad con los requisitos del código de construcción. Las ventanas deben mantener la transparencia y no crear un aspecto "oscurecido".

## NORMAS PARA LA INCORPORACIÓN DE CONTRAVENTANAS Y CONTRAPUERTAS

1. Instale contraventanas interiores con juntas herméticas, huecos de ventilación y/o pinzas removibles para garantizar un mantenimiento adecuado y evitar daños por condensación en las ventanas.
2. Instale contraventanas exteriores que no dañen ni oscurezcan las ventanas y los marcos.
3. Evite instalar una hoja para tormentas de color aluminio, ya que la hoja puede cromar la imprimación.
4. Las contrapuertas y las contraventanas deberían poder retirarse en el futuro sin dañar las puertas y ventanas existentes.
5. Las ventanas de popa se pueden aislar con una contraventana interior.
6. Pinte las contrapuertas para que coincidan con el color de la puerta histórica o del marco de la puerta existente.

## MEJORES PRÁCTICAS DE MANTENIMIENTO Y TRATAMIENTO PARA VENTANAS Y PUERTAS

1. Mantenga las superficies pintadas bien pintadas.
2. Asegúrese de que el calafateo y la masilla para acristalamiento estén intactos y en buenas condiciones. Verifique que todas las juntas estén apretadas y selladas para evitar la filtración de agua que puede causar deterioro.
3. Mejore la eficiencia térmica con burletes, contraventanas (preferiblemente interiores), calafateo, persianas interiores y, si corresponde para el edificio, persianas y toldos.
4. Asegúrese de que el agua corra por los alféizares y que no forme charcos. Se deben examinar los alféizares para asegurarse de que estén inclinados alejándose del edificio.
5. Repare ventanas y puertas originales parchando, empalmando, consolidando o de otra manera reforzando. Puede parecer que la madera está en malas condiciones debido a la pintura descascarada o la separación de las juntas, pero de hecho está en buen estado y puede repararse. Si la madera parece estar podrida, realice la prueba que se encuentra en la página 111.

## RECURSOS TÉCNICOS

**Consulte los Informes de Conservación #9 del Servicio de Parques Nacionales (NPS, por sus siglas en inglés):** La reparación de ventanas de madera históricas para obtener orientación adicional sobre las ventanas.

**Consulte los Informes de Conservación #13 de NPS:** Reparación y actualización térmica de ventanas de acero históricas para obtener orientación adicional sobre las ventanas.

Informes de Conservación de NPS (sitio web):

[NPS Preservation Briefs](#)






# GUÍA DE REVISIÓN DE DISEÑO PARA VENTANAS Y PUERTAS

Esta tabla pretende ser una guía general para reemplazar ventanas y puertas. Esta no es una lista exhaustiva de materiales sustitutos disponibles en la industria de la construcción moderna. Más bien, estos son los materiales más comunes que se ven en las rehabilitaciones de estructuras en la ciudad de Manassas. Los materiales que no estén en esta lista se considerarán caso por caso y requerirán la revisión de JRA.

Al reemplazar ventanas y puertas, estas normas y la JRA fomentan los reemplazos de materiales históricos similares. Idealmente, los materiales elegidos para las estructuras serán los materiales originales mantenidos o se elegirán materiales que lleve la estructura "atrás en el tiempo" a su condición histórica original. Sin embargo, se permite el mantenimiento de materiales de reemplazo no históricos; como ventanas de vinilo que fueron instalados antes de estas normas.

*Nota: Los niveles de revisión requeridos para un proyecto siempre están sujetos a la aprobación de la Ciudad; algunos proyectos pueden requerir una revisión adicional, o menor. Se recomienda siempre comenzar un proyecto comunicándose primero con la oficina de Planificación y Desarrollo de la Ciudad de Manassas para analizar su proyecto.*

DESIGNACIÓN DE LA ESTRUCTURA	
	
<b>CAMBIO DE TAMAÑO O UBICACIÓN DE VENTANAS O PUERTAS:</b>	
 CI	

REEMPLAZO DE VENTANAS Y PUERTAS SIN CAMBIO DE TAMAÑO O UBICACIÓN:			
<b>MATERIALES</b>	Madera	 AA	 AA
	Madera revestida de aluminio	 CI	
	Fibra de vidrio	 CI	
	Acero (puertas)	 CI	
	Vinilo/Revestido de Vinilo	Las ventanas y puertas de vinilo no son apropiadas para las estructuras Contribuyentes y Emblemáticas en el distrito histórico.	
	Aluminio	Las ventanas y puertas de aluminio no son apropiadas para las estructuras Contribuyentes y Emblemáticas en el distrito histórico.	
	Otros diseños (por ejemplo, Fibrex)	Las ventanas de Fibrex no son apropiadas para las estructuras Contribuyentes y Emblemáticas en el distrito histórico.	



AA

AA = APROPIADA CON APROBACIÓN ADMINISTRATIVA



CI

CI = APROPIADA CON UN CERTIFICADO DE IDONEIDAD (REVISIÓN DE LA JRA)

**EN BLANCO** = NO APROPIADO

# CORNISAS Y PARAPETOS

La cornisa es el adorno de la unión entre el tejado y la pared. También se usa para tapar ventanas, porches y fachadas. En edificios comerciales, puede estar decorada con detalles clásicos o ser una banda texturizada dentro del material de la pared. El estilo y la articulación de la cornisa ayudan a definir el estilo de un edificio.

El parapeto es la parte de un muro que se une o se eleva por encima de la línea del tejado. En muchos edificios comerciales, los parapetos de piedra, metal o madera son elementos de diseño y sirven a un propósito estético. Muchos están decorados con soportes, volutas, pináculo y dentellones.

## PROBLEMAS TÍPICOS

**Deterioro:** Los metales se deterioran debido a la corrosión, la fatiga o la acción química que provoca picaduras y rayas. El agua de las canaletas y bajantes hace que la madera se pudra.

**Falla de pintura:** Las cornisas sufren fallas de pintura porque la lluvia nunca lava la superficie antes de volver a pintar. La suciedad debajo de la pintura hará que la pintura falle.

**Deterioro por congelamiento/descongelamiento:** Cuando se permite que el agua penetre en la mampostería y se congele, puede ocurrir el deterioro de la mampostería.

**Remoción de elementos:** Muchas veces, debido a que la cornisa es susceptible al deterioro, se retira en lugar de reparar.

**Falla estructural:** Las cornisas sobresalientes pueden torcerse y fallar debido a la infiltración de agua y la pudrición de los soportes.

## NORMAS PARA CORNISAS Y PARAPETOS

1. Asegúrese de que la cornisa y/o el parapeto tengan tapajuntas bien colocadas y que todos los elementos estén bien asegurados entre sí y en la pared.
2. Asegúrese de que la cornisa y/o el parapeto permanezca bien pintado para evitar su deterioro por la humedad.
3. Asegúrese de que los materiales utilizados para la reparación coincidan o sean compatibles con los materiales de la cornisa y/o el parapeto.
4. Al realizar las reparaciones haga coincidir los detalles de la cornisa y/o el parapeto original existente.
5. Evite reemplazar una cornisa y/o un parapeto cuando se puede reparar. Los materiales deben estar completamente podridos, oxidados o sin posibilidad de reparación para justificar el reemplazo. Evite reemplazar una cornisa y/o parapeto original por uno nuevo que transmita un período, estilo o tema diferente al del edificio. Evite quitar elementos de una cornisa como soportes o bloques.
6. Para reemplazar una cornisa y/o un parapeto, utilice evidencia física o fotográfica, estudios, o de otra manera diseñelo para que sea compatible con el edificio.



Parapeto



Friso

Cornisa



Dentillones





# TEJADOS

Los techados son uno de los elementos más importantes de una estructura. La forma del tejado juega un papel importante en la definición de la forma de un edificio, mientras que los materiales del tejado ayudan a definir su carácter. Los techados comerciales en el Distrito Histórico Local de Manassas suelen ser planos. El tejado proporciona la cubierta protectora del edificio y el mantenimiento adecuado del tejado es fundamental para el mantenimiento general de todo el edificio.

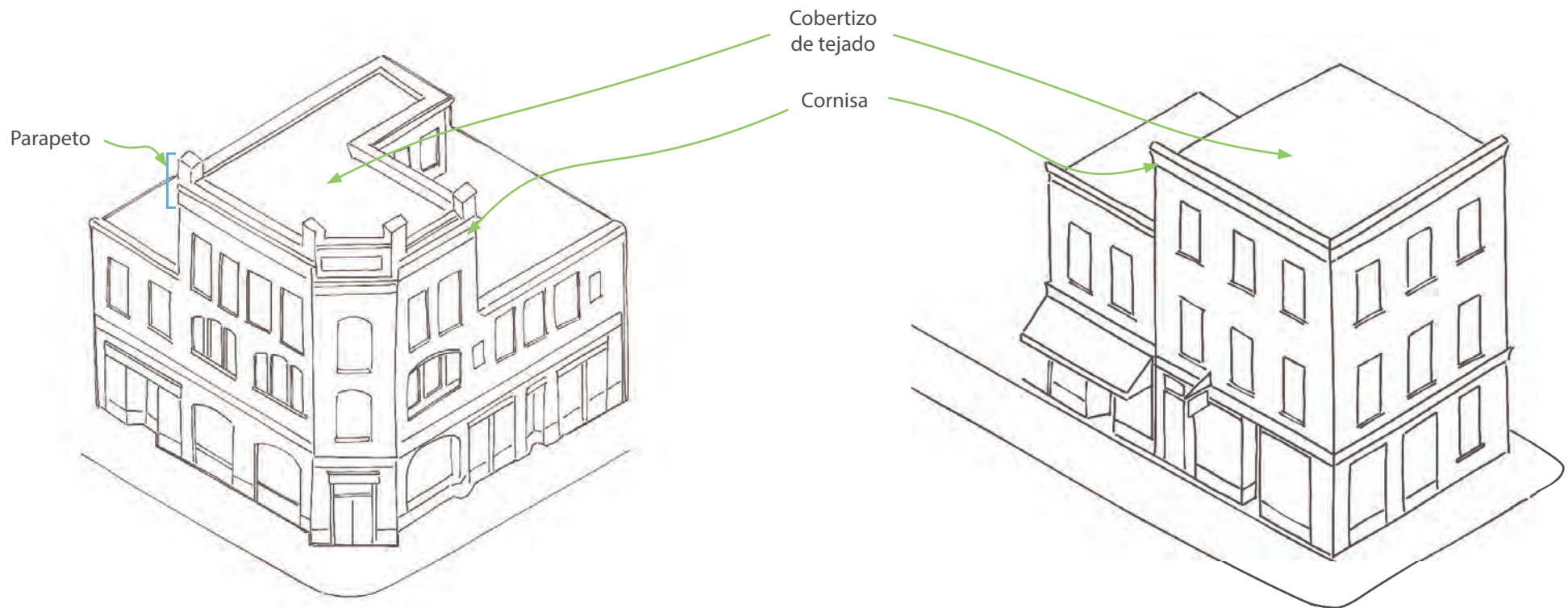
## PROBLEMAS TÍPICOS

**Deterioro:** Los metales se deterioran debido a la corrosión, la fatiga o la acción química que provoca hendiduras y rayas. Los techados edificados burbujan, se agrietan y se separan con el tiempo. Las paredes del parapeto pueden mostrar más deterioro debido a la exposición a los elementos.

**Mantenimiento de albardillas, vierteaguas, canaletas y bajantes pluviales:** Las fallas en los vierteaguas alrededor de parapetos, pozos de luz, tragaluces, chimeneas, limahoyas, penetraciones y cornisas pueden causar problemas importantes de mantenimiento si no se atienden. Igualmente, la condición y función de canaletas y bajantes (incluido el drenaje de los cimientos) afecta la condición general de los materiales de construcción.

**Cambio de material del tejado:** El uso de materiales modernos para reemplazar un tejado original, como tejas de asfalto para reemplazar un tejado con uniones de metal, causa impactos negativos en la apariencia de un edificio histórico.

**Eliminación o incorporación de elementos:** La eliminación o incorporación de chimeneas, tragaluces y pozos de luz originales que contribuyen al estilo y carácter del edificio pueden reducir la integridad visual del tejado.



## NORMAS PARA TEJADOS

1. Repare en lugar de reemplazar el tejado. A menudo, es posible reparar, unir o consolidar partes en lugar de reemplazar todo el tejado.
2. Cuando repare o rehabilite su edificio, conserve las formas e inclinaciones originales del tejado.
3. Conserve las características arquitectónicas relacionadas, incluidas las chimeneas, los ornamentos de los tejados, los pináculos, las buhardillas, las cornisas y las colas de las vigas expuestas.
4. Evite añadir nuevos elementos a un tejado, como respiraderos, tragaluces o pisos adicionales de una manera que disminuya el diseño original del edificio. Los tragaluces nuevos no deben ser visibles en las elevaciones principales de los edificios históricos.
5. Coloque equipos mecánicos, colectores solares, antenas parabólicas y otras antenas, incluidos los equipos de tecnología emergente, en lugares menos visibles del tejado; en tejados que no definen el carácter o en tejados de edificios adyacentes no históricos. Asegúrese de que estas instalaciones minimicen el daño a la integridad histórica.
6. Evite aplicar pintura u otros revestimientos al material del tejado que históricamente no ha sido pintado.
7. Cuando el material del tejado haya llegado al final de su vida útil, reemplácelo con un material y diseño en especie.
8. Se puede usar material sustituto de tejado si el material de reemplazo en especie no es técnicamente viable.
  - a. Se debe dar prioridad al reemplazo en especie en el tejado visible desde la fachada principal del edificio y al uso de materiales de sustitución en las elevaciones secundarias (lados y parte trasera) del edificio.
  - b. Evite reparar con un material sustituto que no transmita la misma apariencia visual que el resto del tejado. El uso de tejas de asfalto modernas como reemplazo de un tejado de metal con junta alzada puede afectar negativamente la apariencia de una estructura histórica y no está respaldado.
9. El perfil de la unión de un tejado de unión metálica de reemplazo debe coincidir con el perfil histórico del tejado original. La mayoría de las veces, esto requerirá una unión mecánica o manual para engarzar el metal.
  - a. Los mecanismos de cierre a presión no son apropiados en estructuras emblemáticas, o en las fachadas primarias de estructuras contribuyentes, pero se pueden usar en estructuras no contribuyentes.
10. Donde sea posible, retire el material de techado y restaure el material de techado original o históricamente apropiado.

# MEJORES PRÁCTICAS DE MANTENIMIENTO Y TRATAMIENTO PARA TEJADOS

1. Asegúrese de que la albardilla sea impermeable.
2. Limpie y mantenga adecuadamente las canaletas y los bajantes para que no se acumulen agua ni escombros que dañen los sujetadores del tejado, el revestimiento y la estructura subyacente.
3. Repare los tejados, canaletas y bajantes pluviales que tengan goteras. Asegure o reemplace vierteaguas que estén sueltos o deteriorados. Si se usa aluminio para vierteaguas, asegúrelo con clavos de aluminio y pintura. Use material de vierteaguas de alta calidad para reparación. Repare los soportes deteriorados del tejado y la base si es necesario.
4. Asegure una ventilación adecuada del espacio del ático para prevenir la condensación.
5. Proporcione un anclaje adecuado para el material del tejado para protegerlo contra daños causados por el viento y el agua. En tejados de metal, use sujetadores de metal compatibles con el material del tejado.
6. Revise las uniones de los tejados metálicos y mantenga las superficies metálicas pintadas excepto los tejados de cobre, que están protegidos por su propia pátina.
7. Evite el uso de materiales que sean física o químicamente incompatibles y que eventualmente provoquen deterioro o corrosión.



## RECURSOS TÉCNICOS

**Consulte los Informes de Conservación #4 del Servicio de Parques Nacionales (NPS, por sus siglas en inglés):** Tejados para edificios históricos, para obtener orientación adicional sobre los tejados.

**Consulte los Informes de Conservación #29 de NPS:** Reparación, reemplazo y mantenimiento de tejados de pizarra históricos para obtener orientación adicional sobre los tejados.

Informes de preservación de NPS (sitio web):

[NPS Preservation Briefs](#)



# GUÍA DE REVISIÓN DE DISEÑO

## TEJADOS

Esta tabla pretende ser una guía general para reemplazar tejados. Esta no es una lista exhaustiva de materiales para tejados disponibles en la industria de la construcción moderna. Más bien, estos son los materiales más comunes que se ven en las rehabilitaciones de estructuras en la Ciudad de Manassas.

Los materiales que no estén en esta lista se considerarán caso por caso y requerirán la revisión de la JRA. Al reemplazar materiales, estas normas y la JRA fomentan los reemplazos similares de materiales históricos. Idealmente, los materiales elegidos para las estructuras serán los materiales originales mantenidos o se elegirán materiales que lleven la estructura "atrás en el tiempo" a su condición histórica original. Sin embargo, se permite el mantenimiento de materiales no históricos de reemplazo existentes.

*Nota: Los niveles de revisión requeridos para un proyecto siempre están sujetos a la aprobación de la Ciudad; algunos proyectos pueden requerir una revisión adicional, o menor. Se recomienda siempre comenzar un proyecto comunicándose primero con la oficina de Planificación y Desarrollo de la Ciudad de Manassas para analizar su proyecto.*

		DESIGNACIÓN DE LA ESTRUCTURA	
		C	E
<b>REEMPLAZO DE TEJADO SIN CAMBIO DE FORMA O INCLINACIÓN:</b>			
Asfalto/Membrana	Tejas Arquitectónicas/premium	✓ CI	
	3-TAB	Por lo general, las tejas de tres lengüetas no son un material de tejado apropiado para las estructuras Contribuyentes y Emblemáticas en el distrito histórico.	
	Membrana/Construido	Los tejados de membrana y construidos son apropiados en tejados planos o cobertizos (normalmente presentes en estructuras comerciales) cuando no son muy visibles desde ninguna fachada del edificio.	
Metal	Unión de Metal	✓ AA	✓ AA
	Estaño Estampado	✓ CI	✓ CI
	Cierre de Presión	✓ CI	
	Corrugados/Paneles	Los paneles corrugados y de metal no son materiales de techado apropiados para las estructuras Contribuyentes en el distrito histórico.	
Pizarra y Piedra	Pizarra Natural o Piedra	✓ AA	✓ AA



AA = APROPIADA CON APROBACIÓN ADMINISTRATIVA



CI = APROPIADA CON UN CERTIFICADO DE IDONEIDAD (REVISIÓN DE LA JRA)

EN BLANCO = NO APROPIADO

# TOLDOS Y MARQUESINAS

Los toldos pueden realzar los edificios y fachadas comerciales de los que forman parte y contribuir a la imagen general del centro de la ciudad. Los toldos proveen protección contra la intemperie para los peatones y conservación de energía para el edificio. Pueden ayudar a resaltar las características de un edificio y cubrir cualquier área de travesaño que ha sido remodelada de manera poco atractiva sobre un escaparate. Dentro del marco más amplio de la calle, pueden proporcionar continuidad visual para el frente completo de una cuadra.



## PROBLEMAS TÍPICOS DE TOLDOS Y MARQUESINAS

**Mantenimiento deficiente:** Los toldos y marquesinas de tela que no reciben el mantenimiento adecuado pueden mostrar uso y desgaste, incluyendo rasgaduras, roturas y agujeros. Además, la exposición al sol puede desteñir los toldos y las marquesinas si no se tiene cuidado de conservar la vitalidad del color o el material.

**Tratamientos incompatibles:** Los toldos y marquesinas (carpas) que tienen tamaños, materiales o diseño general inapropiados pueden alterar el carácter de un edificio, así como el área del centro en general. La colocación inapropiada, como sobre una característica prominente, también puede disminuir el carácter general.

## NORMAS GENERALES PARA TOLDOS Y MARQUESINAS

1. Los toldos deben colocarse cuidadosamente dentro de las aberturas de fachadas, porches, puertas o ventanas para no ocultar elementos ni dañar los materiales. Por ejemplo, los toldos deben estar curvados para adaptarse a una abertura de mampostería en forma de arco.
2. La parte inferior de la cenefa del toldo no debe estar a menos de 7 pies por encima de la acera.
3. Evite el uso de toldos demasiado ornamentados o de metal.
4. El tamaño, el tipo y la ubicación de los toldos no deben interferir con los letreros existentes o los elementos arquitectónicos distintivos del edificio o con los árboles de la calle u otros elementos a lo largo de la calle. Para toldos y marquesinas sobre comedores al aire libre, utilice las Normas de elementos del área y de patio en la página 166.
5. La elección de los colores debe coordinarse como parte de un esquema de colores general para el edificio. Los colores sólidos, las franjas anchas, las rayas estrechas y otros patrones se deben considerar apropiados.
6. Existe una gran variedad de materiales que van desde el tradicional algodón pintado hasta las nuevas telas acrílicas. Todos se consideran apropiados para el distrito, excepto las telas utilizadas para los toldos retroiluminados.
7. El panel frontal o la cenefa de un toldo se puede utilizar como un letrero cuando sea apropiado. Las letras se pueden coser, serigrafar o pintar sobre la tela.
8. Se puede usar una variedad de métodos de aplicación, como letras pintadas a mano o aplicadas profesionalmente. La atención se centra en el diseño y la durabilidad del toldo.



TOLDOS Y MARQUESINAS TÍPICAS VISTOS EN TODO EL DISTRITO HISTÓRICO DE MANASSAS

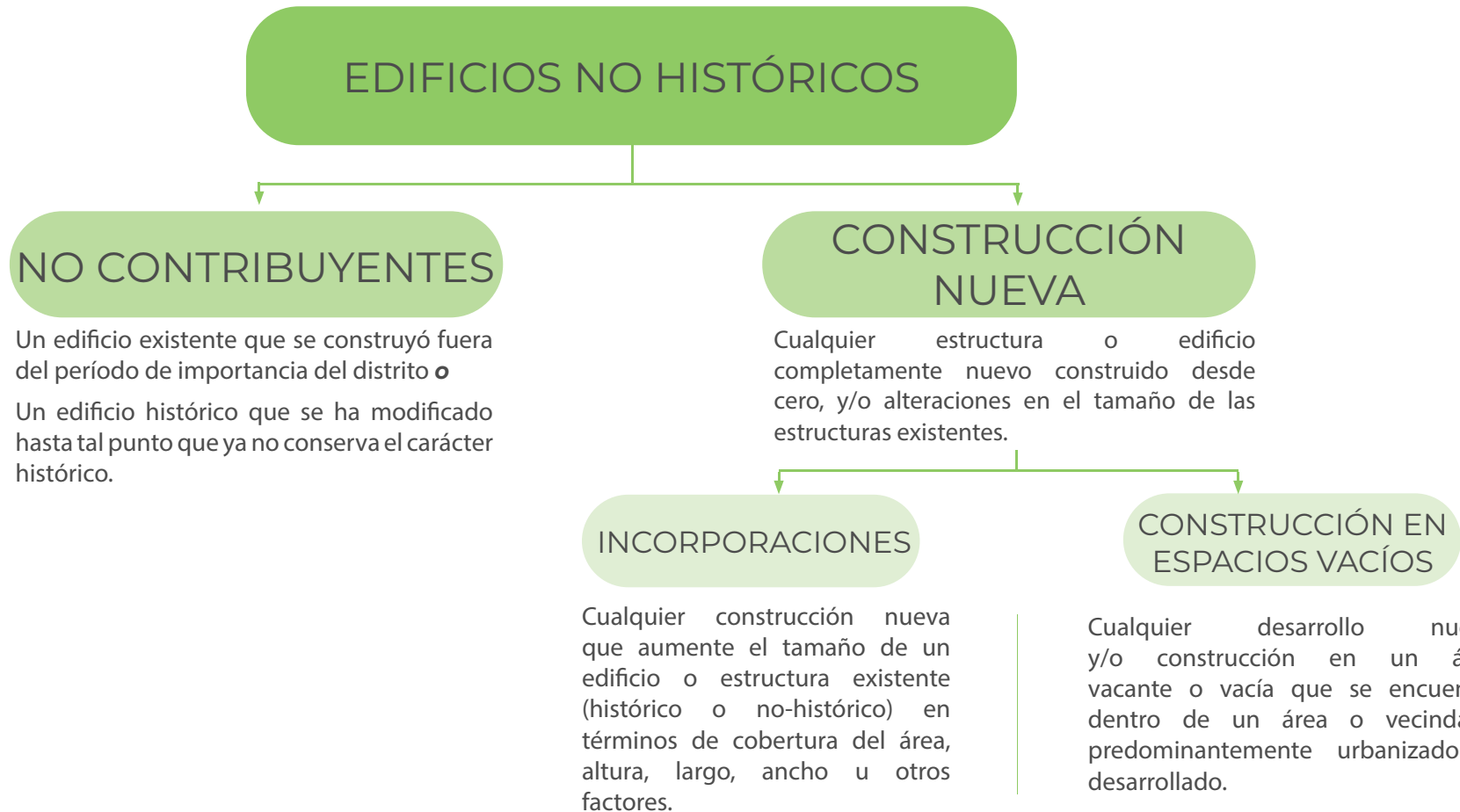


DISTRITO HISTÓRICO LOCAL DE MANASSAS  
**ESTRUCTURAS NO-HISTÓRICAS**



# PROPÓSITO Y APLICABILIDAD

El propósito de esta guía es alentar nuevos desarrollos y proyectos en estructuras no-históricas que están diseñadas con respecto al contexto históricamente sensible del Distrito histórico local de Manassas y el Distrito histórico de la Mansión de Liberia. Estas normas se aplican a estructuras no contribuyentes existentes y construcciones nuevas propuestas en el Distrito histórico local de Manassas; cubren todo, desde estructuras accesorias e incorporaciones hasta proyectos maestros planificados. No histórico es un término genérico que incluye edificios existentes no contribuyentes y cualquier proyecto de construcción nuevo, incluidas las incorporaciones y las construcciones de edificios en espacios vacíos.





