

## **WHAT IS THE HARTFORD PRESERVATION ORDINANCE?**

It is a new city law designed to help property owners maintain the historic architectural character of their buildings when they make repairs and improvements.

## **WHY IS THIS ORDINANCE IMPORTANT?**

Hartford is special! It is a historic city, filled with historic architecture from the late 1800s and the early 1900s. This is an important part of what makes us different. If you are fortunate enough to own a building in one of Hartford's historic neighborhoods, you should feel very proud. If you maintain your building, you are helping to restore Hartford to its place as one of the most beautiful cities in America.

The Hartford Preservation Ordinance gives Hartford a chance to reassert its historic beauty. Your compliance with the ordinance can help make this possible.

## **WHY SHOULD I FOLLOW THE HISTORIC PRESERVATION ORDINANCE?**

Many of Hartford's neighborhoods were developed between 1880 and 1940. Although this housing stock is older, it cannot be replaced with equivalent quality. If properly maintained, these houses can be extended indefinitely. Property maintenance not only protects one's investment, but also benefits the neighborhood and the city as a whole. Historic Preservation may sound like it would be expensive and troublesome. Actually it is a very sensible cost effective approach to maintaining your property. For example, there are new epoxy wood fillers available that are easy to use and in many cases eliminate the need to replace or cover over wooden trim elements.

Most materials required in restoration are available at your local home improvement store. Where specialty items are needed, the City has a list of sources where specialty items can be found and advice can be sought. No property is maintenance free; all properties eventually need a new roof (15-20 years), paint (7-10 years), porch floors (50 years), windows (80 years), and clapboards (150 years). Property owners should budget for these items. More importantly, however, when making material selections and color selections, property owners should be aware of the historic character of their properties and make appropriate selections. The goal of the historic preservation guidelines are to revitalize neighborhoods in a cohesive and thematic way, adding value to neighborhoods while transforming the perceptions of neighborhoods as historic rather than just old.

## **WHY PRESERVATION?**

- To stabilize and increase property values.
- To enhance your neighborhood – to make it a nicer place to live.
- To foster neighborhood pride – Hartford's unique historic architecture is very special and is something that we should all be proud of.
- To promote property maintenance and rehabilitation.
- To keep the character of your building alive for future owners of the property.

## **WHO NEEDS TO APPLY?**

Any property owner doing work on a property within a National Historic District, Local Historic District, or State Historic District, which requires a building permit and is visible from the street would need to apply to the Commission for approval.

Any property requesting a Demolition Permit, which is within a National Historic District, Local Historic District, or State Historic District would need to apply to the Commission for approval.

## **HOW LONG WILL THE REVIEW TAKE?**

- Simple applications can be reviewed and approved in a matter of days.
- More complicated matters will be heard by the Commission, which meets once a month. Any item needing approval by the Commission will be placed on the next Commission agenda if an application is received at least 7 seven days prior to the meeting.

## **WHAT AM I EXPECTED TO DO?**

You will have to show the plans for your work to the Historic Preservation Commission so that it can make sure that the repair is appropriate. In some cases, the matter can be reviewed and approved by the Commission's staff. In other cases, you may have to go before the Commission itself. You can handle this yourself, or you can have your contractor handle it for you. Once the Commission or the staff signs off, you can then get your building permit from Licenses and Inspections.

## **How Do I Apply?**

In order to make an application to the Commission, the applicant should fill out the form and provide photographs of the front and side of the building, detailed photographs of the area of work, and photographs of the streetscape and adjacent buildings. The applicant should also supply either two sets of architectural plans, or a description of the work to be done including materials to be used.

### **WHAT IF COMPLYING IS TOO EXPENSIVE?**

Most of the time, it costs no more to comply with the ordinance than to not comply with it. Architectural preservation is usually a matter of being aware of what preserves your building rather than a matter of cost.

The ordinance requires the Commission to promote flexibility of materials and design so as to maintain economic feasibility. It requires the Commission to consider economic hardship and sets standards for assessing hardship. It also precludes the Commission from imposing requirements that raise the cost of an improvement by more than 20%. It also requires the Commission and its staff to find reasonable ways to make compatible improvements within that price range. If you believe that it will be too expensive to comply with the ordinance, you have the right to request a hardship exemption. The staff can provide you with an application form and explain what you will need to do to demonstrate hardship.

