

# **Distrito de Conservación Propuesto de South Winnetka Heights**

**Reunión vecinal posterior a la solicitud No. 2**

**17 de octubre de 2022**

---

---

**Trevor Brown, Jefe de Planificación  
Melissa Parent, Planificadora Senior  
Scott Bellen, Planificador Senior  
Planificación y Diseño Urbano  
City of Dallas**



# Distrito de Conservación Propuesto de South Winnetka Heights

Reunión vecinal posterior a la solicitud No. 2

## Contacto del personal

Trevor Brown

trevor.brown@dallas.gov

214-670-4193

## Página web del Proyecto

[https://bit.ly/S\\_Winnetka\\_CD](https://bit.ly/S_Winnetka_CD)

## Agenda

- Antecedentes
- Resumen del proceso
- Discusión
  - Tamaño del lote, Uso y estacionamiento, Densidad, Cobertura de lotes, Altura y pisos del edificio, Relación de área de piso
- Próximos pasos



# Propósito de un Distrito de Conservación

- Destinado a proporcionar un medio para conservar el carácter distintivo de un área al proteger o mejorar sus atributos físicos
- Proteger los atributos físicos de un área o vecindario
- Promover el desarrollo o reurbanización que sea compatible con un área o vecindario existente
- Promover la revitalización económica
- Mejorar la habitabilidad de la ciudad
- Asegurar un crecimiento armonioso, ordenado y eficiente



