

Distrito de Conservación Propuesto de South Winnetka Heights

Reunión vecinal posterior a la solicitud No. 8

6 de febrero de 2023

**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. 8

Contacto del personal

Trevor Brown

trevor.brown@dallas.gov

214-670-4193

Página web del Proyecto

https://bit.ly/S_Winnetka_CD

Agenda

- Resumen
 - Ubicación del garaje / Entradas
 - Cercas / Muros de Contención
 - Demolición
- Discusión
 - Estilos arquitectónicos: contribuyentes y no contribuyentes, nuevos estándares de construcción, estándares de remodelación/adición
 - Elevaciones/materiales de construcción, materiales para techos, forma/inclinación del techo, ventanas, porches, chimeneas, buhardillas
- Próximos pasos

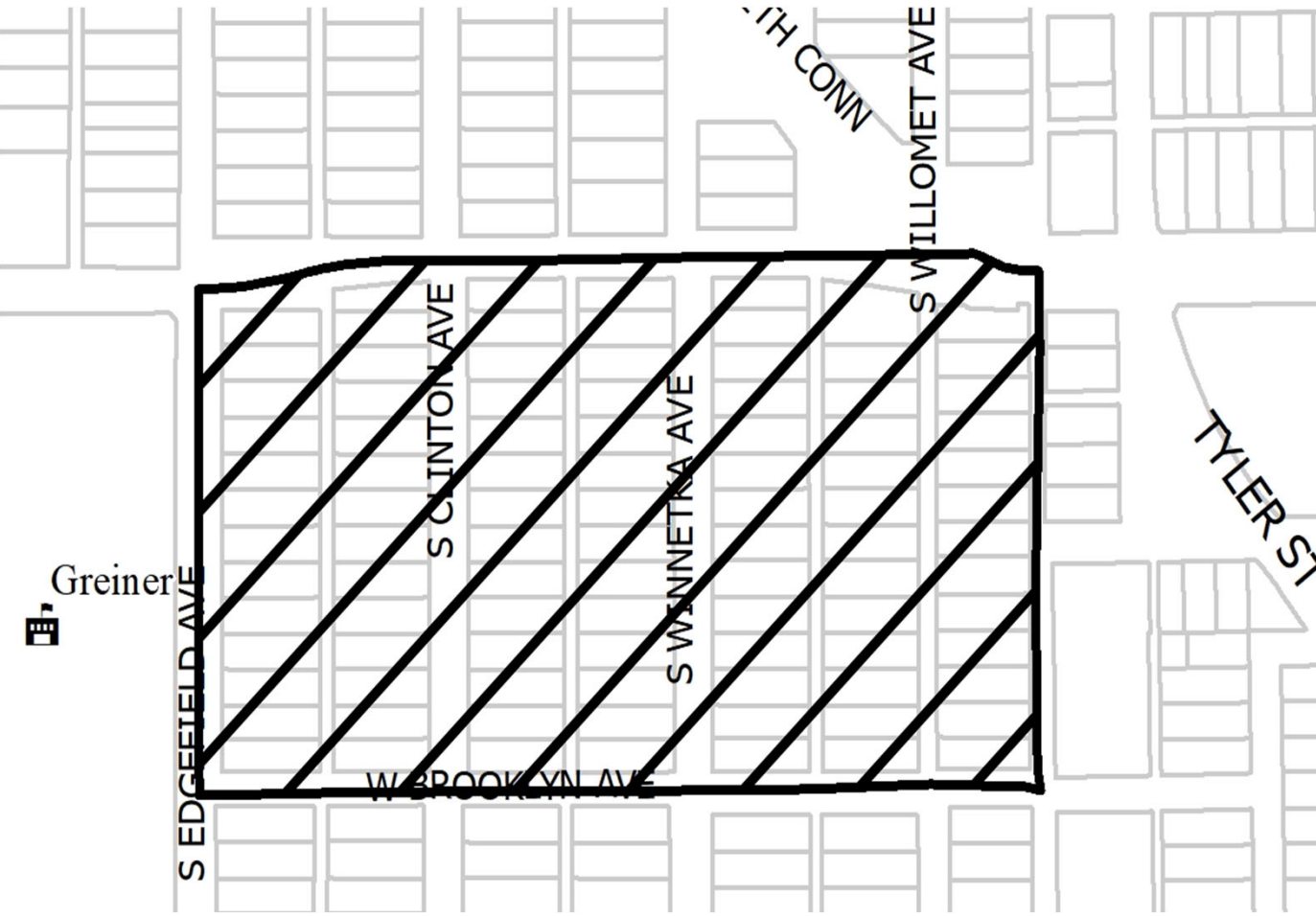


Propósito de un Distrito de Conservación

- 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

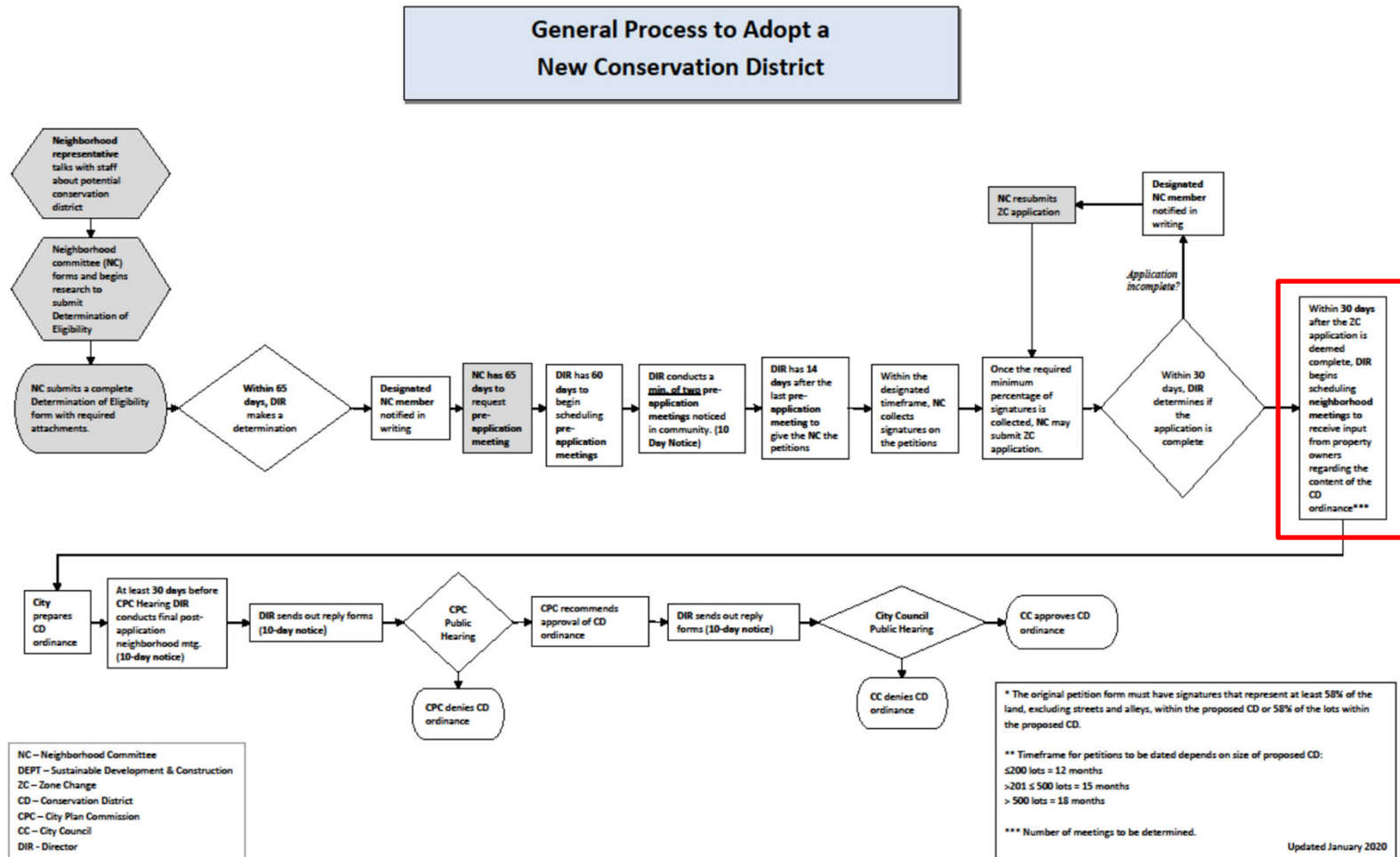


Propósito de Esta Reunión

- Esta reunión es la octava reunión vecinal posterior a la solicitud para discutir el proceso de creación de CD.
- Desarrolle los detalles específicos para los estándares de desarrollo y los estándares arquitectónicos que su vecindario eligió para su consideración.
- Agenda
 - Resumen
 - Ubicación del garaje / Entradas
 - Cercas / Muros de Contención
 - Demolición
 - Discusión
 - Estilos arquitectónicos: contribuyentes y no contribuyentes, nuevos estándares de construcción, estándares de remodelación/adición
 - Elevaciones/materiales de construcción, materiales para techos, forma/inclinación del techo, ventanas, porches, chimeneas, buhardillas
 - Próximos pasos



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)
