



Consejo de Distritos Históricos

## Preguntas Frecuentes acerca del Proceso de Protección de Lugares Históricos



## ¿Qué es un distrito histórico?

Un distrito histórico es un área de la ciudad designada por la Comisión para la Conservación de Lugares Históricos (LPC, por sus siglas en inglés) que representa al menos un periodo o estilo de arquitectura típica de una o más áreas de la historia de la ciudad; como resultado, cada distrito tiene un distinto “sentido de lugar”. Fort Greene, Greenwich Village, Jackson Heights, Mott Haven y St. George/New Brighton son ejemplos de más de 140 sectores de la ciudad que contienen distritos históricos. Que un vecindario sea designado como distrito histórico ayuda a preservar su naturaleza física y a protegerlo de urbanizaciones desproporcionadas e inapropiadas.

## ¿Por qué fue promulgada la Ley para la Protección de los Lugares Históricos?

La Ley para la Protección de Lugares Históricos fue promulgada en 1965 en respuesta a la creciente preocupación de muchos neoyorquinos por la pérdida de elementos físicos importantes de la historia de



DISTRITO HISTÓRICO DE TREADWELL FARM, MANHATTAN

---

la ciudad. Acontecimientos tales como la demolición de edificios arquitecturalmente distintivos como la Estación Pennsylvania en 1963 aumentaron la percepción pública sobre la necesidad de proteger la herencia arquitectónica, histórica y cultural de la ciudad.

### **¿Cuál es la diferencia entre un distrito histórico de la Ciudad de Nueva York y un distrito del Registro Nacional?**

Un distrito histórico de la Ciudad de Nueva York es supervisado por la Comisión para la Conservación de Lugares Históricos (LPC), la cual protege el carácter del distrito a través de la Ley para la Protección de Lugares Históricos. Un distrito inscrito en el Registro Nacional es reconocido a través del Departamento del Interior de los Estados Unidos y es administrado por la Oficina de Preservación Histórica del Estado de Nueva York. La inscripción en el Registro Nacional de Sitios Históricos es básicamente honorífica y usualmente no previene alteraciones o demoliciones de estructuras dentro del distrito, pero puede conceder beneficios fiscales a los propietarios. Muchos, si no la mayoría de los distritos históricos de la ciudad, también están inscritos en los Registros Estatales y Nacionales.

### **¿Si se designa a mi vecindario o edificio como distrito histórico, tendré que restaurar mi propiedad?**

No. La LPC no requiere la restauración ni fuerza a los propietarios a regresar los edificios a su condición original. La Comisión sólo regula el trabajo propuesto en estructuras protegidas individualmente o dentro de un distrito. Sin embargo, la Comisión a veces hace recomendaciones sobre las medidas de restauración cuando se ejecutan obras en una propiedad protegida.

---

## ¿Estaré limitado en cuanto a los tipos de cambios que pueda hacer?

Sí, la designación de Lugares Histórico de la Ciudad de Nueva York pone restricciones adicionales en las propiedades históricas con respecto a cambios exteriores. La designación está pensada para



DISTRITO HISTÓRICO DE DOUGLSTON HILL, QUEENS

proteger y preservar propiedades y vecindarios. Esto puede beneficiar a los propietarios previniendo cambios inapropiados en edificios adyacentes, los cuales podrían tener un impacto negativo en el valor de las propiedades, en el entorno o en la forma en que se disfruta de ellas.

## ¿Qué procedimientos sigo para hacerle cambios a mi propiedad?

Para hacer cambios, debe solicitar un permiso a la LPC, que revisará su proyecto y dará un permiso o sugerirá alteraciones apropiadas. La mayoría de los permisos de la LPC son para modificaciones en el exterior y usualmente son otorgados en un plazo de unas pocas semanas.

