



NORMAS, PROCESOS, Y TÉRMINOS DE LA BECA PARA FACHADAS

Comisión de la Ruta 66
Comité de Preservación y Diseño

JUNIO 23, 2023

Por Orden Ejecutiva, La Comisión de la Ruta 66 de Tulsa fue formada para abogar por la herencia turística y preservación histórica a través de la Histórica Ruta 66 de Tulsa.

META DE LA BECA:

Fomentar la preservación y rehabilitación de estructuras con significado histórico, construidas durante o antes de 1926 -1959 sobre los alineamientos de la Ruta 66 en Tulsa. Este esfuerzo resultará en beneficios comunitarios a largo plazo mediante la restauración de características arquitectónicas que fueron significativas durante el apogeo de la era de la Ruta 66. El programa de aplicación de beca indicará como la estructura será restaurada a su diseño histórico original.

Con el objetivo de preservar, rehabilitar, y adaptar estas propiedades históricas, se entiende que, en el futuro, la ocupación comercial de dichas estructuras puede ser diferente a los tipos de negocios originalmente establecidos durante la época de 1926 a 1959.

OBJETIVO DE LA BECA:

Bajo el entendido que el costo de un proyecto puede incrementar al considerar la restauración de un edificio a su carácter original, el programa de beca fue creado para asistir y proveer fondos dedicados a restaurar y preservar dichas estructuras para promover el turismo de herencia histórica. La Comisión priorizará proyectos que mejoren la apariencia exterior del edificio a través de una beca que satisfaga los objetivos de mejoras físicas establecidos en la Sección XI de los *Estándares de Rehabilitación de Propiedades Históricas de la Secretaría de Interior*.

BECAS:

Para que los fondos igualados sean otorgados se debe lograr el objetivo, y cumplir con los gastos elegibles del proyecto. El monto mínimo otorgado es de \$10,000.00 dólares, y lo máximo sería \$40,000.00 dólares. Los aplicantes deben comprometerse a seguir manteniendo la fachada por al menos un mínimo de 6 años después de haber completado el proyecto de restauración.



NORMAS, PROCESOS, Y TÉRMINOS DE LA BECA PARA FACHADAS

LÍMITES DE LA RUTA 66 EN TULSA:

Tulsa tiene 2 límites reconocidos para la Ruta 66. Uno está identificado en la Ordenanza 23933 como un Distrito de Superposición de Zonificación denominado “Superposición de la Ruta 66”. Aunque los alineamientos en el Centro (downtown) no están incluidos en el Distrito, los alineamientos reconocidos del Centro y sus propiedades colindantes son elegibles para el programa de becas. Las provisiones del código de zona dentro de este Distrito y el área de alineamientos en el Centro se mantienen en efecto. Propiedades dentro del Distrito de Superposición de la Ruta 66 puede que sean identificadas por una línea entrecortada azul en el mapa de zonificación indicado en este enlace: <https://www.cityoftulsa.org/media/22656/rt-66-neon-overlay-flyer-082823.pdf>

Para propiedades en el Centro que son elegibles, por favor vea **Anexo A** al final del documento.

I. ESTRUCTURAS ELEGIBLES

- Estructuras localizadas sobre el alineamiento de la Ruta 66 en la Ciudad de Tulsa identificadas en el Distrito de Superposición de la Ruta 66, o el mapa de lotes/parcelas de la Ruta 66 en el Centro (downtown) mostrado en el Anexo A.
- Estructuras construidas antes o durante los años significativos de la Ruta 66 (1926-1959).
- Zonificado para área comercial, industrial, o de uso mixto. Estructuras residenciales no serán elegibles a menos que estén zonificadas para uso comercial, industrial, o de uso mixto.
- La fachada es visible principalmente desde la vía pública de la Ruta 66.
- Múltiples direcciones del mismo edificio puede que sean consideradas fachadas separadas si pertenecen a diferentes dueños o si son arrendados como diferentes negocios.
- La propiedad no puede tener ningún tipo de sentencia de retención activa, violaciones de código, impuestos de propiedad pendientes, u otras violaciones regulatorias sobresalientes.

