

# Distrito de Conservación Propuesto de South Winnetka Heights

Reunión vecinal posterior a la solicitud No. 6

**9 de enero de 2023**

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



1

# Distrito de Conservación Propuesto de South Winnetka Heights

Reunión vecinal posterior a la solicitud No. 6

## 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

- Discusión
  - Resumen
    - Altura del edificio/pisos
    - Relación de Superficie
    - Estructuras primarias y accesorias
      - Contratiempos
      - Materiales de construcción/Estilo
  - Fundamentos y Pasos
  - Cercas / Muros de Contención
  - Demolición
- Próximos pasos



2

2

## 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



3

3

## Límites Propuestos por el DC



4

4



## 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.



7

7

## 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.



8

8

## 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



9

9

## 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.



10

10

## 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.



11

11

## 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)
  - Objetivos generales, altura e pisos del edificio, pintura, energía solar
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #4: 14 de noviembre
  - Resumen de objetivos generales, altura e pisos de edificios, relación de área de piso, pintura, energía solar
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #5: 5 de diciembre
  - Retranqueos-principales, retranqueos-accesorios, estructuras accesorias
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #6: 9 de enero
  - Cimientos, escalones, vallas, muros de contención, demolición



12

12

## Calendario de Reuniones (cont.)

- Reunión vecinal posterior a la solicitud #7: 24 de enero
  - Estilos arquitectónicos: contribuyentes y no contribuyentes, estilos arquitectónicos contribuyentes, nuevos estándares de construcción, estándares de remodelación/adición
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #8: 6 de febrero
  - Materiales para techos, ventanas, porches
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #9: 21 de febrero
  - Estilos arquitectónicos: artesano, bungalow de transición
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #10: 6 de Marzo
  - Revisiones de trabajo
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #11: por determinar
  - Si es necesario
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #12: por determinar
  - Si es necesario



13

13

## Calendario de Reuniones (cont.)

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



14

14

## 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.



15

15

## 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



16

16



## 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
- Contratiempos - 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



17

17

## 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.



18

18

## Temas de Discusion: (cont.)

- Elevaciones de edificios - las regulaciones propuestas pueden incluir:
  - Características arquitectónicas mínimas requeridas.
  - Normas para nueva construcción.
  - 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.



19

19

## 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.



20

20

## 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.



21

21

## 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.



22

22

## 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.



23

23

## Temas de Discusion: (cont.)

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



24

24

## 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.
- Proporcione información para informar al personal de la ciudad para trabajar hacia un enfoque para lograr su objetivo deseado de mantener el carácter del vecindario.
- **Escriba el nombre y la dirección en las hojas de comentarios.**



25

25

## Resumen: Principios rectores para DC

¿Para qué ideas se ha llegado a un acuerdo?

- Status Quo Insuficiente: El Código Actual de la Ciudad de Dallas permitirá el desarrollo que es incompatible con el carácter existente del vecindario.
- Preservar el Carácter: El vecindario ha expresado el deseo de preservar su carácter.
- Estándares requeridos: será necesario cierto grado de estándares adicionales para mantener las características del vecindario y cumplir con los deseos de los residentes.
- Distrito de Conservación: nos reunimos para desarrollar los detalles específicos de los estándares de desarrollo y los estándares arquitectónicos que su vecindario eligió para su consideración.



26

26

## Resumen: temas comunes expresados

- Preservar las características arquitectónicas - Casas artesanales
- Evite McMansions - forma y volumen incompatibles
- Conservar la "sensación" del vecindario - patrón de desarrollo
- Permitir la flexibilidad y la individualidad.
- Permitir casas de dos pisos
- No restrinja lo que existe actualmente



27

27

## Resumen: Altura y pisos del edificio

### Lenguaje para consideración

#### Altura máxima de construcción

- La altura máxima de construcción para todas las estructuras es de 28 pies medidos desde el grado promedio hasta el pico del techo.
- GRADO significa el promedio de las elevaciones de la superficie del suelo terminado medidas en las esquinas exteriores más altas y más bajas de una estructura.

