ARTICLE 1:
ARTICLE 2:
ARTICLE 3:
ARTICLE 4:
ARTICLE 5:
ARTICLE 6:
ARTICLE 7:
ARTICLE 8:
ARTICLE 9:
ARTICLE 10:

ARTÍCULO 11: Preservación histórica 11-1

17.11.1: Generalidades 11-1
17.11.1.1: Propósito e intención 11-1

17.11.2: Comisión de Preservación Histórica 11-2
17.11.2.1: Creación 11-2
17.11.2.2: Composición 11-2
17.11.2.3: Área de autoridad 11-2
17.11.2.4: Poderes y deberes 11-2

17.11.3: Criterios de designación 11-4

17.11.4: Procedimiento de designación 11-4
17.11.4.1: Iniciación 11-4
17.11.4.2: Se requiere el consentimiento del propietario 11-5
17.11.4.3: Aplicación 11-5
17.11.4.4: Revisión preliminar 11-5
17.11.4.5: Revisión de la solicitud 11-5
17.11.4.6: Aviso de audiencia de designación 11-5
17.11.4.7: Audiencia de Designación ante la Comisión de Preservación 11-6
17.11.4.8: Conclusiones y recomendaciones de la Comisión de Conservación 11-6
17.11.4.9: Trámites ante el Ayuntamiento 11-7
17.11.4.10: Inscripción de la designación 11-7
17.11.4.11: Notificación 11-7
17.11.4.12: Apelación de la denegación de la solicitud de la Comisión de Preservación 11-7

17.11.5: Certificado de Alteración 11-8
17.11.5.1: Requisito 11-8
17.11.5.2: Criterios 11-9
17.11.5.3: Aplicación y revisión 11-10
17.11.5.4: Dificultades económicas 11-12
17.11.5.5: Apelación de denegación de certificado de alteración 11-12

17.11.6: Reubicación de una estructura histórica designada 11-12
17.11.6.1: Iniciación 11-12
17.11.6.2: Aplicación 11-12
17.11.6.3: Revisión de la solicitud 11-13
17.11.6.4: Decisión 11-13

17.11.7: Mantenimiento o reparación 11-13

ARTICLE 11: PRESERVACIÓN HISTÓRICA

17.11.1: General

17.11.1.1: Propósito e intención

Por la presente se declara como una cuestión de política pública que la protección, mejora, perpetuación y uso de edificios, estructuras, sitios, objetos y distritos de importancia histórica, arquitectónica, arqueológica o geográfica ubicados dentro de la Ciudad de Lakewood (la "Ciudad") es una necesidad pública y se requiere en interés de la prosperidad, la sostenibilidad de la comunidad, el orgullo cívico, y el bienestar general de la gente.

El propósito de este artículo es:

A. Designar, preservar, proteger, mejorar y perpetuar aquellos edificios, estructuras, sitios, objetos y distritos que reflejan elementos sobresalientes del patrimonio cultural, artístico, social, económico, político, arquitectónico, arqueológico, histórico o de otro tipo de la Ciudad;

B. Fomentar el orgullo cívico por la belleza y los logros del pasado;

C. Estabilizar o mejorar la vitalidad y los valores estéticos y económicos de dichos edificios, estructuras, sitios, objetos y distritos;

D. Proteger y mejorar el valor de las propiedades a través de la estabilización de vecindarios y áreas de la Ciudad, aumentar los beneficios económicos y financieros para la Ciudad y sus habitantes, y promover la atracción de la Ciudad para turistas y visitantes;

E. Promover el uso de edificios, estructuras, sitios, objetos y distritos históricos, arquitectónicos o arqueológicos sobresalientes para la educación, la estimulación y el bienestar de la gente de la ciudad;

F. Promover un buen diseño urbano, incluida la perpetuación de espacios privados relacionados; y

G. Promover y alentar la propiedad y utilización privada continua de dichos edificios, estructuras, sitios, objetos y distritos que ahora son propiedad y se utilizan, en la medida en que los objetivos enumerados anteriormente puedan lograrse bajo dicha política.

17.11.2: Comisión de Preservación Histórica

17.11.2.1: Creación

Por la presente se establece una Comisión de Preservación Histórica, que será nombrada por el Concejo Municipal, en lo sucesivo denominada "Comisión de Preservación".