 - 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



Calendario de Reuniones (cont.)

- Reunión vecinal posterior a la solicitud #7: 24 de enero
 - Ubicación del garaje/entrada, vallas/muros de contención, demolición.
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #8: 6 de febrero
 - Demolición, estilos arquitectónicos: contribuyentes y no contribuyentes, estilos arquitectónicos contribuyentes, nuevos estándares de construcción, estándares de remodelación/adición
 - Elevaciones/materiales de construcción, materiales para techos, forma/inclinación del techo, ventanas, porches, chimeneas, buhardillas
- 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 y #12: por determinarse
 - Si es necesario



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



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.
- 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.**



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.



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 hagas que la gente elimine lo que existe actualmente



Resumen: ubicación y entrada del garaje

Lo que escuchamos:

- No hay garajes adjuntos que den al frente.
- Todos los garajes estarán en la parte trasera de la estructura principal.
- Se permiten garajes con entrada trasera desde el callejón.
- Los garajes de paso están bien.



Resumen: ubicación y entrada del garaje



Resumen: vallas y muros

➤ Ubicación

- Se permiten cercas en el patio delantero
- Las cercas en el patio lateral deben estar alejadas de la fachada frontal (excluyendo los porches) un mínimo de tres pies

➤ Altura

- Patio delantero: no debe exceder los cuatro pies de altura