#### Número máximo de pisos

- El número máximo de pisos para todas las estructuras es dos.



28

28

## Resumen: relación de área de piso (FAR)

### Lo que escuchamos en la última reunión

- Considere la aplicación de FAR en el segundo piso *para fomentar el tamaño compatible de nuevas construcciones y adiciones.*
  - El área de piso del segundo piso se limitará al 30% del área de piso del primer piso.
  - El segundo piso deberá estar retranqueado 25 pies desde el plano de la pared de la fachada frontal
  - El segundo piso deberá estar retranqueado un mínimo de 2 pies desde el plano de la pared de las paredes laterales de la estructura principal.



29

29

## Resumen: Relación de área de piso

### Ejemplo de retroceso:

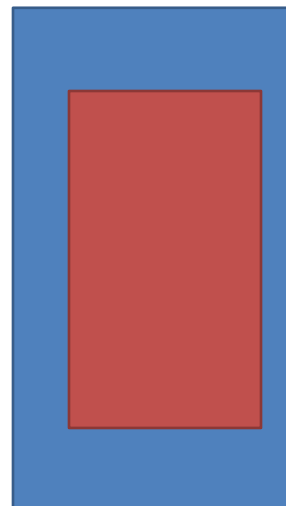
Ejemplo de retroceso:

Si solo se propone la restricción de contratiempos: lote de 50' x 150'

Estructura - 35' x 95' = huella de 3325 pies cuadrados

44.3% Cobertura de Lote

Estructura de 2 pisos: 6650 pies cuadrados (incluye porches)



\*\*NOT TO SCALE



30

30

## Resumen: Relación de área de piso

### Ejemplo de retroceso Relación de área de piso del 30 %:

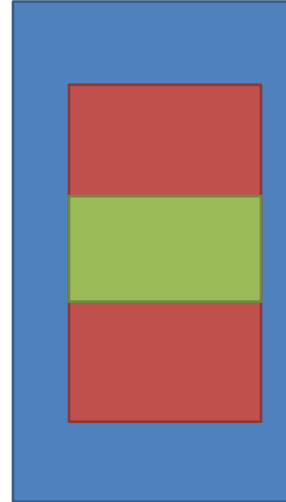
Si solo se propone la restricción de contratiempos: lote de 50 'x 150'

Estructura - 35' x 95' = huella de 3325 pies cuadrados

44.3% Cobertura de Lote

30 % FAR del primer piso = 998 pies cuadrados

Estructura de 2 pisos: 4323 pies cuadrados (incluye porches)



\*\*NOT TO SCALE



31

31

## Resumen: Relación de área de piso

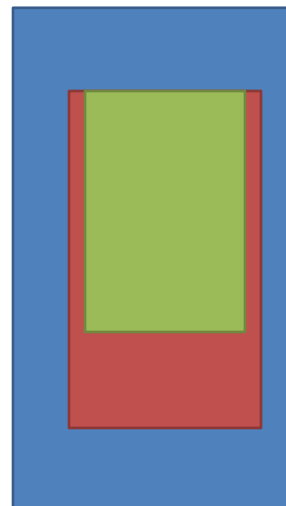
### Ejemplo de retranqueo Retranqueo del segundo piso de 25' (recuadro de 2'):

Si solo se propone la restricción de contratiempos: lote de 50 'x 150'

Estructura - 35' x 95' = huella de 3325 pies cuadrados

44.3% Cobertura de Lote

Estructura de 2 pisos: 5495 pies cuadrados (incluye porches)



\*\*NOT TO SCALE



32

32



## Resumen: Relación de área de piso

### Ejemplo de retroceso de 1,400 pies cuadrados: casa existente típica

No se imponen FAR

Estructura - 35' x 40' = 1,400 pies cuadrados de superficie

19% Cobertura de Lote

Estructura de 2 pisos: 2800 pies cuadrados (incluye porches)