### **WHAT IF THE STAFF OR THE COMMISSION DOES NOT LIKE MY PLAN?**

The staff will work with you to help you make the improvement or repair in a way that is compatible with the character of your building. The ordinance requires the Commission and the staff to help you find inexpensive ways to comply with the ordinance.

### **HOW WILL I FIND OUT IF I AM COVERED?**

If you do not know at the time that you apply for a building or demolition permit, the Division of Licenses and Inspections will check your address. If your property is covered by the Ordinance, Licenses and Inspections will refer you to the appropriate person to assist you.

### **ARE THERE ANY WRITTEN MATERIALS THAT CAN HELP ME?**

The city has prepared a booklet on design guidelines that gives examples of recommended and not recommended ways to make repairs. Ask for a copy at the desk.

### **WHERE ELSE CAN I GO FOR HELP?**

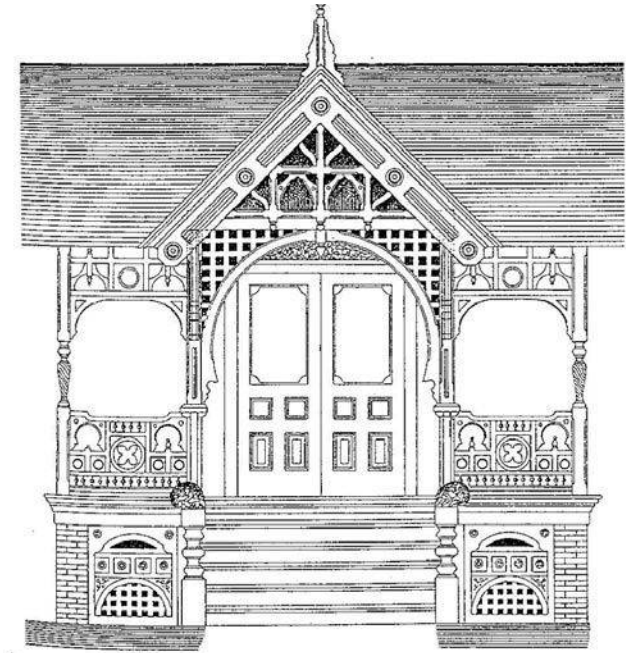
Your starting point should be the staff in the Planning Division of the Department of Development Services on the 4th floor of 250 Constitution Plaza (860) 757-9040. Other entities you can contact for free advice and assistance include:

Hartford Preservation Alliance, 56 Arbor Street, Suite 406, Hartford, CT 06106, (860) 570-0331

Neighborhoods of Hartford, Inc., 2065 Main Street, Hartford CT 06123 (860) 524-1758

City of Hartford  
Division of Planning  
250 Constitution Plaza, 4th Floor  
Hartford, CT 06103  
Telephone: 860-757-9040  
Web: [www.hartford.gov/development/planning](http://www.hartford.gov/development/planning)

## *HARTFORD'S NEW PRESERVATION ORDINANCE*



*WHY WAS IT ADOPTED?*

*WHAT DOES IT MEAN FOR  
YOU?*



Prepared by the Historic Preservation  
Commission  
& the Planning Division of the  
Department of Development Services

## ¿QUE ES LA ORDENANZA PARA LA PRESERVACIÓN EN HARTFORD?

Es una nueva ley diseñada para ayudar a dueños de propiedades a mantener la arquitectura histórica sobre el edificio cuando se tiene que hacer reparaciones.

## ¿PORQUÉ LA ORDENANZA ES IMPORTANTE?

Hartford es especial! Es una ciudad histórica, llena de arquitecturas históricas desde los 1800 y 1900. Esto es parte importante ya que hacemos la diferencia. Si usted es afortunado de poseer una propiedad en nuestros vecindarios históricos debe sentirse orgulloso. Si usted mantiene su edificio, usted esta ayudando a Hartford a mantenerse como una de las ciudades más hermosas de América.