17.11.2.2: Composición

A. La Comisión de Preservación estará compuesta por siete (7) miembros con derecho a voto. Al menos dos (2) miembros deberán ser residentes de la Ciudad.

B. Cada miembro deberá tener un interés demostrado, competencia o conocimiento de la preservación histórica.

C. Un mínimo de tres (3) de los miembros deberán ser profesionales en disciplinas relacionadas con la preservación que incluyen, entre otras:

1. Arquitectura
2. Arquitectura del paisaje
3. Historia de la arquitectura
4. Historia
5. Estudios Americanos
6. Civilización americana
7. Geografía Cultural
8. Antropología Cultural
9. Arqueología
10. Planificación urbana

17.11.2.3: Área de autoridad

El área geográfica de autoridad de la Comisión de Preservación será la misma que los límites de la Ciudad

17.11.2.4: Poderes y deberes

La Comisión de Preservación tendrá el poder y el deber de:

A. Evaluar y hacer recomendaciones sobre los méritos de las solicitudes de designación histórica de conformidad con este artículo;

B. Realizar la revisión del Certificado de Alteración según lo dispuesto en este Artículo;

C. Consultar con el personal de la Ciudad según se solicite sobre la conformidad con los planes aprobados de construcción o alteración autorizados de conformidad con un Certificado de Alteración emitido de conformidad con este Artículo;

D. Preparar, o hacer que se prepare, un inventario histórico completo de sitios, edificios, estructuras o áreas que puedan ser apropiados para la designación histórica de conformidad con este Artículo;

E. Preparar, o hacer que se preparen, pautas de diseño para la construcción y alteración de edificios históricos designados y estructuras históricas y edificios y estructuras en distritos históricos designados para su adopción y aprobación por la Comisión de Preservación;

F. Preparar, o hacer que se preparen, declaraciones de contexto histórico;

G. Aumentar la conciencia pública sobre el valor de la preservación histórica, arquitectónica y cultural;

H. Evaluar y comentar las propuestas o decisiones tomadas con respecto a edificios, estructuras, sitios, objetos y distritos que reflejen elementos sobresalientes del patrimonio cultural, artístico, social, económico, político, arquitectónico e histórico o de otro tipo de la Ciudad;

I. Brindar asesoramiento y orientación a individuos, desarrolladores, grupos vecinales y otras partes con respecto al trabajo en propiedades históricas designadas o dentro de distritos históricos designados;

J. Redactar y adoptar reglas y regulaciones razonables, que serán aprobadas por el Concejo Municipal, que rijan sus operaciones internas;

K. Revisar las solicitudes para la reubicación de propiedades históricas designadas para su preservación, o edificios o estructuras en un distrito histórico designado para su protección;

L. Recibir capacitación continua delegando al menos a un (1) miembro para que asista a una sesión educativa aprobada por la Oficina Estatal de Preservación Histórica cada año;

M. Preparar un informe anual para el Concejo Municipal; y

N. Delegar al personal de la Ciudad o a los socios de preservación la autoridad para revisar administrativamente y / o aprobar tipos específicos de proyectos que involucren recursos históricos.

17.11.3: Criterios de designación

Un edificio, estructura, sitio, objeto o distrito puede ser designado para preservación histórica si cumple con uno (1) o más de los siguientes criterios:

A. Está asociado con eventos que han hecho una contribución significativa a los patrones generales de la historia de la ciudad;

B. Está asociado con las vidas de personas significativas en el pasado de la Ciudad;

C. Encarna las características distintivas de un tipo, período o método de construcción, o representa el trabajo de un maestro, o posee altos valores artísticos, o representa una entidad significativa y distinguible cuyos componentes pueden carecer de distinción individual;

D. Ha proporcionado, o es probable que entregue, información importante en la historia o la prehistoria; y/o

E. Es culturalmente significativo para la comunidad de la ciudad.

17.11.4: Procedimiento de designación

17.11.4.1: Iniciación

Un proceso de designación será iniciado por uno de los siguientes:

A. El Ayuntamiento.

B. La Comisión de Preservación.

C. El Director.

D. La Sociedad Histórica de Lakewood.

E. Una organización sin fines de lucro con un interés establecido y una declaración de misión que apoya la preservación.

F. El propietario (s) de la propiedad (si es una sola propiedad).

G. Un porcentaje definido de propietarios en un distrito propuesto de conformidad con 17.11.4.2:B.

17.11.4.2: Se requiere el consentimiento del propietario

A. Para una estructura individual o parcela de bienes inmuebles, el Director no aceptará, ni aprobará la Comisión de Preservación, una solicitud para designar cualquier edificio, estructura, sitio, objeto o parcela de bienes inmuebles para su preservación sin el consentimiento por escrito del propietario del mismo.

B. Para un distrito, el Director no aceptará, ni aprobará la Comisión de Preservación, una solicitud para designar cualquier distrito para la preservación sin el consentimiento por escrito del sesenta (60) por ciento de los propietarios dentro del distrito propuesto.

17.11.4.3: Aplicación

Se presentará una solicitud de designación al Director para su consideración en un formulario prescrito por la Comisión de Preservación. La solicitud describirá la apariencia del edificio, estructura, objeto, sitio o distrito y demostrará cómo el edificio, estructura, objeto, distrito o sitio cumple con los criterios para la designación establecidos en 17.11.3:. Una solicitud para un distrito incluirá los límites del área que se designará.

17.11.4.4: Revisión preliminar

El Director determinará si la solicitud está completa e incluye el consentimiento apropiado del propietario de conformidad con 17.11.4.2:. Si el Director determina que la solicitud está completa, el Director remitirá de inmediato la solicitud a la Comisión de Preservación. Si el Director determina que la solicitud está incompleta, se informará al solicitante de las razones por las que la solicitud está incompleta.

17.11.4.5: Revisión de la solicitud

La Comisión de Preservación revisará la solicitud para determinar si el edificio, estructura, objeto, distrito o sitio es potencialmente elegible para la designación. Si la Comisión de Preservación determina que el edificio, estructura, objeto, sitio o distrito es potencialmente elegible para la designación, el Secretario de la Comisión de Preservación programará una audiencia pública sobre la cuestión de la designación.

17.11.4.6: Aviso de audiencia de designación

La notificación de una audiencia de designación se dará de la siguiente manera:

A. La audiencia pública se llevará a cabo no más de sesenta (60) días después de recibir una solicitud completa, a menos que el solicitante y el Director lo extiendan. El Secretario de la Comisión de Preservación notificará la fecha, hora y lugar de la audiencia pública al solicitante, al propietario o propietarios registrados y, si se conocen, a otras personas que tengan un interés legal o equitativo en los sitios nominados para su designación.

B. El solicitante colocará letreros que indiquen la acción propuesta y la hora, fecha y lugar de la audiencia pública al menos catorce (14) días antes de la audiencia pública en todas las propiedades propuestas para la designación para la preservación, y en los límites de todas las áreas propuestas para la designación como distrito para la preservación. Toda la señalización se exhibirá de manera destacada y se podrá leer fácilmente desde las vías públicas contiguas. Si algún letrero se daña o destruye antes de la audiencia pública, el letrero se reemplazará lo más convenientemente posible.

C. Un aviso legal que indique la naturaleza de la audiencia pública, la propiedad involucrada y la hora, fecha y lugar de la audiencia pública programada, se publicará en la publicación registrada de la Ciudad al menos diez (10) días antes de la audiencia pública.

D. El Secretario de la Comisión de Preservación proporcionará un aviso por escrito de la designación propuesta, incluida la identificación de la propiedad, la base para comenzar el procedimiento de designación y la hora, fecha y lugar de la audiencia pública a la Comisión de Preservación, al Director y al Oficial de Construcción no menos de catorce (14) días antes de la audiencia pública.

17.11.4.7: Audiencia de designación ante la Comisión de Preservación

A. El quórum consistirá en al menos cuatro (4) miembros de la Comisión de Preservación para llevar a cabo la audiencia pública. En caso de que no haya quórum, la audiencia pública continuará a menos que la base de la falta de quórum se deba a un conflicto de intereses relacionado con el negocio ante la Comisión de Preservación.