- Patio lateral: que no exceda los ocho pies
- Patio trasero: no debe exceder los nueve pies

➤ Estilo

- Permitir tablero a bordo (no patio delantero), piquete, hierro forjado, eslabón de cadena

➤ Materiales

- Madera, hierro forjado (o similar en apariencia), hierro forjado con columnas de ladrillo, eslabón de cadena
- Prohibir el uso de piedra, bloque de hormigón, panel de metal



Resumen: vallas y muros

➤ Ubicación – Patio delantero



Resumen: vallas y muros

➤ Ubicación – Lotes Interiores



Resumen - Demolición

Lo que escuchamos:

- Soporte general de algún tipo de protección contra derribos.

Más discusión:

- ¿Qué estructuras deben protegerse?
 - ¿Todas las casas?
 - ¿Casas construidas antes de una fecha determinada?
- ¿Hay otras medidas ya discutidas destinadas a incentivar lo suficiente la retención de casas existentes?



Discusión: Demolición

- De las 95 casas totales de la zona 59 son Artesanas; 25 son bungalows de transición; 8 indefinido; 2 lotes baldíos; 1 Cuadrangular Estadounidense de Transición.
- En el distrito, según datos de la DCAD de 2019, la edad media de las viviendas es de 95 años (1925), con el siguiente desglose que se muestra a continuación:
 - De 1900 a 1919 se construyeron 10 casas.
 - De 1920 a 1929 se construyeron 61 casas.
 - De 1930 a 1939 se construyeron 19 casas.
 - Desde 1940 hasta el presente se han construido 3 casas.



Tema de la petición: Estilos arquitectónicos

Las regulaciones propuestas pueden incluir:

- Definición de los estilos arquitectónicos permitidos.
- Normas para remodelaciones y adiciones.
- Normas para obra nueva.
- Provisiones para estructuras no contributivas existentes.