## Distrito Histórico Local de Manassas-Periodo de Importancia: 1850-1938

Cualquier edificio existente construido entre 1850 y 1938 que todavía retiene el carácter histórico y/o arquitectónico original se considera una estructura "contribuyente" dentro del Distrito Histórico Local de Manassas. Estas normas se aplican a las estructuras "no contribuyentes" (edificios no históricos y construcciones nuevas propuestas) ubicadas dentro de los límites del Distrito Histórico Local de Manassas.



# PRINCIPIOS RECTORES

Los distritos históricos no están congelados en el tiempo y el contexto no es estático. El carácter único de un lugar cambia a través del tiempo; la colección de edificios y estilos se suma a la identidad dinámica de un lugar. Los nuevos proyectos de construcción contribuyen al valor económico y cultural de los distritos históricos de Manassas y de la ciudad en general. Las estructuras existentes no contribuyentes, ya sea aquellas construidas fuera del período de importancia del distrito o aquellas que han sido alteradas hasta tal punto que ya no reflejan el carácter de ese período, aún contribuyen a la historia de este lugar. Si bien las mejoras a las estructuras existentes no contribuyentes no justifican una revisión exhaustiva, es importante que las incorporaciones y los cambios respeten y contribuyan al carácter del distrito. Ambos proyectos sobre estructuras no contribuyentes y construcciones nuevas presentan oportunidades para realzar el distrito y mejorar la compatibilidad y el carácter de los edificios dentro del distrito histórico.

Un objetivo clave de estas normas es retener y, cuando sea posible, restaurar el carácter del distrito histórico mientras se acomodan edificios nuevos e incorporaciones creativas pero compatibles. Estas normas se basan en el principio de que el buen diseño contemporáneo se inspira en los patrones y el carácter predominantes del distrito histórico sin confundir lo que es histórico y lo que es nuevo. Como tal, los proyectos compatibles deben:

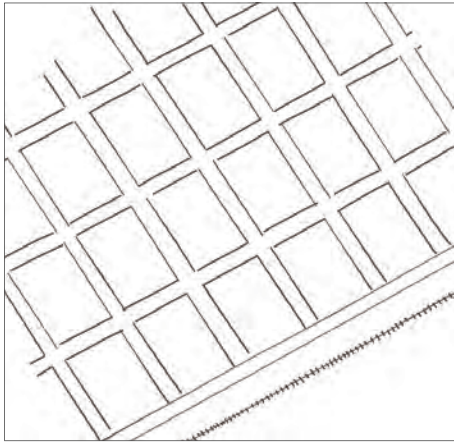
- Relacionarse bien con el paisaje y la topografía
- Situarse de manera congruente dentro del patrón del vecindario existente
- Respetar las vistas y edificios emblemáticos importantes
- Relacionarse con la escala y la masa de los edificios vecinos
- No oscurecer ni dañar las características históricas
- Buscar restaurar el carácter histórico y los materiales donde se hayan perdido
- Usar materiales y métodos de construcción que sean de la misma calidad que los usados en los edificios históricos existentes
- Crear nuevas vistas y yuxtaposiciones que añadan a la variedad y textura del distrito
- Añadir a la historia y valor de los distritos históricos de Manassas



# COMPATIBILIDAD Y CONTEXTO

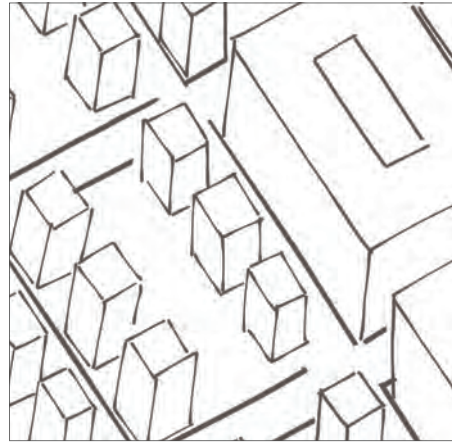
Los proyectos compatibles en edificios no históricos o construcciones nuevas deben considerar todo el contexto del área, comenzando con el distrito histórico en sí mismo y perfeccionando su área específica. Antes de embarcarse en cualquier proyecto, analice y considere el distrito histórico, la cuadra y la calle, las propiedades adyacentes y el área específica de su proyecto. El Capítulo 2 proporciona descripciones detalladas del carácter, patrón y estilos arquitectónicos de los distritos históricos de Manassas.

## DISTRITO HISTÓRICO



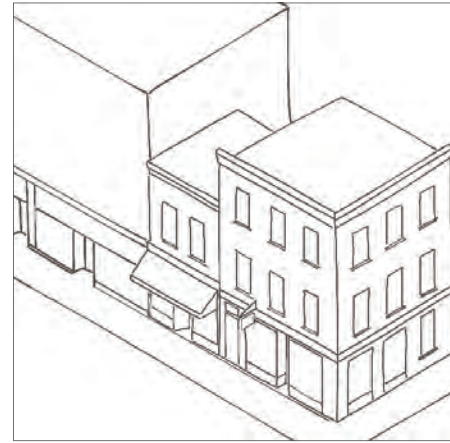
**Examine el carácter general del Distrito Histórico de Manassas.** ¿Cuáles son las áreas clave, las vistas y los patrones de desarrollo? ¿Dónde está ubicada su área dentro del distrito? ¿Está en una calle principal o secundaria?

## CUADRA Y CALLE

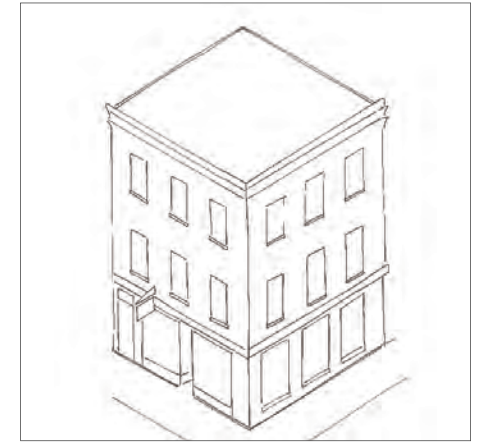


**Considere cómo se adaptará su proyecto en la cuadra o calle donde está localizado.** ¿Dónde está ubicado su edificio, a mitad de cuadra o en una esquina visible? ¿Qué tipos de edificios están presentes en la cuadra y la calle que rodean su área? ¿Es una calle comercial, una calle residencial o una mezcla de usos? ¿Cuáles son los estilos arquitectónicos predominantes? ¿Cuáles son las formas, tamaños y orientación predominantes de los edificios? ¿Hay vistas significativas a lo largo de la calle, desde su área o hacia su área que debería mantener?

## PROPIEDAD ADYACENTE ÁREA



**Su proyecto debe incluir los patrones generales de construcción y las relaciones espaciales de los edificios históricos circundantes.** Si su área está en el borde del distrito histórico o se encuentra entre edificios que no son compatibles con el distrito histórico, su proyecto debe servir como pieza de transición para unir áreas históricas y no históricas. Mire los patrones de la fachada, las líneas del tejado, los patrones de las ventanas y las puertas y las proporciones entre la abertura y el espacio de la pared. ¿Cuál es la distancia de separación frontal promedio de los edificios? Si su área está en un lote de esquina, considere también las propiedades al otro lado de la calle lateral y en diagonal a través de la intersección.



**¿Existen características topográficas, paisajísticas o construidas que deban conservarse?** Si está planificando una ampliación, ¿cuáles son las características históricas clave de su edificio actual? ¿Cómo protegerá esas características? ¿De qué manera su incorporación será secundaria pero relacionada con el edificio existente?

# PROPUESTAS DE DISEÑO PARA CONSTRUCCIÓN NUEVA

Los nuevos proyectos de construcción pueden crear un sentido de lugar, brindar una nueva perspectiva a un edificio o vecindario y agregar usos y comodidades modernos. No es la intención de la Ciudad desalentar la expresión arquitectónica contemporánea, o exigir la emulación de estructuras existentes de interés histórico o arquitectónico en detalles específicos. La armonía y la compatibilidad deben evaluarse en términos de idoneidad de las características arquitectónicas, los materiales, la escala, el tamaño, la altura y la ubicación de una estructura nueva en relación con las estructuras históricas existentes y el contexto del vecindario.

Los Estándares del Secretario para la Rehabilitación fomentan la construcción nueva que es "diferenciada de la antigua [pero] compatible". Esta es una guía amplia que se puede interpretar de manera diferente según el contexto y la necesidad del proyecto. Bajo la sombrilla de diferentes pero compatibles, existen cuatro estrategias reconocidas para introducir construcciones nuevas en un distrito histórico. Cada proyecto se caracteriza por el propósito del desarrollo, la visión del desarrollador y el estilo del arquitecto o diseñador. Dentro de los distritos históricos locales de Manassas, la estrategia de "invención dentro de un estilo" será típicamente el enfoque más apropiado para la nueva construcción.

## RÉPLICA LITERAL



Busca preservar el período específico de diseño de un distrito histórico dado. Esta estrategia también puede aplicarse al reemplazo o reconstrucción de elementos históricos perdidos.

## INVENCION DENTRO DE UN ESTILO



Valora la continuidad de un lenguaje arquitectónico dado, al tiempo que introduce intencionalmente nuevos elementos que son únicos para el diseñador o desarrollador. Esta estrategia se caracteriza por el uso de un edificio o distrito como inspiración y guía, al tiempo que agrega toques modernos o diferentes.

*Foto: Representación del edificio Harris a través de Loveless Porter Architects*

## REFERENCIA ABSTRACTA



Equilibra los elementos clásicos y la modernidad, con un énfasis en esta última. Esta estrategia se caracteriza por retener los huesos históricos, mientras salpica "fuertes" elementos abstractos como el acero, el vidrio y la forma o silueta irregular.

*Foto: Representación del Museo de Manassas a través de GWWO Architects*

## OPOSICIÓN INTENCIONAL



Busca la oposición más marcada entre lo histórico y lo moderno. Esta estrategia pone de manifiesto una oposición flagrante de estilo, material y forma. Esta estrategia es intrínsecamente radical y puede llevar al deterioro de un distrito histórico cohesivo si no se utiliza adecuadamente.

*Foto: Museo de Arte Taubman en Roanoke, Virginia via Zahner*

# NORMAS PARA EDIFICIOS NO CONTRIBUYENTES

Estas normas de diseño promueven proyectos compatibles en edificios no históricos existentes y proyectos nuevos de construcción al alentar el uso de patrones similares a los utilizados históricamente, incluido el ritmo de la masa, la forma, la escala, los materiales y los detalles estéticos. Sin embargo, esto no significa que el objetivo sea la uniformidad total con el contexto histórico.

Independientemente del lenguaje estilístico elegido para el edificio, las siguientes normas promueven la compatibilidad al demostrar cómo diseñar un edificio teniendo en cuenta los siguientes elementos.



PATRONES Y  
CONTEXTO

Página 146



ESCALA Y  
FORMA

Página 150



MATERIALES  
Y DETALLES

Página 156

## ERRORES COMUNES

**Aplicación aleatoria de elementos históricos** - Evite la reproducción literal de elementos históricos, particularmente cuando esos elementos no tienen precedencia en Manassas. El Capítulo 2 de estas normas describe en detalle el carácter, el patrón y los estilos arquitectónicos de los distritos históricos de Manassas.

**Aplicación de elementos modernos inapropiados** - Los toques modernos pueden proporcionar más carácter a un distrito histórico, si se hacen con buen gusto y dentro de lo razonable. Además, los desarrolladores a menudo buscan precedentes que parecen históricos, pero que en realidad son reproducciones deficientes de estilos que no son representativos de la arquitectura histórica de Manassas.

**Edificio en la escala incorrecta** - La escala se compone de la altura y la masa de un edificio. Considere cuidadosamente la escala de los edificios que rodean su área para que su proyecto no reste valor al ambiente, y el patrón de la calle.

**Olvidarse de la 'escala humana'** - La mayoría de las estructuras en el Distrito Histórico de Manassas se construyeron para permitir el tráfico de peatones. Es fácil pasar por alto elementos de diseño a escala peatonal cuando el automóvil es el medio de transporte predominante.

**Destrucción de características históricas importantes** - Las incorporaciones nuevas o las construcciones nuevas relacionadas deben realizarse 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.

**Uso de materiales modernos de baja calidad** - Los edificios modernos deben ser iguales a los edificios históricos en diseño, detalles y materiales.



# PROCESO DE REVISIÓN DEL DISEÑO

El proceso de revisión y aprobación de cualquier proyecto dentro del Distrito Histórico Local de Manassas se basa en un diálogo y una discusión abiertos y continuos. Si bien los cambios en los edificios no históricos requieren una revisión histórica menos estricta por parte de la Ciudad y los propietarios tienen más libertad de acción para realizar cambios en sus edificios, los mejores proyectos surgen de un diálogo continuo entre el propietario y la Ciudad.

Todos los proyectos de construcción nuevos requerirán un Certificado de Idoneidad (CI) con al menos una sesión de trabajo con la Junta de Revisión Arquitectónica (JRA). Antes de que el JRA pueda considerar un CI final, los nuevos proyectos de construcción deberán presentar los materiales para su revisión. El propósito de la sesión de trabajo es permitir que el personal de la ciudad y el JRA brinden un mejor servicio, apoyo y orientación a los solicitantes al permitir tiempo adicional para comprender los detalles del diseño propuesto, evaluar mejor la compatibilidad del proyecto con su contexto y trabajar con el diseñador y el dueño de la propiedad para resolver los problemas potenciales y, en última instancia, garantizar una solicitud de CI exitosa.







AA = APROPIADO CON APROBACIÓN ADMINISTRATIVA



CI = APROPIADO CON UN CERTIFICADO DE IDONEIDAD (REVISIÓN DE LA JRA)

Nota: Los niveles de revisión requeridos para un proyecto siempre están sujetos a la aprobación de la Ciudad; algunos proyectos pueden requerir una revisión adicional, o menor. Se recomienda comenzar siempre un proyecto comunicándose primero con la oficina de Planificación y Desarrollo de la Ciudad de Manassas para discutir su proyecto.

## CONSTRUCCIÓN EN ESPACIOS VACÍOS

EDIFICIOS COMERCIALES E INSTITUCIONALES	
Cualquier estructura nueva comercial o institucional	 <i>Sesión de trabajo adicional requerida dependiendo del alcance del proyecto</i>
EDIFICIOS RESIDENCIALES	
Cualquier unidad unifamiliar separada	
Cualquier unidad familiar adjunta	
Multifamiliar	

## ALTERACIONES A ESTRUCTURAS EXISTENTES NO CONTRIBUYENTES

MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y REVESTIMIENTO	
Reemplazo con material histórico o material moderno compatible históricamente	AA
Reemplazo con material moderno no compatible históricamente	<i>Se desanima el uso de materiales no compatibles históricamente en todas las estructuras del distrito histórico, pero se puede aprobar en algunas circunstancias en estructuras no contribuyentes. <b>Póngase en contacto con el personal de la ciudad.</b></i>
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN	
Cualquier cambio en el carácter, forma, número o ubicación de los elementos de construcción	CI

Nota: Los propietarios de estructuras no contribuyentes pueden mantener y reemplazar materiales y elementos de construcción en especie que no sean compatibles con el carácter del distrito o que no cumplan con los requisitos de estas normas, SI esos materiales y elementos de construcción se instalaron antes de la adopción de este documento.

## INCORPORACIONES A CUALQUIER ESTRUCTURA PRIMARIA EXISTENTE (Emblemática, Contribuyente, No Contribuyente)

	EDIFICIOS COMERCIALES E INSTITUCIONALES	EDIFICIOS RESIDENCIALES
Cualquier incorporación nueva a una estructura primaria	CI <i>Se requiere una sesión de trabajo adicional dependiendo del alcance del proyecto</i>	CI

## INCORPORACIÓN O REEMPLAZO DE ESTRUCTURAS ACCESORIAS (Emblemática, Contribuyente, No Contribuyente)

	EDIFICIOS ZONIFICADOS COMO COMERCIALES	EDIFICIOS ZONIFICADOS COMO RESIDENCIALES
Estructuras de 150 pies cuadrados o menos y consistentes con estas normas	CI	AA
Estructuras de más de 150 pies cuadrados	CI	CI

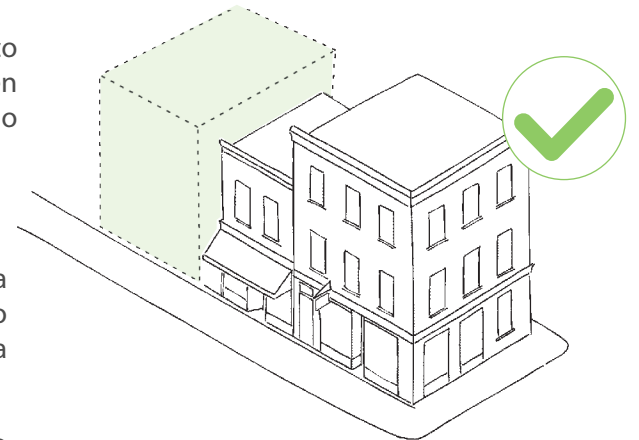
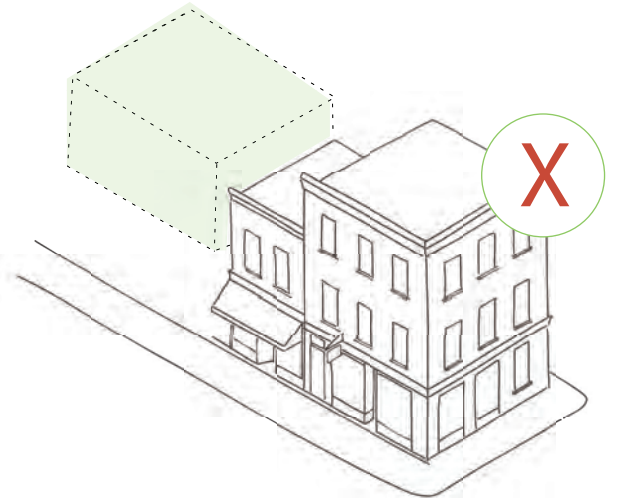
# PATRÓN Y CONTEXTO

Todos los edificios deben reconocer y contribuir positivamente a los patrones comunitarios existentes de cuadras, calles y edificios. Es la interrelación de estos elementos, más que sus características formales únicas, lo que comprende los patrones y el contexto del distrito y el área. El diseño de incorporaciones, la construcción en espacios vacíos, otras construcciones nuevas, y la alteración de estructuras no-históricas deben respetar el patrón visual general y el contexto del paisaje urbano.

## NORMAS PARA LA UBICACIÓN DEL PATRÓN Y EL CONTEXTO

### UBICACIÓN

1. Ubique un nuevo edificio, incorporación o alteración para que se adapte a la localización del edificio establecido, la cobertura del lote y los patrones de espacios abiertos.
2. Diseñe la huella de un edificio para que sea compatible con el patrón de cobertura de lote histórico existente del área contextual circundante.
3. Proporcione un patrón general de espacio abierto que sea compatible con el patrón histórico existente del área contextual circundante. Consulte Elementos del patio y del área en la página 164 para conocer las normas relacionadas.
4. Localice un aparcamiento o estructura secundaria consistente con la ubicación de las estructuras secundarias en el área contextual circundante.
5. Mantenga la cuadrícula tradicional y el patrón histórico de las calles. Los desarrollos más grandes deben considerar extender la red de calles incorporando callejones cuando corresponda.



Las estructuras construidas en espacios vacíos deben coincidir con la distancia de separación frontal predominante de los edificios circundantes.

### ORIENTACIÓN

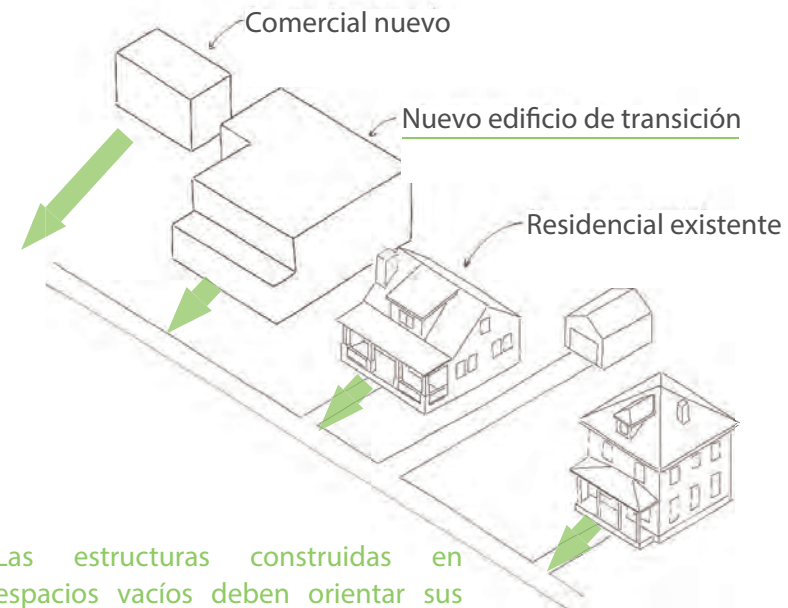
1. Oriente la entrada de un edificio para que sea consistente con el patrón histórico establecido del área contextual circundante. Por lo general, la entrada principal da a la calle.
2. Los nuevos edificios, incorporaciones o modificaciones deben respetar la orientación de las fachadas y entradas de los edificios históricos existentes.
3. Mantenga el acceso tradicional a callejones o calles laterales para aparcamiento y estructuras secundarias cuando corresponda.



# DISTANCIAS DE SEPARACIÓN FRONTAL

Pueden ocurrir variaciones para adaptarse a las regulaciones de zonificación, líneas de servicios públicos, servidumbres, etc.

1. Donde las distancias de separación frontal sean uniformes, coloque una estructura alineada con sus vecinos.
2. Donde varíen las distancias de separación frontal para edificios históricos, coloque una estructura dentro del rango establecido de las distancias de separación frontal en la cuadra.
  - a. Los edificios residenciales deben ser un promedio de las distancias de separación frontal de las propiedades adyacentes, de acuerdo con la Ordenanza de Zonificación Sección 130-401.
  - b. Los edificios ubicados en el núcleo comercial del centro de la ciudad deben construirse con una distancia de separación frontal mínima para reforzar el muro tradicional de la calle. En general, los edificios de esquina en el centro de la ciudad deben evitar distancias de separación frontal profundas o plazas abiertas que interrumpan la continuidad del muro de la calle.
3. Para las áreas que sirven como transición entre dos áreas distintivas de distancias de separación frontal (como entre áreas nuevas comerciales y residenciales históricas), las distancias de separación frontal deben ceder al edificio histórico.