B. Se brindará una oportunidad razonable para que todas las partes interesadas expresen sus opiniones con respecto a las designaciones propuestas. Sin embargo, nada de lo contenido en este documento se interpretará como un impedimento para que la Comisión de Preservación establezca reglas razonables para regir los procedimientos de las audiencias, o establezca límites razonables en la duración de las presentaciones individuales.

17.11.4.8: Hallazgos y recomendaciones de la Comisión de Preservación

La Comisión de Preservación actuará oficialmente sobre cada designación propuesta dentro de los cuarenta y cinco (45) días posteriores a la audiencia pública al respecto. La Comisión de Preservación puede recomendar, recomendar con condiciones cuando corresponda o denegar cualquier propuesta, pero ninguna propuesta puede extenderse más allá de los límites de la tierra descrita en la solicitud final de designación a menos que se repitan los procedimientos de iniciación y audiencia para los límites ampliados. La Comisión de Preservación expondrá por escrito sus conclusiones de hecho que constituyen la base de su recomendación. La recomendación adoptará la forma de una resolución. Si la Comisión de Preservación no actúa dentro del plazo de cuarenta y

cinco (45) días, se considerará que la designación ha sido rechazada y el procedimiento de designación terminado.

17.11.4.9: Trámites ante el Ayuntamiento

A. Dentro de los sesenta (60) días posteriores a la fecha de la recomendación de la Comisión de Preservación, el Concejo Municipal celebrará una audiencia pública sobre la designación propuesta.

B. El Concejo Municipal aprobará, por ordenanza, aprobará con condiciones cuando corresponda o denegará la solicitud propuesta y emitirá hallazgos por escrito basados en las recomendaciones de la Comisión de Preservación y de acuerdo con los criterios establecidos en 17.11.3:.

C. El Secretario Municipal proporcionará una copia de los resultados de la acción final del Concejo Municipal al solicitante, la Comisión de Preservación, el Secretario de la Comisión de Preservación, el Director, el Oficial de Construcción y cualquier otra persona que tenga un interés legal o equitativo en el (los) sitio (s).

17.11.4.10: Registro de la designación

A. Dentro de los catorce (14) días posteriores a la fecha de vigencia de una ordenanza que designe una propiedad histórica o un distrito histórico para su preservación, el Secretario Municipal registrará la ordenanza con el secretario y registrador del Condado de Jefferson.

B. El Director mantendrá en el archivo un registro, conocido como el Registro Histórico de Lakewood, de todos los monumentos históricos que han sido designados como propiedades históricas o distritos históricos dentro de la Ciudad.

17.11.4.11: Notificación

Dentro de los catorce (14) días posteriores al registro de la ordenanza de designación, el personal de la Ciudad enviará al propietario de cada propiedad afectada por la designación una carta que describa las razones de dicha designación y las obligaciones y restricciones creadas por dicha designación.

17.11.4.12: Apelación de la denegación de la solicitud de la Comisión de Preservación

A. Si la Comisión de Preservación niega una solicitud de designación por cualquier motivo que no sea la falta de los consentimientos requeridos del propietario, el solicitante tendrá derecho a apelar dicha decisión ante el Concejo Municipal mediante la presentación de un aviso de apelación por escrito, especificando la base fáctica y legal de la apelación, ante el Secretario de la Ciudad y el

Secretario de la Comisión de Preservación dentro de los catorce (14) días posteriores a la fecha de envío o entrega de la Comisión de Preservación negación.

B. La notificación de la audiencia pública sobre la apelación se proporcionará de conformidad con los procedimientos establecidos en 17.11.4.6:.

C. Si el Concejo Municipal determina que la denegación de la solicitud de designación por parte de la Comisión de Preservación fue arbitraria y caprichosa, el Concejo Municipal puede revocar la decisión de la Comisión de Preservación y aprobar la solicitud o aprobar la solicitud con modificaciones cuando corresponda.