II. APLICANTES ELEGIBLES

- Dueños de propiedades con estructuras elegibles.
- Inquilinos de estructuras comerciales con el consentimiento del dueño de la propiedad.

III. CANTIDAD PARA IGUALAR POR EL APLICANTE

- El aplicante debe proveer no menos de 50% de los costos elegibles para las mejoras. La contribución de la Ciudad de Tulsa será igualada a 50% de los costos elegibles de la mejora, pero no menos de \$10,000.00 y que no exceda más de \$40,000.00.



NORMAS, PROCESOS, Y TÉRMINOS DE LA BECA PARA FACHADAS

IV. GASTOS ELEGIBLES

El Programa de Becas para la Restauración de Fachadas en la Ruta 66 de Tulsa reembolsará gastos de restauración elegibles dentro de un rango entre una cantidad mínima de \$10,000.00 y una cantidad máxima de \$40,000.00 para:

- Restaurar elementos originales de la fachada.
- Restaurar elementos históricamente precisos de la fachada cuando la original ya no existe.
- Restaurar los sistemas originales de las ventanas.
- Restaurar los sistemas históricos de las ventanas cuando los sistemas originales ya no existen.
- Reemplazar o reparar la porción del techo si visualmente es parte de la fachada histórica. Por ejemplo, un elemento de loza terracota que se conecte la fachada con el borde del techo.
- Reparar la albañilería.
- Reparar luces externas históricas o accesorios eléctricos como linternas, y candelabros.
- Remover elementos o características no históricas.
- Impuesto sobre venta.
- Cargos de los permisos de construcción.

V. OTROS REQUERIMIENTOS DE ELEGIBILIDAD

- La rehabilitación debe conformar con los estándares para el Tratamiento de Propiedades Históricas establecidos por la oficina de la Secretaría del Interior y ordenanzas locales aplicables.
- Todos los permisos, incluyendo de construcción, eléctricos, y plomería deben ser presentados, al ser requeridos.
- El proyecto no debe comenzar hasta que sea aprobado por el Alcalde y confirmado con la firma del Contrato del Acuerdo del Programa y la notificación a proceder por el Director de Proyectos de la Ciudad de Tulsa.
- La Ciudad no es responsable por ninguno de los costos gastados por el aplicante antes de que se firma el Contrato del Acuerdo del Programa, incluyendo la preparación de la aplicación, diseño, u otros costos incurridos, independiente de que la aplicación sea aprobada o rechazada.
- El aplicante debe proveer todas las cotizaciones, o estimados de costo y pagos de los vendedores, y debe presentarle a la Ciudad todas las facturas con cargos elegibles mostrando un saldo de cero. La porción que la Ciudad contribuirá será reembolsada según fue determinada en la aplicación.
- Los proyectos deben ser completados como estipulados en la aplicación como un documento anexo al Contrato del Acuerdo del Programa para poder recibir el reembolso.
- La construcción debe comenzar dentro de seis a 12 meses de que se apruebe la beca.
- La Comisión se reserva el derecho a requerir información adicional, a su discreción, antes de hacer cualquier recomendación o negar cualquier aplicación o beca en su totalidad o de forma parcial, por cualquier razón.



NORMAS, PROCESOS, Y TÉRMINOS DE LA BECA PARA FACHADAS

VI. GASTOS DE RESTAURACIÓN INELEGIBLES

Los siguientes gastos no serán elegibles para el reembolso, ya que caen fuera del programa de becas y son única y solamente responsabilidad del aplicante:

- Adquisición de propiedad.
- Reconstrucción de estructuras no existentes.
- Labor realizada por el aplicante, o empleados del aplicante o dueño de la propiedad.
- Materiales de construcción de interiores, mueblería, plomería, o sistemas eléctricos.
- Gastos operacionales.
- Paisajismo.
- Construcción de nuevas facilidades.
- Demolición entera de estructuras o elementos históricos (elementos no históricos pueden ser removidos).
- Gastos no capitales o eventos.
- Fases del proyecto que estén en proceso o se hayan completado antes de que la aplicación sea aprobada.