Las estructuras construidas en espacios vacíos deben orientar sus fachadas frontales para que sean consistentes con las estructuras circundantes.

Donde sea necesario, la altura del escalón se adaptará a los patrones y la escala de la calle.

# ESPACIO DEL PATIO LATERAL

1. Ubique una estructura para mantener el patrón de espaciamiento del patio lateral en la cuadra como se ve desde la calle.
2. Los edificios ubicados en el centro de la ciudad deben tener de 0 a 5 pies para mantener y extender el muro de la calle.
3. Los edificios ubicados en calles residenciales deben estar dentro del 20% de las distancias de separación frontal laterales promedio de la cuadra.

## NORMAS PARA EL PATRÓN Y EL CONTEXTO (CONTINUACIÓN)

### CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS HISTÓRICOS:

1. Los edificios nuevos, las incorporaciones y las modificaciones deben preservar las cuencas visuales sensibles a las estructuras contribuyentes y emblemáticas.
2. La construcción o modificación de edificios y estructuras no debe oscurecer las vistas de calles, corredores y cuencas visuales similares que sean históricamente significativas.

### RITMO:

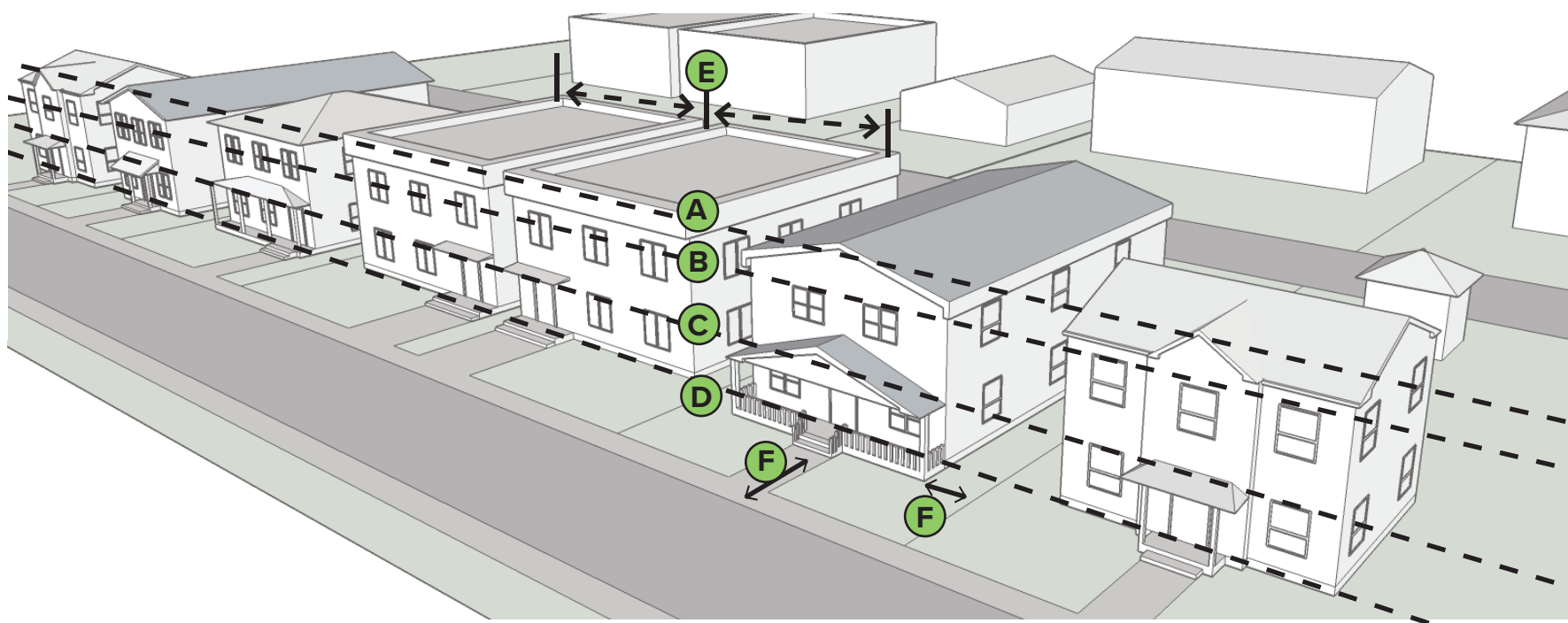
1. Diseñe un edificio nuevo, incorporación o alteración para incluir las características y ritmos típicos de los edificios históricos en el área contextual circundante.
2. Considere todas las características, como las alturas de los muros; alturas de piso a piso; ventanaje; huecos en la pared; ubicaciones de entradas y porches; y elementos de escalado como filas continuas de ladrillos, buhardillas, balcones, cornisas, etc. (Ver Evaluación contextual para construcción nueva, página 151)



La construcción nueva debe incluir patrones y ritmos de edificios históricos en el área contextual circundante.

## EVALUACIÓN CONTEXTUAL

Es importante evaluar el contexto para construcciones nuevas, incorporaciones y modificaciones a propiedades no históricas. El contexto incluye las características que definen el carácter, los patrones de construcción, la masa y la escala del distrito histórico, la cuadra y la calle, y en particular en las propiedades adyacentes. Estos proyectos son más exitosos cuando incorporan elementos que hacen referencia y se relacionan con el contexto histórico circundante. Un edificio nuevo, incorporación o alteración puede integrar características, materiales y elementos contemporáneos, siempre que haga referencia a la altura y la proporción de las características del edificio que crean el patrón y el ritmo histórico a lo largo de la calle.



**A LA ALTURA TOTAL**  
está dentro del rango visto en las propiedades circundantes

**B LA ALTURA DE LAS VENTANAS**  
está en alineamiento general con las alturas de las ventanas del primer y segundo piso en áreas adyacentes

**C ALTURA DEL PORCHE**  
y las proporciones están en alineamiento general con los porches en áreas adyacentes

**D LA ALTURA DE LOS CIMIENTOS**  
está en alineamiento general con alturas de cimientos en áreas adyacentes

**E ANCHO**  
se subdivide en compartimientos o módulos más pequeños para reflejar patrones históricos usando el ancho y la altura

**F DISTANCIA DE SEPARACIÓN FRONTAL Y LATERAL**  
son similares a los de las propiedades circundantes

# ESCALA Y FORMA

Las proporciones de un edificio es uno de los indicadores inmediatos de compatibilidad dentro del distrito histórico. La escala y la forma de los edificios y las cuadras de los vecindarios se relacionan directamente con la calidad funcional y experiencial de una calle. Los distritos históricos son característicos de un diseño acogedor a escala humana. El diseño de incorporaciones, construcciones en espacios vacíos y otras construcciones nuevas, y las modificaciones a edificios no históricos deben reflejar el precedente de escala general del paisaje urbano existente.

## NORMAS PARA ESCALA Y FORMA

### RELACIÓN CON EDIFICIOS EXISTENTES

1. Diseñe la escala y la forma de un edificio nuevo, incorporación o alteración para que sea compatible con el contexto histórico. El diseño debe estar dentro del rango típico de formas y tamaños de construcción en el contexto/cuadra circundante.
2. Use una expresión direccional que se relacione con el contexto histórico circundante.
3. Las proporciones deberán respetar la altura y el ancho promedio de la mayoría de los edificios vecinos existentes en el distrito.
4. Construya al mismo nivel que los edificios históricos en lotes adyacentes.
5. Use alturas de piso a piso que sean similares a las del contexto histórico circundante, especialmente el primer piso.
6. Donde una estructura nueva, incorporación o alteración deba exceder la escala típica del edificio en el contexto histórico circundante, use cambios en la configuración del edificio, articulación vertical u horizontal, o características de diseño como materiales, diseño de ventanas, altura de la fachada o detalles decorativos para romper la fachada en compartimientos que sugieran anchos típicos de edificios históricos vistos en el contexto histórico circundante. (Consulte Masa compatible para edificios comerciales, de uso mixto o multifamiliares, página 143)



Utilice los detalles y la configuración del edificio para romper visualmente la masa de grandes edificios construidos en espacios vacíos.

## MASA COMPATIBLE PARA EDIFICIOS COMERCIALES, DE USO MIXTO O MULTIFAMILIARES

Los nuevos edificios comerciales, de uso mixto o multifamiliares, las incorporaciones o las modificaciones deben respetar el patrón de desarrollo histórico en el distrito y a lo largo de la fachada de la calle adyacente. A continuación, se describen e ilustran estrategias para ayudar a que un edificio comercial más grande, de uso mixto o multifamiliar se adapte al contexto histórico circundante.

### ESTABLECER UN SENTIDO DE ESCALA HUMANA



El concepto de escala humana define qué tan bien el diseño general de un edificio y sus partes arquitectónicas se relacionan con las dimensiones y proporciones humanas. Un edificio alcanza la escala humana cuando la combinación de elementos de pequeña escala, como unidades de mampostería, y elementos de mayor escala, como porches, puertas y ventanas, se adaptan al tamaño humano y a las dimensiones humanas familiares.

### REFLEJAR LOS PATRONES HISTÓRICOS



El patrón predominante de los edificios en el centro de Manassas incluye edificios angostos de dos a tres pisos que dan a la calle con grandes fachadas. Los edificios grandes usan cambios en la cornisa, los detalles y el espaciado de las ventanas para reflejar los mismos patrones.

### UTILIZAR DETALLES DE DISEÑO PARA COINCIDIR CON LA ESCALA



Un edificio nuevo que es más ancho de lo que era típico históricamente debe incorporar características de diseño que lo dividan en módulos más pequeños para sugerir el patrón de lote histórico subyacente. Los cambios en la altura y los materiales del edificio, así como las molduras arquitectónicas y las compensaciones de las paredes, se pueden utilizar para expresar los anchos típicos de los edificios históricos para ayudar a que una estructura más grande se adapte al contexto histórico circundante.

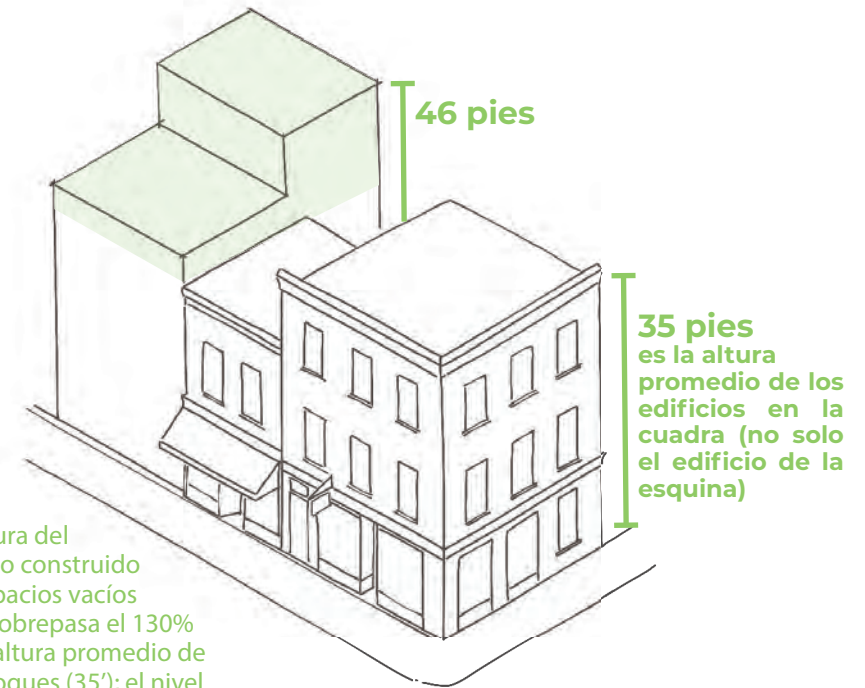
# NORMAS PARA LA ESCALA Y LA FORMA (CONTINUACIÓN)

## ALTURA Y ANCHO

1. Diseñe la altura y el ancho de un edificio nuevo, incorporación o modificación para que sea compatible con el contexto histórico.
2. Cuando un edificio nuevo, incorporación o modificación exceda el 130 % de la altura prevaleciente a lo largo de la cara de una cuadra, minimice el impacto proporcionando un escalón hacia los niveles superiores del edificio para preservar la altura prevaleciente a lo largo del frente de una cuadra.
3. No se recomiendan edificios de un piso.
4. Las fachadas principales de los nuevos edificios comerciales que tengan más de 40 pies de ancho deben modularse con compartimientos para reflejar el ancho predominante a lo largo de la calle.

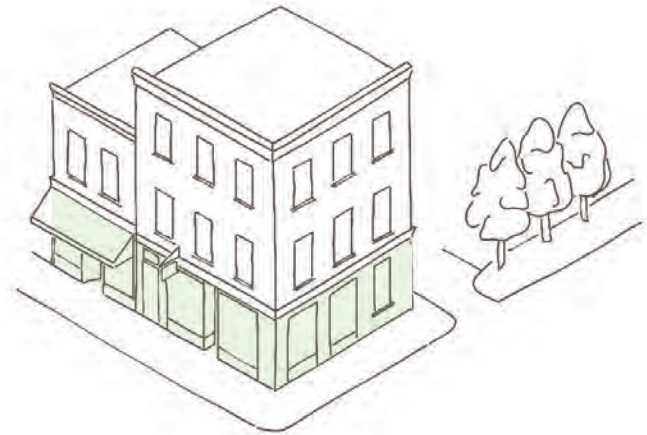
## PROPORCIONES DE LOS ELEMENTOS DE DISEÑO

1. Use formas para construcciones nuevas, incorporaciones y modificaciones que se relacionen con la mayoría de los edificios históricos circundantes. Si una cuadra tiene una mezcla de formas complejas y simples, cualquiera de las dos opciones es adecuada para una construcción nueva.
2. Organice la fachada principal para incorporar proporciones históricas típicas y elementos de edificios vecinos.
3. Proporcione características que refuercen la escala humana y el carácter del área histórica al incluir elementos como porches, pórticos y elementos decorativos.
4. Para edificios comerciales que están rodeados por edificios históricos que tienen una configuración tradicional de base, medio y cubierta diseñe secciones de fachadas similares.



## ABERTURAS (VENTANAS Y PUERTAS)

1. El ritmo y los patrones de las ventanas, puertas y otras aberturas deben relacionarse y ser compatibles con el contexto histórico circundante.
2. Incorpore ventanas, puertas y otras aberturas en una proporción de sólido a vacío como las que se encuentran en las estructuras históricas cercanas. La relación de sólido a vacío se refiere a la proporción del área de la pared al área de la ventana.
3. Cuando utilice patrones y diseños contemporáneos de ventanas y puertas, asegúrese de que respeten las proporciones de las ventanas en el contexto histórico circundante.
4. Las aberturas en estructuras residenciales deben mantener el aspecto residencial de los edificios y el paisaje urbano circundantes.
5. Muchos edificios comerciales incorporan entradas empotradas y fachadas, travesaños, cornisas, mamparas y áreas de letreros. Se debe considerar la incorporación de tales elementos en la construcción nueva.
6. Para los edificios comerciales en el centro de la ciudad, siga los patrones tradicionales de fachadas de transparencia a nivel de la calle: para puertas, ventanas y fachadas.
7. Para todos los edificios comerciales de dos o más pisos, distinga la planta baja de los pisos superiores.
8. Diseñe las entradas a un edificio comercial, de uso mixto, multifamiliar o cívico a escala humana y proporcione interés visual.

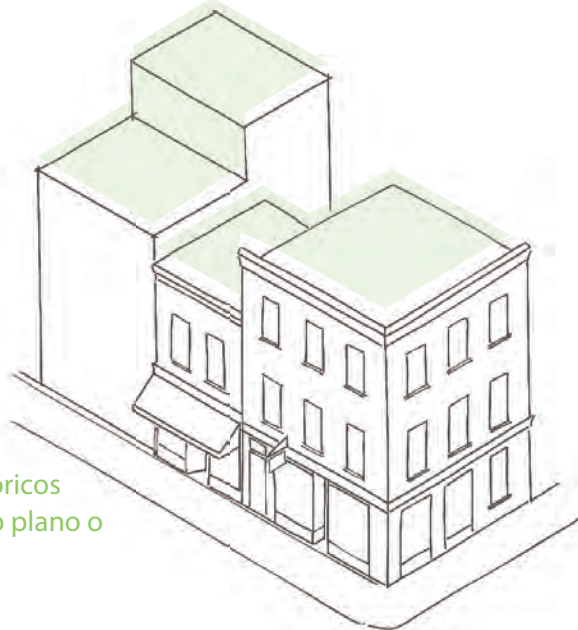


Incorpore ventanas y puertas que coincidan con el ritmo y patrón histórico a nivel peatonal.

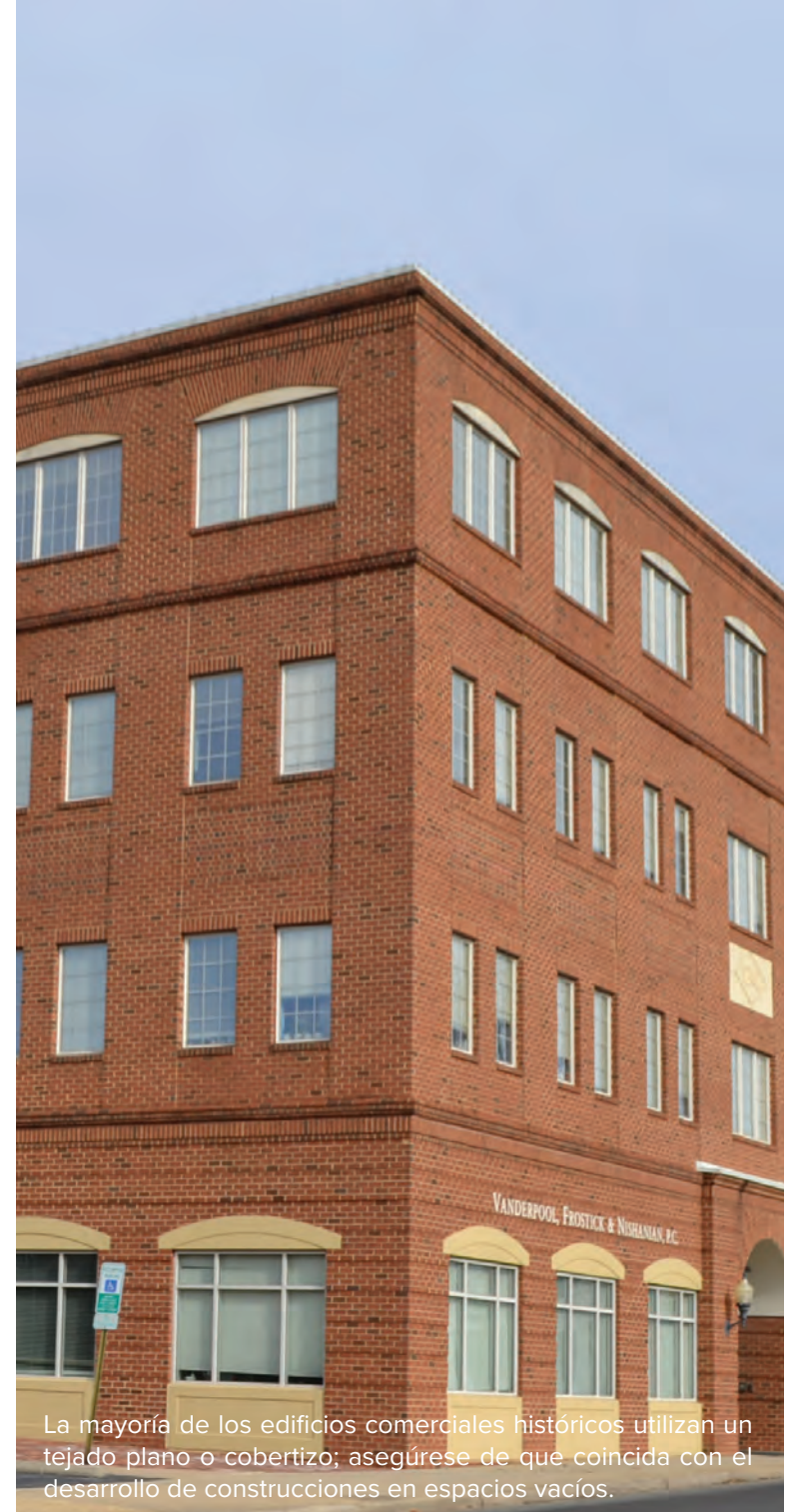
# NORMAS PARA ESCALA Y FORMA (CONTINUACIÓN)

## FORMAS DE TEJADO

1. Use una forma de tejado que sea compatible con el contexto histórico circundante.
2. La forma del tejado del edificio debe ser comparable con los edificios históricos a los que está conectado visualmente en términos de inclinación, orientación y complejidad.
  - a. Históricamente, los edificios comerciales suelen tener techos planos o cobertizos adornados con cornisas o parapetos en la fachada.
  - b. Históricamente, los edificios residenciales tienen una variedad de techos; consulte el Capítulo 2 para conocer los estilos arquitectónicos de Manassas y el Capítulo 3 para conocer las normas de techos existentes. Los techos residenciales deben reflejar la inclinación más pronunciada de las viviendas históricas en lugar de las poco profundas o planas.



La mayoría de los edificios comerciales históricos utilizan un tejado plano o cobertizo.

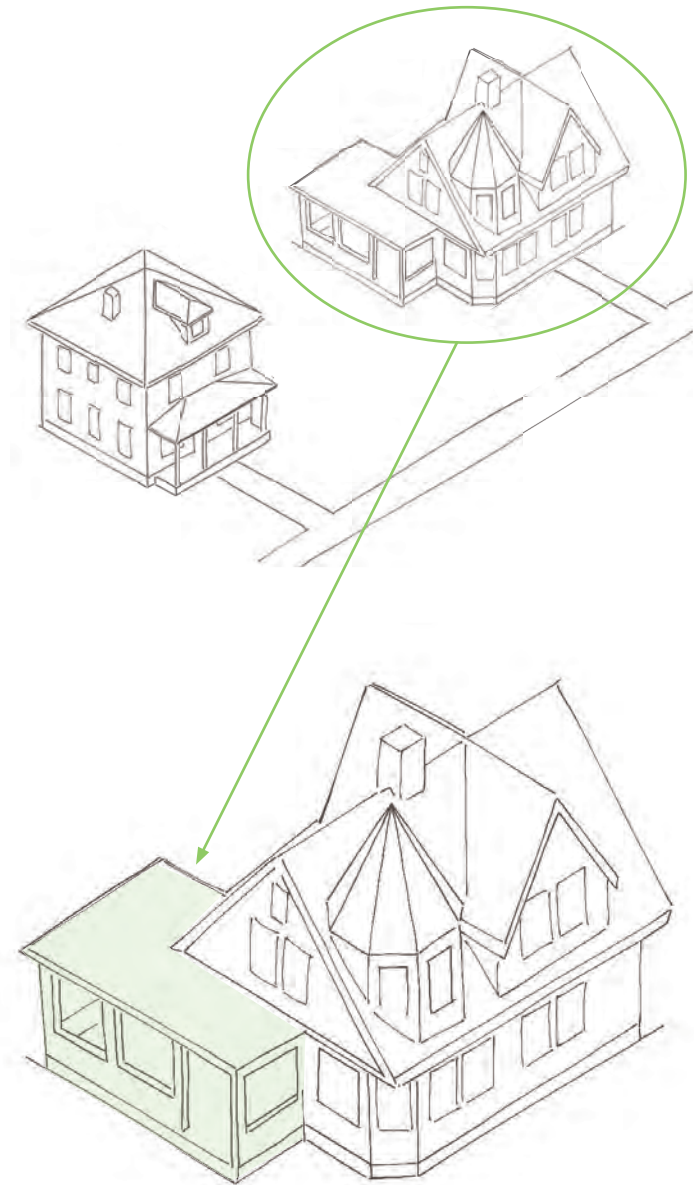


La mayoría de los edificios comerciales históricos utilizan un tejado plano o cobertizo; asegúrese de que coincida con el desarrollo de construcciones en espacios vacíos.