# Límites Propuestos por el DC

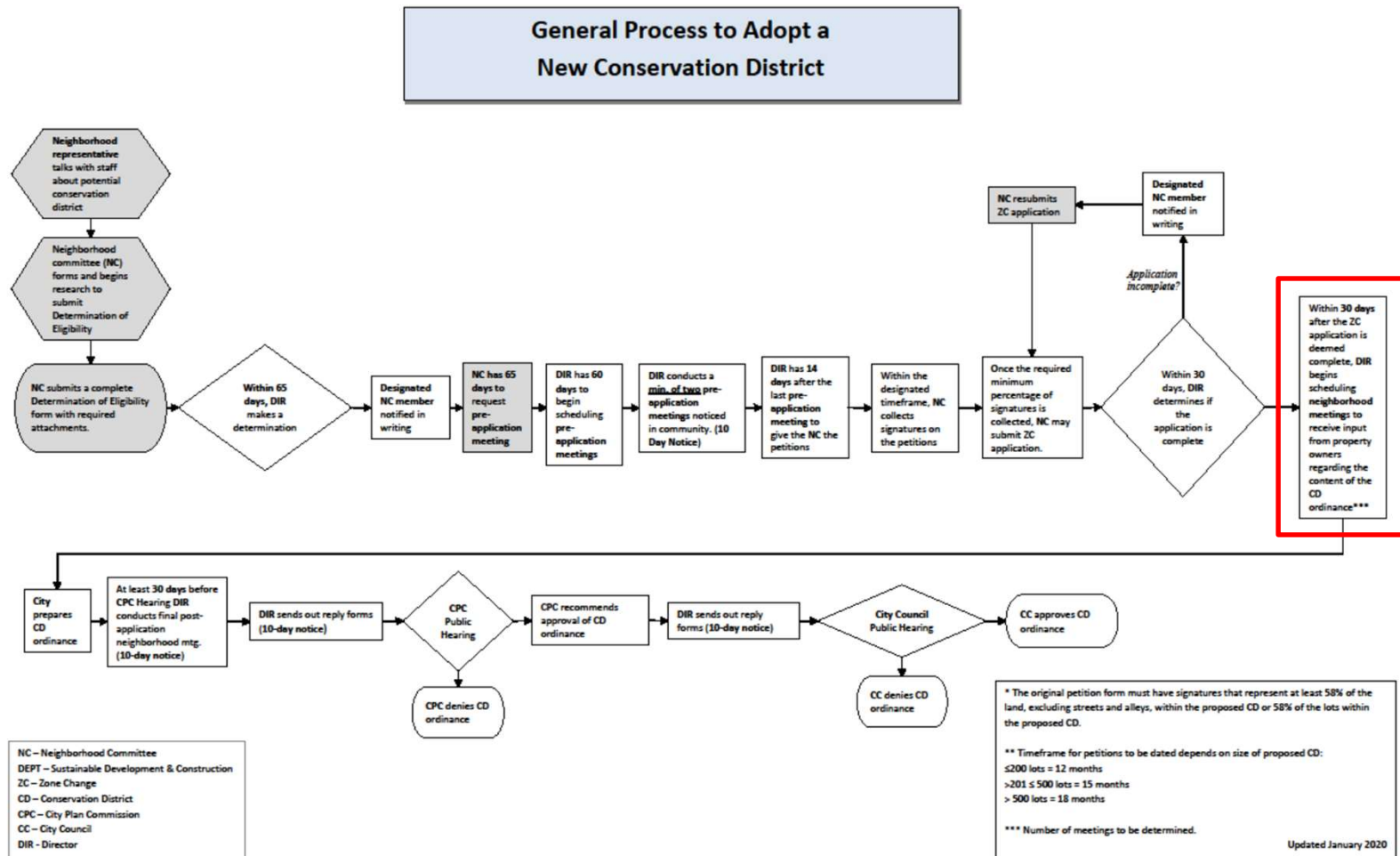


# Propósito de Esta Reunión

- Esta reunión es la segunda reunión vecinal posterior a la solicitud para discutir el proceso de creación de DC.
- Desarrolle los detalles específicos para los estándares de desarrollo y los estándares arquitectónicos que su vecindario eligió para su consideración.
- Discusión
  - Tamaño del lote,
  - Uso y Estacionamiento,
  - Densidad,
  - Cobertura de lotes,
  - Altura y pisos del edificio,
  - Relación de área de piso



# Diagrama de flujo de creación de DC



# Proceso Para Establecer un DC

- El comité de vecinos presenta un formulario de solicitud previa (completo).
- La ciudad lleva a cabo reuniones previas a la solicitud con los propietarios para discutir y establecer una lista de categorías de desarrollo y estándares arquitectónicos que los propietarios están interesados en establecer para un nuevo distrito de conservación.
- El comité vecinal se reúne con los propietarios para asegurar el conocimiento del proceso y la participación activa en todo el vecindario.
  - Énfasis en el consenso entre todos los dueños de propiedades en el vecindario.
- El comité de vecinos y los propietarios transmiten comentarios adicionales sobre categorías y elementos.



# Proceso Para Establecer un DC

- La ciudad lleva a cabo reuniones previas a la solicitud adicionales con los propietarios para desarrollar y finalizar categorías de estándares para el DC propuesto
  - Estas categorías forman la base de la petición de establecimiento de DC.
- La Ciudad redacta el lenguaje de la petición con los aportes recibidos del comité vecinal y los propietarios en estas reuniones previas a la solicitud.
- La ciudad proporciona peticiones al comité vecinal.
  - El comité de vecinos tendrá 12 meses para obtener el porcentaje necesario de firmas y enviarlas a la Ciudad. Se requiere el 58% del terreno o el 58% de los lotes
- El personal verifica las firmas y peticiones.





# Proceso Para Establecer un DC

- Una vez que se verifican las peticiones, el comité de vecindario presenta la solicitud de cambio de zonificación con las tarifas correspondientes, si es necesario.
  - No se cobra la tarifa si las peticiones están firmadas por un mínimo del 75% de los propietarios
- Esta solicitud es el comienzo del proceso de cambio de zonificación.
- La ciudad comienza a programar reuniones vecinales según sea necesario para elaborar regulaciones detalladas propuestas en cada una de las categorías.
  - Múltiples reuniones celebradas
  - El comité de vecinos trabaja para garantizar que se escuchen todas las voces y que todos estén al tanto del proceso.
- Al término de la serie de reuniones, la Ciudad prepara la ordenanza
- La ciudad celebra una reunión vecinal para revisar el borrador del lenguaje
- Audiencia pública y recomendación de la Comisión del Plan de la Ciudad
- Audiencia pública y decisión del Concejo Municipal

estás  
aquí



# Los Antecedentes

- Agosto de 2019: primera consulta sobre un DC
- Julio de 2020: determinación de elegibilidad para la pre-solicitud
- 20 de agosto de 2020: el comité vecinal (10 propietarios) presentó una solicitud de reuniones previas a la solicitud para comenzar el proceso de creación potencial de un nuevo Distrito de Conservación.