Regulaciones Existentes – Código de Desarrollo de Dallas

- **NINGUNO.**



Discusión: Estilos Arquitectónicos

- ¿Cuáles son los estilos arquitectónicos prominentes en su vecindario?
- ¿Qué estilos arquitectónicos contribuyen a su vecindario?
- ¿Cuál es el área más importante de las casas donde se deben aplicar los estándares arquitectónicos para remodelaciones y adiciones?
- ¿Qué estándares arquitectónicos deben implementarse para las nuevas construcciones?
 - ¿Cómo quieres que se vea una nueva construcción?
- ¿La remodelación de las estructuras existentes que no contribuyen debe sujetarse a los estándares arquitectónicos?
 - ¿Quiere que las estructuras no conformes se parezcan más a sus casas? (Si eligen remodelar)
- ¿Desea definir la demolición para propósitos de remodelaciones y adiciones a estructuras existentes?



Discusión: Estilos Arquitectónicos



Discusión: Estilos Arquitectónicos



Discusión: Estilos Arquitectónicos



Tema de la Petición: Elevaciones/Materiales de Construcción

Las regulaciones propuestas pueden incluir:

- Características arquitectónicas mínimas requeridas.
- Tipos de materiales.
- Aplicabilidad y colocación de determinados materiales permitidos.
- Provisiones para estructuras no contributivas existentes.

Regulaciones Existentes – Código de Desarrollo de Dallas

- **NINGUNO.**



Discusión: Elevaciones/Materiales de Construcción

- ¿Cuáles son las características dominantes de los estilos arquitectónicos prominentes en su vecindario?
- ¿Qué materiales ve con más frecuencia para revestimientos, columnas, porches, etc.?
- ¿Está de acuerdo con los materiales modernos destinados a imitar los materiales históricos, como el revestimiento traslapado de cemento Hardie o el revestimiento de metal o vinilo?
- ¿Hay materiales que no son compatibles con las casas originales?
- ¿Hay lugares donde ves el uso de diferentes materiales?
 - Gable, mesa de agua, zócalo



Discusión: Elevaciones/Materiales de Construcción



Discusión: Elevaciones/Materiales de Construcción



Tema de la Petición: Techo

Forma e inclinación del techo

Las regulaciones propuestas pueden incluir:

- Provisiones para remodelaciones o adiciones a estructuras existentes.

Materiales para techos

Las regulaciones propuestas pueden incluir:

- Provisiones para remodelaciones o adiciones a estructuras existentes.

Regulaciones Existentes – Código de Desarrollo de Dallas

- NINGUNO.



Discusión: Techo



Tema de petición: Buhardilla

Las regulaciones propuestas pueden incluir:

- Tamaño, ubicación y estilos de las buhardillas.
- Provisiones para remodelaciones o adiciones a estructuras no contributivas.

Regulaciones Existentes – Código de Desarrollo de Dallas

- NINGUNO.



Discusión: Buhardilla



Tema de Petición: Chimenea

Las regulaciones propuestas pueden incluir:

- Materiales, forma y colocación.

Regulaciones Existentes – Código de Desarrollo de Dallas

- NINGUNO.



Tema de Petición: Chimenea



Tema de la Petición: Porches

Las regulaciones propuestas pueden incluir:

- Estilos, materiales, ubicación, tamaño y detalles.
- Normas para cerramientos.
- Provisiones para remodelaciones o adiciones a estructuras existentes.

Regulaciones Existentes – Código de Desarrollo de Dallas

- NINGUNO.



Discusión: Porches



Discusión: Porches



Tema de la petición: Ventanas

Las regulaciones propuestas pueden incluir:

- Colocación, estándares arquitectónicos, materiales y tipos.
- Provisiones para remodelaciones o adiciones a estructuras existentes.

Regulaciones Existentes – Código de Desarrollo de Dallas

- NINGUNO.