# INCORPORACIONES A EDIFICIOS EXISTENTES

1. Ubique y diseñe las incorporaciones para que sean compatibles con el contexto histórico original del edificio y la calle.
2. Adjunte nuevas incorporaciones o modificaciones a los edificios existentes de tal manera que, si tales incorporaciones o modificaciones se eliminaran en el futuro, la forma esencial y la integridad del edificio no se vean afectadas.
3. Ubique las incorporaciones a las estructuras existentes para que sean fácilmente distinguibles como una construcción nueva.
4. Incorporaciones a Edificios Históricos:
  - a. Limite el tamaño de una incorporación para que se mantenga la integridad del edificio existente y no domine visualmente al edificio existente; las incorporaciones deben estar subordinadas a la estructura histórica.
  - b. Ubique las incorporaciones a las estructuras Emblemáticas en la elevación trasera y que se vean mínimamente desde la calle.
  - c. Intente ubicar las incorporaciones a las estructuras contribuyentes a la elevación trasera o a la elevación lateral si el área presenta ciertas limitaciones de construcción (incluidas las distancias de separación frontal superficiales, topografía delicada, etc.).
  - d. No es aconsejable ampliar la altura de los edificios históricos añadiendo pisos.
5. Incorporaciones a Edificios No Históricos:
  - a. Las incorporaciones a las estructuras no contribuyentes tienen más margen de maniobra en la ubicación, pero deben priorizar la compatibilidad con la escala y el patrón del edificio existente y los edificios a lo largo de la calle.



Coloque las incorporaciones en ubicaciones subordinadas a la fachada principal de las estructuras Emblemáticas y Contribuyentes.

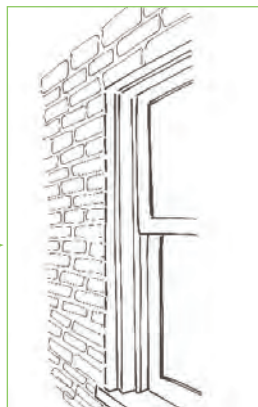
# MATERIALES Y DETALLES

Para mejorar más aún la capacidad de adaptación de un edificio al contexto histórico, se deben utilizar los materiales apropiados. Históricamente, se ha utilizado una variedad de materiales para revestimiento, enmarcado, construcción de tejados y elementos decorativos. Los materiales y los detalles ayudan a articular la forma y la función del edificio, proveen detalles y contrastes, y agregan texturas y colores que contribuyen al carácter general de un edificio y una calle. Se debe considerar cuidadosamente la elección de materiales que se complementen sin imitar ni distraer la atención del contexto histórico de un proyecto de construcción en espacios vacíos o incorporación.

## NORMAS PARA MATERIALES Y DETALLES

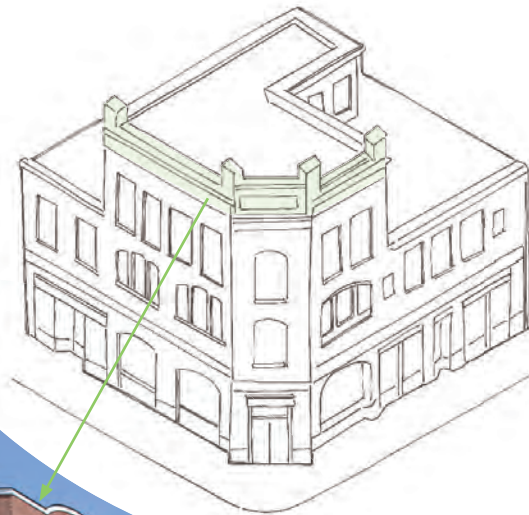
1. Utilice materiales de construcción que complementen la escala, el color, la textura, los patrones y el acabado de los que se ven históricamente en el distrito.
  - a. La selección de materiales y texturas para un nuevo edificio debe ser compatible y complementar el contexto histórico vecino.
  - b. La complejidad y la cantidad de materiales utilizados deben complementar y reflejar los utilizados en el contexto histórico, es decir, si históricamente se usa una paleta más simple, use una paleta de materiales simple para la nueva construcción.
  - c. Los patrones de materiales (juntas del tejado, uniones de ladrillos, colocaciones de mampostería y patrones de revestimiento, ya sean horizontales, verticales o de movimiento) deben reflejar los que se ven en todo el distrito histórico.
  - d. Los materiales para las incorporaciones deben elegirse de manera que la estructura histórica original sea identificable fácilmente.
  - e. Los materiales utilizados para las incorporaciones y/o modificaciones a las estructuras deben coincidir con la calidad del edificio principal.
  - f. Los materiales y productos innovadores que no hayan sido aprobados previamente se evaluarán caso por caso dentro del contexto del proyecto propuesto y el entorno circundante construido.
  - g. Los productos sintéticos y de ingeniería no deben emular ni imitar materiales orgánicos. Por ejemplo, los recubrimientos sintéticos y de ingeniería deben tener un acabado liso, no una veta de madera de imitación.

La mayoría de las colocaciones de recubrimientos y secuencia de ladrillos de las estructuras históricas tienen un patrón horizontal.



2. Incorpore elementos y detalles de construcción que reflejen patrones y contextos históricos.
  - a. No aplique detalles históricos falsos, sino que combine las proporciones, los patrones y la textura de los detalles y materiales.
  - b. Siempre que sea posible, reemplace los elementos y detalles faltantes en los edificios históricos modificados para ayudar a restaurar el carácter arquitectónico que contribuye al edificio.
  - c. Incorpore dispositivos de iluminación a escala peatonal en estilos y materiales que complementen el contexto histórico.
  - d. Para edificios comerciales, considere incorporar características tradicionales como toldos, marquesinas y carpas.
  - e. Los nuevos letreros deben cumplir con las normas que se encuentran en la página 170.

El parapeto comercial tradicional se imita en este diseño de construcción en espacios vacíos.



La ventana de popa tradicional se incorpora a este nuevo diseño de construcción.

# DISTRITO HISTÓRICO LOCAL DE MANASSAS **NORMAS ADICIONALES**



# CERCAS Y MUROS DE CONTENCIÓN

Las cercas y los muros son una característica muy fuerte del lugar en muchas de las áreas residenciales del distrito histórico. Estos elementos están hechos de una variedad de materiales que ayudan a darle al distrito una rica textura paisajista.

## CERCAS DE HIERRO FUNDIDO



Las cercas de hierro fundido datan de principios de siglo y vienen en una variedad de patrones y diseños.

## CERCAS DE MADERA



En el distrito también se utilizan cercas de madera, generalmente de diferentes diseños de postes.

## MUROS DE MAMPOSTERÍA



La piedra arenisca roja, extraída localmente en el siglo XIX y utilizada extensamente para cimientos y en algunos casos como único material de construcción para estructuras, también se utilizó para construir muros frente a algunas residencias. Igualmente se han utilizado ladrillos y otros tipos de mampostería para muros de contención.

## LÍNEAS DE CERCAS VIVAS



Se pueden encontrar cercas vivas de una variedad de materiales de seto vivo en todo el distrito.

## NORMAS PARA CERCAS COMERCIALES

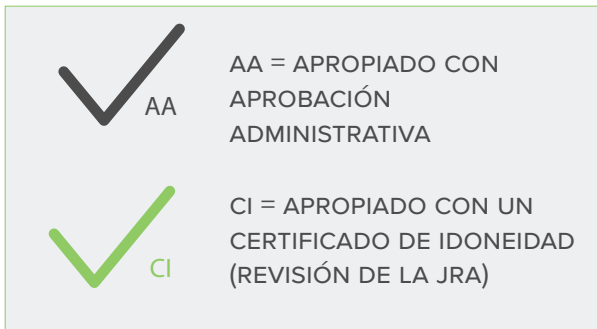
1. El diseño de las cercas debe tomar pistas de los diseños históricos existentes cercanos y la estética del paisaje urbano. Los materiales típicos incluyen metal en color negro y madera. No se recomiendan cercas cercas de malla ciclónica.
2. Las cercas en áreas comerciales deben relacionarse con el material del edificio. En áreas contiguas a vecindarios, se debe tener cuidado de relacionar la cerca comercial con las cercas residenciales del área.
3. Las construcciones nuevas deben incluir cercas cuando estén adyacentes a propiedades históricas con cercas existentes.

## NORMAS PARA CERCAS RESIDENCIALES

1. Las cercas de privacidad en los patios traseros de las áreas residenciales deben construirse con madera tratada a presión con diseño apropiado o de metal.
2. Los materiales de la cerca deben relacionarse con los materiales del vecindario. Los materiales típicos incluyen metal en color negro y madera. No se recomiendan cercas de malla ciclónica.
3. Las casas recién construidas deben incluir cercas cuando estén adyacentes a propiedades históricas con estructuras existentes.

## MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE CERCAS

1. Mantenga alejadas las plantas que puedan arrancar de raíz los postes.
2. Pinte y repare las cercas de hierro periódicamente.
3. Donde falten partes de las cercas, diseñe cercas nuevas que coincidan o combinen si es posible con las antiguas en cuanto al material, altura y detalles.
4. Reemplace la piedra faltante con una piedra que coincida lo más posible.
5. Si están pintadas, conserve las cercas de madera bien pintadas y con buen mantenimiento y haga coincidir el diseño existente cuando reemplace los postes.
6. Mantenga las cercas vivas recortadas y libres de malas hierbas y árboles que puedan arrancar de raíz o dañar el paisaje.



*Nota: Todas las cercas deben cumplir con la Ordenanza de zonificación. Los niveles de revisión requeridos para un proyecto siempre están sujetos a la aprobación de la ciudad; algunos proyectos pueden requerir una revisión adicional, o menor. Se recomienda siempre comenzar un proyecto comunicándose primero con la oficina de Planificación y Desarrollo de la Ciudad de Manassas para hablar sobre su proyecto.*

INSTALACIÓN DE CERCAS	
EDIFICIOS ZONIFICADOS COMO COMERCIALES	
Cualquier cerca nueva	 CI
EDIFICIOS ZONIFICADOS COMO RESIDENCIALES	
Si la cerca nueva cumple con las normas	 AA
Si la cerca nueva no cumple con las normas	 CI



# ESTACIONAMIENTOS FUERA DE LA VÍA

El estacionamiento fuera de la vía incluye cualquier área de estacionamiento ubicada en una propiedad privada. Las áreas de estacionamiento en los Distritos Históricos Superpuestos (HOD por sus siglas en inglés) consisten en lotes vacíos que se usan para estacionar o en edificios no históricos que están apartados de la calle para acomodar el estacionamiento en el frente. Estas condiciones rompen el tejido cohesivo urbano. Para evitar esto, la construcción nueva debe acomodar el estacionamiento de una manera que refuerce el ritmo del paisaje urbano histórico.

## NORMAS PARA ESTACIONAMIENTOS FUERA DE LA VÍA

1. Ubique el estacionamiento en la parte trasera o lateral del edificio con una protección adecuada para minimizar los impactos visuales.
2. Ubique áreas nuevas de estacionamiento, carga y servicio para que no resten valor al carácter del contexto histórico. Los edificios deben estar al ras con la acera para reforzar el muro de la calle.
3. Las áreas zonificadas residencialmente deben mantener entradas de vehículos y garajes que no impacten visualmente el carácter histórico del distrito.
4. Los edificios independientes o de un solo sitio deben ubicar el estacionamiento en la parte trasera o lateral del edificio y proteger el estacionamiento en consecuencia para mantener las vistas del edificio y enfatizar el entorno construido.
5. El poste de luz estándar en los HOD es de metal negro con un artefacto de iluminación estilo bellota y debe cumplir con el Artículo 9 de las Normas y Especificaciones de Transporte del DCSM (por sus siglas en inglés).
6. Las calles privadas (excluyendo los callejones) generalmente deben seguir los principios y estándares de diseño para mejoras públicas proporcionando un paisaje urbano cohesivo a través del diseño de jardines, aceras, iluminación y mobiliario urbano como bancos y contenedores de basura para mantener la escala humana e integrar las calles en los HOD.



El nuevo estacionamiento está ubicado en la parte trasera y lateral del edificio.







# ELEMENTOS DE PATIO Y ÁREA

Además de la distancia de separación frontal, el espaciado y las cercas, hay otros elementos que afectan la apariencia del área. Algunos de estos elementos no están directamente bajo revisión arquitectónica, pero su diseño puede ayudar a reforzar la imagen del área histórica. Las características del área, los elementos del paisaje urbano y el paisaje son una parte importante del contexto del distrito histórico. Es importante asegurarse de que estos elementos estén coordinados con el diseño del edificio y sean compatibles con el tejido histórico circundante. La naturaleza altamente peatonal del centro histórico de Manassas y los vecindarios residenciales circundantes enfatizan la necesidad de incorporar elementos del paisaje urbano que contribuyan a la atmósfera peatonal y proporcionen transiciones entre los espacios públicos y privados. Por lo tanto, el paisajismo y la pavimentación del área se evalúan como parte del proceso de revisión del desarrollo.

## PAISAJISMO



Además de cercas y setos, el paisajismo incluye todas las demás características naturales del área, como césped, cobertura del suelo, arbustos y árboles. La mayor parte del área residencial histórica se caracteriza por extensos jardines, árboles de edad madura y siembra de cimientos.

## ILUMINACIÓN



Muchos edificios comerciales históricos, así como edificios residenciales, pueden tener luces exteriores para resaltar o realzar ciertas partes del edificio.

## AMENIDADES MODERNAS



Tanto las estructuras comerciales como las residenciales tienen comodidades modernas, como equipo mecánico, almacenamiento de basura, etc. que pueden ser requeridos por código o agregados por conveniencia.

## COMEDORES Y ASIENTOS AL AIRE LIBRE



Los comedores al aire libre brindan experiencias gastronómicas a cielo abierto y pueden vincular a la calle. Los comedores al aire libre se encuentran típicamente en patios, aceras y azoteas.

## NORMAS PARA EL PAISAJISMO

1. El paisajismo debe integrarse en el diseño y la estética de los edificios y el paisaje urbano circundantes. El paisajismo debe priorizar la conservación de las estructuras históricas y mantener la integridad de los edificios circundantes.
2. Los árboles y las plantas deben tener un diseño coherente y colocarse cuidadosamente a lo largo de las calles y áreas abiertas.

## NORMAS PARA ILUMINACIÓN

1. Los accesorios de iluminación deben ser discretos y compatibles con la calidad del área circundante y del edificio. Los niveles de luz deben brindar seguridad adecuada sin ser demasiado brillante, particularmente alrededor de edificios residenciales o edificios comerciales con unidades residenciales.
2. Los edificios se pueden resaltar con iluminación ascendente/reflectores brillantes ubicados discretamente para no causar resplandor. Si es posible, no utilice muchas luces de "crimen" o reflectores brillantes para iluminar un edificio. Cuando se necesita iluminación de seguridad, debe ubicarse en el lado o en la parte trasera de un edificio (por lo general, en las entradas laterales y traseras o en los callejones) y debe estar dirigida hacia abajo.

## NORMAS PARA AMENIDADES MODERNAS

1. Los servicios públicos y otros accesorios del área, como equipo mecánico, equipo de climatización exterior y antenas, deben colocarse en lugares discretos y/o protegidos con paisajismo o cercas.
2. Los recintos de basura, medidores y servicios similares deben colocarse en la parte trasera del edificio a lo largo de un lado discreto del edificio. Las líneas eléctricas, de cable y de telefonía deben colocarse bajo tierra (soterradas) o en la parte trasera de los edificios.
3. Para conocer la ubicación adecuada de las tecnologías ecológicas, consulte las normas que comienzan en la página 186.



# NORMAS PARA COMEDORES Y ASIENTOS AL AIRE LIBRE

1. Diseñe y ubique patios y áreas de comedor al aire libre para que realcen y agreguen valor al contexto histórico y al paisaje urbano.
2. Ubicación:
  - a. Mantenga las vistas de un edificio histórico desde la calle y la acera, diseñe patios no residenciales o áreas de comedor bien sea adyacentes al derecho de paso o donde sea accesible al derecho de paso. Evite conflictos con el acceso al edificio, el acceso al área y el área de carga/servicio.
  - b. El diseño y la ubicación deben promover la accesibilidad de la ley ADA (por sus siglas en inglés).
3. Barandillas:
  - a. Las barandillas deben estar hechas de metal (es decir, acero inoxidable, aluminio, hierro forjado u otros metales de alta calidad) y el color de las barandillas debe ser negro.
  - b. Utilice diseños que complementen los edificios. Evite una sensación de amurallado y mantenga la transparencia y el compromiso con el área y el paisaje urbano.
4. Mobiliario:
  - a. Los muebles deben tener un estilo y una decoración acordes con el tipo de restaurante.
  - b. Los materiales pueden ser madera, metal o materiales sintéticos comparables; sin embargo, deben tener la fuerza y el peso suficientes para no convertirse en un peligro público en caso de viento fuerte. Las mesas y sillas de poli resina (plástico) están prohibidas.
  - c. Todos los muebles de exterior deben mantenerse en buenas condiciones y repararse o reemplazarse cuando estén desgastados, inservibles o rotos.
5. Comedor y Asientos en la Azotea:
  - a. Al ubicar un patio en la azotea de un edificio histórico o no histórico, minimice los impactos visuales en el contexto histórico/paisaje urbano.
  - b. No cubra, elimine ni oscurezca las características históricas para dar paso a una azotea.
  - c. No se deben realizar alteraciones en la fachada principal de un edificio histórico y se deben minimizar en un edificio no histórico o en la elevación secundaria de un edificio histórico.
  - d. Utilice materiales de alta calidad como acero inoxidable, aluminio, hierro forjado u otros metales. Las barandillas deben ser de un color compatible con el edificio.
  - e. Cuando sea posible, minimice las vistas de las áreas del patio de la azotea desde el nivel de la calle.
  - f. Las áreas de comedor y asientos en la azotea no deben ser estructuras permanentemente cerradas, ni tener la apariencia de una incorporación a un edificio.
6. Los artículos de temporada, como sombrillas, persianas (no adheridas a un edificio), jardinería en macetas, etc. deben ser de un material de alta calidad, compatible con el edificio, los muebles de jardín y las barandas. Consulte la página 136 para obtener orientación sobre toldos fijados permanentemente a edificios.
7. La iluminación decorativa debe ser de un estilo que se adapte al tipo de usuario y los muebles de exterior existentes. Los generadores eléctricos no deben usarse en las áreas del patio al aire libre, en su lugar, la iluminación debe estar conectada a un receptáculo eléctrico en el lugar.





# LETREROS

Para competir con los minoristas reconocidos a nivel nacional, las empresas independientes generalmente confían en la señalización de las instalaciones para atraer la atención y los clientes. En un centro histórico, la viabilidad del negocio está directamente ligada a la calidad de su señalización. Estas normas equilibran las necesidades del negocio con la integridad del distrito histórico y determinan la compatibilidad entre el letrero y el edificio específico y el distrito histórico en su conjunto.

Los letreros comerciales son una parte vital de la escena del centro de la ciudad, pero se debe lograr un equilibrio entre la necesidad de identificar y llamar la atención sobre los negocios individuales y la necesidad de una identidad e imagen positivas de todo el distrito. Los letreros pueden complementar (o restar valor) al carácter de cualquier edificio, ya sea nuevo o histórico. Un buen diseño de letreros es importante no solo para el carácter del edificio, sino también para crear una imagen para el negocio.

## PROBLEMAS TÍPICOS

**Sobredimensionados:** Muchos letreros son demasiado grandes para los edificios y abruman la arquitectura. Algunos letreros independientes también pueden ser demasiado grandes para los espacios que ocupan.

**Colocación deficiente:** A veces, los letreros se colocan sin tener en cuenta los elementos arquitectónicos, como cornisas y travesaños.

**Ejecución deficiente:** Los letreros deben ser realizados por profesionales de letreros que sean expertos en señalización y preparación de superficies.

**Diseño deficiente:** Muchos letreros no son legibles o simplemente no transmiten una imagen apropiada para el negocio o el edificio.

# ELEMENTOS DE LETREROS



## MATERIALES

Si bien los materiales deben relacionarse con la estructura, el material de un letrero es mucho menos importante que el aspecto final del mismo. Con la excepción del pan de oro, la JRA no admite acabados que parezcan brillantes o que parezcan de plástico. Se deben utilizar acabados mate siempre que sea posible. Se puede usar madera, metal, MDO (por sus siglas en inglés) (revestimiento de densidad media, también conocido como panel o valla publicitarios), acrílico, espuma para letreros y cualquier cantidad de otros materiales que puedan pintarse o darle acabado de alguna manera, puede usarse si el acabado se considera compatible con el distrito histórico en el edificio específico.

## COLORES

Los colores de los letreros pueden tener una gran variedad de tonos. El diseño general del letrero debe coordinarse con el contexto del edificio y el paisaje urbano, pero puede abarcar cualquier cantidad de colores.

## TIPOGRAFÍA

Las letras pueden fabricarse individualmente y colocarse directamente al lado de un edificio o ponerse en la superficie de un letrero, una ventana o un toldo. Nuevamente, el material es menos importante que el aspecto final, que no debe verse como plástico ni ser brillante. Por eso, tanto las letras colocadas como las letras pintadas deben ser apropiadas.

## TAMAÑO

El tamaño de cada letrero y el área total de los letreros deben ser apropiados en escala para el edificio dentro de las restricciones de la Ordenanza de zonificación de la Ciudad de Manassas.

## NORMAS GENERALES PARA LETREROS

1. El diseño y la ubicación de los letreros deben ajustarse a la arquitectura, la visibilidad y el carácter del edificio, el distrito histórico y la naturaleza del negocio. Los letreros no deben obstruir los elementos que definen el diseño del edificio, incluidas las características de diseño, los elementos arquitectónicos y las aberturas. Los letreros se pueden hacer en una variedad de formas para adaptarse a las características arquitectónicas del edificio y la compatibilidad con el diseño en general. Por ejemplo, los negocios ubicados en casas históricamente residenciales no deben instalar letreros de toldos, si el área de construcción no incluye ese detalle.
2. El tamaño de cada letrero y el área total de los letreros deben ser apropiados en escala para el edificio. Los edificios más altos pueden requerir letras o símbolos más altos. En general, la altura y el detalle del edificio regirán la ubicación del letrero.
3. La ubicación y la escala de los letreros en los edificios históricamente residenciales y comerciales deben orientarse y deben ser escalados hacia el punto de vista de los peatones y no de los vehículos. Sin embargo, la ubicación de los letreros y la escala para estructuras no históricas apartadas de la calle pueden requerir una mayor orientación hacia los vehículos y letras de mayor escala.
4. Los letreros deben representar el negocio, incluidos el color, los gráficos y la marca general del negocio. No se recomiendan los grandes letreros de marca registrada estandarizados e independientes (letreros de pared, prominentes o independientes), como los de refrescos nacionales, ya que no representan el negocio principal.
5. La forma de los letreros puede adaptarse al área donde se colocará en lugar de construir características para llenar los vacíos del diseño. Por ejemplo, si se coloca encima de una fachada que no tiene cornisa, el letrero puede tener la longitud de la abertura de la fachada comercial, creando así una línea de cornisa. Si un edificio alguna vez tuvo una ventana de travesaño y falta en el momento en que se hizo el letrero, el letrero puede ajustarse a la forma de la ventana. En estos casos, los letreros no pueden cubrir características importantes, como el marco y la hoja de una ventana.
6. Los colores deben complementar los materiales y la combinación de colores del edificio y el paisaje urbano. Los esquemas de color pueden usar colores brillantes y/o neón como acentos para permitir la extravagancia y la creatividad.
7. La iluminación de los letreros debe ser discreta y acorde con el carácter del edificio y el distrito histórico. Los letreros deben estar iluminados indirectamente. Evite las luces demasiado brillantes, giratorias o intermitentes y los letreros iluminados internamente.
8. Los materiales de un letrero son mucho menos importantes que el aspecto final. Con la excepción de las láminas de oro, la JRA no admite acabados que parezcan brillantes o que parezcan plásticos. Se deben utilizar acabados mate siempre que sea posible. Se puede usar madera, metal, MDO (por sus siglas en inglés), acrílico, espuma para letreros y cualquier cantidad de otros materiales que puedan pintarse o terminarse, de alguna manera pueden usarse si el acabado se considera compatible con el distrito histórico del edificio específico.



La señalización contribuye al carácter del distrito histórico.