# Los Antecedentes

- 9 de noviembre de 2020 - 1ra Reunión de Pre-solicitud.
- 19 de julio de 2021 - 2da Reunión de Pre-solicitud
- 29 de julio de 2021 - Peticiones proporcionadas al Comité Vecinal para la recolección de firmas de propietarios.
- 29 de julio de 2022 – 71 peticiones fueron presentadas por el Comité de Vecinos para su verificación.
- 29 de agosto de 2022 - El personal de Planificación y Diseño Urbano verificó el 76 % de las peticiones.



# Calendario de Reuniones

- Reunión vecinal posterior a la solicitud #1: 29 de septiembre
  - Proceso, cronograma, calzadas/bordillos, acera delantera, cobertura impermeable del patio delantero, tamaño del lote.
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #2: 17 de octubre
  - Tamaño del lote, uso y estacionamiento, densidad, cobertura de lotes, altura y pisos del edificio, relación de área de piso
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #3: 1 de noviembre (martes)
  - Retiros-principales, retiros-accesorios, estructuras accesorias, cimentaciones
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #4 – 14 de noviembre
  - Demolición, garantía documentada, materiales para techos, ventanas, pórticos
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #5 – 5 de diciembre
  - Cercas, muros de contención, escalera, paisajismo, pintura, energía solar
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #6: por determinar
  - Estilos arquitectónicos que contribuyen, nuevos estándares de construcción, estándares de remodelación/adición, áreas de regulación, revisiones de trabajo



# Calendario de Reuniones (cont.)

- Reunión vecinal posterior a la solicitud #7: por determinar
  - Estilos arquitectónicos: artesano, bungalow de transición
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #8: por determinar
  - Estilos arquitectónicos: contribuyentes y no contribuyentes
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #9: por determinar
  - Si es necesario
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #10: por determinar
  - Si es necesario
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #11: por determinar
  - Si es necesario
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #12: por determinar
  - Si es necesario



# Calendario de Reuniones (cont.)

- Reunión vecinal final posterior a la solicitud - TBD
- Revisión de la Ordenanza (30-60 días después de la última reunión)
- Comisión del Plan de la Ciudad - TBD
- Ayuntamiento – TBD



# Temas de Discusion:

- Estructuras accesorias - las reglamentaciones propuestas pueden incluir:
  - Ubicación.
- Altura del edificio y la estructura - las regulaciones propuestas pueden incluir:
  - Modificar cómo se mide la altura.
  - Establecimiento de la altura máxima permitida de las estructuras, incluidas las estructuras accesorias.
- Ancho del edificio - las regulaciones propuestas pueden incluir:
  - Ancho mínimo de construcción.
- Densidad - las regulaciones propuestas pueden incluir:
  - Teniendo en cuenta la densidad máxima.



# Temas de Discusion: (cont.)

- Calzadas, bordillos y aceras - las regulaciones propuestas pueden incluir:
  - Ubicaciones, puntos de acceso, materiales, dimensiones y tipos.
  - Disposiciones para caminos de entrada y paseos no conformes.
- Cercas y muros - las regulaciones propuestas pueden incluir:
  - Ubicación, altura, estilo y materiales.
- Fundaciones - los reglamentos propuestos pueden incluir:
  - Tipos de cimientos, materiales, altura y apariencia.
  - Provisiones para remodelaciones o adiciones a estructuras existentes.
- Cobertura de lote





