The New York City Landmarks Preservation Commission
1 Centre Street, 9th Floor North New York NY 10007
http://www.nyc.gov/landmarks

**Propuesta de Distrito Histórico en Sunnyside Gardens: Preguntas Frecuentes**

**¿Cómo se desarrolla el proceso de designación de sitios históricos?**
El proceso de designación empieza cuando el Departamento de Investigaciones de la Comisión de Preservación de Sitios Históricos (Landmarks Preservation Commission) recibe una notificación acerca de un edificio o distrito histórico. Este pedido usualmente ocurre a través de un "Pedido de Evaluación" del público o a través de una encuesta de una agencia u otro tipo de investigación. En cada caso, la propiedad es revisada por el Departamento de Investigaciones que determina si este cumple con los requisitos establecidos por la Ley de Sitios Históricos que indica lo siguiente: si el sitio tiene más de 30 años, esta intacto y su arquitectura esta en condición integra y podría tener "un carácter especial o ser un sitio histórico especial o tener un interés estético o valor como parte del desarrollo, herencia o característica cultural de la ciudad estado o nación". Si es el caso de una propuesta para un distrito histórico, el Departamento de Investigaciones determinará además si los edificios tienen un sentido coherente y distinto. Finalmente, el presidente toma la decisión final de llevar el pedido a la Comisión para que sea revisado.

Todo el personal de la Comisión revisa la propuesta del sitio o distrito histórico en una reunión pública y si consideran que merece una revisión más a fondo, pueden proceder al voto para programar una audiencia pública para la propuesta.

Si la propuesta de un sitio o distrito histórico es puesta en el calendario, la Comisión entonces programa una audiencia pública. Se recomienda que todas las partes interesadas asistan a esta audiencia pública para dar sus opiniones sobre la designación de la propuesta. Después que la audiencia se cierra, el Departamento de Investigaciones escribe un reporte detallado de la designación, describiendo el significado del edificio o distrito histórico y una descripción detallada de cada edificio ubicado dentro del distrito propuesto. Una copia del borrador de la descripción del edificio es enviada a cada dueño de edificio para que la revisen y opinen Los comisionados también revisan el reporte en borrador. Posteriormente en una reunión pública la Comisión emite su voto sobre la designación. Existen 11 comisionados y se necesitan seis votos para aprobar o rechazar la designación. Si la propuesta es aprobada por los comisionados, la fecha efectiva de la designación es la fecha en que la Comisión emitió el voto.

La Comisión de Planeamiento Municipal tiene 60 días para presentar un reporte al consejo municipal con respecto al impacto, de la designación del sitio histórico, relacionado con urbanización, mejoras públicas proyectadas y cualquier otro plan municipal para el desarrollo o progreso del área. En el caso de distritos históricos, la Comisión de Planeamiento Municipal debe llevar a cabo una audiencia pública antes de emitir este reporte. El consejo municipal tiene 120 días, desde la fecha de la designación emitida por la Comisión de Preservación de Sitios Históricos, para realizar una audiencia pública. El consejo municipal puede aprobar, modificar o rechazar la designación. Se necesita la mayoría de voto.

**¿Cuáles son las diferencias entre la regulación actual de Planeación Especial para Preservación de Distrito Comunitario y las regulaciones de Propuesta del Distrito Histórico?**

La Comisión de Planeación Municipal y la Comisión de Preservación de Sitios Históricos, ambas reconocen la característica singular de la comunidad Sunnyside Gardens. Por ello, ambas regulaciones pertenecientes a Planeación Especial de Preservación del distrito comunitario y Propuesta de Distrito Histórico trabajan para proteger las características especiales de los vecindarios como éste. La regulación actual de Planeación Municipal para un distrito especial esta orientado a proteger el singular proyecto de Sunnyside Gardens y el balance que existe entre los edificios y

el espacio abierto. Por consiguiente, no se permiten ciertos cambios en el uso de los terrenos a menos que la Comisión de Planeación Municipal otorgue un permiso especial. Los siguientes son ejemplos de cambios en el uso del terreno que no son permitidos sin un permiso especial: construcción de nuevos edificios, pórticos encerrados, garajes o cocheras abiertas, o la ampliación o demolición de edificios existentes; construcción de nuevas aceras o estacionamiento privado lateral; o la modificación sustancial del terreno o topografía, incluyendo la pavimentación de patios existentes, enrejado de jardines públicos o pasarelas públicas y tala de árboles. Las leyes de urbanización son impuestas por el Departamento de Edificaciones.