Discusión: Ventanas

- ¿Algo en general sobre las ventanas que quieren todas las propiedades fuera de esos estándares que serán específicos del estilo?
- Materiales: madera, vinilo, metal (incluido el acabado)
- Tipo de vidrio - transparente, tintado, espejado, opaco
- Operabilidad
- Consideraciones para baños



Discusión: Ventanas

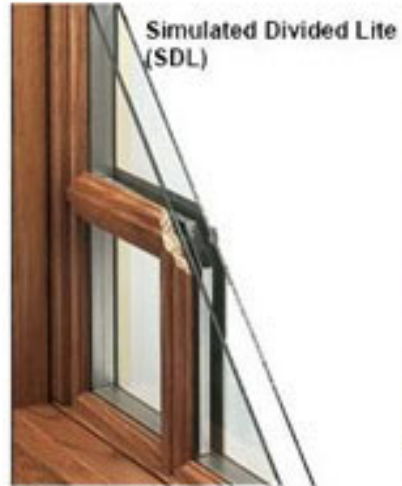


Discusión: Ventanas



Discusión: Ventanas

Grilles



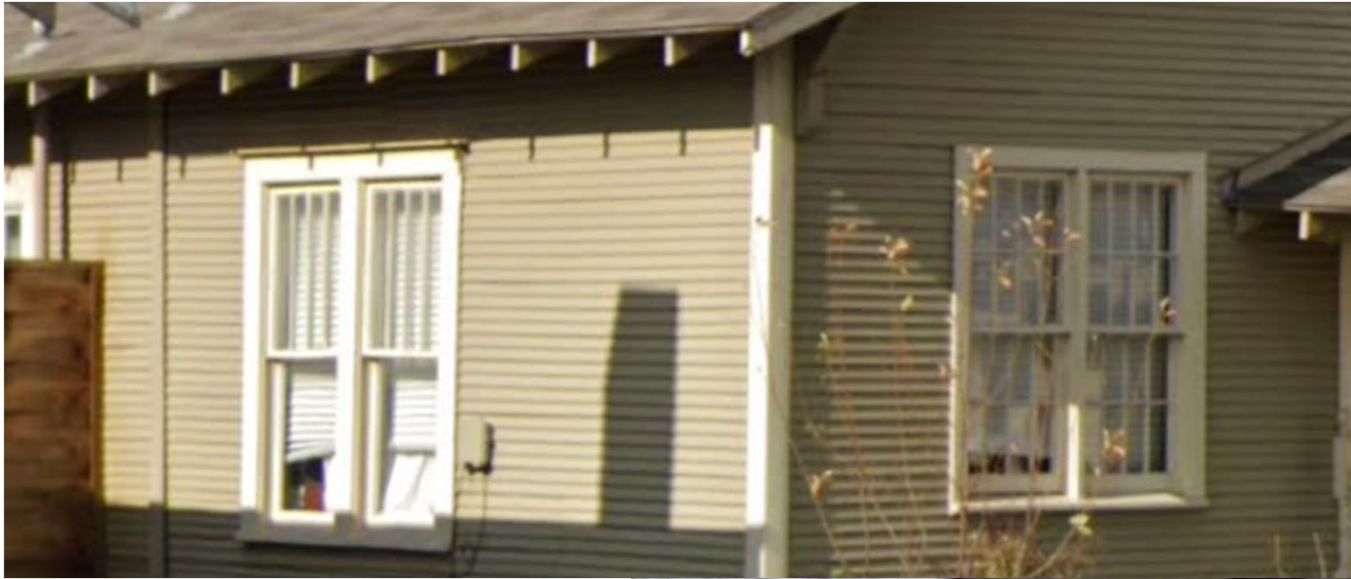
Colors shown may not be accurate representations



Discusión: Ventanas



Discusión: Ventanas



Futuras reuniones

- 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 ****

Distrito de Conservación Propuesto de South Winnetka Heights

Reunión vecinal posterior a la solicitud No. 8

Contacto del personal

Trevor Brown

trevor.brown@dallas.gov

214-670-4193

Project Webpage

https://bit.ly/S_Winnetka_CD

Próxima Reunión 21 de Febrero, 6:00 pm

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

410 S. Windomere Avenue

- Resumen
- Discusión
 - Estilos arquitectónicos:
 - Artesano
 - Bungalow de transición
- Próximos pasos



¡Gracias!