# Temas de Discusion: (cont.)

- Estacionamiento fuera de la calle - las regulaciones propuestas pueden incluir:
  - Estándares mínimos de estacionamiento por unidad de vivienda.
- Usos permitidos - las reglamentaciones propuestas pueden incluir:
  - Unifamiliar
- Contratamientos - las regulaciones propuestas pueden incluir:
  - Modificación de los requisitos de retroceso delantero, lateral y trasero.
  - Provisiones para estructuras contribuyentes no conformes.
- Historias - las regulaciones propuestas pueden incluir:
  - Máximo de historias permitidas.
  - Provisiones para estructuras contribuyentes no conformes



# Temas de Discusion: (cont.)

- Estructuras accesorias - las reglamentaciones propuestas pueden incluir:
  - Estilo y materiales.
  - Inclinación del techo.
  - Reemplazo o remodelación de estructuras accesorias existentes: aclarar los estilos arquitectónicos, los materiales, el tamaño y la aplicabilidad.
- Estilos arquitectónicos - las regulaciones propuestas pueden incluir:
  - Definición de los estilos arquitectónicos permitidos.
  - Normas para remodelaciones y ampliaciones.
  - Normas para nueva construcción.
  - Provisiones para estructuras no contributivas existentes.



# Temas de Discusion: (cont.)

- Elevaciones de edificios - las regulaciones propuestas pueden incluir:
  - Características arquitectónicas mínimas requeridas.
  - Normas para nueva construccion.
  - Normas para remodelaciones y ampliaciones.
  - Provisiones para estructuras no contributivas existentes.
- Materiales de construcción - las reglamentaciones propuestas pueden incluir:
  - Tipos de materiales.
  - Aplicabilidad y colocación de determinados materiales permitidos.
  - Provisiones para estructuras no contributivas existentes.



## Temas de Discusion: (cont.)

- Chimeneas - las regulaciones propuestas pueden incluir:
  - Materiales, forma y colocación.
- Demolición - las reglamentaciones propuestas pueden incluir:
  - Aplicabilidad a las estructuras contribuyentes.
  - Provisiones para estructuras no contributivas existentes.
- Buhardillas - las regulaciones propuestas pueden incluir:
  - Tamaño, ubicación y estilos de las buhardillas.
  - Provisiones para remodelaciones o adiciones a estructuras no contributivas.



## Temas de Discusion: (cont.)

- Ubicación y entrada del garaje - las regulaciones propuestas pueden incluir:
  - Colocación de garajes y puertas de garaje.
  - Provisiones para remodelaciones o adiciones a estructuras no conformes.
- Superficies impermeables y paisajismo - las regulaciones propuestas pueden incluir:
  - Materiales y porcentaje permitido de cobertura del patio delantero.



## Temas de Discusion: (cont.)

- Estilos de pórticos - las regulaciones propuestas pueden incluir:
  - Estilos, materiales, ubicación, tamaño y detalles.
  - Normas para cerramientos.
  - Provisiones para remodelaciones o adiciones a estructuras existentes.
- Forma e inclinación del techo - las regulaciones propuestas pueden incluir:
  - Provisiones para remodelaciones o adiciones a estructuras existentes.
- Materiales para techos - las reglamentaciones propuestas pueden incluir:
  - Provisiones para remodelaciones o adiciones a estructuras existentes.



## Temas de Discusion: (cont.)

- Sistemas y componentes de energía solar - las reglamentaciones propuestas pueden incluir:
  - Ubicaciones y tipo.
  - Provisiones para remodelaciones o adiciones a estructuras no contributivas existentes.
- Pasos - las regulaciones propuestas pueden incluir:
  - Ubicación, estilo, materiales y dimensiones.
- Ventanas - las regulaciones propuestas pueden incluir:
  - Colocación, normas arquitectónicas, materiales y tipologías.
  - Provisiones para remodelaciones o adiciones a estructuras existentes.



## Temas de Discusion: (cont.)

- Revisiones de trabajo - las regulaciones propuestas pueden incluir:
  - Lenguaje para detallar los requisitos para una revisión de trabajo.