# NORMAS PARA TIPOS ESPECÍFICOS DE LETREROS

## LETREROS DE PARED



1. Los letreros de pared deben colocarse en áreas obvias, como el friso sin adornos de una cornisa o la parte superior de la fachada. En general, deben fijarse a superficies sin adornos.
2. La colocación de letreros de pared debajo de la cornisa para edificios comerciales de varios pisos puede ser apropiada para negocios de pisos superiores.
3. Los letreros de pared en edificios históricamente residenciales pueden fijarse a la pared en el primer piso o entre las columnas del porche.
4. Los letreros de pared en edificios históricamente comerciales se pueden ubicar en áreas tales como encima de la fachada, dentro del friso de la cornisa, en el pilar de las vidrieras o en la tipografía de los toldos.

## LETREROS PROMINENTES



1. En general, los letreros prominentes deben colocarse a una altura no superior al alféizar de las ventanas del segundo piso, para edificios de múltiples pisos. Para los edificios de un solo piso, deben colocarse nivelados con la parte superior de la fachada.
2. Los letreros prominentes en edificios históricamente comerciales deben colocarse a una altura no superior al alféizar de las ventanas del segundo piso en el caso de edificios de múltiples pisos y al nivel de la parte superior de la fachada en el caso de edificios de una sola planta.
3. Los letreros prominentes en edificios históricamente residenciales no deben ubicarse por encima de la parte superior del porche ni adherirse a la pared en el primer piso o en la columna del porche.
4. Los soportes y la estructura colgante deben ser de metal negro y el diseño debe ajustarse al diseño arquitectónico del edificio.

## LETREROS DE VENTANAS



1. Los letreros de las ventanas no deben exceder el 20 por ciento del área de la ventana.
2. Los letreros para ventanas deben coincidir con el esquema de colores y el diseño de los letreros permanentes de pared, prominentes e independientes.
3. Los letreros en las ventanas deben ubicarse en las ventanas del primer piso para la visibilidad de los peatones y deben diseñarse a una escala para peatones.




## LETREROS INDEPENDIENTES



1. Los letreros independientes pueden ser de estilo poste o monumento, sin exceder los 10 pies de altura.
2. La estructura y la base del letrero deben tomar como referencia la estructura principal. El material y el diseño de la base se consideran estructuras permanentes y deben ser materiales naturales. Los materiales sintéticos que se usan a menudo para los letreros de paneles no son apropiados para la estructura de este.



## REVISIÓN DE DISEÑO DE LETREROS

DESIGNACIÓN DE LA ESTRUCTURA			
			
Instalación de nueva señalización	 CI	 CI	 CI
Restauración de señalización existente	 AA	 AA	 AA



AA = APROPIADO CON APROBACIÓN ADMINISTRATIVA



CI = APROPIADO CON UN CERTIFICADO DE IDONEIDAD

### APROBACIÓN ADMINISTRATIVA PARA LETREROS

La restauración de letreros de paredes existentes, prominentes e independientes puede ser elegible para aprobación administrativa, si se cumplen los siguientes criterios:

#### CRITERIOS

Los letreros restaurados no cambian el área, las dimensiones, la forma, el material, el aspecto o la ubicación de los letreros existentes.

El esquema de color es consistente con la marca del negocio y complementa los materiales y el esquema de color del edificio y el paisaje urbano.

Nota: Todos los letreros deben ser consistentes con la Ordenanza de zonificación, así como con estas normas. Estas tablas pretenden ser una guía general para la revisión de letreros. Los niveles de revisión requeridos para un proyecto siempre están sujetos a la aprobación de la Ciudad; algunos proyectos pueden requerir una revisión adicional, o menor. Se recomienda comenzar siempre un proyecto comunicándose primero con la oficina de Planificación y Desarrollo de la ciudad de Manassas para analizar su proyecto.



**CUTRATE**  
**BARBERSHOP**  
Walk-Ins Welcome  
**571-359-6200**  
[www.MYCUTRATE.com](http://www.MYCUTRATE.com)



**Curves**  
Hair Studio  
703-257-5722  
[www.curveshair.com](http://www.curveshair.com)



**shining sol**  
candle company  
est. 2012  
[www.shiningsol.com](http://www.shiningsol.com)

Charley  
ANTIQUE

Whitlock Wealth  
Management

BA



# ARTE PÚBLICO Y MURALES

La Junta de Revisión Arquitectónica de la ciudad de Manassas fomenta el uso del arte, particularmente esculturas y murales, como una forma de involucrar a los residentes y visitantes, de crear una identidad comunitaria y resaltar la creatividad artística. La instalación de arte público también apoya las iniciativas artísticas y turísticas de la ciudad. El arte público es cualquier arte que es visible para el público, independientemente de si se encuentra en una propiedad pública o privada. El arte mural en particular es ampliamente considerado como uno de los métodos más antiguos de expresión artística y puede realzar un distrito histórico.

La Ordenanza de Zonificación de la ciudad de Manassas designa la pintura de estructuras no residenciales que resultan en un color diferente, tal como el arte mural, como una alteración sustancial que requiere la aprobación de la Junta de Revisión Arquitectónica. La pintura de arte mural en elementos de construcción pequeños, como ladrillos individuales y accesorios de servicios públicos (como bajantes o canalizaciones), no se considerará una alteración sustancial.

La Junta de Revisión Arquitectónica no revisa el contenido del arte; más bien, la revisión de JRA se limita a cómo las instalaciones de arte propuestas impactan la arquitectura histórica y el carácter general del distrito histórico superpuesto HOD (por sus siglas en inglés). El arte visible desde el derecho de paso público debe contribuir a la comunidad respetando la arquitectura histórica y la integridad del diseño del distrito. La JRA no revisa proyectos basados en el arte en propiedad pública que son instalaciones temporales en lugares que se han considerado apropiados para exhibiciones rotativas de arte público.

## NORMAS GENERALES PARA ARTE PÚBLICO

1. Las siguientes normas se aplicarán de la misma forma a las estructuras contribuyentes, emblemáticas y no históricas.
2. Las modificaciones realizadas a los edificios dentro de los Distritos Históricos Superpuestos para proyectos basados en las artes deben ser reversibles y no dañar las características de los monumentos históricos emblemáticos o los edificios contribuyentes.
3. Los detalles arquitectónicos históricos existentes en las fachadas principales no deben alterarse, cubrirse ni disminuirse con proyectos basados en las artes.
4. Podrán aprobarse detalles decorativos y apéndices artísticos como esculturas, etc. en fachadas. Estos apéndices deben colocarse en las juntas de argamasa para evitar daños a la mampostería.
5. El contenido distingue los proyectos basados en las artes de la señalización. Si bien un letrero anuncia específicamente un negocio, producto o servicio a través de gráficos o texto, los murales u otros proyectos son únicamente de naturaleza artística. Los proyectos basados en las artes que incluyan información relacionada con un negocio, producto o servicio se considerarán un letrero y deberán cumplir con las reglamentaciones de zonificación actuales relacionadas, entre otras, con el tamaño y la ubicación. Cuando se considere necesaria una interpretación oficial, el Administrador de Zonificación determinará si una propuesta es un mural, una escultura o un letrero. Por lo general, los proyectos basados en las artes no incluyen marcas registradas, marcas de servicio u otras marcas, colores o patrones que identifiquen o estén asociados con un negocio, profesión, oficio, ocupación o vocación.
6. No se permiten impresiones o imágenes producidas mecánicamente o generadas por computadora, incluidos, entre otros, vinilos impresos digitalmente.

## NORMAS PARA MURALES



1. Los murales se consideran reversibles si se ponen sobre superficies previamente pintadas. Los murales deben pintarse con materiales que se puedan quitar sin métodos destructivos como el pulido con chorro de arena.
2. Las elevaciones de mampostería que no hayan sido pintadas históricamente no deben pintarse. Cuando se apruebe pintar mampostería, se debe usar pintura de mampostería adecuada permeable al vapor. Cuando se pinte la mampostería se deben seguir todos los informes de conservación pertinentes publicados por los Servicios Técnicos de conservación de los Servicios de Parques Nacionales.
3. En la mayoría de los casos, no coloque murales en fachadas principales de edificios emblemáticos históricos o edificios contribuyentes. Las fachadas laterales de los edificios son apropiadas para los murales siempre que no oculten detalles históricamente significativos, como cornisas, ventanas en mirador u otros elementos decorativos.
4. Los murales de importancia histórica (incluidos los anuncios históricos) no se puede pintar sobre ellos, incluso si están descoloridos. En algunos casos, puede ser apropiado restaurar dichas marcas históricas.
5. Los murales deben complementar y realzar el diseño del edificio e incorporarse arquitectónicamente en las elevaciones del edificio.
6. La ubicación de un mural en el edificio no debe cubrir o restar valor a las características arquitectónicas significativas o que definen el carácter.
7. Se pueden incorporar nombres de patrocinadores y artistas, pero deben ser discretos y no exceder el 5 % del diseño o 2 pies cuadrados de área, lo que sea menor.
8. Se permiten diseños artísticos en calles, callejones y aceras se revisarán de manera similar a los murales en edificios.

03 NORMAS DE DISEÑO

## NORMAS PARA ESCULTURAS



1. Evite perforar o quitar elementos de mampostería históricos para instalar piezas escultóricas en edificios. Fije la escultura a los edificios a través de juntas de argamasa.
2. Las esculturas deben ser de tal tamaño y ubicación que no abrumen los componentes históricos de los edificios o el paisaje urbano del distrito.
3. Los elementos de pequeña escala como bajantes, bancos y rejas de seguridad pueden ser obras de arte dinámicas por derecho propio con características y acabados únicos.



# MEJORAS PÚBLICAS

El carácter de un distrito histórico no solo proviene de sus edificios, sino también de los espacios públicos que rodean y ayudan a definir esas estructuras. El paisajismo, las calles, aceras, iluminación, áreas de estacionamiento público, señales de orientación y mobiliario urbano, así como bancos y contenedores de basura, conforman el entorno del paisaje urbano. La infraestructura pública también se extiende a las áreas culturales e históricas que son propiedad de la Ciudad de Manassas y que son operadas por esta para el beneficio de la comunidad. Estas incluyen el área histórica Mansión Liberia, Old Town Hall (el antiguo edificio municipal), Rail Depot (la estación ferroviaria), Candy Factory (la fábrica de dulces) y el pabellón Harris Pavilion.

La infraestructura pública ubicada en el derecho de paso no requiere revisión de la JRA y no está sujeta a la aprobación de HOD, por sus siglas en inglés. La ciudad de Manassas se involucra en el mantenimiento de rutina y lleva a cabo mejoras para crear una comunidad segura y acogedora para empresas, visitantes y residentes. A su vez, las mejoras públicas respaldan la visión de los HOD al garantizar que las personas puedan disfrutar de los edificios históricos y participar en la conservación histórica.

La ciudad de Manassas establece estándares para la infraestructura pública a través de planes en toda la ciudad para mantener una alta calidad de servicio a la comunidad. Los planes incluyen el Plan de mantenimiento de parques, el Plan Maestro de transporte y el Manual de normas de diseño y construcción (DCSM, por sus siglas en inglés). Estos planes para toda la ciudad garantizan la coherencia en todo Manassas. Las siguientes normas de infraestructura pública son específicas para los HOD, pero funcionan en conjunto con otros planes de la ciudad. Estas proporcionan una dirección para que la ciudad mantenga y actualice la infraestructura existente, así como un marco para proyectos futuros en los Distritos Históricos Superpuestos.

*Nota: Los objetos dentro de un derecho de paso no requieren la aprobación de JRA y no están sujetos a la aprobación Distrito Histórico Superpuesto. Estos son consejos generales para que la ciudad cree un estándar para las mejoras públicas.*



Estacionamiento para bicicletas de la ciudad de Manassas.

# NORMAS

## PASEOS PEATONALES Y BORDILLOS



1. Las aceras, los cruces de peatones y los bordillos deben cumplir con los Estándares y especificaciones de transporte del Artículo 9, como se describe en DCSM (por sus siglas en inglés).
2. Utilice un módulo de pavimentación consistente que promueva la movilidad de los peatones y se relacione con la escala de paisajes urbanos y edificios históricos en lugar de edificios construidos en espacios vacíos no contribuyentes.
3. Retire los obstáculos de las aceras, como letreros, postes y metros de parquímetros, y repare los agujeros.
4. Priorice la accesibilidad cuando diseñe e implemente mejoras.

## MOBILIARIO URBANO



1. Los muebles colocados a lo largo de las calles o en áreas históricas deben cumplir con los estándares de diseño descritos en el Plan de mantenimiento de parques.
2. Los elementos adicionales de mobiliario urbano, como aparca bicicletas, paradas de autobús y bolardos, deben ser compatibles con los elementos existentes. Para mantener la consistencia, el material del mobiliario urbano debe ser de metal y el color debe ser negro.
3. Evite colocar demasiados elementos en las aceras estrechas del distrito.
4. Enfatique las áreas de estacionamiento para bicicletas o dispositivos de movilidad compartida (SMD, por sus siglas en inglés).
5. Los letreros que no sean de calles, como marcadores históricos, letreros de orientación y placas, deben tener un diseño consistente y reconocible que esté integrado en los HOD (por sus siglas en inglés).

## ÁRBOLES EN LA CALLE Y SIEMBRA



1. El paisajismo debe cumplir con los estándares establecidos en el Artículo 3 Conservación histórica, Paisajismo, Cercas y Barreras según se describe en el DCSM (por sus siglas en inglés).
2. El paisajismo debe integrarse en el diseño y la estética de los edificios y el paisaje urbano circundantes. El paisajismo debe priorizar la conservación de las estructuras históricas y mantener la integridad de los edificios circundantes.
3. Los árboles y las plantas deben tener un diseño coherente y colocarse cuidadosamente a lo largo de las calles y espacios públicos.

## ILUMINACIÓN



1. El poste de luz estándar en los HOD es de metal negro con un artefacto de iluminación estilo bellota y debe cumplir con el Artículo 9 de los Estándares y especificaciones de transporte del DCSM (por sus siglas en inglés).

## INSTALACIONES DE ESTACIONAMIENTO



1. Las instalaciones de estacionamiento deben cumplir con los estándares establecidos en el Artículo 3 Conservación histórica, Paisajismo, Cercas y Barreras, y el Artículo 9 Estándares y especificaciones de transporte en el DCSM (por sus siglas en inglés).
2. Enfatizar las áreas de estacionamiento de bicicletas y Dispositivos de Movilidad Compartida (SMD, por sus siglas en inglés).
3. Los nuevos aparcamientos e instalaciones deben seguir la sección de Edificios no históricos de las Normas de diseño histórico para asegurar la compatibilidad con el entorno construido existente.
4. Los aparcamientos que se encuentran en construcciones en espacios vacíos deben mantener la apariencia del patrón de construcción histórico al imitar el paisaje urbano histórico existente y el patrón de cuadrícula. Considere el uso de fachadas de tiendas minoristas en los niveles del primer piso de los garajes en las elevaciones principales y las calles para reforzar la vitalidad a nivel de la calle.
5. Los lotes de estacionamiento deben diseñarse para proporcionar un alivio visual de las grandes extensiones de pavimento.



Las mejoras públicas contribuyen al carácter histórico del distrito.





# MODERNIZACIONES PARA LA ACCESIBILIDAD

Así como gran parte del distrito histórico de Manassas se diseñó y construyó antes de que el automóvil se convirtiera en el medio de transporte predominante, la mayoría de sus edificios y paisajes se diseñaron sin la lojamiento para personas con diferentes capacidades o necesidades de acceso. Con la aprobación de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA, por sus siglas en inglés), una ley civil federal, ahora el acceso a las propiedades abiertas al público es un derecho civil. La ley ADA reconoce que para que las personas con discapacidad participen en las actividades cotidianas de sus comunidades, como ir a trabajar, comer en un restaurante o comprar en una tienda, deben tener acceso a los bienes y servicios que brindan las empresas. La accesibilidad no se trata solo del acceso para sillas de ruedas; la integración de rampas permite el acceso para todos. Un padre con un niño en una carriola, alguien que arrastra equipaje con ruedas, una persona mayor que usa un andador o cualquier persona con un carrito de compras pesado podrá usar una rampa si esta facilita su tarea.

La ley ADA requiere que todas las entidades comerciales, que son lugares de acomodación pública, sean accesibles para usuarios discapacitados o proporcionen acomodación alternativa. Si bien las residencias privadas no están obligadas a cumplir con las reglamentaciones de la ley ADA, muchas personas que desean "envejecer en el lugar" o acomodar a parientes mayores pueden adaptar sus hogares históricos para que sean accesibles. Como tal, estas normas se aplican a cualquier estructura comercial o residencial que se esté renovando para facilitar la accesibilidad.

## PLANIFICACIÓN DE UN PROYECTO DE ACCESIBILIDAD

Las características de accesibilidad, como rampas de acceso y ascensores, generalmente se pueden agregar a los edificios históricos sin alterar sustancialmente su importancia histórica si se diseñan con cuidado y sensibilidad. La planificación de las modificaciones para accesibilidad debe ser un proceso de tres pasos, tal como se identifica en el Resumen de conservación #32 de NPS (por sus siglas en inglés):

### 1 Revise la importancia del edificio histórico e identifique las características que definen su carácter.

Al diseñar una modernización para accesibilidad, evite los efectos negativos en los materiales y las características históricas que definen el carácter. El Capítulo 2 de estas normas contiene información sobre cómo determinar la importancia y las características que definen el carácter de un edificio histórico en el distrito histórico.

### 2 Evalúe el nivel de accesibilidad existente y requerido de la propiedad.

Al evaluar la accesibilidad de un edificio, considere el estacionamiento de la propiedad, los caminos, las entradas del edificio, las pendientes, los cambios de nivel y el ancho y el peso de las puertas. Familiarícese con las disposiciones de accesibilidad del código de construcción que utiliza la ciudad y con los requisitos de las Normas de Accesibilidad de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADAAG, por sus siglas en inglés). Para obtener más información, consulte: <https://www.ada.gov/>.

### 3 Seleccione opciones de accesibilidad que equilibren el acceso y la conservación.

Seleccione las opciones de accesibilidad que tengan el menor impacto en las características históricas significativas de su área, satisfagan mejor las necesidades de su propiedad y cumplan con las siguientes normas de diseño de accesibilidad.

# NORMAS DE ACCESIBILIDAD

## 1. Integre las mejoras de accesibilidad en los métodos de conservación histórica.

- a. Conserve las características clave de la estructura histórica en cualquier diseño.
- b. Asegúrese de que las mejoras de accesibilidad sean reversibles.

## 2. Elija la opción de accesibilidad que tenga el menor impacto en el tejido histórico del área mientras cumple con los requisitos de accesibilidad.

- a. Cambiar el nivel del área de la entrada:
  - i. Si la diferencia de altura entre la entrada y el área circundante es mínima, será posible volver a nivelar el área alrededor de la entrada para que el camino esté a la misma altura que la entrada.
- b. Instalación de rampas de entrada:
  - i. Las rampas de entrada deben ubicarse y diseñarse cuidadosamente para preservar la integridad histórica de la entrada y sus materiales.
  - ii. El diseño y el material de la rampa deben ser compatibles con los materiales históricos adyacentes.
  - iii. Si no se puede proporcionar un diseño y materiales compatibles, considere métodos alternativos como el paisajismo para mitigar el impacto en la estructura histórica.
- c. Instalación de un ascensor para sillas de ruedas:
  - i. Los ascensores para sillas de ruedas se pueden instalar cuando la diferencia de altura hace inviable una rampa. Deben estar contruidos según los estándares del Código de Construcción.
  - ii. Los ascensores para sillas de ruedas deben estar integrados con el paisajismo o con un muro de barrera o cerca baja.
- d. Considere agregar una nueva entrada:
  - i. Si no es posible acceder a la puerta principal, proporcione una entrada accesible respetable que esté ubicada cerca de la entrada principal y diseñada de manera que sea visualmente discreta y que complemente el estilo del edificio.

## 3. Conserve puertas, herrajes y umbrales históricos.

- a. Provea acceso sin quitar elementos que definen el carácter como puertas y herrajes. Son preferibles las modificaciones que limitan el impacto en el carácter histórico de un edificio sin dejar de cumplir con el código.
- b. Siempre que sea posible evite reemplazar el material histórico. Las soluciones alternativas al reemplazo del material incluyen técnicas como mantener la puerta abierta durante el horario comercial normal, abridores de puertas eléctricos, sensores, llaves de tarjeta, etc.
- c. Evite ensanchar las aberturas de las puertas. Busque rutas alternas. Donde sea inevitable, diseñe puertas nuevas y aberturas para que sean compatibles con los materiales y los detalles de las puertas históricas cercanas.
- d. Los umbrales se pueden reemplazar con nuevos modelos que cumplan con los requisitos de accesibilidad, y los umbrales históricos pueden tener un bisel agregado a cada lado para reducir su altura.

## 4. Incluya la accesibilidad en las incorporaciones a las estructuras históricas.




- a. Si parte de la rehabilitación de un edificio histórico incluye una nueva incorporación, puede ser la mejor ubicación para diseñar una entrada accesible y características interiores. Siga las normas que comienzan en la página 139 para incorporaciones a edificios históricos.
- b. En algunos casos, se puede agregar una torre de ascensor al exterior de un edificio para brindar accesibilidad. Las incorporaciones de ascensores se consideran incorporaciones a edificios y requieren una consideración completa de las normas para incorporaciones a edificios históricos, que comienzan en la página 139.

# REVISIÓN DE DISEÑO

## MODERNIZACIONES DE ACCESIBILIDAD

Estas tablas pretenden ser una guía general para las modernizaciones de accesibilidad. Las modernizaciones para la accesibilidad deben instalarse para que sean “reversibles” y eviten oscurecer o dañar las características y los materiales históricos.

*Nota: Los niveles de revisión requeridos para un proyecto siempre están sujetos a la aprobación de la Ciudad; algunos proyectos pueden requerir una revisión adicional, o menor. Se recomienda comenzar siempre un proyecto comunicándose primero con la oficina de Planificación y Desarrollo de la ciudad de Manassas para analizar su proyecto.*

DESIGNACIÓN DE LA ESTRUCTURA			
			
Visible desde el derecho de paso	No visible	Todas las fachadas	Todas las fachadas

MODERNIZACIONES DE ACCESIBILIDAD DE LA LEY ADA					
Opciones de acceso a la entrada	Instalación de rampas				
	Instalación de ascensor para sillas de rueda				
Cambios en las puertas	Incorporación de una puerta nueva				
	Reemplazo y/o ensanchamiento de puertas				
	Reemplazo e instalación de nuevos herrajes y/o umbrales.				



AA = APROPIADO CON APROBACIÓN ADMINISTRATIVA



CI = APROBACIÓN CON UN CERTIFICADO DE IDONEIDAD (REVISIÓN DE LA JRA)

EN BLANCO = NO APROPIADO



Ascensor para silla de ruedas instalado en Liberia.



## MODERNIZACIONES ECOLÓGICAS Y **SOSTENIBILIDAD**

El acto de rehabilitar un edificio histórico es en sí mismo una modernización ecológica o sostenible. Al reutilizar un edificio existente, está ahorrando la energía incorporada utilizada en su construcción y la fabricación de sus materiales. Muchos de estos materiales originales, y los edificios a partir de los cuales se construyen, tienen un nivel de permanencia que no siempre se encuentra en los materiales de construcción y la construcción de hoy. Los materiales históricos bien mantenidos a menudo son reparables, mientras que los materiales más nuevos pueden tener menos posibilidades de reparación, lo que requiere un reemplazo completo. Si bien la climatización en edificios antiguos es sin duda un problema, los edificios históricos son intrínsecamente más ecológicos que muchos edificios más nuevos debido al uso del área y las técnicas de diseño, como la orientación del edificio, el sombreado, la ventilación, la luz natural y los materiales duraderos derivados de la naturaleza, por nombrar algunos.

La tecnología de construcción y las técnicas de conservación de energía están evolucionando y estos avances continuarán mejorando la eficiencia energética en la construcción en nuestro entorno, tanto histórico como nuevo. Las técnicas tradicionales de conservación histórica y los materiales históricos deben mantenerse en las estructuras que son edificios emblemáticos. Sin embargo, el uso de materiales y tecnologías ambientales es apropiado en estructuras Contribuyentes y No-contribuyentes. Estas normas atienden el mantenimiento y la mejora de la eficiencia energética en un edificio histórico, así como los métodos para abordar las tecnologías de generación y conservación de energía. Las normas de esta sección se aplican a proyectos que involucran estructuras históricas residenciales y comerciales.