33

33

## Resumen: Relación de área de piso

### 1,400 pies cuadrados Ejemplo 30% Relación de área de piso: Casa existente típica

Estructura - 35' x 40' = 1,400 pies cuadrados de superficie

19% Cobertura de Lote

30 % FAR del primer piso = 420 pies cuadrados

Estructura de 2 pisos: 1820 pies cuadrados (incluye porches)

### 1,400 pies cuadrados Ejemplo de retroceso del segundo piso de 25 pies (recuadro de 2 pies):

Estructura - 35' x 40' = 1,400 pies cuadrados de superficie

19% Cobertura de Lote

Segundo piso con restricciones de retroceso = 465 pies cuadrados

Estructura de 2 pisos: 1865 pies cuadrados (incluye porches)



34

34

## Resumen: Relación de área de piso

### Ejemplo de retroceso de 1,900 pies cuadrados: casa existente típica

No se imponen FAR

Estructura - 35' x 55' = 1,925 pies cuadrados de superficie

26% Cobertura de Lote

Estructura de 2 pisos: 3850 pies cuadrados (incluye porches)



35

35

## Resumen: Relación de área de piso

### 1,900 pies cuadrados Ejemplo 30% Relación de área de piso: Casa existente típica

Estructura - 35' x 55' = 1,925 pies cuadrados de superficie

26% Cobertura de Lote

30 % FAR del primer piso = 578 pies cuadrados

Estructura de 2 pisos: 2503 pies cuadrados (incluye porches)

### 1,900 pies cuadrados Ejemplo de retroceso de 25 pies en el segundo piso (recuadro de 2 pies):

Estructura - 35' x 55' = 1,925 pies cuadrados de superficie

26% Cobertura de Lote

Segundo piso con restricciones = 930 pies cuadrados

Estructura de 2 pisos: 2855 pies cuadrados (incluye porches)



36

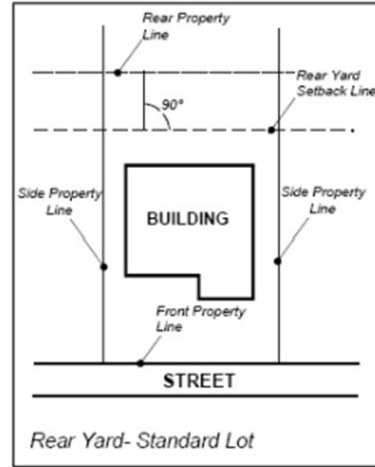
36

## Resumen: Contratiempos - Estructura principal

- Modificación de los requisitos de retroceso delantero, lateral y trasero
- Provisiones para estructuras no conformes existentes

### Reglamentos Existentes - R-7.5(A)

- Retroceso de 25 pies en el patio delantero
- Retiro de cinco pies en el patio lateral
- Patio trasero Retroceso de cinco pies

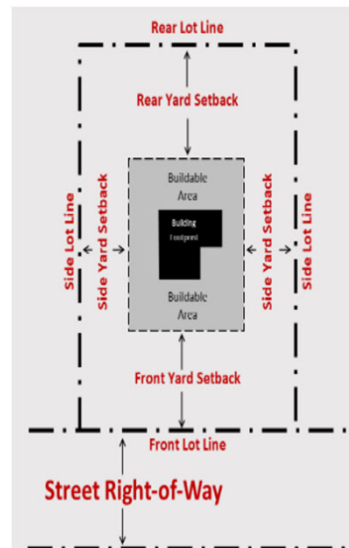


37

37

## Discusión: Contratiempos – Estructura Primaria

- ¿Conoces tu contratiempo?
- ¿Hay variación a lo largo de la calle o todas las casas parecen estar situadas de manera similar en el lote?
- Reserva para estructuras no conformes
  - Cualquier adición debe cumplir con los contratiempos aplicables sin aclarar el lenguaje
  - Continuación de contratiempos no conformes
  - Garantía documentada para reparaciones de estructuras no conformes existentes



38

38

### Discusión: Contratiempos – Estructura Primaria



Contratiempos consistentes en el patio delantero en South Winnetka

NOTA: Las medidas son estimaciones y reflejan la distancia desde la acera hasta la línea del techo.