# El Procedimiento

Para hablar durante las partes de discusión de la reunión de esta noche:

- Levante la mano y espere a que lo reconozcan antes de comenzar a hablar.
- Antes de sus comentarios, **indique su nombre y dirección** para que conste en acta.
- Todos los comentarios deben estar relacionados con el tema que se esté tratando en ese momento.



# Tema de la Petición: Calzadas y Bordillos

Posibles requisitos para el acceso y la ubicación de la calzada

## Regulaciones Existentes

Anchura: los accesos a las entradas de vehículos residenciales no deben tener menos de 10 pies ni más de 30 pies de anchura medidos en el límite de la propiedad.



# Resumen - Calzadas

## ➤ Material

- Permitido: Concreto, Adoquín de Concreto, Grava (cualquier tamaño), Ladrillo
- Prohibido: Piedra y Asfalto

## ➤ Ubicación

- Entrada frontal/entrada en esquina/entrada en callejón
- Coherencia para la nueva construcción, por lo que si se demuele la casa original, la nueva construcción debe colocar el camino de entrada en consonancia con otras casas en la cara del bloque para eliminar las entradas compartidas/dobles
  - La nueva construcción en el lote interior debe tener una entrada para auto
- Garantía documentada para las casas originales, de modo que los caminos existentes puedan reconstruirse en el mismo lugar, incluso si no son consistentes con la cara del bloque.



# Resumen - Calzadas

## ➤ Ancho

- 8 a 12 pies de ancho en el patio delantero
- Calzada más ancha para lote de esquina o unidades compartidas
  - No exceder los 24 pies
  - Debe estar detrás de la estructura principal en el lote de esquina

## ➤ Escribe

- Permitido: sólido o cinta
- Prohibido: Circular



## **Tema de la Petición – Paseo Frontal**

Requisitos potenciales para aceras en el patio delantero que conducen a la estructura principal

### **Regulaciones Existentes**

Ninguna

## **Tema de petición - Cobertura del patio delantero**

Requisitos potenciales para pavimentación impermeable en el patio delantero.

### **Regulaciones Existentes**

Ninguna



# Resumen – Paseo Frontal

- Materiales
  - Permitido: Concreto (cepillado, liso) para la acera principal
    - Concreto, ladrillo, piedra, adoquines está bien para paseos/senderos secundarios
  - Prohibido: Asfalto
- Tipo/Diseño
  - Recto – típico
  - Todas las casas nuevas deben tener un camino recto que vaya desde la acera de la ciudad hasta el porche delantero. Las caminatas secundarias desde la entrada para auto están bien.



# Resumen – Cobertura del patio delantero

- Cobertura por materiales impermeables – 35% aceptable
  - Concreto
  - Ladrillo
  - Piedra
  - Grava (si se usa como parte de la pavimentación de la entrada)
- ¿Algún otro material para incluir como impermeable?
  - Gravel discutido - **no se llegó a un consenso**
- Almohadillas de estacionamiento: no se permite estacionar en el patio delantero.





# Tema de la Petición: Tamaño del Lote

Discutir los requisitos de anchura mínima y profundidad de los lotes.