Instalación de paneles solares en una estructura residencial.

# PLANIFICACIÓN DE UN PROYECTO DE MODERNIZACIÓN ECOLÓGICA

Los objetivos de conservación histórica y diseño ecológico a menudo están alineados. Estas normas pueden ayudarle a crear un plan que evalúe las condiciones actuales y luego diseñar e implementar cuidadosamente modificaciones ecológicas que preserven el carácter y los materiales de su edificio histórico. Siga estos pasos básicos cuando considere un proyecto de modernización ecológica:

## 1 Establezca los objetivos de su proyecto

Desarrolle un objetivo general de eficiencia energética para maximizar la eficacia de un proyecto. ¿Cuáles son sus puntos de referencia o medidas? ¿Qué está intentando lograr? Enfóquese en minimizar el uso de recursos y energía, minimizar los impactos ambientales negativos y conservar la integridad histórica de una propiedad.

## 2 Maximice las cualidades sostenibles inherentes

Por lo general, los edificios históricos se construyeron teniendo en cuenta la eficiencia de los recursos y la energía. Los métodos de construcción se enfocaron en la durabilidad y el mantenimiento, lo que da como resultado características individuales del edificio que pueden repararse si se dañan, minimizando así el uso de materiales durante todo el ciclo de vida del edificio. También se construyeron edificios para responder a las condiciones climáticas locales, integrando estrategias pasivas y activas para el control del clima interior durante todo el año. Las estrategias pasivas suelen incluir la orientación del edificio y características como los voladizos del tejado y las ventanas para proporcionar tanto iluminación natural como el manejo de la adquisición del calor solar. Las estrategias activas suelen incluir características de construcción operables, como toldos y ventanas de guillotina y travesaño. Identifique las características sostenibles inherentes y los sistemas operativos de un edificio y manténgalos en buenas condiciones de funcionamiento. En algunos casos, estas características pueden estar cubiertas, dañadas o faltantes; repárelas o restáurelas donde sea necesario.

## 3 Mejore el funcionamiento

## del edificio

La eficiencia energética de un edificio histórico debe aumentarse primero utilizando técnicas que mejoren la eficiencia energética sin afectar negativamente a los elementos del edificio histórico. Deben priorizarse estrategias no invasivas, como mayor aislamiento, mejoras en la climatización y el paisajismo.

## 4 Agregue tecnología de

## generación de energía con sensibilidad

Al planificar la eficiencia energética, también podría considerar la inclusión de tecnologías de generación de energía. Antes de embarcarse en estas incorporaciones más grandes y costosas, considere estrategias para reducir el consumo de energía. La creación de un edificio más eficiente puede ser suficiente para cumplir con sus objetivos de modernización ecológica.

Al añadir tecnología de generación de energía siempre debe hacerse con sensibilidad y sin un impacto negativo en el carácter o los materiales del edificio histórico. La incorporación de tecnologías ambientales puede ocurrir junto con métodos o conservación histórica; ambos métodos de sostenibilidad son complementarios.

# NORMAS DE MODERNIZACIÓN ECOLÓGICA

- 1. Conserve las características ecológicas inherentes del edificio histórico manteniendo las características y los sistemas sostenibles originales del edificio en condiciones operativas.**
  - a. Repare los materiales de construcción originales de origen natural en lugar de reemplazarlos con materiales sintéticos.
  - b. Aproveche las aberturas originales; manténgalas en buen estado y selle todas las filtraciones.
  - c. Aproveche los patrones de aberturas de puertas y ventanas contruidos antes de la invención del aire acondicionado que creaban temperaturas refrescantes usando ventilación cruzada.
  - d. Conserve contraventanas, toldos, marquesinas y travesaños originales. Las características operables como estas aumentarán la gama de condiciones en las que un edificio es cómodo sin controles climáticos mecánicos.
  - e. Conserve los porches originales en sus configuraciones históricas para dar sombra.
  - f. Conserve y haga operables las contraventanas de madera existentes para disminuir el calor que entra a las estructuras y así reducir las facturas de energía.
  - g. Repare o restaure las características cubiertas, dañadas o faltantes donde corresponda.
- 2. Instale mejoras de eficiencia energética compatibles que refuercen las características de ahorro de energía de la estructura original.**
  - a. Las mejoras para fomentar la eficiencia energética deben complementar el edificio original y evitar alterar o dañar materiales históricos significativos y sus acabados.
  - b. Utilice sistemas removibles y operables como cubiertas aislantes, cortinas y toldos para mejorar el rendimiento de las ventanas originales.
  - c. Agregue contraventanas y puertas contra tormentas para mejorar la eficiencia energética de las ventanas históricas sin dejar de ser históricamente sensibles. Consulte la página 88 para conocer las normas sobre puertas y ventanas contra tormentas.
  - d. Use cinta aislante o burlete, calafateo y aislamiento para reducir la pérdida de energía. Al agregar aislamiento o cinta aislante o burlete, asegúrese de que haya una ventilación adecuada para reducir la acumulación de humedad y los posibles problemas de moho y hongos.
  - e. Donde sea históricamente apropiado, use colores de pintura exterior más claros para reflejar el calor.

Los siguientes proyectos son medidas adicionales que se pueden tomar para mejorar las características de ahorro de energía de una estructura original. Estos proyectos suelen ser en interiores y no requieren revisión de la ciudad.

- Instale aislamiento adicional en un ático, sótano o entrepiso para mejorar la eficiencia energética de un edificio.
- Cuando se deba reemplazar un tejado, considere instalar una barrera radiante.
- Instale bloqueadores y utilice reguladores de tiro (amortiguadores) en una chimenea. Los amortiguadores de chimenea abiertos pueden aumentar los costos de energía hasta en un 30 por ciento.
- Añada árboles de hoja caduca al sitio para aumentar la sombra en el verano y aumentar la absorción del sol en el invierno.




### 3. Ubique tecnología de generación de energía para minimizar los impactos en el carácter histórico del área y la estructura.

- a. Ubique la tecnología donde no dañe, oculte o provoque la eliminación de características o materiales significativos.
- b. Instale la tecnología de tal manera que se pueda quitar fácilmente y así poder restaurar el carácter original del edificio.
- c. Los paneles solares y las celdas fotovoltaicas deben colocarse en lugares con visibilidad limitada o nula, como en un tejado plano, un tejado inclinado poco profundo, en una pendiente de tejado secundaria, en una incorporación trasera, detrás de una pared de parapeto del edificio principal, o un edificio secundario cercano que puede ser menos visible desde un derecho de paso público, como un garaje, cobertizo, pérgola u otro edificio similar.
  - i. El tamaño de la variedad de colectores debe escalarse de manera adecuada a la estructura histórica.
  - ii. Monte los colectores al ras por debajo de la línea de cumbre en un tejado inclinado.
  - iii. Asegúrese de que los herrajes, los marcos y las tuberías expuestos tengan un acabado mate y sean consistentes con el esquema de color de la estructura principal.
  - iv. Use el método menos invasivo posible para colocar colectores solares en un tejado histórico.
- d. Las bombas de calor geotérmicas deben instalarse en lugares que no afecten negativamente el carácter histórico o las características del área.
- e. Instale turbinas de viento para minimizar los posibles efectos adversos sobre el carácter de una propiedad histórica.
  - i. Use turbinas y cualquier herraje expuesto con un acabado mate que sea consistente con el esquema de color de la estructura principal.
  - ii. No oscurezca ni dañe características significativas del edificio.
  - iii. Fije las turbinas de manera que se eviten daños a elementos significativos.
  - iv. Instale turbinas para permitir la restauración de las áreas de construcción afectadas.
  - v. Minimice los impactos estructurales al instalar las turbinas.

















# REVISIÓN DE DISEÑO **TECNOLOGÍA DE GENERACIÓN DE ENERGÍA**

DESIGNACIÓN DE LA ESTRUCTURA			
			
Visible desde el lado de la estructura	No visible	Visible desde el lado de la estructura	No visible

Tecnología de generación de energía *ubicada en un patio\**  
 (\*todavía debe cumplir con los requisitos de la Ordenanza de zonificación)

Paneles solares				
Turbinas de viento				
Bombas de calor geotérmicas				

Nota: La ordenanza de zonificación prohíbe la colocación de tecnología de generación de energía en patios frontales independientemente de la designación de la estructura.



AA = APROPIADO CON APROBACIÓN ADMINISTRATIVA



CI = APROBACIÓN CON UN CERTIFICADO DE IDONEIDAD (REVISIÓN JRA)













NO SE NECESITA APROBACIÓN SI SE CUMPLEN CON LOS REQUISITOS DE LAS ORDENANZAS DE ZONIFICACIÓN

**EN BLANCO** = NO APROPIADO

Estas tablas pretenden ser una guía general para ubicar tecnología de generación de energía. Cualquier tecnología y elementos asociados deben instalarse para que sean "reversibles" y eviten oscurecer o dañar las características y los materiales históricos. Comuníquese con la ciudad de Manassas antes de comenzar cualquier proyecto.

Nota: Los niveles de revisión requeridos para un proyecto siempre están sujetos a la aprobación de la ciudad; algunos proyectos pueden requerir una revisión adicional, o menor. Se recomienda comenzar siempre un proyecto comunicándose primero con la oficina de Planificación y desarrollo de la ciudad de Manassas para analizar su proyecto.

# REVISIÓN DE DISEÑO **TECNOLOGÍA DE GENERACIÓN DE ENERGÍA**

Designación de la estructura					
C			E	NC	
Visible desde la fachada principal (frontal)	Visible desde las fachadas secundarias (laterales)	No visible	Todas las fachadas	Todas las fachadas	
Tecnología de generación de energía <i>adjunta a edificios</i>					
Paneles solares	 CI	 AA	 AA	 CI	
Turbinas de viento	 CI	 AA	 AA	 CI	



AA

AA = APROPIADO CON APROBACIÓN ADMINISTRATIVA



CI

CI = APROBACIÓN CON UN CERTIFICADO DE IDONEIDAD (REVISIÓN JRA)



NO SE NECESITA APROBACIÓN SI SE CUMPLEN CON LOS REQUISITOS DE LAS ORDENANZAS DE ZONIFICACIÓN

**EN BLANCO** = NO APROPIADO

Estas tablas pretenden ser una guía general para ubicar tecnología de generación de energía. Cualquier tecnología y elementos asociados deben instalarse para que sean "reversibles" y eviten oscurecer o dañar las características y los materiales históricos. Comuníquese con la ciudad de Manassas antes de comenzar cualquier proyecto.

*Nota: Los niveles de revisión requeridos para un proyecto siempre están sujetos a la aprobación de la Ciudad; algunos proyectos pueden requerir una revisión adicional, o menor. Se recomienda comenzar siempre un proyecto comunicándose primero con la oficina de Planificación y Desarrollo de la Ciudad de Manassas para analizar su proyecto.*



# DEMOLICIÓN Y REUBICACIÓN DE EDIFICIOS

Los edificios históricos son activos comunitarios insustituibles. Una vez que se han ido, se han ido para siempre. Con cada demolición o remoción sucesiva, la integridad del distrito se erosiona aún más. El nuevo edificio o estacionamiento que a menudo reemplaza al edificio histórico eliminado rara vez es un atributo del carácter histórico del distrito.

## NORMAS PARA LA DEMOLICIÓN

La demolición de cualquier edificio emblemático o contribuyente en un distrito histórico se debe considerar con mucho cuidado antes de otorgar la aprobación. Los siguientes criterios se enumeran en la Sección 130-406 (C), Estándares de revisión para la demolición de una estructura histórica, de la Ordenanza de zonificación de Manassas. Estos criterios son utilizados por la JRA para determinar la aprobación para demoler un edificio.

1. La edad de la estructura histórica;
2. Si ha sido designado Monumento Histórico Nacional, incluido en el Registro Nacional de Lugares Históricos o incluido en el Registro de Monumentos Históricos de Virginia;
3. Si la estructura histórica está asociada con un personaje histórico, un arquitecto o un maestro artesano, o con un evento histórico y en qué medida;
4. Si la estructura histórica, o cualquiera de sus características, simboliza las características distintivas de un tipo, período, estilo o método de construcción, o representa un ejemplo poco frecuente o si es el primero o el último de un estilo o rasgo arquitectónico particular que queda dentro de la ciudad;
5. Si la estructura histórica es de un diseño, textura o material tan antiguo o distintivo que no se puede reproducir, o sólo se puede reproducir con gran dificultad o costo; y
6. Si se mantienen las características distintivas, cualidades, características o materiales de la estructura histórica y en qué medida.

## PROCEDIMIENTOS DE DEMOLICIÓN

Si se concede la demolición y se retira el edificio, se deben llevar a cabo los siguientes procedimientos:

1. Antes de demoler el edificio, se debe documentar minuciosamente el edificio con fotografías y dibujos medidos y esta información se debe conservar en el Departamento de planificación de la ciudad, así como con el museo Manassas Museum y el Departamento de Recursos Históricos de Virginia, (Virginia Department of Historic Resources).
2. Si el área va a permanecer vacante por un período de tiempo prolongado, el lote vacío debe mejorarse de manera que sea consistente con los otros espacios abiertos en el distrito histórico.

## NORMAS PARA LA REUBICACIÓN

La mudanza o reubicación de cualquier edificio en un distrito histórico se debe considerar con mucho cuidado antes de otorgar la aprobación. Los siguientes criterios se enumeran en la Sección 130-406 (B), Normas de revisión para la reubicación de una estructura histórica, de la Ordenanza de Zonificación de Manassas. Estos criterios son utilizados por la JRA para determinar la aprobación de reubicación de un edificio.

1. Si mover la estructura histórica probablemente tendrá un efecto perjudicial en su solidez estructural.

**Nota:** *Los aspectos técnicos del traslado de edificios antiguos pueden ser muy complicados y es fácil dañar gravemente un edificio histórico en el proceso de traslado. El material de construcción original puede tener que ser reemplazado o alterado en la rehabilitación posterior.*

2. Si mover la estructura histórica tendrá un efecto perjudicial en los aspectos históricos de otras estructuras históricas en el distrito.

**Nota:** *A menudo, la eliminación de una estructura dejará un gran espacio antiestético en el paisaje urbano. Además, el edificio en cuestión puede ser parte de un bloque o distrito de edificios que colectivamente derivan su importancia histórica de asociaciones similares y mover una estructura puede comprometer la importancia de los edificios restantes.*

3. Si la estructura histórica se traslada a un área dentro del Distrito Histórico Superpuesto (HOD, por sus siglas en inglés) de una ciudad y si el nuevo entorno está en armonía con los aspectos históricos y arquitectónicos de la estructura histórica.

**Nota:** *A menudo, el área original del edificio que se va a trasladar (incluida la topografía del área, la distancia de separación frontal del edificio, la ubicación y el tipo de edificaciones anexas, y el tipo y la naturaleza del paisaje) juega un papel importante en la definición de la apariencia de un edificio y en la determinación de su significado arquitectónico. El carácter del área nueva puede ser muy diferente de la original. Puede que sea demasiado pequeño o que su orientación no sea la adecuada para el edificio que se va a trasladar. Además, los edificios existentes en la calle pueden ser de diferentes períodos y estilos arquitectónicos y el edificio trasladado estaría fuera de lugar en su nueva área.*

4. Si la reubicación es el único medio factible de salvar la estructura histórica de la demolición o del abandono.
5. Cualesquiera disposiciones aplicables de las normas de diseño adoptadas.

## PROCEDIMIENTOS DE REUBICACIÓN

1. El propietario debe comunicarse con el Departamento de Recursos Históricos de Virginia para obtener ayuda antes de mudar el edificio si desea permanecer incluido en el Registro de Monumentos Históricos de Virginia y el Registro Nacional de Lugares Históricos.
2. Busque ayuda para documentar el edificio en su ubicación original antes de realizar el traslado. Tome fotografías adecuadas del edificio y del área y también considere medir el edificio si es que el traslado requerirá una reconstrucción sustancial.
3. Lleve a cabo una evaluación profesional de la condición estructural actual del edificio para minimizar los daños durante la mudanza.
4. Seleccione un contratista que tenga experiencia previa en el traslado de edificios históricos.
5. Asegure adecuadamente el edificio contra el vandalismo y posibles daños causados por el clima antes y después de su mudanza.

# **LIBERIA Y DISTRITOS HISTÓRICOS COMPUESTOS DE UN SITIO ÚNICO**



# DISTRITO HISTÓRICO DE MANSIÓN LIBERIA

El Distrito histórico superpuesto de la Mansión de Liberia está ubicado en el lado este de la Ciudad de Manassas. La Mansión Liberia es la única estructura emblemática en el HOD (por sus siglas en inglés) y opera como parte del sistema de parques de la Ciudad de Manassas. El área histórica consta de la Mansión Liberia y dieciocho acres de zonas verdes ubicadas dentro de un radio de un cuarto de milla de las estructuras. El Departamento de Recursos Históricos de Virginia tiene una servidumbre de conservación de la propiedad que incluye la estructura de la Mansión Liberia. El resto del distrito se compone de casas adosadas residenciales no históricas y edificios comerciales no históricos.

La Mansión Liberia, una imponente residencia de ladrillo de dos pisos, fue construida en 1825 por William J. Weir en un terreno heredado por su esposa, Harriet Mitchell. La mansión fue una residencia hasta 1861, cuando el general confederado Pierre Gustave Toutant de Beauregard estableció aquí su cuartel general. Se dice que el presidente Jefferson Davis visitó la mansión durante la Primera Batalla de Manassas. Un año más tarde, el general de la Unión Irvin McDowell estableció su cuartel general en Liberia y fue visitado por el presidente Abraham Lincoln en 1862 después de que el general resultara herido en la batalla. Se cree que la Casa Liberia es la única estructura existente en los Estados Unidos ocupada por las fuerzas de la Unión y la Confederación y visitada por los presidentes de la Unión y la Confederación.

Estas Normas de diseño utilizan la cuenca visual de la Mansión Liberia como un factor determinante principal en el nivel de revisión de los proyectos. La cuenca visual de la Mansión Liberia incluye todos los puntos circundantes que están en la línea de visión desde la mansión Liberia y el césped circundante, pero excluye los puntos que están más allá del horizonte u obstruidos por el terreno y otras características (ordenanza de zonificación, sección 139-401).



# NORMAS PARA EL ÁREA HISTÓRICA DE LA MANSIÓN LIBERIA Y EL PARQUE DE LA CIUDAD

1. Las normas de diseño de los edificios emblemáticos que se describen en el Capítulo 3 deben aplicarse para el mantenimiento, las alteraciones, las restauraciones o la reconstrucción de la Mansión Liberia.
2. La reconstrucción en el área histórica se puede usar para representar partes desaparecidas o que no sobrevivieron de la Mansión Liberia cuando se dispone de evidencia documental y física para permitir una reconstrucción precisa con un mínimo de conjeturas, y dicha reconstrucción es esencial para la comprensión pública de la propiedad. La reconstrucción debe interpretarse claramente como tal para evitar crear una apariencia falsa. Un ejemplo es delinear los cimientos de las partes no supervivientes de la Mansión Liberia con fines interpretativos.
3. Las normas de construcción en espacios vacíos, construcción nueva e incorporaciones que se describen en el Capítulo 3 deben aplicarse a los nuevos edificios construidos en el terreno del área histórica de la Mansión Liberia. La compatibilidad con Liberia en sí misma es importante, por ejemplo, el ladrillo debe usarse como material principal, pero no debe replicar los edificios existentes creando una apariencia histórica falsa.
4. La señalización ubicada en los terrenos del área histórica de la Mansión Liberia debe cumplir con las normas de señalización que se describen en el Capítulo 3. Las señales de identificación del área deben ser de estilo monumento con una base de ladrillo para que coincida con el ladrillo de la mansión.
5. Las características del área y los proyectos de mejora pública deben cumplir con las secciones de las normas de perspectiva de diseño que se describen en el Capítulo 3.
6. El paisajismo debe ser con plantas nativas y las especies no nativas deben eliminarse, si es posible.



## NORMAS PARA EL DISEÑO DE PROPIEDADES EN ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

1. Los proyectos en edificios residenciales existentes colindantes con las avenidas Portner y Breeden, cualquier línea de lote de las parcelas de la Mansión Liberia o cualquier estructura en la cuenca visual requiere revisión de la JRA.
2. La nueva construcción requiere revisión de la JRA.
3. Las normas de diseño para edificios no históricos descritas en el Capítulo 3 deben aplicarse a estos proyectos.
4. Los proyectos dentro de la cuenca visual de la Mansión Liberia deben seguir las normas de diseño arquitectónico de la Mansión Liberia para conservar la designación como edificio emblemático y la integridad histórica del edificio.
5. Los proyectos fuera de la cuenca visual deben complementar el área histórica de la Mansión Liberia y mantener un alto nivel de diseño para crear una apariencia cohesiva en el distrito histórico.

## NORMAS PARA EL DISEÑO DE PROPIEDADES EN ZONIFICACIÓN COMERCIAL

1. Las normas para el diseño de edificios no históricos descritas en el Capítulo 3 se deben aplicar para el mantenimiento, las modificaciones, las incorporaciones propuestas y las construcciones nuevas.
2. Los proyectos dentro de la cuenca visual de la Mansión Liberia deben seguir las normas de diseño arquitectónico de la Mansión Liberia para preservar la designación como edificio emblemático y la integridad histórica del edificio.
3. Los proyectos fuera de la cuenca visual deben complementar el área histórica de la Mansión Liberia y mantener un alto nivel de diseño para crear una apariencia cohesiva en el distrito histórico.

## NORMAS DE DISEÑO PARA LETREROS

1. Las normas de diseño de letreros que se describen en el Capítulo 3 deben aplicarse a todos los letreros nuevos.
2. La restauración de letreros existentes prominentes, en paredes o los independientes pueden reemplazarse con aprobación administrativa si se cumple con los siguientes requisitos.
  - a. Los letreros renovados no pueden cambiar el área, la forma o la ubicación de los letreros existentes.
  - b. Los letreros existentes que son iluminados internamente que se están renovando pueden mantener la iluminación interna. Los letreros nuevos deben estar iluminados externamente como se describe en las normas de diseño de letreros en el Capítulo 3.
  - c. El esquema de colores es coherente con la marca de la empresa, con otras señalizaciones del edificio y complementa los materiales y el esquema de colores del edificio y el paisaje urbano.





Foto: Ciudad de Manassas/ Parques, Cultura y Recreación



# DISTRITOS HISTÓRICOS COMPUESTOS DE UN SITIO ÚNICO

La Sección 130-402 de la Ordenanza de Zonificación prevé el establecimiento, por parte del Consejo Municipal de Manassas, de Distritos Históricos Superpuestos (HOD por sus siglas en inglés). Por lo general, los distritos cubren un área amplia e incluyen múltiples edificios históricos que están relacionados temáticamente por el estilo arquitectónico y/o período de importancia. Hay, sin embargo, ocasiones en las que el recurso histórico se limita a una sola parcela de tierra y está lo suficientemente protegido por usos de la tierra, topografía o vegetación similares, de modo que el desarrollo incompatible no es una preocupación y no hay justificación para establecer regulaciones adicionales en parcelas adyacentes que no son históricas.

## ÁREA HISTÓRICA DEL FUERTE MAYFIELD

El distrito histórico de Mayfield fue establecido el 11 de septiembre de 1986 por ordenanza del Concejo Municipal para proteger y preservar una de las últimas áreas de la Guerra Civil en la ciudad de Manassas. Este distrito de 11.5 acres contiene los restos de una antigua plantación llamada Mayfield, que le perteneció a la familia Hooe para fines del siglo XVIII, y los cimientos de un reducto (Fuerte número 315) instalado por las tropas confederadas en 1862. El área figura en la lista tanto del Registro de Monumentos Históricos de Virginia como del Registro Nacional de Lugares Históricos (Archivo # 155-5002) y tiene una servidumbre del VDHR (por sus siglas en inglés).



# NORMAS DE DISEÑO PARA EL FUERTE MAYFIELD

El fuerte Mayfield es propiedad de la Ciudad de Manassas y está incluido dentro del Sistema de Museos de Manassas como un área turística y un importante recurso histórico. La Ciudad sigue los Estándares del Secretario del Interior para el Tratamiento de Propiedades Históricas y las siguientes normas.