## **¿Cuesta más mantener un edificio histórico?**

Puede ser; aunque puede haber un gasto adicional para realizar reparaciones y mantenimiento históricamente apropiados en edificios protegidos, los propietarios generalmente compensan estos gastos adicionales con ingresos de reventa más altos y un incremento en el valor de la propiedad.

## **¿Vivir en un distrito histórico designado subirá mis impuestos?**

No, no hay evidencia de que los que viven en un distrito histórico paguen impuestos más altos de propiedad que los residentes que viven fuera del distrito.

## **¿Cómo afecta los valores inmobiliarios la designación de un distrito histórico?**

Estudios realizados en todo el país muestran que la designación mejora los valores de la propiedad. En el año 2003, la Oficina de Presupuesto Independiente publicó un estudio que indicaba que las propiedades dentro de distritos históricos de la Ciudad de Nueva York obtienen un mayor valor a largo plazo que propiedades idénticas que no están en distritos históricos.



DISTRITO HISTÓRICO DE TRIBECA WEST, MANHATTAN

---

## **¿De qué manera la designación de un distrito histórico afecta los valores de desarrollo dentro de un distrito?**

Se permite el desarrollo dentro de distritos históricos. Los constructores deben someterse al mismo proceso de aprobación de la Comisión para la Conservación de Lugares Históricos, igual que los demás propietarios. Aunque las propuestas de nueva construcción pueden ser revisadas en términos de estética, altura y masa, los constructores pueden beneficiarse del prestigio y las connotaciones que la designación implica. Además, existen créditos fiscales a nivel federal y estatal para estimular alteraciones y renovaciones delicadas en distritos históricos. Los profesionales de bienes raíces generalmente promueven las propiedades históricas de una manera que pone énfasis y más valor en el carácter especial del edificio y del vecindario.

## **¿La designación de distrito histórico protegido acelera el proceso de aburguesamiento?**

No, no hay estudios definitivos que prueben esto. Gracias a la preservación y protección de estructuras históricas que ya existen, la designación previene el desarrollo urbano acelerado y desproporcionado que a menudo implica el desplazamiento de los vecinos.

## **¿De qué manera vivir en un distrito histórico afecta la zonificación?**

La zonificación es una característica aparte del carácter de un vecindario. La zonificación dicta cuán grande puede ser un edificio, su forma general y el uso. La LPC supervisa todos los cambios en un distrito histórico, pero no regula el uso.

## ¿De qué manera un vecindario se vuelve un distrito histórico?

El proceso de designación de un distrito histórico empieza cuando la Comisión para la Conservación de Lugares Históricos (LPC) comienza a considerar un área digna de protección especial. Sin embargo, raramente la designación de un vecindario ocurre sin la participación sustancial de la comunidad.