## Regulaciones Existentes

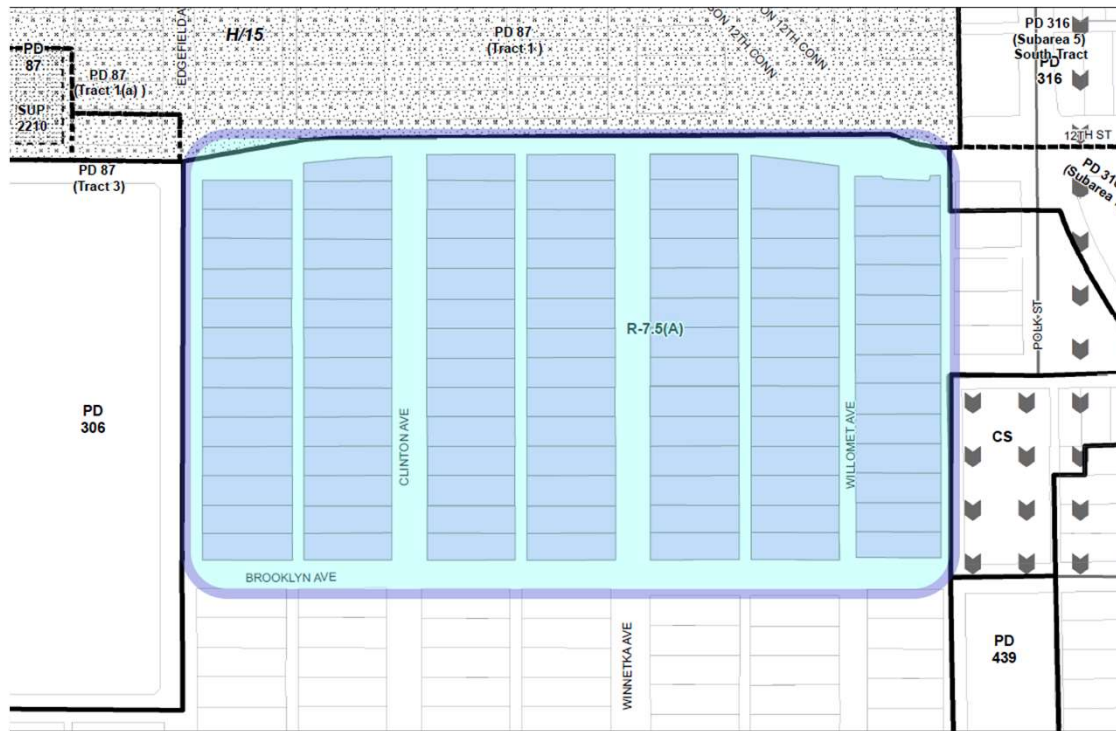
El Código de Desarrollo de Dallas tiene una anchura mínima de 55 pies y una profundidad de 100 pies para los lotes R7.5(A).





# Discusión: Tamaño del Lote

- Todos los lotes en los límites del distrito están divididos en zonas R7.5(A)
- Los lotes tienen 50' de anchura y una profundidad de 150'



# Resumen



# Tema de Petición – Uso y Estacionamiento

**Discuta los usos permitidos dentro de los límites**

Discutir el estándar mínimo de estacionamiento para cada unidad de vivienda

## Regulaciones Existentes

Unifamiliar

## Regulaciones Existentes

R7.5(A) requiere un lugar de estacionamiento fuera de la calle por unidad de vivienda.



# Discusión – Uso y Estacionamiento

- Usos en el barrio

- Unifamiliar

- Dúplex

- Estacionamiento

- Se requiere un lugar de estacionamiento fuera de la calle por unidad de vivienda



# Resumen



# Tema de la petición: densidad

Discuta la densidad máxima para cada lote

## Regulaciones Existentes

El Código de Desarrollo de Dallas permite el uso unifamiliar (una unidad de vivienda en un lote) para lotes R7.5(A).

La Junta de Ajuste puede otorgar una excepción especial para permitir una Unidad de vivienda adicional (no rentable) o una Unidad de vivienda accesoria (alquilable) siempre que la unidad de vivienda no afecte negativamente a las propiedades vecinas y la escritura restrinja el uso.



# Discusión – Densidad

- Unidad de vivienda: se refiere a una o más habitaciones diseñadas para ser una unidad de mantenimiento individual para acomodar a una familia y que contiene una o más cocinas, uno o más baños y una o más habitaciones.
- Unifamiliar
- ¿Algún deseo de permitir más densidad en su vecindario?
- Número de unidades de vivienda permitidas
- ¿Hubo viviendas accesorias históricamente en el área?
- Unidades de vivienda accesorias
- Permitir por ordenanza de CD
- Permitido por la Junta de Ajuste (Código de Desarrollo de Dallas)
- Edificios no conformes
- ¿Qué sucede cuando se demuele o se reduce el número de unidades?