La Ordenanza para la Preservación en Hartford da la oportunidad para reiterar su belleza histórica. El cumplimiento con la Ordenanza puede ser posible con su ayuda.

## ¿POR QUÉ DEBO SEGUIR LA ORDENANZA PARA LA PRESERVACIÓN EN HARTFORD?

Muchos de los vecindarios en Hartford fueron construídos entre 1880 y 1940. Aunque este grupo de propiedades son antiguas, no pueden reemplazarse con la misma calidad. Si es propiamente mantenida, estos hogares puedes ser prolongados indefinidamente. El mantenimiento a la propiedad no solo protege una inversión si no que también beneficia al vecindario y a la ciudad entera. La preservación histórica puede sonar costosa y molesto, pero generalmente es costo efectivo si mantiene la propiedad. Por ejemplo, hay nuevas técnicas en pegamento para madera que son fáciles de utilizar para reemplazar o cubrir elementos en la madera. La mayoría de los materiales para

la restauración se pueden encuentran en su ferretería local. Donde algunos artículos son especialmente requeridos, la ciudad tiene un listado con información en donde se pueden conseguir estos artículos. Ninguna propiedad esta libre de reparaciones; eventualmente las propiedades necesitan un techo nuevo (15-20 años), pintura (7-10 años), piso de la terraza (50 años), ventanas (80 años), listón (150 años). Dueños de propiedades deben preparar un presupuesto para estos artículos. Más importante, sin embargo, cuando se hace la selección de materiales y selección de colores, los dueños deben de estar atentos al carácter histórico de su propiedad y hacer una selección apropiada. Las metas de la guía de la Preservación Histórica son revitalizar en forma cohesiva y temática, añadiendo valor al vecindario mientras transforma, cambia la perspectiva de ser vista como histórica y no como decaída.

## ¿PORQUE PRESERVACIÓN?

- \* Para establecer e incrementar el valor de la propiedad.
- \* Para embellecer el vecindario – para que pueda ser un mejor lugar para vivir.
- \* El fomentar un vecindario orgulloso - la exclusividad en Hartford es que tiene una arquitectura histórica muy especial y es algo en lo que debemos de estar orgullosos.
- \* Para promover el mantenimiento a la propiedad y rehabilitación.
- \* Para mantener el carácter del edificio vivo para el futuro dueño de la propiedad.

## ¿QUIÉN PUEDE APLICAR?

Cualquier dueño de propiedad haciendo reparación en la propiedad dentro del Distrito Nacional Histórico, Distrito Local Histórico o Distrito del Estado necesita solicitar la aprobación y revisión de la Comisión.

## ¿CUÁNTO TIEMPO TOMA PARA LA REVISIÓN?

- \* Aplicación sencilla puede ser revisada y aprobadas en días.
- \* Materia más complejas serán evaluadas por la Comisión, que se reúnen una vez al mes. Todo asunto que necesite aprobación la Comisión será puesta en agenda siempre y cuando la aplicación sea recibida siete (7) días con antelación a la reunión.

## ¿CUÁLES EXPECTATIVAS ESPERAN SOBRE MI?

Usted tiene que mostrar los planos para el trabajo a la Comisión de Preservación Histórica para así estar seguros de que el trabajo a realizarse es apropiado. En algunos casos, puede ser evaluado y aprobado por el personal de la Comisión. En otros casos, usted tiene que ir a la Comisión personalmente. Usted puede hacer este trámite o puede enviar al contratista a que haga el proceso. Una vez la Comisión o el personal firme, usted puede ir al departamento de Licencias e Inspecciones para obtener su permiso de construcción.

## ¿COMO PUEDO APLICAR?

En orden de preparar una aplicación a la Comisión el solicitante puede llenar la forma y proveer dos paquetes de los planes de arquitectura o una descripción del trabajo a realizarse incluyendo materiales a utilizarse, fotografías del frente, lado, parte trasera del edificio, fotografía detallada del trabajo a realizarse y fotografías de la calle al igual que de los edificios cercano al suyo.