1. El fuerte, el solar y el cementerio deben retenerse y conservarse. No se procederá a la remoción de materiales ni a la alteración de elementos y espacios que caracterizan la época. En particular, los muros del fuerte deben estabilizarse y mantenerse.
2. No se creará un falso sentido de la historia agregando características de otras propiedades, o combinando características que nunca existieron históricamente.
3. No se utilizarán tratamientos que causen daño a los materiales históricos.
4. Los recursos arqueológicos serán protegidos y conservados en su lugar.
5. La reconstrucción se utilizará para representar partes desaparecidas o no sobrevivientes de una propiedad cuando se disponga de pruebas documentales y físicas que permitan una reconstrucción precisa con un mínimo de conjeturas, y dicha reconstrucción sea esencial para la comprensión pública de la propiedad.
6. Se debe preservar y mantener la cuenca visual, la vista escénica y el espacio abierto de la propiedad. Mantenga la vegetación fuera del fuerte mismo. No altere la topografía del fuerte y el área de origen.
7. Diseñe caminos para que la accesibilidad de la ley ADA y la comodidad de los visitantes sean compatibles con el carácter de la propiedad y lo menos intrusivos posible.
8. Ubique áreas de estacionamiento debajo del fuerte adyacentes a la calzada. No se debe proporcionar estacionamiento en el fuerte mismo.
9. Los muebles, como bancos, botes de basura y letreros interpretativos, deben cumplir con los estándares de diseño descritos en el Plan de mantenimiento de parques. Los elementos rotos o desgastados deben reemplazarse.
10. Incorpore iluminación de manera que no cause un impacto negativo en el carácter del área histórica. Los postes de luz independientes deben cumplir con el Artículo 9 de las Normas y Especificaciones de Transporte del DCSCM (por sus siglas en inglés).
11. Por lo general, las cercas deben ser de madera y pueden tener un diseño que se encuentra en muchos campos de batalla de la Guerra Civil, como cercado contra gusanos o serpientes, cercado en zigzag y cercado de campo de batalla.





04  
RECURSOS  
**ADICIONALES**



## BREVE HISTORIA DE **MANASSAS**

### Introducción

A menudo se hace referencia a Manassas como una de las ciudades "más jóvenes" en el norte de Virginia debido a su fecha tardía de incorporación en 1873. Sin embargo, el área conocida hoy como Manassas tiene una rica historia de 200 años desde su asentamiento colonial a finales del siglo XVII. Es la primera área en el condado de Prince William que ha sido atendida por el ferrocarril y es más conocida por ser la ubicación de la Primera y Segunda Batalla de Manassas, que atrajo la atención nacional sobre lo que se convertiría en la Guerra Civil.

Manassas está ubicada aproximadamente a treinta millas de Washington, D.C., en tierras de cultivo elevadas y onduladas en la parte central del condado de Prince William. El condado se extiende desde las tierras costeras del río Potomac hasta las montañas Bull Run en la frontera occidental. El acceso a la ciudad lo proporcionan varias carreteras, incluida la Interestatal 66 desde el este y el oeste, la Ruta 28 desde el noreste y suroeste y la Ruta 234 desde el norte y el sur.

A lo largo de los siglos XVII y XVIII, la zona estuvo salpicada de grandes plantaciones esclavistas, la mayoría de las cuales

cultivaban tabaco. A principios de los años 1800, la producción lechera comenzó a reemplazar al tabaco como cultivo principal en el condado de Prince William y el resto de la región del norte de Virginia. Las tierras en el centro del condado de Prince William no estaban ubicadas cerca de las principales rutas de viaje o vías fluviales y, por lo tanto, el desarrollo de las comunidades fue más lento aquí que en otras partes de Virginia.

La población de esta zona aumentó gradualmente a finales del siglo XVIII, a medida que las oportunidades agrícolas seguían atrayendo a los colonos. Esta parte del condado de Prince William se conoció como Tudor Hall, llamado así por la oficina de correos que anteriormente había sido una casa de plantación. Se desconocen los números exactos de población de Tudor Hall, pero en 1800 la población en el condado de Prince William alcanzó su punto máximo de 12,733 residentes. A medida que los territorios fronterizos se volvieron más accesibles, un mayor número de agricultores optaron por aprovechar los ricos suelos de Shenandoah en el oeste de Virginia. Para 1870, la población del condado de Prince William había disminuido a 7504 residentes.

La instalación del ferrocarril a través de esta pequeña comunidad fue el mayor punto de inflexión en la historia de Manassas. La primera línea de ferrocarril en Tudor Hall y en el condado de Prince William fue Orange and Alexandria, construida a principios de la década de 1850. Esta línea conectaba el puerto de Alexandria con tierras de cultivo en el sur de Virginia. Aunque el ferrocarril tenía el potencial de crear nuevos negocios y atraer a futuros colonos o hacendados, como resultado se produjo poco desarrollo en Tudor Hall. Sin embargo, la actividad aumentó drásticamente cuando una nueva línea, el ferrocarril Manassas Gap, se extendió desde el valle de Shenandoah para cruzarse con Orange y Alexandria en lo que más tarde se llamó Cruce Ferroviario Manassas Gap, o "el cruce". El cruce proporcionó un vínculo fundamental entre las tierras fértiles del valle de Shenandoah, el mercado del área de Washington y el puerto de Alexandria. El valor económico de esta conexión ferroviaria, por no hablar de su ubicación estratégica entre las capitales del norte y del sur, fue un factor crítico durante el desarrollo de la Guerra Civil.

Se libraron dos batallas importantes cerca de esta área, también conocida como Bull Run, para obtener el control del cruce ferroviario de Manassas Gap. Estas fueron algunas de las primeras batallas de la historia en conseguir el uso de ferrocarriles para el transporte de tropas, suministros y heridos.

## EL FERROCARRIL Y LA GUERRA CIVIL

La fundación de Manassas estuvo ligada a la presencia del ferrocarril. En 1850, la Legislatura de Virginia autorizó la construcción de una nueva vía férrea que se uniría a una línea existente en el área del Pueblo. El punto en el que se unieron estos dos ferrocarriles se conocía como Manassas Junction. Durante la década de 1850, surgió un pequeño asentamiento rural como resultado directo de estos ferrocarriles.

En 1861, la proximidad del Cruce de Manassas a Washington, D.C. y la naturaleza estratégica de las dos líneas ferroviarias hicieron de Manassas un premio importante para las fuerzas de la Unión y la Confederación. Como resultado, se llevó a cabo una acción considerable en el área, incluidas dos batallas importantes de la Guerra Civil, respectivamente llamadas Primera y Segunda Batallas de Manassas o Bull Run. La Guerra Civil le dio a Manassas una identidad. Sin embargo, el verdadero crecimiento y desarrollo del área no ocurrió hasta después de que terminó la guerra. Gran parte de lo que hoy se conoce como Centro Histórico es el área donde comenzó ese crecimiento.

## EL PUEBLO DE MANASSAS Y LA SEDE DEL CONDADO

El ferrocarril se mantuvo durante la devastación de la guerra, creando un vínculo vital entre Manassas y la vida económica y social fuera del área. En 1873, el Pueblo de Manassas fue constituido oficialmente. Aunque escasamente poblado y dominado por la ganadería lechera, el asentamiento rural comenzó a parecerse a un pequeño pueblo. Cuando la sede del condado se mudó de Brentsville a Manassas en 1894, estimuló el crecimiento residencial y comercial. La Corte de Justicia del Condado y las instalaciones relacionadas continúan desempeñando un papel vital en el desarrollo de la Ciudad.

## LÍDERES DESTACADOS

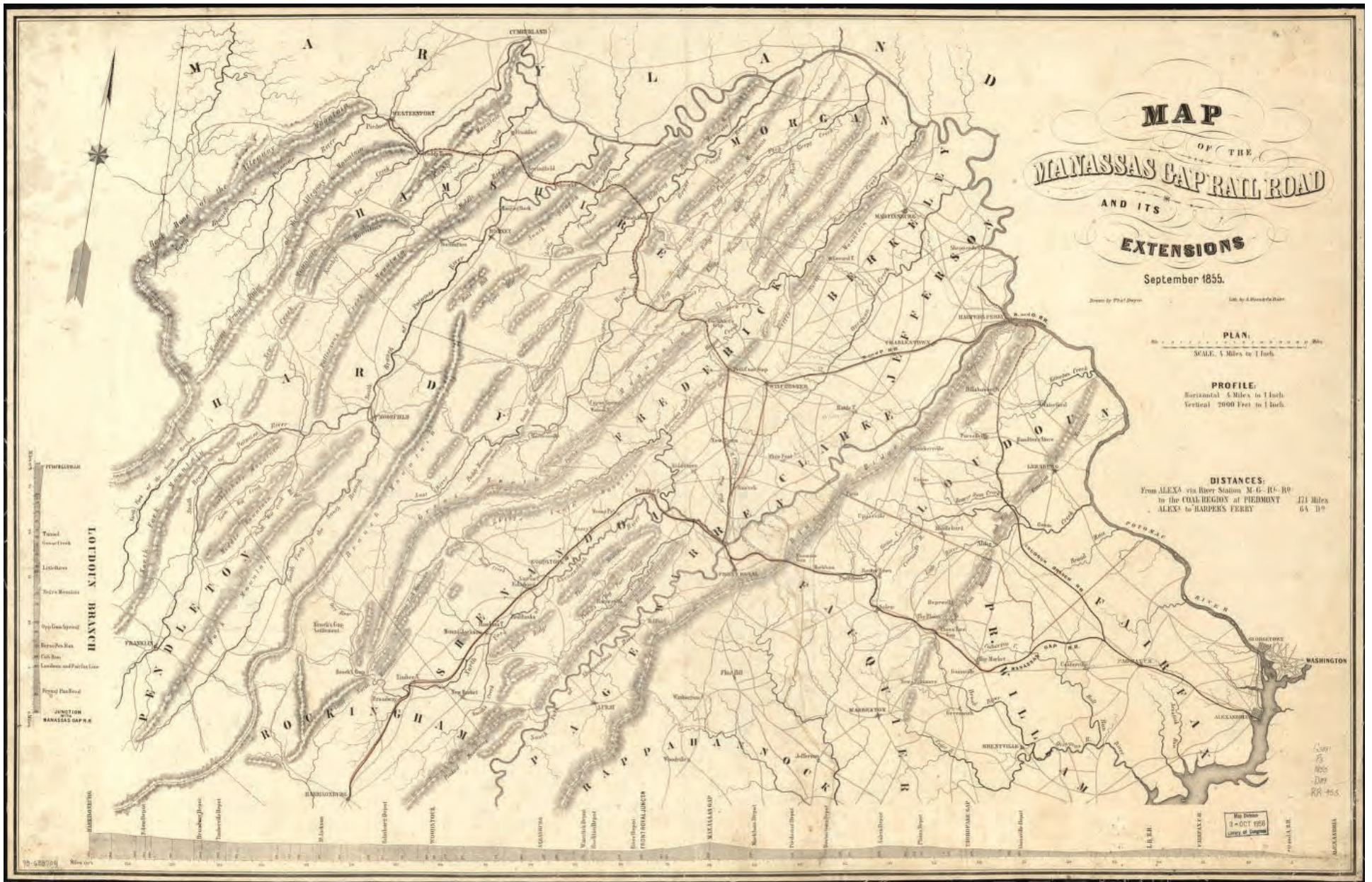
Varias personas notables contribuyeron al desarrollo inicial de Manassas. George Carr Round, un exsoldado de la Unión, abogado y agente de bienes raíces, escribió el estatuto original de la ciudad, fue miembro fundador del Ayuntamiento, se desempeñó como el primer secretario municipal y fue fundamental en el establecimiento de escuelas públicas.

Robert Portner, un inmigrante alemán y empresario que hizo su fortuna como cervecero en Alexandria, construyó su casa de verano Annaburg en 1892. La ciudad adquirió Annaburg en 2019. Los 2,000 acres adicionales que poseía incluían Liberia, la casa de 1825 y los terrenos utilizados como Cuartel general militar de la Guerra Civil y visitado por el presidente Lincoln, que ahora es un parque de la ciudad.

El arquitecto Albert Speiden diseñó muchos de los edificios emblemáticos de principios del siglo XX de la ciudad, incluidos el Old Town Hall, (el viejo Edificio municipal), Hopkins Candy Factory (ahora ArtFactory), Nichol/Post Office (la oficina de correos), la antigua tienda Hibbs and Giddings y los edificios del Banco Nacional del Pueblo. Estos edificios son ahora espacio para tiendas y restaurantes en Center Street (Calle central).

A pesar de haber nacido en la esclavitud en 1852 y sin el beneficio de una educación formal, la visión de Jennie Dean cambió la vida de innumerables afroamericanos en Manassas, el condado de Prince William y la región. Después de casi una década de recaudación de fondos, en 1894 estableció la Escuela Industrial Manassas para





Mapa Ferroviario de Manassas Gap, con fecha de septiembre de 1855 a través de la Biblioteca Nacional de Congreso

jóvenes de color, reconocida a nivel nacional. La escuela fue diseñada como una institución residencial privada que brindaba capacitación académica y vocacional dentro de un entorno cristiano en un momento en que las escuelas segregadas ofrecían pocas oportunidades para los Afroamericanos. Cuando la escuela cerró en 1938, se convirtió en una escuela secundaria regional segregada. El área es ahora un parque interpretativo de la ciudad que incluye un monumento a Jennie Dean.

## PRINCIPIOS DEL SIGLO XX Y EL DESARROLLO POSTERIOR A LA SEGUNDA GUERRA MUNDIAL

En 1905, un incendio arrasó gran parte de la ciudad y quemó más de 30 edificios de madera. Reconstruido en ladrillo y materiales más resistentes al fuego según las nuevas ordenanzas del pueblo, este creció con una mezcla de usos comerciales pesados, almacenes y comercios minoristas que ocupaban pequeños lotes en un patrón de calles en cuadrícula paralelo y perpendicular a las vías. El crecimiento lento y constante de la ciudad continuó a principios del siglo XX cuando se construyeron muchos de los edificios existentes en el Centro Histórico. La restauración del depósito ferroviario en 1995 inició un movimiento de revitalización que continúa en la actualidad.

Desde 1913 hasta 1916, se colocaron líneas de agua y alcantarillado en el centro de la ciudad a medida que se establecía el servicio de electricidad, agua y alcantarillado. La Ciudad sigue siendo propietaria y opera sus servicios públicos. Los primeros años de la década de 1950 marcan el inicio de una etapa de moderada expansión del Pueblo y su entorno inmediato. Varias plantas pequeñas de fabricación trajeron nuevos puestos de trabajo a la zona. Al mismo tiempo, los trabajadores empleados en el área metropolitana de Washington comenzaron a descubrir que Manassas era un buen lugar para vivir, con costos de vida relativamente bajos y a una distancia razonable para viajar al trabajo. El crecimiento en los negocios de fabricación y profesionales continuó a lo largo de las

décadas de 1950 y 1960. Surgieron centros comerciales, nuevos barrios residenciales y pequeños establecimientos comerciales a lo largo de los corredores de la Ruta 28 y la Ruta 234 del Pueblo.

El Aeropuerto Regional de Manassas, que comenzó como un pequeño campo de aterrizaje en Sudley Road en 1932, fue adquirido por la ciudad y abrió en su ubicación actual en 1964. Ahora es el aeropuerto de aviación general más grande del Commonwealth.

La proximidad del aire, el ferrocarril, las carreteras principales y las universidades locales fueron consideraciones clave cuando International Business Machines (IBM, por sus siglas en inglés), ubicó una importante planta de fabricación en Manassas en 1968. Aunque IBM vendió su División Federal de Sistemas en Manassas en 1992, la expansión de la fabricación de chips de memoria de Micron, y las inversiones en empresas como High Purity Systems y Aurora Flight Sciences demuestran que las empresas manufactureras y de alta tecnología continúan prosperando como parte integral de la economía de Manassas.

## LA CIUDAD HOY

A principios de la década de 1970, antes de que el Pueblo se convirtiera en una ciudad, se agregaron 5.7 millas cuadradas de tierra del Condado. Esto no solo aumentó la población en aproximadamente 3,000 personas, sino que le dio al pueblo una gran cantidad de tierra sin desarrollar. El pueblo se convirtió en la ciudad de Manassas en 1975. En 1984, el área a lo largo de Godwin Drive se anexó a la ciudad, lo que hizo que el área total del terreno fuera de diez millas cuadradas. Los sistemas de transporte mejorados, como el Virginia Railway Express (Tren Expreso de Virginia) en 1992, la construcción de Hastings Drive en las décadas de 1980 y 1990, y la construcción de Prince William Parkway en 1995, desempeñaron un papel fundamental en el crecimiento de la ciudad.





# GLOSARIO

## ACCESORIO DE ILUMINACIÓN DE LUZ COBRA

Un accesorio de alumbrado público de uso común en el que la linterna está suspendida de un brazo de metal curvo simple.

## ACRISTALAMIENTO

Otro término para vidrio u otro material transparente usado en ventanas.

## ALBARDILLA

La hilada superior de una pared que cubre y protege la pared de los efectos del clima.

## ALEROS

El borde del tejado que se extiende más allá de las paredes.

## ALFÉIZAR

El miembro horizontal de derramamiento de agua que está en la parte inferior de una puerta o ventana.

## ALTERACIÓN

Cualquier cambio material en las características arquitectónicas externas de cualquier edificio, estructura o sitio, incluidos, pero no limitado a, paisajismo, demolición, construcción, reconstrucción, erección o remoción. Esto no incluirá las actividades ordinarias de reparación o mantenimiento.

## ARCO ESCARZANO

Un arco de medio punto cuya curva es menor que un semicírculo.

## ARCO

Una abertura curva o puntiaguda en una pared, generalmente de mampostería, sostenida en cualquiera de los extremos por pilares o columnas y que se extiende sobre un pasillo o área abierta.

## ÁREA HISTÓRICA

La propiedad real en la que se encuentra un edificio, estructura o propiedad que tiene un significado histórico; o en el que no hay estructura pero que en sí mismo es de importancia histórica y ha sido designado como sitio histórico o está registrado en los "Edificios emblemáticos Históricos de la Ciudad de Manassas" o el "Registro Nacional de Lugares Históricos".

#### ASTILLADO

Una condición, generalmente causada por el clima, en la que pedazos de mampostería se desprenden de la superficie.

#### BAJANTE PLUVIAL

Tubería para dirigir el agua de lluvia desde el tejado hasta el suelo.

#### BALAUSTRADA

Una barandilla o parapeto sostenido por una fila de pilares cortos o balaustres.

#### BARRA DE VENTANA

Una barra de acristalamiento que separa paneles de vidrio.

#### BLOQUE DE ESQUINA

Un bloque cuadrado elevado en los extremos de un dintel.

#### BUHARDILLA

Pequeña ventana con tejado propio que sobresale de un tejado inclinado.

#### CAMBIO

Cualquier alteración, demolición, remoción o construcción que involucre cualquier propiedad sujeta a las disposiciones de estas normas.

#### CAÑÓN DE LA CHIMENEA

Una extensión corta de la chimenea que suele ser redonda y puede ser decorativa.

#### CAPITEL

La parte superior de una columna o pilastra.

#### CEMENTOSO

Que tiene las propiedades del cemento.

#### CERTIFICADO DE IDONEIDAD

El documento oficial emitido por la Junta de Revisión Arquitectónica de la Ciudad de Manassas que indica, autoriza y acuerda que un cambio, alteración, construcción, erección, remoción, traslado o demolición propuestos de cualquier propiedad designada como hito o estructura contribuyente, o dentro de un sitio histórico o está incluido en el "Registro Nacional de Lugares Históricos", o para el cual dicho listado está pendiente y en proceso de aprobación, está de acuerdo con las disposiciones de este capítulo y las pautas de diseño locales.

#### CLÁSICO

Pertenciente a la arquitectura de Grecia y Roma, o a los estilos inspirados en esta arquitectura.

#### COCODRILO

Término del argot que se refiere a una condición de la pintura que ocurre cuando se ha aplicado demasiada pintura a una superficie a lo largo de los años y las capas se agrietan en un patrón que se asemeja a la piel de un caimán.

#### COLUMNA

Un soporte vertical, generalmente soportando un miembro de arriba.

#### CONSERVACIÓN

El acto o proceso de aplicar las medidas necesarias para mantener la forma, integridad y material existentes de un edificio o estructura y la forma y vegetación existentes de un sitio.

#### CONSTRUCCIÓN

El acto de construir una incorporación a una estructura existente o el levantamiento de una nueva estructura principal o accesoria en un lote o propiedad.

#### CONVERSIÓN

La adaptación de un edificio o estructura a un nuevo uso que puede o no resultar en la preservación de formas y características arquitectónicas significativas del edificio o estructura.

#### CORNISA

La parte superior que sobresale de un entablamento clásico o un tratamiento decorativo del alero de un tejado..

#### CRISTAL

Lámina de vidrio enmarcada en una ventana o puerta.

#### CÚPULA

Una pequeña cúpula que se eleva sobre un tejado.

#### DEMOLICIÓN

Cualquier acto o proceso que destruya o arrase total o parcialmente cualquier punto de referencia, edificio, objeto, área o estructura ubicada dentro de la Ciudad.

#### DENTELLONES

Serie de pequeños bloques que forman una moldura en un entablamento.

#### DINTEL

Una viga horizontal sobre una abertura que soporta el peso de la pared.

#### DISTANCIA DE SEPARACIÓN FRONTAL

La distancia a la que se coloca un edificio desde el borde frontal de su lote.

#### DISTRITOS SUPERPUESTOS DE ZONIFICACIÓN

Un conjunto de normas legales que se imponen a las propiedades en un área o distrito en particular y que son requisitos adicionales a las normas de zonificación existentes y vigentes para esas propiedades.

#### EDIFICIO

Cualquier estructura creada para el apoyo, refugio o encierro de personas, animales o propiedad de cualquier tipo y que está fijada permanentemente a la tierra.

#### EDIFICIOS CONSTRUIDOS EN ESPACIOS VACÍOS

Una nueva estructura construida en un bloque o hilera de edificios existentes.

04 APÉNDICE

#### EFLORESCENCIA

Condición de la mampostería en la que las sales blancas de la arcilla o la argamasa se filtran a la superficie.

#### ENTABLAMENTO

En la arquitectura clásica, la parte superior horizontal de un orden que descansa sobre las columnas.

#### ESTABILIZACIÓN

Restablecer un recinto resistente a la intemperie y la estabilidad estructural de una propiedad insegura o deteriorada mientras se mantiene la forma esencial tal como existe actualmente.

#### ESTRUCTURA AGLOBADA

Tipo de estructura de madera en la que los montantes son continuos desde el alféizar hasta el alero, y los miembros horizontales se clavan directamente a los montantes.

#### ESTRUCTURA DE ENTRAMADO DE MADERA

Una forma de construcción en la que los espacios entre la estructura de madera pesada se rellenan con ladrillos o yeso.

#### ESTRUCTURA HISTÓRICA

Cualquier edificio, sitio o propiedad que tenga importancia histórica, arquitectónica o arqueológica.

#### FACHADA

La cara frontal o alzado de un edificio.

#### FASCIA, FALDÓN

El tablero decorativo a lo largo del borde del tejado de un frontón que oculta las vigas.

#### FENESTRACIÓN

La disposición de las aberturas de un edificio.

#### FRANJA DE LETREROS

El área que se incorpora dentro o directamente debajo de la cornisa de una tienda y que contiene el letrero de la empresa en el edificio.

#### FRISO

Franja horizontal, a veces decorada con relieves escultóricos, situada inmediatamente debajo de la cornisa.

#### FRONTÓN

El hastial triangular de un tejado, especialmente como se ve en la arquitectura clásica, como los templos griegos.

#### FRONTÓN ROTO

Un frontón donde los lados inclinados no se encuentran en el ápice, sino que regresan, creando una abertura que a veces contiene un jarrón ornamental o una forma similar en un pedestal.

#### GABLETE

La porción triangular del extremo de una pared bajo un tejado inclinado.

#### GUILLOTINA

La parte móvil de una ventana que sostiene el vidrio.

#### HUELLA DE CUERDA

Una banda horizontal saliente de mampostería colocada en la pared exterior de un edificio.