# Resumen



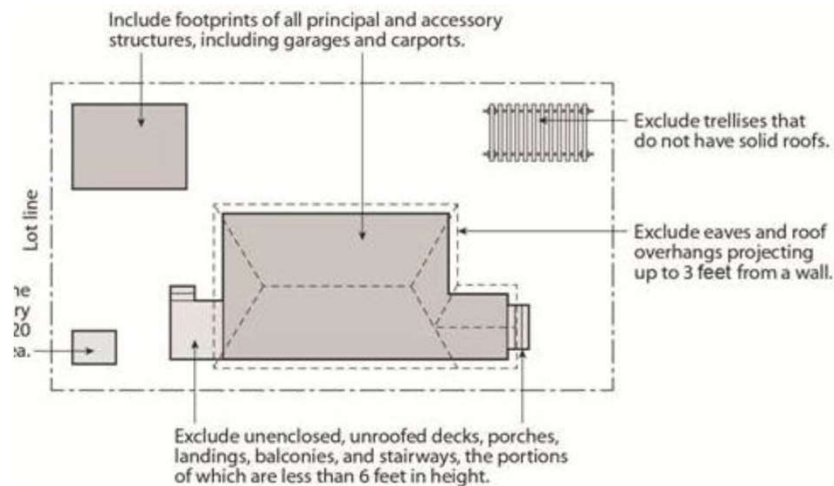


# Tema de la petición: cobertura del lotes

Discuta la cobertura máxima de lotes permitida para cada lote en el distrito

## Regulaciones Existentes

El Código de Desarrollo de Dallas permite una cobertura de lotes del 45 % en lotes R7.5(A).



# Discusión – Cobertura de lotes

- Mantener la cobertura de lotes existente permitida por R7.5(A)
- ¿Cuánto de su lote está cubierto por estructuras techadas ahora?
- ¿Cuánto del lote de sus vecinos está cubierto por estructuras techadas?
- ¿Qué ventajas o desventajas (si las hay) ve en la restricción de la cobertura de lotes?

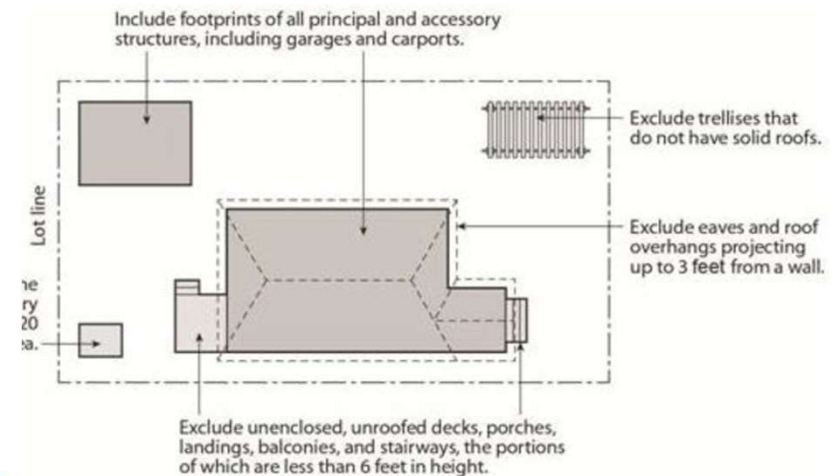
## Ejemplo de cobertura de lote

50'x150'= 7,500 pies cuadrados

45%= 3,375 pies cuadrados

40%= 3,000 pies cuadrados

35%= 2,625 pies cuadrados



# Recap



## **Tema de la petición: Altura y pisos del edificio**

Discuta la modificación de cómo se mide la altura.

Establecimiento de la altura máxima permitida de las estructuras, incluidas las estructuras accesorias.

### **Regulaciones Existentes**

El Código de Desarrollo de Dallas tiene una altura máxima de 30 pies.

ALTURA significa la distancia vertical medida desde el grado hasta:

(A) para una estructura con techo a dos aguas, a cuatro aguas o a dos aguas, el punto medio de la dimensión vertical entre el alero más bajo y la cumbre más alta de la estructura.