### Discusión: Contratiempos – Estructura Primaria



Entradas para auto predominantes en el patio lateral



## Reseña - Contratiempos - Estructura principal

### Lenguaje para consideración

#### Retroceso en el patio delantero

- El retroceso mínimo del patio delantero es de 25 pies (por verificar/trabajo en curso) hasta el punto de la fachada delantera (incluido el porche) más cercano a la línea delantera de la propiedad. El frente de la estructura (incluido el porche) está destinado a alinearse con las estructuras que contribuyen en el bloque. La intención de este requisito es mantener los retranqueos uniformes del vecindario existente. Se permite ubicar los siguientes artículos adicionales dentro del patio delantero requerido:
  - Escalones del porche con paredes laterales y pasamanos que se extienden un máximo de cuatro pies hacia el patio delantero requerido.
- Lado este de S. Willomet 15' (por verificar)



41

41

## Reseña - Contratiempos - Estructura principal

### Lenguaje para consideración

#### Retiro del patio lateral

- El retroceso mínimo del patio lateral es de cinco pies de un lado y 10 pies del otro. La intención de esta sección es permitir el acceso de entrada frontal requerido en los lotes interiores. El mayor retroceso debe estar en el lado consistente con las propiedades adyacentes.
- El retranqueo mínimo del jardín en la esquina para Brooklyn Ave. es de 10 pies. El retroceso mínimo del jardín en la esquina a lo largo de W. Twelfth St. es de cinco pies.

#### Retroceso en el patio trasero

- El retranqueo mínimo del patio trasero es de 30' para todos los lotes, excepto los lotes en el lado este de S. Willomet tendrán un retranqueo mínimo de 20' del patio trasero.



42

42

## Tema de petición: Contratiempos - Estructura accesoria

Las regulaciones propuestas pueden incluir:

- Modificación de los requisitos de retroceso lateral y trasero para estructuras accesorias
- Provisiones para estructuras no conformes existentes

### Reglamentos Existentes - R-7.5(A)

#### Retranqueo de patio lateral para estructuras accesorias

- En un distrito residencial, una persona no necesita proporcionar un retranqueo en el jardín lateral para una estructura accesoria a un uso residencial, incluido un generador, si la estructura:
  - (A) no exceda los 15 pies de altura; y
  - (B) está ubicado en el 30 por ciento posterior del lote. In a residential district, a person need not provide a side yard setback for a structure accessory to a residential use, including a generator, if the structure:

#### Retranqueo del patio trasero para estructuras accesorias

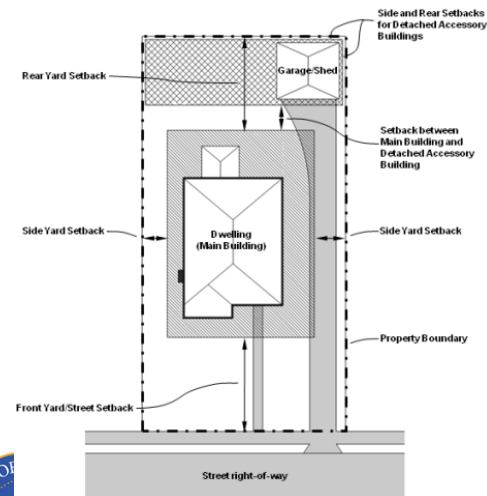
- En un distrito residencial, una persona no necesita proporcionar un retranqueo total en el patio trasero para una estructura accesoria para un uso residencial, incluido un generador, si la estructura no supera los 15 pies de altura. Cuando el patio trasero esté junto a un callejón, se debe proporcionar un retranqueo de tres pies. Cuando el patio trasero no esté junto a un callejón, no se requiere un retroceso.