#### HUMEDAD ASCENDENTE

Condición en la que la humedad del suelo se eleva hacia las paredes de un edificio.

#### INCLINACIÓN

El grado de pendiente de un tejado.

#### INCORPORACIÓN

Agregar una parte nueva, como un ala, un anexo o un porche a un edificio o estructura existente.

#### LISTÓN

Tiras de madera estrechamente espaciadas sobre las cuales se extiende el yeso. El listón en la construcción moderna es una malla metálica.

#### LUCES LATERALES

Ventanas estrechas que flanquean una puerta.

#### LUZ

Un panel de vidrio.

#### MAMPARA

En edificios comerciales, la pared de soporte estructural debajo de los fachadas de una tienda. Las mamparas suelen estar revestidos de paneles y generalmente están contruidos en madera.

#### MANSARDA, BUHARDILLA

Una forma de tejado de dos pendientes en los cuatro lados, siendo la pendiente inferior más larga y con una inclinación más pronunciada que la superior.

#### MARCO DE DOBLE COLGADO DE SEIS SOBRE SEIS

Un tipo de ventana con seis luces.

#### MARCO

El espesor de una pared entre su cara exterior y una ventana o puerta colocada en una abertura.

#### MARQUESINA

Un toldo fijo de metal y vidrio sobre la entrada de un edificio.

#### MASILLA

Un cemento o compuesto de calafateo que retiene algo de elasticidad después del secado.

#### MÉNSULA

Hiladas de mampostería que sobresalen en una serie de escalones desde el muro. En la arquitectura comercial el voladizo suele ser de ladrillo y forma parte de la cornisa en la parte superior de la fachada.

#### MODERNIZACIÓN

Instalar en un edificio piezas o equipos nuevos que no estaban disponibles en el momento de la construcción original.

#### MODILLÓN

Bloque o soporte en la cornisa del entablamiento clásico.

#### MOLDE DE CAMPANA

Moldura de goteo o etiqueta sobre una puerta o ventana.

#### MOLDURAS

Bandas horizontales que tienen perfiles rectangulares o curvos, o ambos, utilizados para transición o relieve decorativo.

#### MONOLÍTICO

Una estructura masiva indiscriminada que a menudo se caracteriza por una uniformidad rígidamente fijada.

#### OVA Y DARDO

Una moldura decorada con formas alternas de huevos y puntas de flecha.

#### PAN DE JENGIBRE

Adorno curvilíneo perforado hecho con una sierra caladora.

#### PARAPETO

Una pared baja que se eleva por encima de la línea del tejado, una terraza o un porche y puede estar decorada.

#### PÁTINA

La apariencia de la superficie de un material que ha envejecido y desgastado. A menudo se refiere a la película verde que se forma sobre el cobre y el bronce.

#### PIEDRA ANGULAR

Las piedras angulares de un edificio que son de diferente tamaño, textura o están articuladas de manera notable para enfatizar.

#### PILAR

Estructura vertical de mampostería que sirve como soporte principal has aged and weathered. It often refers to the green film that forms on copper and bronze.

#### PILASTRA

Pilar adosado a un muro de poca profundidad y tratado a veces como una columna clásica con base, fuste y capitel.

#### PINÁCULO

Un adorno en la parte superior de un frontón o chapitel.

#### PÓRTICO

Un pórtico de entrada a menudo sostenido por columnas y algunas veces rematado por un tejado con frontón; puede ser abierto o parcialmente cerrado.

#### POZO DE LUZ

Una abertura de uno o más pisos a través de un tejado que permite la entrada de luz al interior de un edificio.

#### RECONSTRUCCIÓN

El acto o proceso de representar, por medio de una nueva construcción, la forma, las características y los detalles de un sitio, paisaje, edificio, estructura u objeto que no sobrevive con el fin de replicar su apariencia en un período de tiempo específico y en su ubicación histórica.

#### REGISTRO NACIONAL DE LUGARES HISTÓRICOS

La lista oficial de los recursos históricos de la Nación, incluidos lugares, distritos, sitios, edificios, estructuras y objetos, dignos de conservación y significativos en la historia estadounidense. Autorizado por la Ley Nacional de Preservación Histórica de 1966, y compilado por el Secretario del Interior de los Estados Unidos de América.

#### REHABILITACIÓN

El acto o proceso de devolver una propiedad a un estado de utilidad mediante reparación o alteración que hace posible un uso contemporáneo eficiente mientras se preservan aquellas partes o características que son significativas para sus valores históricos, arquitectónicos y culturales.

#### REJA DE PLOMO

Tiras de metal blandas de plomo entre piezas de vidrio en vidrieras policromadas (vitrales).

#### REJUNTADO

Quitar la argamasa vieja de las hileras de mampostería y reemplazarla con argamasa nueva.

#### REMODELACIÓN

Alterar una estructura de una manera que puede o no ser sensible a la preservación de sus formas y características arquitectónicas significativa.

#### RENOVACIÓN Ver REHABILITACIÓN.

#### RESTAURACIÓN

Recuperar con precisión la forma y los detalles de una propiedad y su entorno tal como aparecía en un período de tiempo determinado mediante la eliminación de trabajos posteriores y/o la sustitución de trabajos anteriores que faltan.

#### REVESTIMIENTO EXTERIOR DE MADERA

Revestimiento vertical en una estructura que tiene miembros de tiras angostas que cubren las juntas verticales entre los tableros.

#### SECCIÓN DE VENTANAS (BAY)

Una parte de una estructura definida por divisiones verticales como columnas o pilares adyacentes.

#### SOFITO

La parte inferior terminada de un miembro de expansión superior.

#### SOLICITANTE

Cualquier dueño, dueños, persona, personas, asociación, sociedad o corporación que solicita un Certificado de Idoneidad para emprender cualquier alteración o demolición de propiedad sujeta a este capítulo y/o solicita la consideración de la designación de Distrito Histórico, Monumento histórico, Edificio histórico o Área histórica.

#### SOPORTE

Un soporte decorativo de madera o piedra debajo de un piso, ventana o cornisa que sobresale.

#### TEJADO A CUATRO AGUAS

Un tejado con pendientes en los cuatro lados, en lugar de dos.

#### TEJADO A DOS AGUAS

Una forma de tejado inclinado donde dos superficies de tejado planas se unen en una cumbrera recta, formando hastiales en ambos extremos.

#### TEJADO ABUHARDILLADO

Una forma de tejado en la que la inclinación cambia a medio camino entre el alero y la cumbrera.

#### TEJADO CRESTÓN

Una cumbrera decorativa para un tejado, generalmente construida con metal ornamental.

#### TEJADOS METÁLICOS CON JUNTAS PERMANENTES

Un tejado en el que piezas de metal largas y estrechas se unen con juntas elevadas.

#### TORRE O CAPITEL

Una torre alta que se estrecha hasta un punto y se encuentra con frecuencia en las iglesias.

#### TRAGALUZ

Ventana semicircular con montantes radiantes, ubicada sobre una puerta.

#### TRAVESAÑO

Una abertura sobre una puerta o ventana. En fachadas comerciales, el área de la ventana sobre los fachadas y la puertasurface.

#### VENTANA EN MIRADOR

Ventana que se proyecta desde la superficie de una pared exterior y que a menudo forma un hueco en el espacio interior.

#### VENTANA

Cada una en una hoja superior e inferior que se mueven hacia arriba y hacia abajo en ranuras verticales una frente a la otra.

#### VERNÁCULA

Arquitectura que generalmente no está diseñada por un arquitecto y puede ser característica de un área en particular. Muchos de los edificios más simples de Manassas que se construyeron a fines del siglo XIX y principios del XX se consideran vernáculos porque no exhiben suficientes características para relacionarse con un estilo arquitectónico particular.

#### VIDRIO ARTÍSTICO

Vidrio decorativo también llamado vidrio emplomado y que se compone de piezas de vidrio estampadas y/o coloreadas dispuestas en un diseño.

#### VIDRIO DE CARRARA

Vidrio estructural pigmentado, popular a principios del siglo XX.

#### VIDRIO EMPLOMADO

Vidrio engastado en piezas de plomo.

#### VIERTEAGUAS

Piezas de metal utilizadas para impermeabilizar juntas de tejados.



# RECURSOS DEL PROYECTO

## LISTAS DE VERIFICACIÓN DE MANTENIMIENTO

Conservación significa mantenimiento. Si bien realizar el mantenimiento de rutina es importante para todas las propiedades, se vuelve especialmente importante para los edificios históricos. El mantenimiento regular es una de las mejores herramientas de conservación disponibles para evitar que los edificios históricos se deterioren y queden en mal estado y para mantener la integridad de la estructura.

La mejor manera de cuidar una propiedad histórica es tener un Plan de Mantenimiento que sirva como una guía detallada para el mantenimiento del edificio. El mantenimiento debe centrarse en conservar las características de los edificios históricos, no en reemplazarlos, para mantenerse en línea con los Estándares para el Tratamiento de Propiedades Históricas del Secretario del Interior. Esta lista de verificación está diseñada para ayudar a los propietarios a identificar signos de deterioro típico y otros daños para ayudar a encontrar qué áreas de su propiedad pueden necesitar mantenimiento.

VENTANAS	
Frecuencia:	anualmente; cada primavera u otoño
	Examine los alféizares de las ventanas en busca de signos de debilidad y podredumbre.
	Compruebe si las ventanas se han hundido, desplazado o asentado, o si el herraje está fuera de lugar.
	Reemplace cualquier vidrio roto o agrietado.
	Asegúrese de que las ventanas puedan funcionar sin problemas.

PUERTAS	
Frecuencia:	anualmente; cada primavera u otoño
	Vuelva a pintar o retoque cualquier pintura faltante.
	Verifique que las bisagras y los herrajes estén apretados.
	Revise la puerta en busca de sellos perdidos o dañados.

## CANALETAS Y BAJANTES PLUVIALES

Frecuencia: cada seis meses; primavera u otoño

Compruebe si hay bloqueos, obstrucciones, corrosión y fugas.
Retire todas las hojas y desechos de las canaletas y verifique que no haya uniones sueltas.
Revise los bajantes pluviales para ver si hay flujo de agua y fugas.
Asegúrese de que todas las salidas de las canaletas tengan bajantes para dirigir el agua hacia extensiones o retrocesos.
Compruebe si hay sujetadores corroídos, rotos o sueltos.
Asegúrese de que la pendiente del suelo alrededor del bajante pluvial se aleje de los cimientos.

## RECUBRIMIENTO, MOLDURAS Y ADORNOS

Frecuencia: anualmente; cada primavera

Compruebe si la pintura se está pelando, ampollando o agrietando (cocodrilo).
Busque piezas deformadas o faltantes.
Repare o reemplace cualquier pieza podrida o rota.

## EFICIENCIA ENERGÉTICA

Frecuencia: según sea necesario

Considere un sellado de aire completo.
Actualice y/o ponga a punto el sistema de calefacción.
Selle todas las chimeneas que no estén en uso.
Al aislar provea una barrera contra el vapor y el aire.
Coloque cinta aislante en ventanas y puertas para evitar que el aire se filtre por los huecos.
Aísle los sótanos y áticos.
Considere instalar contraventanas interiores.

## CIMIENTOS

Frecuencia: anualmente; cada primavera u otoño

Revise si hay grietas o cualquier signo de movimiento: grietas reparadas que se reabren, grietas en las paredes, recubrimientos abultados o ventanas o puertas fuera de escuadra.
Busque signos de humedad excesiva o fugas de agua.
Verifique si las vigas, columnas, postes y viguetas están en buen estado.
Asegúrese de que la línea del tejado sea recta y horizontal.

## TEJADOS Y PARAPETOS

Frecuencia: anualmente; cada primavera u otoño

Revise si hay tejas o membranas para tejado sueltas o faltantes.
Busque crecimiento de musgo, ramas colgantes, nivelación del tejado.
Inspeccione las juntas donde se unen el tejado y el recubrimiento en busca de grietas.
Revise la cubierta sobre la cumbrera o limatesa del tejado para asegurarse de que esté firme, sin espacios.
Inspeccione materiales de techado en busca de deterioro: grietas, burbujas, ondulaciones o piezas sueltas o faltantes.

## PAREDES DE MAMPOSTERÍA

Frecuencia: anualmente; cada primavera u otoño

Revise si hay grietas en la mampostería, especialmente en las paredes que cambian de largo y espacio y corren horizontalmente, o a través de los materiales de construcción.
Compruebe si falta argamasa y vuelva rellenar (rejuntar) si es necesario.
Elimine cualquier enredadera o crecimiento excesivo que pueda causar manchas y fomentar la retención de humedad.





# RECURSOS TÉCNICOS

## RECURSOS Y AGENCIAS DE CONSERVACIÓN

Las agencias nacionales, estatales y locales brindan innumerables recursos que ayudan a los propietarios y entusiastas históricos a comprender las mejores prácticas de conservación histórica, los métodos recomendados de preservación y la educación general sobre arquitectura histórica y conservación.



**National Trust for  
Historic Preservation**  
*Save the past. Enrich the future.™*



# AGENCIAS NACIONALES DE CONSERVACIÓN

AGENCIA	QUIÉNES SON	PROGRAMAS Y RECURSOS PARA PROPIETARIOS
<p><i>Servicio de Parques Nacionales (NPS, por sus siglas en inglés)</i> [National Park Service]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mantiene y aprueba las inscripciones en el Registro Nacional de Lugares Históricos.</li> <li>• Publica y administra los Estándares para el Tratamiento de Propiedades Históricas del Secretario.</li> <li>• Ofrece Incentivos Fiscales para la rehabilitación de inmuebles productivos.</li> <li>• Administra el Programa de Subvenciones del Fondo de Preservación Histórica, que ofrece subvenciones a agencias públicas y organizaciones sin fines de lucro para apoyar el trabajo de conservación.</li> </ul>	<p><b>Servicios Técnicos de conservación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficina de compensación de información sobre los estándares para el tratamiento de propiedades históricas, orientación sobre sostenibilidad y temas emergentes, y educación sobre técnicas y recursos de conservación histórica</li> </ul> <p><b>Informes de Conservación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Serie de 50 publicaciones técnicas producidas a través del NPS que abordan tratamientos específicos para la conservación y la rehabilitación y restauración de estructuras y características de edificios históricos</li> </ul> <p><b>Notas técnicas de conservación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Serie de publicaciones técnicas de varios autores que abordan tratamientos específicos para conservar, rehabilitar y restaurar estructuras y características de edificios históricos</li> </ul> <p><b>Centro Nacional de Tecnología y Capacitación en Conservación [National Center for Preservation Technology &amp; Training]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brinda capacitación y recursos para temas de tecnología de conservación</li> </ul>
<p><i>Asociación para la Tecnología de conservación (APT, por sus siglas en inglés)</i> [Association for Preservation Technology]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organización dedicada a promover la mejor tecnología para proteger las estructuras históricas y sus entornos.</li> <li>• Ofrece publicaciones, conferencias, cursos de capacitación, premios, capítulos regionales y comités técnicos.</li> </ul>	<p><b>Boletín APT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artículos que muestran nuevas técnicas de conservación, así como métodos más establecidos</li> <li>• Incluye bases de datos internacionales sobre la filosofía de la conservación, así como las mejores prácticas de rehabilitación</li> </ul> <p><b>Seminarios web APT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brindan capacitación sobre una variedad de temas relacionados con diferentes temas de conservación</li> <li>• Disponibles por una tarifa para personas que no son miembros</li> </ul> <p><b>Capacitaciones de APT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cursos presenciales que ayudan a los especialistas a perfeccionar su área de especialización y ofrecen experiencia práctica en la conservación de diferentes materiales</li> </ul> <p><b>Biblioteca del Patrimonio Tecnológico de construcción de APT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Una colección de catálogos comerciales de arquitectura, libros de planos de casas y normas técnicas de construcción</li> <li>• Estos recursos pueden ayudar en la preservación y conservación de estructuras más antiguas, así como otras investigaciones</li> </ul>

## AGENCIAS NACIONALES DE CONSERVACIÓN (continuación)

AGENCIA	QUIÉNES SON	PROGRAMAS Y RECURSOS PARA PROPIETARIOS
<p><i>Fondo Nacional para la Conservación Histórica [National Trust for Historic Preservation]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ofrece subvenciones a agencias públicas y organizaciones sin fines de lucro para apoyar el trabajo de conservación.</li> <li>• Ofrece educación y recursos sobre conservación.</li> </ul>	<p><b>Corporación de Inversión Comunitaria del Fideicomiso Nacional [National Trust Community Investment Corporation (NTCIC)]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permite inversiones de capital de crédito fiscal que apoyan comunidades sostenibles en todo el país</li> <li>• NTCIC (por sus siglas en inglés) coloca créditos fiscales calificados para proyectos históricos federales y estatales (HTC), de nuevos mercados (NMTC), de energía solar (ITC) y proyectos de viviendas para personas de bajos ingresos (LIHTC)</li> </ul> <p><b>Atlas de Re-Urbanismo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herramienta para explorar la conexión entre edificios antiguos y medidas económicas, demográficas y ambientales</li> </ul> <p><b>Laboratorio de investigación y políticas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proporciona datos y análisis sobre la conexión entre edificios antiguos y sus posibles impactos económicos, sociales y ambientales</li> </ul>
<p><i>Instituto Americano de Arquitectos [Comité de Recursos Históricos] [American Institute of Architects]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proporciona información y educación sobre arquitectura histórica y temas relacionados.</li> </ul>	<p><b>Seminarios web</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hay seminarios web grabados sobre una variedad de temas de arquitectura disponibles para ver</li> </ul> <p><b>Diseño de proyectos pequeños</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recurso de herramientas para aquellos que desean hacer un estudio individual o realizar discusiones grupales locales</li> </ul> <p><b>Presentaciones</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Variedad de presentaciones grabadas sobre temas relacionados de arquitectura histórica</li> </ul> <p><b>Conferencias</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conferencias Anuales presenciales</li> </ul> <p><b>Comité de Diseño</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ofrece una biblioteca, blogs y debates sobre diferentes temas de diseño</li> </ul>

## AGENCIAS DE CONSERVACIÓN DEL ESTADO DE VIRGINIA

AGENCIA	QUIÉNES SON	PROGRAMAS Y RECURSOS PARA PROPIETARIOS
<p><i>Departamento de Recursos Históricos de Virginia (DHR, por sus siglas en inglés)</i> [Virginia Department of Historic Resources]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficina de Conservación Histórica del Estado de Virginia (SHPO, por sus siglas en inglés) [State Historic Preservation Office]</li> <li>• Procesa las nominaciones para el Registro Nacional de Lugares Históricos y mantiene el Registro de Monumentos del Estado.</li> <li>• Administra el Programa de Gobierno Local Certificado (CLG, por sus siglas en inglés). [Certified Local Government].</li> <li>• Proporciona subvenciones para la conservación y apoyo técnico a las localidades de Virginia.</li> <li>• Contacto: Oficina de Conservación de la Región Norte: P.O. Box 519, 5357 Main Street Stephens City, VA 22655, Teléfono: (540) 868-7029</li> </ul>	<p><b>Programa de Servidumbre de Preservación Histórica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los propietarios privados pueden garantizar la protección perpetua de un recurso histórico sin renunciar a la propiedad, el uso o el disfrute de la propiedad</li> </ul> <p><b>Créditos Fiscales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Administra los créditos fiscales estatales y federales</li> <li>• Mantiene una base de datos de consultores y artesanos que se especializan en la preservación histórica, solicitudes de créditos fiscales, nominaciones al registro nacional y mantenimiento.</li> </ul>
<p><i>Conservación de Virginia</i> [Preservation Virginia]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Defensor estatal de la conservación de los recursos históricos en todo el Commonwealth</li> <li>• Ofrece las mejores prácticas y preguntas frecuentes sobre recursos para distritos históricos</li> </ul>	<p><b>Videos y programas en línea</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Videos y seminarios web sobre diferentes temas de conservación histórica</li> </ul> <p><b>Consultas sobre conservación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ofrece consultas, cartas de apoyo, visitas al área y otra participación activa para propietarios privados de propiedades históricas</li> <li>• Mantiene una base de datos de consultores y artesanos que se especializan en conservación y mantenimiento histórico</li> <li>• Explica opciones de asistencia financiera disponibles para propietarios de estructuras históricas</li> </ul>

## AGENCIAS LOCALES DE CONSERVACIÓN

AGENCIA	QUIÉNES SON
<p><i>Historic Manassas, Inc.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organización de la calle principal de la Ciudad de Manassas destinada a ayudar a revitalizar el centro de la ciudad</li> <li>• Oficina de compensación de información y servicios para minoristas y propietarios para ayudarlos a mejorar sus propiedades</li> <li>• Contacto: Centro de visitantes en la estación ferroviaria, 9431 West Street, Manassas, VA 20110 o Teléfono: (703) 361-6599</li> </ul>
<p><i>Comisión de Planificación de la Ciudad de Manassas [City of Manassas Planning Commission]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Responsable de administrar las Ordenanzas del Distrito Histórico</li> <li>• Desarrolla prioridades, visión y objetivos para la conservación de los recursos históricos y culturales en la Ciudad de Manassas</li> <li>• Suministra apoyo y dirección a la JRA</li> <li>• Contacto: 9027 Center St. Room 202, Manassas, VA 20110 o Teléfono: (703) 257 - 8223</li> </ul>
<p><i>Junta de Revisión Arquitectónica (ARB, por sus siglas en inglés) de la Ciudad de Manassas [City of Manassas Architectural Review Board]</i></p>	<p>Revisa y determina la idoneidad de la demolición, nueva construcción, o proyectos de alteración exterior para propiedades en el Distrito Histórico</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los propietarios deberán presentar una solicitud y obtener la aprobación de la JRA para poder llevar a cabo proyectos de demolición, construcción nueva o alteración exterior</li> <li>• Reunión mensual el tercer martes de cada mes a las 7 p.m. en las Cámaras del Consejo Municipal de Manassas (9027 Center St, Manassas, VA 20110)</li> </ul>

# INCENTIVOS FISCALES

## PROGRAMAS DE CRÉDITO FISCAL PARA LA REHABILITACIÓN HISTÓRICA ESTATAL Y FEDERAL

El Programa de Crédito Fiscal para la Rehabilitación de Virginia es administrado por el DHR

- La rehabilitación certificada de un edificio histórico puede ser elegible para un crédito fiscal del 25 % de los gastos elegibles a través del Programa de Crédito Fiscal para la Rehabilitación de Virginia
- Los créditos pueden ser para propiedades ocupadas por sus propietarios y/o que generan ingresos
- También se puede recibir un crédito fiscal adicional del 20 % a través del Programa Federal de Crédito Fiscal para la Rehabilitación, pero estas propiedades deben ser viviendas que generen ingresos y no viviendas privadas
- Todos los trabajos de rehabilitación deben cumplir con los Estándares del Secretario del Interior
- Los créditos pueden reclamarse en el año en que se ha terminado el trabajo de rehabilitación

Contacto: Envíe un correo electrónico a Chris Novelli, [chris.novelli@dhr.virginia.gov](mailto:chris.novelli@dhr.virginia.gov), para obtener ayuda para iniciar una solicitud y orientación general.

## INCENTIVOS FISCALES DE LA CIUDAD DE MANASSAS

(Reducción del impuesto sobre bienes inmuebles rehabilitados/ Exención del impuesto sobre la inversión residencial)

Los propietarios pueden ser elegibles para una exención fiscal parcial del impuesto general sobre bienes inmuebles, después de rehabilitar, renovar o reemplazar ciertas estructuras

- Residencial: el valor de mercado de la estructura original debe aumentar al menos un 25 % para ser elegible; la incorporación no puede exceder el 30% de la estructura original; las estructuras deben tener al menos 25 años de antigüedad
- Multifamiliar: el valor de mercado debe aumentar al menos un 25% para ser elegible; las estructuras deben tener al menos 25 años de antigüedad; el máximo de pies cuadrados es 30%
- Comercial e industrial: el valor de mercado debe aumentar al menos un 20% para ser elegible; las estructuras deben tener al menos 20 años de antigüedad; Los pies cuadrados agregados por encima del 100 % resultarán en reducciones prorrateadas para las incorporaciones por encima del 100 %
- Hoteles y moteles: la estructura debe tener al menos 35 años de antigüedad; el aumento mínimo del valor de mercado es del 25%

Contacto: (703) 257-8263