# Discusión - Altura y pisos del edificio

- Permitir la altura máxima permitida por el Código de Desarrollo de Dallas
- Considere cómo se mide la altura/estatura en su vecindario
- ¿Qué altura tienen la mayoría de las casas en el área?
- ¿De cuántos pisos son la mayoría de las casas en el área?





# Resumen



# Tema de la petición: relación de área de piso

Consideración de la relación máxima de área de piso

## Regulaciones Existentes

Código de Desarrollo de Dallas

Ninguno para uso residencial unifamiliar



# Discusión - Relación de área de piso

- La relación de área de piso (FAR) es la medida del área de piso de un edificio en relación con el tamaño del lote en el que se encuentra el edificio.
- ÁREA DE PISO significa el total de pies cuadrados de espacio de piso en un edificio medido a las caras exteriores de las paredes exteriores o a las líneas de pared omitidas, lo que produzca el área más grande, pero excluyendo lo siguiente: (i) Área utilizada únicamente para estacionamiento fuera de la calle . (ii) Área entre una línea de muro omitida y el muro estructural cuando el área se usa únicamente para tráfico peatonal o paisajismo. (iii) Área de un balcón privado que no es accesible al público y no proporciona un medio de entrada o salida. (iv) Área de un corredor techado o una escalera no cerrada ubicada dentro de los primeros tres pisos, excluyendo cualquier sótano, de un uso residencial.





# Discusión - Relación de área de piso

- Limita lotes grandes y potencial de combinar lotes para construir estructuras fuera de escala y compatibilidad con casas existentes.
- Puede ser otra forma de promover la retención de estructuras existentes.

## Idioma del CD de Greenway Parks

- Relación de Superficie. La intención de esta subsección es fomentar la conservación de los edificios unifamiliares originales. La relación de edificabilidad máxima para lotes que contengan edificaciones unifamiliares originales es de 0.55. La relación de superficie máxima para todos los demás lotes, incluidos los lotes de nueva construcción, es de 0.50. El término “edificio unifamiliar original” significa cualquier edificio principal unifamiliar que existía el 28 de mayo de 2003. Un edificio unifamiliar original se considerará “construcción nueva” si una expansión resulta en más del 30 por ciento de la superficie exterior total del edificio siendo removido u oscurecido. El término “superficie exterior total” incluye todas las paredes exteriores pero excluye el techo. (\*\*Greenway cuenta las áreas utilizadas para estacionamiento en el cálculo FAR que establece el Código de Desarrollo de Dallas).



# Resumen



# Next Steps

- Reunión vecinal #3: 1 de noviembre (**martes**) \*\*
- Reunión vecinal #4: 14 de noviembre (lunes) \*\*
- Reunión vecinal #5: 5 de diciembre (lunes) \*\*
- Reunión Vecinal #6: TBD - 9 de enero (Tentativo)
- Reunión Vecinal #7: TBD - 23 de enero (Tentativo)
- Reunión Vecinal #8: TBD – 6 de febrero (Tentativo)
- Reunión Vecinal #9: TBD – 21 de febrero (Tentativo)
- Reunión vecinal #10-12: si es necesario
- Reunión vecinal final para revisar la ordenanza: fecha por determinar
- Audiencia Pública de la Comisión del Plan de la Ciudad: Fecha por determinar (notificado 10 días antes)
- Audiencia Pública del Concejo Municipal: Fecha por determinar (notificado 14 días antes)



**\*\* Reunión programada para llevarse a cabo en Arts Mission Oak Cliff \*\***

# Distrito de Conservación Propuesto de South Winnetka Heights

Reunión vecinal posterior a la solicitud No. 2

## Contacto del personal

Trevor Brown

trevor.brown@dallas.gov

214-670-4193

## Project Webpage

[https://bit.ly/S\\_Winnetka\\_CD](https://bit.ly/S_Winnetka_CD)

Próxima Reunión 17 de Octubre,  
6:00 pm

**\*\* Misión de las Artes Oak Cliff \*\***

**410 S. Windomere Avenue**

- Introducción y resumen
- Discusión
  - Retiros-principales, retiros-accesorios, estructuras accesorias, cimentaciones