## Tema de petición: Contratiempos - Estructura accesoria

- ¿Dónde se encuentran los garajes originales y las estructuras accesorias?
- Limitar dónde se pueden ubicar las estructuras accesorias
  - En la parte trasera de la principal
  - Parte trasera del 30 por ciento del lote
  - No más cerca de la calle que la estructura principal en lotes de esquina
- Reserva para estructuras no conformes
  - Cualquier adición debe cumplir con los contratiempos aplicables sin aclarar el lenguaje

### Setback and Yard Requirements





## Tema de petición: Contratiempos - Estructura accesoria



45

45

## Reseña: Contratiempos – Estructuras Accesorias

### Lenguaje para consideración

#### Retiro del patio lateral

- No se requiere un retranqueo del jardín lateral para estructuras accesorias de 15 pies de altura o menos ubicadas en el 30 por ciento trasero del lote, excepto que ninguna parte de la estructura accesoria puede sobresalir por encima de la propiedad adyacente.
- Las estructuras de más de 15 pies de altura ubicadas en el 30 por ciento posterior del lote deben tener un mínimo de tres pies de separación en el jardín lateral.



46

46

## Reseña: Contratiempos – Estructuras Accesorias

### Lenguaje para consideración

#### Retroceso en el patio trasero

- El retroceso mínimo del patio trasero para estructuras accesorias de 15 pies de altura es de tres pies.
- Las estructuras de más de 15 pies de altura tienen un retroceso mínimo de cinco pies en el patio trasero.

#### Estructuras accesorias no conformes

- Se permite la reconstrucción de una estructura accesoria no conforme existente si se reconstruye dentro del mismo espacio que la existente y a una altura igual o menor que la estructura que reemplaza. Cualquier construcción nueva fuera del área de la huella y la envolvente de la estructura existente debe cumplir con todos los retranqueos aplicables.



47

47

## Tema de petición: Estructura accesoria

Las regulaciones 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.

Código de desarrollo de Dallas existente 51A-4.209(6)(E)

- (ff) Las estructuras accesorias deben tener revestimiento exterior, techo, inclinación del techo, imposta de cimentación y ventanaje compatibles con el edificio principal. "Compatible", como se usa en esta disposición, significa similar en aplicación, color, materiales, patrón, calidad, forma, tamaño, pendiente y otras características; pero no significa necesariamente idénticos. La responsabilidad de proporcionar pruebas de compatibilidad recae en el propietario de la propiedad o el solicitante. Esta disposición no se aplica a estructuras accesorias con una superficie de 200 pies cuadrados o menos.



48

48



## Discusión: Estructuras accesorias

- ¿Algún estilo o réplica del mismo estilo de casa?
  - Materiales
  - Inclinación del techo
  - Estilo arquitectónico
- Cuándo regular la arquitectura, en todo caso:
  - ¿Solo cuando es visible desde la calle?
  - ¿Excluye estructuras portátiles/prefabricadas de menos de 200 pies cuadrados?
  - Cocheras?
  - ¿Incluir fachadas de patio lateral en esquina?



49

49

## Discusión: Estructuras accesorias



50

50

## Discusión: Estructuras accesorias



51

51

## Discusión: Estructuras accesorias



52

52

## Resumen: estructuras accesorias

### Lenguaje para consideración

#### Estilo y Materiales

- El color, el estilo, el diseño y los materiales de las estructuras accesorias que son visibles desde la calle deben ser compatibles con la estructura principal.

#### Pendiente de la cubierta

- Si un garaje es visible desde la calle, la pendiente del techo debe coincidir con la pendiente del techo de la estructura principal o con el techo estándar del estilo de la estructura principal.



53

53

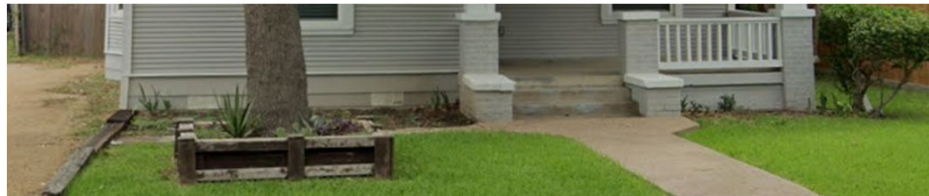
## Tema de la petición: Fundaciones

Las regulaciones propuestas pueden incluir:

- Tipos de cimientos, materiales, altura y apariencia.
- Provisiones para remodelaciones o adiciones a estructuras existentes.