Las solicitudes para obtener un permiso especial dependen primero del Procedimiento de Revisión de Uso Uniforme de Terrenos de la Ciudad (ULURP, siglas en inglés). El proceso ULURP consiste de un período de revisión de 60 días por parte de la Junta Comunal, un periodo de revisión de 30 días del Presidente del Condado, una revisión de 60 días por parte de la Comisión de Planeación Municipal y un período de 50 días de revisión por parte del Consejo Municipal, (para solicitudes que requieren revisión obligatoria o electiva) con audiencias publicas requeridas por la Junta Comunal, la Comisión de Planeación Municipal y el Consejo Municipal. Antes del inicio del proceso ULURP de siete meses, las solicitudes para permiso especial conjuntamente con una evaluación del medio ambiente deben ser presentadas y revisadas por el Departamento de Planeación Municipal.

Bajo las regulaciones propuestas por la Comisión de Preservación de Sitios Históricos, muchos de los cambios sustanciales actualmente regulados serían también organizados para mantener la característica especial del vecindario, sin embargo el proceso para obtener un permiso de sitio histórico es diferente. La Comisión de Preservación de Sitios Históricos emite tres tipos de permisos: Certificados sin ningún efecto y permisos para obras pequeñas, que son permisos concedidos por el personal de la agencia; y Certificados de Consignación que son revisados por toda la Comisión. El tipo de permiso emitido depende del trabajo propuesto. Para los permisos concedidos por el personal, una vez que la solicitud se ha presentado, la Comisión puede entregar el permiso rápidamente, usualmente en una semana o dos. No se realiza un Proceso de ULURP para los Certificados de Consignación. Debido a que los Certificados de Consignación requieren una audiencia pública, y necesitan ser revisados por la Junta Comunal antes de la audiencia de la Comisión, el proceso puede tomar varios meses. Ejemplos de solicitudes para Certificados de Consignación incluyen construcción de nuevos edificios, demolición, y adiciones exteriores. La Comisión de Preservación de Sitios Históricos tiene su propio Departamento de Leyes que se encarga de cualquier obra realizada sin un permiso.

**¿Existe un conjunto de reglamentos que definen cómo la Comisión de Preservación de Sitios Históricos regirá mi edificio?**
Sí. La Comisión ha establecido un conjunto de reglamentos que concierne a todos los edificios en sitios históricos en la ciudad de Nueva York. Los reglamentos están disponibles en la página de Internet de la Comisión www.nyc.gov/landmarks. Para solicitar una copia usted también puede llamar a la oficina de información al público de la Comisión de Preservación de Sitios Históricos al (212) 669-7817.

**¿La designación de distrito histórico hará que se conserve el espacio de jardín abierto en Sunnyside Gardens?**
Sunnyside Gardens es importante en parte, debido al vínculo entre los edificios y el espacio abierto incluyendo los jardines públicos. Como consecuencia, estas características serán de importancia para el distrito histórico. Cualesquiera cambios propuestos que puedan afectar la condición actual de los espacios de jardines públicos, incluyendo enrejado, pavimentación y la remoción o modificación de árboles maduros, necesitarán un permiso de la Comisión. Si Sunnyside Gardens se convierte en distrito histórico, la comisión no requerirá que los jardines públicos, privatizados antes de la designación, sean públicos otra vez. Tampoco podrá la comisión impedir que un jardín público existente sea privatizado. Sin embargo, la comisión podría impedir la instalación de enrejado, pavimentación u otro trabajo que haga difícil entender que el jardín fue un lugar público histórico. La Comisión no regulará actividades de paisajes como el podar o sembrar flores de estación, jardines de verduras, arbustos ornamentales o árboles en los jardines públicos o en el lado frontal privado, lateral o patios traseros.

**Quiero vender mi edificio que queda en un sitio histórico. ¿Debo notificar a la Comisión de Preservación de Sitios Históricos?**
No. La designación de sitios históricos no impone restricciones al derecho del dueño de vender su propiedad.

