

Reunión Previa a la Solicitud No. 1 del Distrito de Conservación Propuesto

9 de abril de 2024



Trevor Brown
Jefe de Planificación, Distritos de
Conservación
Planificación y Diseño Urbano
Ciudad de Dallas



Agenda

I. Introducción

II. Antecedentes de la solicitud

III. Proceso para establecer un Distrito de Conservación

IV. Pasos siguientes

V. Discusión de la comunidad



Propósito de esta reunión

- El 8 de marzo de 2024, un comité vecinal (10 propietarios) presentó una solicitud de reuniones previas a la solicitud para comenzar el proceso de establecer potencialmente un distrito de conservación en su vecindario.
- Esta reunión es la primera de al menos dos reuniones previas a la solicitud para hablar sobre este posible distrito de conservación.
- El propósito de esta reunión es:
- Informar a los propietarios sobre la solicitud, los distritos de conservación y los pasos del proceso
- Discutir y establecer una lista general de estándares arquitectónicos y de desarrollo que el vecindario quisiera proteger y regular
- Nota: El proceso para crear y enmendar distritos de conservación se modificó en 2015 para fomentar una mayor participación de los propietarios.



Propósito de un Distrito de Conservación

- Destinado a proporcionar un medio para conservar el carácter distintivo de un área mediante la protección o mejora de sus atributos físicos.
- Proteger los atributos físicos de un área o vecindario
- Promover el desarrollo o redesarrollo 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



Fondo

- Solicitud inicial - Un comité vecinal inició el proceso para establecer un CD.
- Agosto de 2015 – primera investigación sobre un CD
- Mayo de 2022: compromiso con la Ciudad sobre el proceso y la presentación de la Determinación de Elegibilidad
- Febrero de 2024 – Determinación de elegibilidad para la pre-solicitud
- Marzo de 2024 – primera convocatoria de reunión previa a la solicitud
- 9 de abril de 2024 – primera reunión previa a la solicitud



Proceso para establecer un CD

- El comité vecinal presentó una Determinación de Elegibilidad y un formulario de pre-solicitud (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 garantizar el conocimiento del proceso y la participación activa en todo el vecindario.
- Énfasis en el consenso entre todos los propietarios del barrio.
- El comité vecinal y los propietarios transmiten comentarios adicionales sobre las categorías y los elementos.



Process for establishing a CD

- City holds additional pre-application meetings with property owners to develop and finalize categories of standards for the proposed CD
 - These categories form the basis of CD establishment petition.
- The city drafts petition language with input received from the neighborhood committee and property owners at these pre-application meetings.
- The city provides neighborhood committee with petitions
 - Neighborhood committee will have **12 months** to obtain the necessary percentage of signatures and submit them to the City. 58% of the land or 58% of the lots is required
- Staff verifies the signatures and petitions.