### **Reglamentos Existentes - R-7.5(A)**

- Ninguno.



54

54

## Discusión – Fundaciones

- Fundaciones
  - Tipo: muelle y viga, losa
  - Materiales: hormigón, estuco, madera.
  - Altura: ¿coincide con la elevación del piso terminado (FFE) de las casas existentes?
  - Apariencia - ¿Diferenciación entre zócalo y cuerpo?
- Provisiones para remodelaciones o adiciones a estructuras existentes
  - ¿Debería la elevación del piso terminado (FFE) de las nuevas incorporaciones o remodelaciones coincidir con la estructura principal existente?
  - ¿Requiere un mínimo de dos o tres escalones de grado?
  - ¿Otro?



55

55

## Discusión – Fundaciones



56

56



## Discusión – Fundaciones



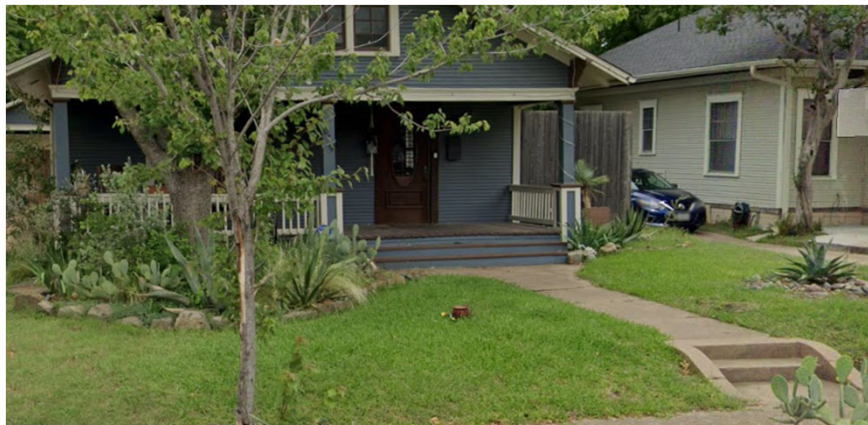
57

57

## Tema de la petición: Pasos

Las regulaciones propuestas pueden incluir:

- Ubicación, estilo, materiales y dimensiones.



58

58

## Tema de la petición: Pasos

**Consideración de la ubicación, el estilo, los materiales y las dimensiones**

**Regulaciones Existentes – Código de construcción residencial**

- R311.7.5.1 Elevadores.
  - La altura de la contrahuella no debe superar las 73/4 pulgadas (196 mm). La contrahuella se medirá verticalmente entre los bordes delanteros de los peldaños adyacentes. La mayor altura de contrahuella dentro de cualquier tramo de escaleras no debe exceder la más pequeña en más de 3/8 de pulgada (9,5 mm). Las contrahuellas deben ser verticales o inclinadas desde la parte inferior de la parte superior de la banda de rodadura en un ángulo de no más de 30 grados (0,51 rad) de la vertical.



59

59

## Discusión: Pasos

- Ubicación
  - Camino frontal (es decir, escalones en cascada)
  - Escalones de porche
- Estilo
  - Cascada
  - pared del ala
- Materiales
  - Concreto,
  - Madera,
  - Ladrillo,
  - Piedra
- Dimensiones



60

60

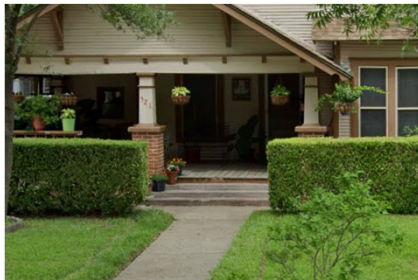
## Discusión: Pasos



61

61

## Discusión: Pasos



62

62



## Discusión: Pasos



63

63

## Tema de Petición: Cercas y Muros

**Consideración de ubicación, altura, estilo y materiales.**

### Regulaciones Existentes – Código de Desarrollo de Dallas

- (a) Estándares de la cerca. A menos que se disponga específicamente lo contrario en este capítulo, las cercas deben construirse y mantenerse de acuerdo con las siguientes reglamentaciones.
  - (1) En esta subsección:
    - (A) PANEL DE CERCO significa la porción de un cerco ubicado entre los postes o columnas.
    - (B) MURO DE CONTENCIÓN significa un muro diseñado para mantener en su lugar materiales de tierra o similares y para evitar que el material se deslice o se erosione.