**¿Existe una tarifa adicional o impuesto relacionado con la venta de una casa en el distrito histórico?**
No.

**¿La designación de sitio histórico aumenta mi pago de impuestos?**
No.

**¿La designación de sitio histórico disminuye el valor de mi propiedad?**
No. La inclusión asegura que los edificios de los alrededores de su edifico no serán demolidos o modificados de manera que sea inconveniente para el vecindario. Un estudio del año 2003 realizado por la Oficina de Presupuesto de la ciudad de Nueva York concluyó lo siguiente: "A pesar de que los precios de las propiedades en sitios históricos han aumentado más lentamente que aquellas propiedades similares fuera de los distritos históricos, en general la cotización de precio desde 1975 hasta el 2002 fue mayor para las casas dentro de los distritos históricos". Este estudio está disponible en el enlace de la página de Internet de la Comisión de Preservación de Sitios Históricos en www.nyc.gov/landmarks. Para solicitar una copia usted también puede llamar a la oficina de información al público de la Comisión de Preservación de Sitios Históricos al (212) 669-7817.

**¿Cobra la Comisión una tarifa por obras realizadas?**
La Comisión solamente cobra una tarifa por obras que también requieren permiso del Departamento de Edificaciones (siglas en inglés DOB). Las obras de restauración como de reparación y reemplazo de ventanas, trabajo de enladrillado, etc., no necesitan permiso del DOB y por ello la Comisión de Preservación de Sitios Históricos no cobra ninguna tarifa. Para obras que necesitan permiso del DOB, la tarifa es de $50 para proyectos con un costo estimado de $25,000 o menor. Para proyectos que cuestan más de $25,000, la tarifa es de $50 más $3 adicionales por cada $1,000 en exceso al costo inicial de $ 25,000 (por ejemplo un proyecto de $50,000 tiene una tarifa de $125). El Departamento de Edificaciones cobra esta tarifa en nombre de la Comisión de Preservación de Sitios Históricos al momento de obtener su permiso del DOB.

**¿La designación de sitio histórico impedirá toda modificación y construcción nueva?**
No. La designación de sitio histórico no "paraliza" un edificio o un área. Las modificaciones, cambios y construcción nueva continúan llevándose a cabo, pero la Comisión de Preservación de Sitios Históricos deberá revisar estos cambios propuestos y determinar si son apropiados para la arquitectura del edificio y el distrito histórico. Este proceso ayuda a asegurar que las características especiales de los edificios asignados no sean afectadas o destruidas.

**¿En qué momento necesito conseguir un permiso para los trabajos en mi edificio?**
La Comisión debe aprobar con anticipación todo trabajo, ya sea restauración, modificación, reconstrucción, demolición o construcción nueva que afecte la apariencia exterior de cualquier propiedad dentro de un distrito histórico, aún cuando el permiso del Departamento de Edificaciones no sea necesario para la obra propuesta.

**¿Cómo obtengo un permiso de la Comisión de Preservación de Sitios Históricos?**
La Comisión usa una solicitud sencilla para todo tipo de obras. La solicitud de permiso está disponible en la página de Internet de la Comisión www.nyc.gov/landmarks. Para solicitar una copia usted también puede llamar a la oficina de información al público de la Comisión de Preservación de Sitios Históricos al (212) 669-7817. Las solicitudes deben incluir la descripción de materiales, fotografías, dibujos y muestras de material, y cuando sea pertinente se debe explicar y describir las condiciones existentes del edificio y la obra propuesta.

**¿Cuál es la diferencia entre una revisión realizad por el personal y una revisión realizada por la Comisión entera?**
La Comisión recibe aproximadamente 9,000 solicitudes cada año para obras en propiedades de sitios históricos. Más del

90 por ciento de estas son administradas por el personal profesional de la agencia, el cual usa los reglamentos existentes establecidos por la Comisión para determinar si la obra propuesta es la apropiada. Menos del 10 por ciento de las solicitudes que están fuera de los reglamentos deben ser revisadas por los comisionados en una audiencia pública. Algunos ejemplos de las solicitudes que necesitan ser revisadas por la Comisión en una audiencia pública son construcciones nuevas de edificios, demolición, y adiciones exteriores.