## ¿QUE PASA SI EL CUMPLIR ES DEMASIADO COSTOSO?

Por lo general, no es más costoso cumplir con la ordenanza que sin la misma. La preservación de la arquitectura usualmente se toma en cuenta la preservación de la propiedad que el

costo. La ordenanza requiere de la Comisión que promueva materiales flexibles y diseño con el propósito de mantenerse económico y con viabilidad. Se requiere de la Comisión considerar lo económico, privación y las guías de asesoría.

También descarta la Comisión imponer requisitos que suban el costo de reparación a más de un 20%. Se requiere a la Comisión y su personal que encuentren maneras de hacer reparaciones dentro del presupuesto. Si usted piensa que será muy costoso usted tiene el derecho a solicitar una exención. El personal puede proveerle con una aplicación y explicar su necesidad.

### **¿QUE PASA SI LA COMISIÓN NO ESTA DE ACUERDO CON MIS PLANES?**

El personal trabajara con usted para ayudarle a encontrar la manera de hacer sus reparaciones y que estén de acuerdo con la estructura del edificio. La ordenanza requiere que el personal le ayude a encontrar formas para hacer las reparaciones de forma económica y que cumpla con los requisitos de la ordenanza.

### **¿COMO PUEDO SABER SI ESTOY CUBIERTO?**

Si usted no sabe al momento de solicitar la aplicación por el permiso del edificio o demolición, el departamento de Licencias e Inspecciones verificará su dirección. Si su propiedad esta cubierta por la ordenanza, del departamento de Licencias e Inspecciones le hará el referido a la persona indicada para que le ayude.

### **¿HAY ALGÚN LISTADO DE MATERIALES QUE PUEDE AYUDARME?**

La ciudad ha preparado un folleto diseñado con las indicaciones que puedan darte un ejemplo de recomendaciones de cómo se debe y no se debe hacer las reparaciones. Disponible al ser requerido.

### **¿DONDE PUEDO ENCONTRAR AYUDA?**

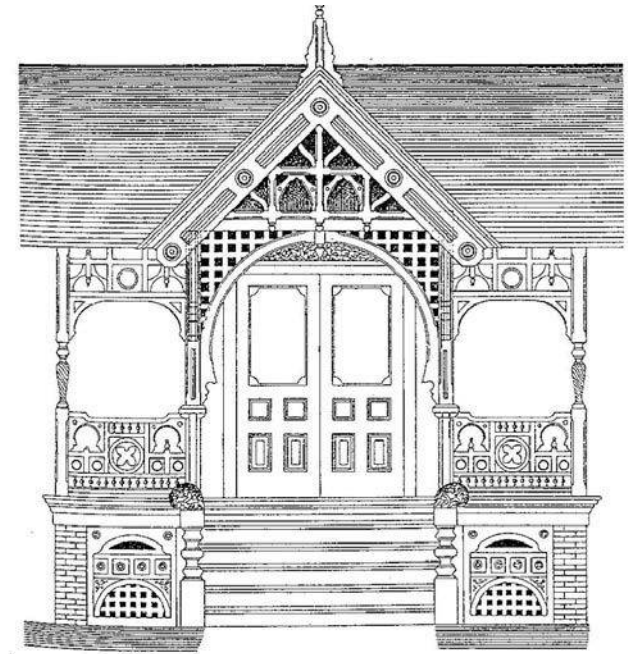
Tu primer paso debería empezar por el personal de la División de Planificación que se encuentra localizado en el 250 Constitution Plaza, 4to Piso, (860) 757-9040. Usted puede contactar a otras entidades para información y asistencia como:

Hartford Preservation Alliance, 56 Arbor Street, Suite 406, Hartford, CT 06106 (860) 570-0331.

Neighborhoods of Hartford, Inc., 2065 Main Street, Hartford CT 06123 (860) 524-1758.

Ciudad de Hartford  
División de Planificación  
250 Constitution Plaza, 4to Piso  
Hartford, CT 06103  
Telephone: 860-757-9040  
Web: [www.hartford.gov/development/planning](http://www.hartford.gov/development/planning)

## *NUEVA ORDENANZA PARA LA PRESERVACION EN HARTFORD*



*¿CUANDO FUE  
ADOPTADA?*

*¿QUE SIGNIFICA  
PARA USTED?*