VII. LA APLICACIÓN SERÁ PROCESADA TAL COMO SE INDICA A CONTINUACIÓN:

- La aplicación y documentos adicionales deben ser enviados y revisados por el Comité de la Comisión de la Ruta 66 antes de que se obtengan los permisos de construcción.
- La Comisión de la Ruta 66 puede pasar un voto para proveer una recomendación provisional basada en los planos de construcción enviados al Centro de Permiso y haber obtenido todos los permisos requeridos.
- Una vez que los permisos sean obtenidos, el aplicante debe entregar (1) copia del permiso, y (2) copias de los documentos finales de construcción con ilustraciones conceptuales y las cotizaciones del costo al Director de Proyectos de la Ciudad.
- El aplicante debe entregar: (1) Forma W-9 y (2) Forma de Registro del Proveedor.
- La aplicación, documentos adicionales y permisos estarán adjuntos al contrato de la beca y con las firmas del aplicante y el Alcalde.
- La evidencia de que se aprobó la aplicación y que se otorgarán los fondos es un contrato efectuado entre el aplicante y el Alcalde por el monto de la beca.
- El aplicante recibirá un “Aviso para Proceder” del Director de Proyectos de la Ciudad de Tulsa (Ningún trabajo debe iniciar antes de recibir el aviso).



NORMAS, PROCESOS, Y TÉRMINOS DE LA BECA PARA FACHADAS

- El aplicante completa el proyecto de acuerdo con los documentos indicados en el permiso de construcción.
- Una vez el trabajo sea completado y aprobado por el Director de Proyectos de la Ciudad de Tulsa, el aplicante debe entregar una copia del reporte final del inspector, recibos de todos los contratistas y vendedores indicando que todos los costos elegibles han sido pagados con un balance de cero sin retenciones, una foto del proyecto una vez sea completado, y una factura por la cantidad de la beca enviada al Director de Proyectos de la Ciudad de Tulsa, que incluya el número del contrato, por la cantidad establecida en el acuerdo. La Ciudad de Tulsa no tiene la obligación de proveer fondos más allá de los que fueron otorgados en la beca.

VIII. AL ENVIAR ESTÁ APLICACIÓN, EL APLICANTE ENTIENDE Y ESTA DE ACUERDO CON LO SIGUIENTE:

- El aplicante no tiene derecho a recibir el reembolso de los fondos de la beca hasta que el proyecto sea completado según el acuerdo firmado.
- El aplicante se compromete a mantener la propiedad en buen estado y funcionamiento por no menos de seis años tras finalizar el proyecto.
- El aplicante se compromete a no remover, esconder, o alterar ningún elemento histórico restaurado o añadido sin el permiso de la Ciudad dentro del período de seis años. Si dichos elementos son removidos, alterados o escondidos dentro del periodo de seis años, el aplicante se compromete a reembolsar a la Ciudad el porcentaje de la beca prorrateado del costo de esa partida.
- Los derechos y obligaciones del aplicante no serán asignados sin el consentimiento escrito de la Ciudad.
- Se recomienda que los aplicantes usen proveedores locales cuando sea posible.

IX. PARA PREGUNTAS

Para preguntas o para entregar una aplicación y sus documentos adicionales, por favor comuníquese o envíe su aplicación al Director de Proyectos:

Dennis Whitaker, Planificador Senior, Programas Especiales

Tulsa Planning Office (Oficina de Planificación de Tulsa)
175 E. 2nd St. Suite 400
Tulsa, OK 74103
dwhitaker@cityoftulsa.org
(918) 596-7656

Para preguntas en cuanto a los estándares establecidos por la Secretaría de Interior u otras preguntas sobre preservación histórica, por favor contacte a:

Felicity Good, Planificadora Provisional de Preservación Histórica

Tulsa Planning Office (Oficina de Planificación de Tulsa)
175 E. 2nd St. Suite 400
Tulsa, OK 74103
fgood@cityoftulsa.org
(918) 596-7602





NORMAS, PROCESOS, Y TÉRMINOS DE LA BECA PARA FACHADAS

X. PREGUNTAS FRECUENTES

¿Cómo sé que mi propiedad está dentro del Distrito de la Ruta 66, o en un área del mapa de Centro (Downtown) elegible?