LETRERO DE PEPSI-COLA, MONUMENTO HISTÓRICO INDIVIDUAL, QUEENS



DISTRITO HISTÓRICO DE GREENWICH VILLAGE, MANHATTAN

---

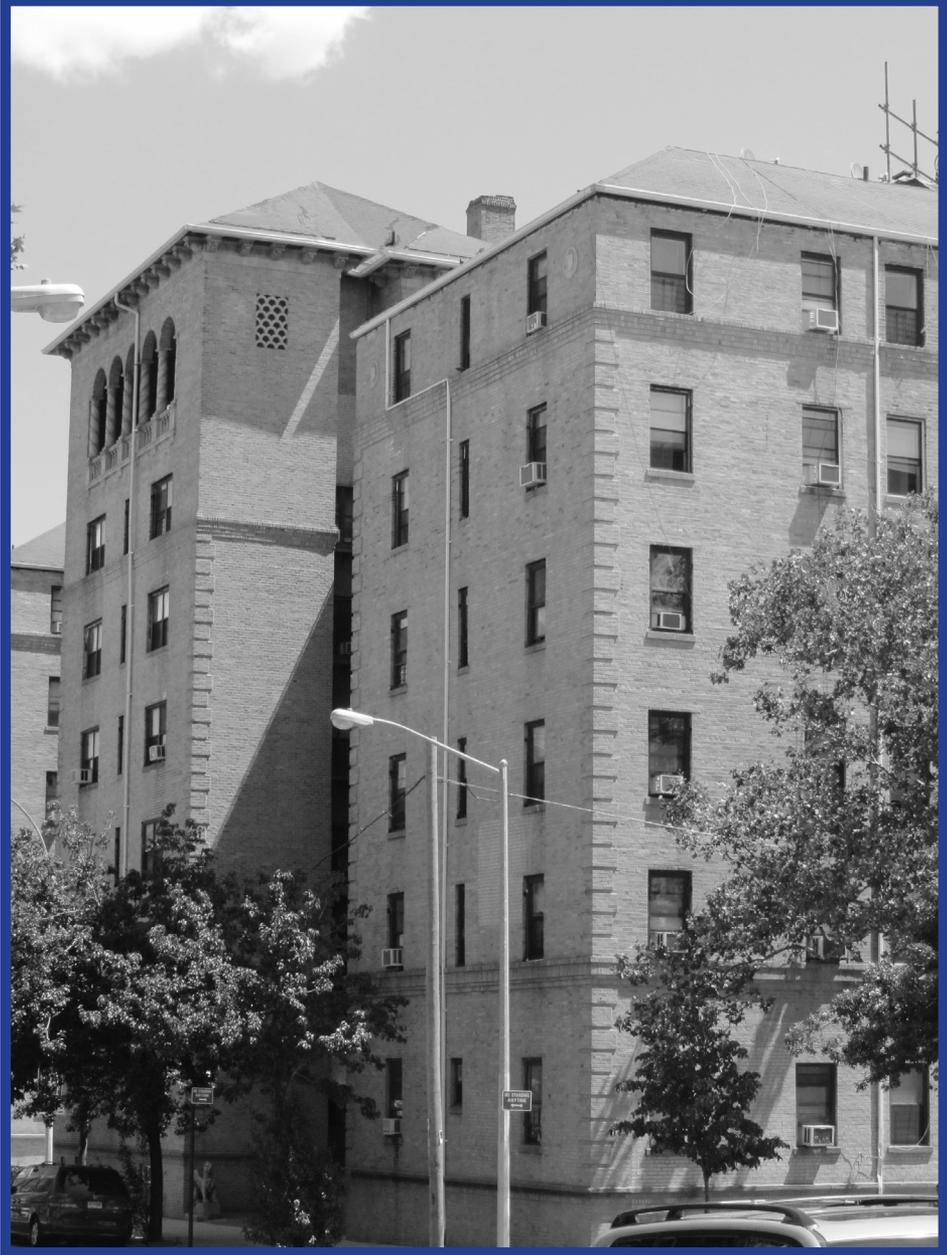
*El HDC recomienda que antes de seguir los siguientes pasos, la mayor parte de la comunidad y sus representantes en el Gobierno se involucren y apoyen el esfuerzo desde el principio organizando un grupo de la comunidad para promover la designación histórica.*

- Cuando el público, un miembro de la comunidad o un grupo desea que un área o propiedad sea considerada para la designación, debe entregarse una Solicitud para Evaluación (RFE, por sus siglas en inglés) al LPC. Esta solicitud es un formulario de una página que pide información acerca de la propiedad o área. La RFE puede ser descargada de la página web de la LPC (<http://www.nyc.gov/html/lpc>) o solicitada por teléfono (212-669-7817) o por correo (One Centre Street, New York, NY 10007).