64

64



## Tema de Petición: Cercas y Muros (cont.)

### Consideración de ubicación, altura, estilo y materiales.

#### Regulaciones Existentes – Código de Desarrollo de Dallas

(2) Una persona no deberá erigir ni mantener una cerca en un patio requerido a más de nueve pies sobre el nivel del suelo. En todos los distritos residenciales, excepto en los distritos multifamiliares, una cerca no puede exceder los cuatro pies sobre el nivel del suelo cuando se ubica en el patio delantero requerido, excepto cuando el patio delantero requerido se rige por las regulaciones del patio lateral o trasero de conformidad con la Sección 51A-4.401.

(3) En los distritos unifamiliares, un panel de cerca con un área de superficie abierta en menos del 50 por ciento no puede ubicarse a menos de cinco pies de la línea frontal del lote. Este párrafo no se aplica a los muros de contención.



65

65

## Tema de Petición: Cercas y Muros (cont.)

### Consideración de ubicación, altura, estilo y materiales.

#### Regulaciones Existentes – Código de Desarrollo de Dallas

(continuación, solo aplicable a familias unifamiliares)

- (9) Salvo lo dispuesto en esta subsección, los siguientes materiales de cercas están prohibidos:
  - (A) Hoja de metal;
  - (B) metal corrugado;
  - (C) Paneles de fibra de vidrio;
  - (D) madera contrachapada;



66

66

## Tema de Petición: Cercas y Muros (cont.)

### Consideración de ubicación, altura, estilo y materiales.

#### Regulaciones Existentes – Código de Desarrollo de Dallas

(continuación, solo aplicable a familias unifamiliares)

(9) Salvo lo dispuesto en esta subsección, los siguientes materiales de cercas están prohibidos:

(E) Materiales plásticos que no sean postes de cercas preformados y paneles de cercas con un espesor mínimo de siete octavos de pulgada;

(F) Alambre de púas y cinta de púas (alambre de acordeón) en distritos residenciales que no sean un Distrito Agrícola A(A); y

(G) Alambre de púas y cinta de púas (alambre de acordeón) en distritos no residenciales a menos que el alambre de púas o cinta de púas (alambre de acordeón) esté a seis pies o más sobre el nivel del suelo y no sobresalga más allá de los límites de la propiedad.



67

67

## Discusión – Vallas y Muros

- ¿Qué tipos de vallas tienes en el barrio?
- Considere dónde se ubican las cercas:
  - ¿Son típicas las cercas en el patio delantero? ¿Estás de acuerdo con cercas en el patio delantero?
  - ¿Están las cercas alejadas de la fachada frontal de los edificios o están alineadas con el frente de la casa?
- ¿Qué materiales quiere permitir o prohibir?
  - Madera, hierro/aluminio, eslabón de cadena, ladrillo, piedra, bloque de hormigón
- ¿Qué tan alto quiere que sean las cercas en ciertos lugares?
  - Patio delantero, patio lateral, patio trasero, patio lateral de esquina