El límite de la zona de Superposición de Distrito del Centro está marcado con líneas azules entrecortadas que se encuentran en: <https://www.cityoftulsa.org/media/22656/rt-66-neon-overlay-flyer-082823.pdf>

Puede encontrar un mapa del Centro (Downtown) al final de este documento como Anexo A.

¿Qué es una fachada?

Para los propósitos de este programa, una fachada es el exterior de un edificio, especialmente la parte que da al frente de la calle principal, la Ruta 66. La fachada debe ser visible principalmente desde la vía pública de la Ruta 66 para que se considere elegible para el programa. Puede que múltiples direcciones del mismo edificio se consideren fachadas separadas si pertenecen a diferentes propietarios o si es arrendado como diferentes negocios.

¿Necesito reparar el techo de mi edificio? ¿Es mi techo considerado elegible?

Aunque el techo no es un costo elegible, reemplazar o reparar la porción del techo que tiene características que visualmente son partes de la fachada histórica puede que sea incluido como parte de los gastos elegibles. Ejemplos de esto incluyen lozas estilo terracota que conectan con la línea del techo.

¿Qué tipo de permisos necesitaré?

El tipo de permiso requerido por la Ciudad de Tulsa depende de la ocupación general y elementos de construcción del proyecto. Tiene que conseguir los permisos antes de comenzar cualquier construcción o mejora. Puede que requiera uno de estos permisos: edificio comercial, acreditación de zona, certificado de ocupación, permiso eléctrico, permiso de plomería, o permisos menores construcción en la vía de paso. Para más información acerca de obtener un permiso, o si requiere uno, por favor de contactar al Centro de Permisos llamando al (918) 596-9601.

El enlace para el Centro de Permisos es: <https://www.cityoftulsa.org/permitting>

Se encuentra un enlace para acceder la guía para el proceso de permisos de construcción en: https://www.cityoftulsa.org/media/1260/comm_090914.pdf



NORMAS, PROCESOS, Y TÉRMINOS DE LA BECA PARA FACHADAS

¿Cuál es el proceso para aplicar y cuánto se tardará?

Todas las aplicaciones serán revisadas por el Comité de Revisión durante sus reuniones mensuales cada primer jueves del mes. Sin embargo, las aplicaciones completas y con sus documentos adicionales deberán ser entregados al Director de Proyectos de la Ciudad de Tulsa no más tarde de dos semanas antes de la reunión para ser elegibles para su revisión. La Comisión de la Ruta 66 se reúne el segundo martes de cada mes para dar recomendaciones al Alcalde. Una vez que el Alcalde apruebe la aplicación, como evidenciado por el Acuerdo del Contrato, el aplicante recibirá el “Aviso de proceder” de parte del Director de Proyectos para poder comenzar. El tiempo de proceso puede variar basado en el tipo del proyecto y los procesos de los permisos. Por favor lea los detalles incluidos en la Sección VI.

¿Cuándo recibiré los fondos de la beca?

Los fondos serán reembolsados cuando el aplicante complete el proyecto como fue indicado anteriormente y una vez que el Director de Proyectos confirme que se terminó el trabajo y el aplicante entregue los reportes del inspector, recibos de los contratistas y proveedores de todo pago completamente liquidado con balance en cero, adjuntos a una factura dirigida a la Ciudad de Tulsa por la cantidad establecida en el contrato.

XI. ¿EL PROYECTO CUMPLE CON LOS ESTÁNDARES DE REHABILITACIÓN DE PROPIEDADES HISTÓRICAS ESTABLECIDOS POR LA SECRETARIA DE INTERIOR?