65 SCHOFIELD STREET, MONUMENTO HISTÓRICO INDIVIDUAL. EL BRONX

- 
- La LPC revisa la RFE, visita el sitio, hace más investigaciones y decide si un distrito merece más consideración. La comunidad también puede hacerle saber a la LPC que esta designación tiene un gran apoyo mediante cartas, llamadas o correos electrónicos a la Comisión. Se recomienda también que miembros de la comunidad se reúnan con la Jefe de la LPC y el personal para visitar el vecindario.
  - Una vez que la LPC decide que un área merece más consideración, “agregarla a su calendario” es el primer paso oficial en el proceso de designación. Agregarla al calendario es el proceso mediante el cual se programa una Audiencia Pública para evaluar el sitio. En esta etapa es cuando los límites del distrito potencial son propuestos por la LPC.
  - La Audiencia Pública es la oportunidad para que miembros de la comunidad, funcionarios electos y otros interesados den testimonio a favor o en contra de la designación del distrito propuesto. En algún momento después de la Audiencia Pública (en la mayoría de casos), la LPC vota acerca del distrito. Si el voto es favorable, se publica un Reporte de Designación y el nuevo distrito histórico queda protegido.
  - Una vez que se realiza la designación del distrito histórico, esta designación se somete a la revisión de la Comisión de Planeamiento de la Ciudad (CPC, por sus siglas en inglés) y a un voto del Consejo Municipal de la Ciudad. La labor del CPC es solamente consultiva, pero el Consejo Municipal de la Ciudad puede aprobar, modificar o anular la designación.



DISTRITO HISTÓRICO DE PARK AVENUE, MANHATTAN

---

## Acerca del Consejo de Distritos Históricos

El Consejo de Distritos Históricos (HDC) es una organización sin fines de lucro que actúa como defensora de los vecindarios históricos de toda la Ciudad de Nueva York. Trabajamos para asegurar la preservación de vecindarios, edificios y lugares públicos con significación histórica, mantenemos la integridad de la Ley de Lugares Históricos de la Ciudad de Nueva York y promovemos la ética de la Conservación. Esta misión se lleva a cabo a través de programas de asistencia a más de 500 grupos comunitarios y vecindarios, y a través de iniciativas públicas, publicaciones, educación de la comunidad y patrocinio de eventos comunitarios.

Originalmente fundado en 1970 como una coalición de grupos comunitarios de los distritos históricos designados de la Ciudad de Nueva York, el HDC se ha convertido en una de las voces principales en defensa de la conservación del patrimonio en la ciudad. Siguiendo su mandato de abogar por la preservación en nombre de varias comunidades, el HDC trabaja continuamente para ampliar la cantidad de los interesados en el tema y educarlos. Nuestras iniciativas incluyen realizar relevamientos de zonificación y arquitectura de vecindarios históricos desprotegidos, reunirnos con legisladores y funcionarios gubernamentales y crear programas educativos basados en las técnicas y estrategias de preservación de vecindarios, entre otras.

La convicción central del Consejo de Distritos Históricos es que la conservación y la mejora de los recursos históricos de la Ciudad de Nueva York – sus vecindarios, edificios, parques y espacios públicos– son esenciales para el éxito continuo de la ciudad. La creación de la Ley para La Protección de Lugares de Históricos de la Ciudad de Nueva York en 1965 reconoció esto y facultó al gobierno a actuar para preservar edificios y sitios que “posean un carácter históricamente especial o interés o valor estético como parte del desarrollo, herencia o características culturales de la ciudad, el estado o la nación”. Esta meta de preservación nos beneficia no sólo a nosotros sino también a generaciones futuras de neoyorquinos, y guía al Consejo de Distritos Históricos en todas sus acciones.

Más información es disponible en la publicación firmada por el HDC, *Creando un Distrito Histórico: una Guía para Vecindarios*, disponible en el sitio web del HDC, [www.hdc.org](http://www.hdc.org) o llamando al (212) 614-9107.



232 East 11th Street  
New York NY 10003  
tel 212-614-9107 fax 212-614-9127  
e-mail [hdc@hdc.org](mailto:hdc@hdc.org)  
[www.hdc.org](http://www.hdc.org)