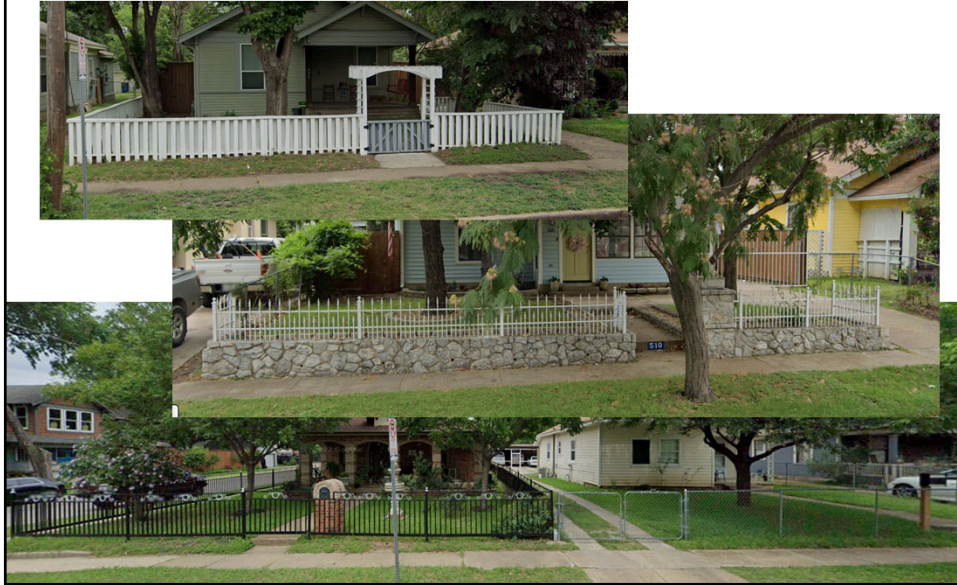


68

68

## Discusión – Vallas y Muros

➤ Ubicación – Patio delantero



69

## Discusión – Vallas y Muros

➤ Ubicación – Lotes Interiores



70

## Discusión – Vallas y Muros

- Localización
  - ¿Cercas sólidas alejadas de la fachada frontal?
  - ¿Permitido en el patio delantero?
- Altura -
  - ¿Diferentes alturas para los patios delantero, lateral y trasero?
- Estilo
  - Tablero a bordo, piquete, hierro forjado, eslabón de cadena, panel
- Materiales
  - Concreto, Madera, Ladrillo, Piedra, Metal, Metal Corrugado



71

71

## Tema de petición: Demolición

- Consideración de la aplicabilidad a las estructuras.
  - Provisiones para estructuras no contributivas existentes
- Regulaciones Existentes – Código de Desarrollo de Dallas**
- NINGUNO.
- Otras Regulaciones del Distrito de Conservación:  
(Ejemplo)**
- Las casas se pueden demoler solo si el costo de hacer que la casa cumpla con todos los códigos de construcción aplicables y los requisitos de zonificación es superior al 80 por ciento del valor de la casa (excluyendo el terreno) según el Distrito Central de Tasaciones de Dallas.



72

72

## Discusión – Demolición

- ¿Desea incorporar el lenguaje de demolición en la ordenanza?
- Se podría utilizar una disposición de demolición para preservar ciertos tipos de estilos arquitectónicos o clasificaciones al permitir que sean demolidos solo si se cumplen ciertos criterios.
- Las posibles consideraciones incluyen el estilo de la arquitectura, la fecha de construcción y el significado.
- ¿Desea definir la demolición para propósitos de remodelaciones y adiciones a estructuras existentes?



73

73

## Futuras reuniones

- Reunión Vecinal #6: 9 de enero (Lunes)
- Reunión Vecinal #7: 24 de enero **\*\* (Martes) \*\***
- Reunión Vecinal #8: 6 de febrero (Lunes)
- Reunión Vecinal #9: 21 de febrero **\*\* (Martes) \*\***
- Reunión vecinal #10: 6 de Marzo (Lunes)
- Reunión vecinal #11-12: 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 del martes \*\***

74

74

## Distrito de Conservación Propuesto de South Winnetka Heights

Reunión vecinal posterior a la solicitud No. 5

### 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 24 de enero de,  
6:00 pm

**\*\* Misión de las Artes Oak Cliff \*\***  
**410 S. Windomere Avenue**

- Resumen
- Discusión
  - Estilos arquitectónicos: contribuyentes y no contribuyentes, estilos arquitectónicos contribuyentes, nuevos estándares de construcción, estándares de remodelación/adición



Próximos pasos

75

75

# ¡Gracias!



76

76