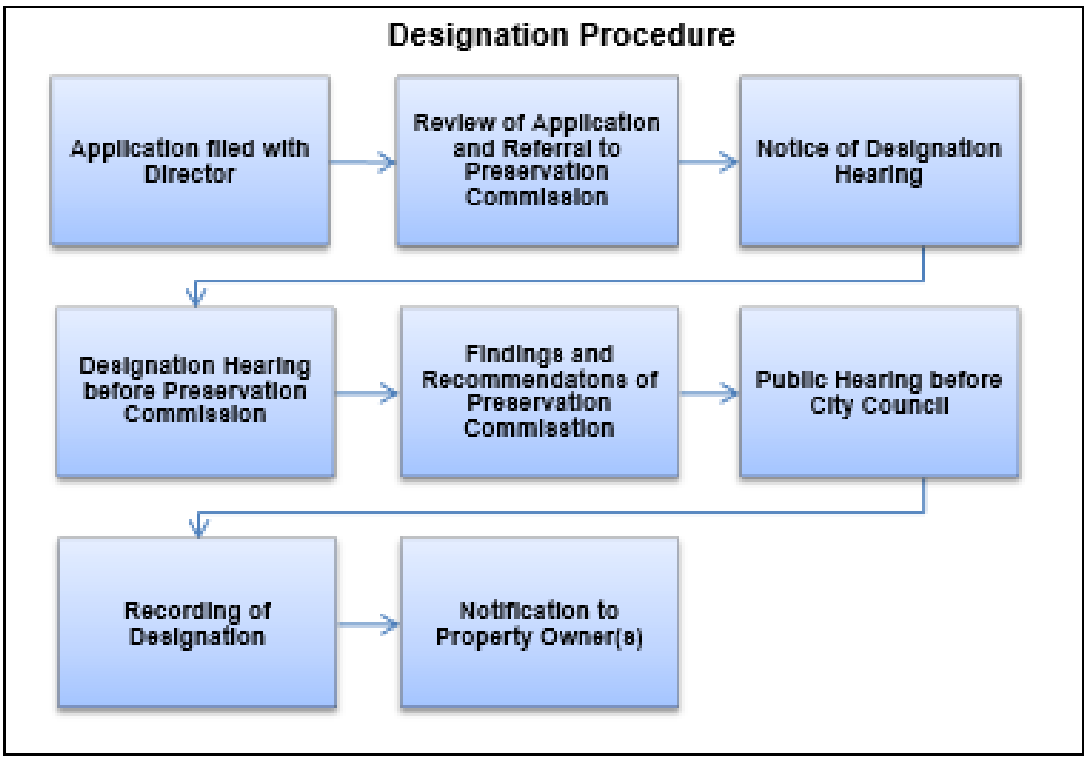

Figura 77: Procedimiento de designación; 17.11.4

17.11.5: Certificado de alteración

17.11.5.1: Requisito

Se obtendrá un Certificado de Alteración, además de cualquier otro permiso u otra aprobación requerida por este Código de Zonificación, para cualquier propiedad histórica designada o para cualquier objeto, edificio, estructura o sitio contribuyente dentro de un distrito histórico designado, antes de cualquiera de los siguientes:

A. Alteración, rehabilitación, restauración, adición o reconstrucción del exterior de todo o parte de una propiedad histórica designada o todo o parte de un objeto, edificio, estructura o sitio contribuyente ubicado en un distrito histórico designado;

B. Demolición que constituye la totalidad o parte de una propiedad histórica designada o la totalidad o parte de un objeto, edificio, sitio o estructura contribuyente ubicado en un distrito histórico designado;

C. Construcción o erección de cualquier adición o mejora a cualquier propiedad histórica designada o a cualquier objeto, edificio, estructura o sitio contribuyente ubicado en un distrito histórico designado; o

D. Construcción o erección de cualquier edificio, estructura o mejora de cualquier sitio histórico designado.

Figura 78: Certificado de alteración; 17.11.5

17.11.5.2: Criterios

A. La Comisión de Preservación emitirá un Certificado de Alteración para la construcción, alteración o demolición propuesta si la solicitud y otras presentaciones demuestran:

1. Que es de una naturaleza que no afectará negativamente ni destruirá ninguna característica arquitectónica de la propiedad histórica;

2. Que esté en conformidad sustancial con las pautas de diseño adoptadas por la Comisión de Preservación, si corresponde;

3. Que se mantenga cualquier rasgo distintivo, acabado, técnica constructiva o ejemplos de artesanía que caractericen al inmueble;