**¿Cuánto tiempo tardará obtener un permiso de la Comisión si Sunnyside Gardens se convierte en distrito histórico?**
Cuando se recibe una solicitud, el personal de la Comisión se comunicará con usted dentro de una semana. Para obtener un permiso otorgado por el personal, y una vez presentada la solicitud, la Comisión puede emitir el permiso rápidamente-generalmente dentro de una semana o dos. Si se requiere información adicional como muestra de material o un dibujo adicional, entonces puede tardar más tiempo. Para proyectos más grandes que necesitan un Certificado de Consignación y que es revisado por toda la Comisión el proceso puede tardar varios meses.

**¿Necesito un permiso para volver a pintar mi casa o reparar mi terraza?**
Las reparaciones exteriores comunes y de manteniendo de rutina como reemplazar vidrios rotos de las ventanas, pintar nuevamente el exterior del edificio para que combine con color ya existente o retirar el graffiti, no necesitan la aprobación de la Comisión. Realizar reparaciones menores a una terraza usando el mismo material tampoco necesitará la aprobación de la Comisión.

**¿Puedo instalar un panel solar en mi tejado?**
Los paneles solares usados en los costados posteriores de un pendiente de tejado probablemente sean aprobados por el personal de la agencia si la instalación no requiere que se retiren las tejas. Si la instalación incluye retirar las tejas, entonces la propuesta será revisada por toda la Comisión.

**Quiero reemplazar una ventana rota de techo y la unidad de aire acondicionado a través de las paredes. ¿Necesito un permiso para esto?**
Sí. El personal de la Comisión normalmente aprueba el reemplazo de las ventanas de techo y las unidades de aires acondicionados que van a través de las paredes. Por favor consulte los reglamentos respecto a estas instalaciones.

**Estoy renovando mi cocina y baño. ¿Necesito permiso de la Comisión para trabajos en el interior?**
La Comisión sólo revisa solicitaciones para trabajos interiores si éstos necesitan permiso del Departamento de Edificaciones o afectan el exterior del edificio. Si el trabajo es sólo en el interior, la Comisión se limita a revisar y confirmar que el trabajo no afectará el exterior. Si hay un cambio que podría afectar, por ejemplo una abertura para una estufa, la Comisión revisará la localización y el tamaño de la abertura.

**¿Si Sunnyside Gardens se convierte en un distrito histórico, puede la Comisión de Preservación de Sitios Históricos hacer que yo renueve mi edificio para que luzca como en años anteriores?**
No. La Comisión reglamenta cambios propuestos para un edificio. No requiere que un propietario realice trabajos en su edificio. Por ejemplo, si antes de la designación de sitio histórico, se añadieron puertas deslizantes de vidrio y una terraza en la parte trasera del edificio, la Comisión no solicitará que usted las retire.

**¿Hay financiamiento disponible para realizar las obras de mi casa?**
Si, en algunos casos, se contará con una subvención del Programa de Subvenciones de la Comisión de Preservación de Sitios Históricos. Este programa de fondos federales provee subvenciones para propietarios de casa y organizaciones sin fines de lucro para restaurar muchas fachadas deterioradas. Las subvenciones generalmente son desde $5,000 hasta $20,000 y cubren las reparaciones exteriores, principalmente de la fachada que da a la calle. Todas las obras que califiquen incluyen pero no se limitan a: nuevos trabajos de albañilería y mortero, reparaciones y reemplazo de ventanas, puertas frontales y restauración de cornisas. Para los edificios residenciales, los propietarios e inquilinos deben reunir los requisitos federales de ingreso familiar máximo. Además, la oficina de Conservación de Sitios Históricos de Nueva York, una organización sin fines de lucro, provee préstamos a bajo interés y subvenciones a

propietarios de casa que califiquen. Para obtener mayor información usted puede llamar a (212) 995-5260 o visitar la página de Internet www.nylandmarks.org

**¿Cómo puedo averiguar más sobre el impacto de la designación?**
Se recomienda a los propietarios de edificios dentro del distrito histórico propuesto llamar a la Directora Ejecutiva de la Comisión de Preservación de Sitios Históricos, Ronda Wist, al (212) 669-7922, para discutir las preguntas o inquietudes con respecto a las consecuencias de la designación. Se puede realizar una reunión si el propietario de un edificio necesita más información.