1. La propiedad debe ser usada por su propósito histórico o requerir cambios mínimos para mantener/restaurar las características que definen al edificio, su sitio, y entorno. Ejemplos e información adicional disponible en: https://www.wbdg.org/FFC/NPS/nps_standards-treatment-guidelines-historic-properties_2017.pdf or in the table, “Entrances and Porches” below.*
2. El carácter histórico de la propiedad se debe retener y preservar. Se debe evitar remover los materiales históricos o alterar las características y espacios que definen la propiedad.
3. Cada propiedad será reconocida como un registro físico de su era, lugar, y uso. No se debe emprender ningún cambio que crea un sentimiento falso de desarrollo histórico, como añadir características o elementos arquitectónicos de otros edificios.
4. La gran mayoría de las propiedades cambian a través del tiempo; y esos cambios que han adquirido significancia histórica en su propio derecho deberán ser mantenidos y preservados.
5. Todo elemento característico, técnica de construcción, o artesanía que caractericen a la propiedad deberán ser preservados.
6. Toda característica histórica que se encuentre deteriorada deber ser reparada en vez de reemplazarla. Si el deterioro es severo y requiere ser reemplazado, deberá ser reemplazado con características similares usando el mismo diseño, color, textura y otras cualidades visuales y, de ser posible, los mismos materiales.



NORMAS, PROCESOS, Y TÉRMINOS DE LA BECA PARA FACHADAS

7. No deberá utilizarse tratamientos químicos o físicos, como limpiar con chorro de arena (sandblasting), ya que puede causar daño a los materiales históricos. Si se requiere de limpiar la superficie de la estructura se deberán utilizar los métodos más suaves y gentiles posibles.
8. Cualquier alteración externa o nueva construcción debe ser hecha de forma que no destruya o dañe los materiales históricos que caracterizan a la propiedad. Los nuevos trabajos deben ser diferenciados de lo viejo, y deberán ser compatibles con las características arquitectónicas existentes, para así proteger la integridad histórica de la propiedad y su entorno.

***Con el objetivo de preservar, rehabilitar, y adaptar estas propiedades históricas, se entiende que, en el futuro, la ocupación comercial de dichas estructuras puede ser diferente a los tipos de negocios originalmente establecidos durante la época de 1926 a 1959.**



NORMAS, PROCESOS, Y TÉRMINOS DE LA BECA PARA FACHADAS

Ejemplo del Estándar #1 mostrado anteriormente.

El siguiente trabajo se destaca para indicar que es específico para proyectos de rehabilitación y solo debe considerarse después de que se hayan abordado las preocupaciones de preservación.

ENTRADAS Y PORCHES

SE RECOMIENDA

NO SE RECOMIENDA

Diseñar el reemplazo de un elemento histórico que falta

Diseñar e instalar una nueva entrada o porche cuando el elemento histórico falta por completo o haya sido sustituido previamente por otro elemento que sea incompatible. Puede ser una restauración precisa basada en evidencia documentada y física, pero solo cuando la entrada histórica o el porche a reemplazar coexistan con las características actuales del edificio. También puede ser un nuevo diseño que sea compatible con el tamaño, escala, material y color del edificio histórico.

Crear una apariencia inexacta porque el reemplazo de la entrada o el porche faltante se basa en documentación física o histórica insuficiente, no es un diseño compatible o porque la característica a reemplazar no coexistía con las características o elementos actuales en el edificio.

Modificaciones y adiciones para un nuevo uso

Cerrando porches históricos solamente en elevaciones secundarias, cuando lo requiera el nuevo uso, de forma que preserve el carácter histórico del edificio (por ejemplo, utilizando grandes láminas de vidrio y empotrando el recinto como una pared detrás de postes y balaustradas existentes).

Cerrar los porches de forma que resulte en una disminución o pérdida del carácter histórico mediante el uso de materiales sólidos en lugar de vidrio transparente, o colocando el cerramiento delante en lugar de detrás de los elementos históricos.

Diseñando y construyendo entradas o porches adicionales en elevaciones secundarias cuando sea necesario para el nuevo uso de forma que preserve el carácter histórico del edificio (es decir, asegurando que la nueva entrada o porche esté claramente subordinada a las entradas o porches históricos primarios).

Construir entradas y porches secundarios o de servicio que sean incompatibles en tamaño, escala o detalles con el edificio histórico o que oscurezcan, dañen o destruyan elementos que definan el carácter.



NORMAS, PROCESOS, Y TÉRMINOS DE LA BECA PARA FACHADAS

ANEXO A

Lineamiento de la Ruta 66 en el Centro
Mapa de Lotes/Parcelas