4. Que cualquier nueva adición, alteración exterior o nueva construcción relacionada no destruye los materiales históricos que caracterizan la propiedad histórica;

5. Que cualquier adición y cualquier construcción relacionada se lleve a cabo de tal manera que, si se elimina en el futuro, la forma esencial y la integridad de la propiedad histórica y su entorno;

6. Que cualquier obra nueva se diferencie de la antigua y sea compatible con la masa, el tamaño, la escala y las características arquitectónicas para proteger la integridad histórica de la propiedad histórica y su medio ambiente no se vea afectada;

7. Se conserva y preserva el carácter histórico de la propiedad histórica y se evita la eliminación de materiales o características históricas que caracterizan la propiedad; y

8. Solo para solicitudes de demolición, que existe una dificultad económica sustancial según lo establecido en 17.11.5.4:.

B. Además de los criterios anteriores, la Comisión de Preservación también puede evaluar la compatibilidad con estándares adicionales del Departamento del Interior de los EE. UU. para el Tratamiento de Propiedades Históricas.

17.11.5.3: Solicitud y revisión

A. Excepto en los casos de solicitudes de permisos de construcción realizadas en respuesta a órdenes de funcionarios de construcción o bomberos para remediar condiciones inmediatamente peligrosas para la vida, la salud o la propiedad, al presentar una solicitud de permiso para la realización de cualquier trabajo que entre dentro del alcance de 17.11.5.1: anterior, el Director requerirá que el solicitante cumpla con los siguientes requisitos de presentación adicionales:

1. Una descripción narrativa del tipo de trabajo propuesto y su efecto o impacto en la propiedad histórica o el distrito histórico designado para su preservación;

2. Planos y diseños que muestren en detalle cualquier alteración propuesta a una propiedad histórica designada o sitio, objeto, edificio o estructura contribuyente dentro de un distrito histórico designado, incluidos, entre otros, elevaciones de fachada y materiales propuestos para ser utilizados;

3. Un plano del sitio, si corresponde, que muestre la ubicación de las propiedades históricas existentes y cualquier edificio o estructura propuesta en el sitio;

4. Cualquier otro dibujo, fotografía, folleto o muestra de materiales, o información que pueda ser necesaria para determinar y proporcionar el cumplimiento de este artículo; y

5. Para las solicitudes de demolición, los costos estimados preparados profesionalmente del mantenimiento continuo del edificio o la estructura en su condición actual, de rehabilitación y demolición, el informe de un ingeniero o arquitecto sobre la solidez estructural y las estimaciones preparadas profesionalmente del valor de mercado de la propiedad en su condición actual, tal como se rehabilitó y después de la demolición.

B. Después de recibir una presentación completa, el Director remitirá la solicitud a la Comisión de Preservación para su revisión.

C. Si la Comisión de Preservación determina que la solicitud cumple con los criterios establecidos en 17.11.5.2:, la Comisión de Preservación emitirá y enviará un Certificado de Alteración al Director dentro de los cuarenta y cinco (45) días posteriores a la recepción de la remisión.

D. Si la Comisión de Preservación determina que la solicitud no cumple con los criterios establecidos en 17.11.5.2:, la Comisión de Preservación puede emitir una orden que continúe el proceso de solicitud de permiso por un período que no exceda los noventa (90) días a partir de la fecha de la solicitud. Cualquier orden de este tipo especificará todos los aspectos del trabajo propuesto que no cumplan con los criterios y se enviará de inmediato al Director y al solicitante.

E. Durante cualquier aplazamiento ordenado por la Comisión de Preservación, la Comisión de Preservación actuará con la debida diligencia para estudiar medios alternativos mediante los cuales el trabajo pueda ajustarse a los criterios aplicables y durante dicho período estará disponible para reunirse con el solicitante en un intento de resolver las no conformidades.

F. Si la Comisión de Preservación no envía un Certificado de Alteración o una orden de aplazamiento al Director dentro de los sesenta (60) días posteriores a la recepción de la solicitud completa, el proceso de solicitud de permiso de construcción continuará sin más referencia a esta Sección.

17.11.5.4: Dificultades económicas

Previa solicitud por escrito, la Comisión de Preservación emitirá un Certificado de Alteración para la demolición propuesta si la Comisión de Preservación encuentra que la solicitud y los documentos de respaldo demuestran que el mantenimiento o la rehabilitación causarían dificultades económicas irrazonables en función de lo siguiente:

A. La propiedad histórica es incapaz de obtener un rendimiento razonable de la inversión del propietario;

B. La propiedad histórica no se puede adaptar para otro uso que pueda resultar en un rendimiento razonable; y

C. No se puede identificar a ningún comprador potencial de la propiedad histórica con una oferta razonable que tenga la intención de preservarla.

17.11.5.5: Apelación de denegación de certificado de alteración

A. Si la Comisión de Preservación niega una solicitud de certificado de alternancia, el solicitante tendrá derecho a apelar dicha decisión ante el Concejo Municipal mediante la presentación de un aviso de apelación por escrito, especificando la base fáctica y legal de la apelación, ante el Secretario de la Ciudad y el Secretario de la Comisión de Preservación dentro de los catorce (14) días posteriores a la fecha de envío o entrega de la denegación de la Comisión de Preservación.

B. La notificación de la audiencia pública sobre la apelación se proporcionará de conformidad con los procedimientos establecidos en 17.11.4.6:.

C. Si el Concejo Municipal determina que la denegación del certificado de alteración por parte de la Comisión de Preservación fue arbitraria y caprichosa, el Concejo Municipal puede revocar la decisión de la Comisión de Preservación y aprobar la solicitud o aprobar la solicitud con modificaciones cuando corresponda.

17.11.6: Reubicación de una estructura histórica designada

17.11.6.1: Iniciación

Los propietarios iniciarán una solicitud para reubicar una propiedad o estructura histórica designada.

17.11.6.2: Aplicación

La solicitud de reubicación se presentará al Director para su consideración en un formulario prescrito por la Comisión de Preservación. La solicitud describirá los motivos

de la solicitud de reubicación e incluirá cualquier documentación que respalde la solicitud de reubicación. El Director enviará una solicitud completa a la Comisión de Preservación para su consideración.

17.11.6.3: Revisión de la solicitud

La Comisión de Preservación aplicará los siguientes criterios al considerar las solicitudes para reubicar una propiedad histórica designada:

A. Si la propiedad histórica no puede ser rehabilitada o reutilizada en su sitio original para proporcionar un uso beneficioso razonable de la propiedad;

B. La contribución que hace la propiedad histórica a su entorno actual;

C. Si los planes están específicamente definidos para que el sitio sea desocupado y han sido aprobados por el personal de la Ciudad;

D. Si la propiedad histórica se puede mover sin daños significativos a su integridad física y el solicitante puede demostrar que la actividad de reubicación es el mejor método de preservación para el carácter y la integridad de la propiedad histórica;

E. Si se ha demostrado que la propiedad histórica es capaz de resistir los impactos físicos de la reubicación y la reubicación; y

F. Si un informe estructural presentado por un ingeniero estructural con licencia y experiencia en la preservación de estructuras demuestra adecuadamente la solidez de la propiedad histórica propuesta para su reubicación.

17.11.6.4: Decisión

La Comisión de Preservación notificará al solicitante y al Director por escrito dentro de los catorce (14) días posteriores a su decisión. La decisión de la Comisión de Preservación será definitiva.

17.11.7: Mantenimiento o reparación

A. Nada en este Artículo se interpretará para impedir el mantenimiento o reparación ordinarios de cualquier característica arquitectónica exterior de una propiedad histórica designada o una propiedad contribuyente dentro de un distrito histórico designado. Si el Director determina que el trabajo a realizar cae dentro del ámbito de mantenimiento o reparación ordinarios, no se requerirá un Certificado de Alteración.

B. Será responsabilidad del propietario o propietarios de una propiedad histórica designada, o una propiedad contribuyente dentro de un distrito histórico designado, proporcionar un mantenimiento mínimo a la propiedad histórica para evitar la pérdida de material y detalles históricos. Se requiere un mantenimiento

mínimo para evitar que una propiedad histórica llegue a un punto de peligro en el que la propiedad histórica pueda ser condenada y demolida por problemas de salud y seguridad.