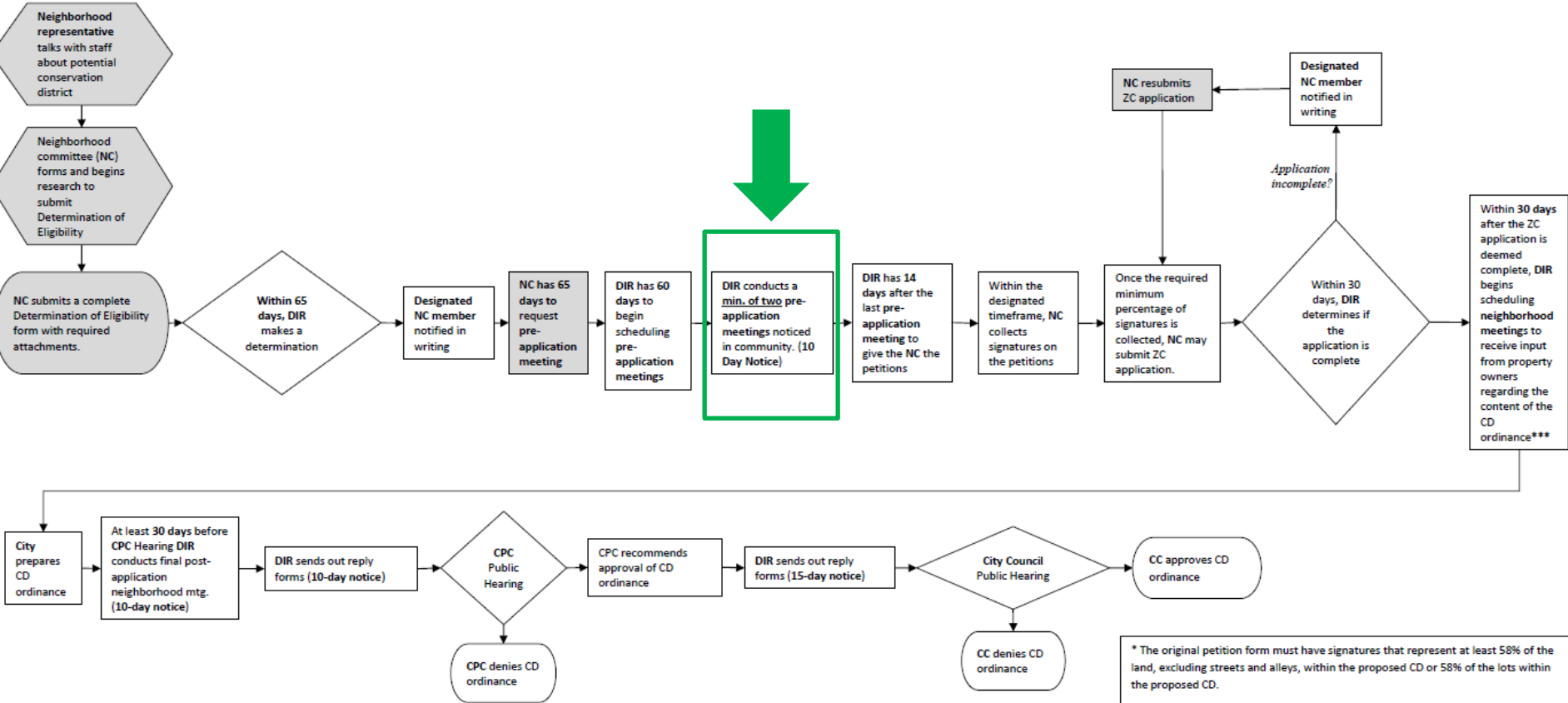


Proceso para establecer un CD

- Una vez que se verifican las peticiones, el comité vecinal 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 las regulaciones detalladas propuestas en cada una de las categorías
- Múltiples reuniones celebradas
- El comité vecinal trabaja para garantizar que se escuchen todas las voces y que todos estén al tanto del proceso
- Al final de la serie de reuniones, la Ciudad prepara la ordenanza
- La ciudad celebra una reunión vecinal para revisar el borrador del texto
- Audiencia pública y recomendación de la Comisión del Plan de la Ciudad
- Audiencia pública y decisión del Concejo Municipal



General Process to Adopt a New Conservation District



NC – Neighborhood Committee
 DEPT – Sustainable Development & Construction
 ZC – Zone Change
 CD – Conservation District
 CPC – City Plan Commission
 CC – City Council
 DIR - Director

* The original petition form must have signatures that represent at least 58% of the land, excluding streets and alleys, within the proposed CD or 58% of the lots within the proposed CD.
 ** Timeframe for petitions to be dated depends on size of proposed CD:
 ≤200 lots = 12 months
 >201 ≤ 500 lots = 15 months
 > 500 lots = 18 months
 *** Number of meetings to be determined.

Updated January 2020



Los distritos de conservación deben regular:

- Normas de desarrollo:
 - Estructuras accesorias
 - Altura del edificio y de la estructura
 - Densidad
 - Vallas y muros
 - Relación de superficie de suelo
 - Cobertura de lotes
 - Tamaño del lote
 - Estacionamiento fuera de la calle
 - Usos permitidos
 - Reveses
 - Historias
- Estándares arquitectónicos:
 - Estilos arquitectónicos
 - Elevaciones de edificios
 - Materiales de construcción
 - Chimeneas
 - Estilos de porche
 - Forma del techo o inclinación
 - Materiales para techos
 - Windows



Los distritos de conservación también pueden regular:

- Reubicación de edificios
- Anchura del edificio
- Demolición
- Entradas de vehículos, bordillos y aceras
- Cimientos
- Ubicación y entrada del garaje
- Superficies impermeables
- Paisajismo u otras características naturales
- Concentrando
- Colores de pintura
- Sistemas de energía solar y sus componentes
- Pasos
- Tamaño y ubicación de ventanas y buhardillas
- Desarrollo adicional y estándares arquitectónicos, según se desee



Consideraciones específicas para esta área

- Al comité vecinal le preocupa que sin un Distrito de Conservación, el vecindario pueda enfrentar una reurbanización e invasión sustanciales e inapropiadas.
- En la discusión con el comité vecinal sobre la posibilidad de obtener el estatus de Distrito de Conservación, los objetivos principales fueron:
 - Proteger los estilos arquitectónicos
 - Garantizar la compatibilidad de los materiales utilizados en la remodelación y la nueva construcción
 - Cobertura de protección de lotes
 - Proteja los contratiempos constantes
 - Usos del suelo unifamiliar
 - Regular la altura de las estructuras
 - Regular el número de historias
 - Todas estas cosas podrían ser reguladas para mantener la apariencia y las características del vecindario.



Consideraciones específicas para esta área(cont.)

- Architectural styles:
 - En este distrito predominan las casas de estilo minimalista tradicional.
 - ¿Qué estilos de arquitectura se permitirían para las nuevas construcciones?
 - ¿Se requeriría que las estructuras existentes sean remodeladas o añadidas a sus estilos existentes?
- Características arquitectónicas:
 - La mayoría de las casas son de estilo tradicional minimalista, aunque existen siete casas de estilo rancho.
 - ¿Cuáles son las características de los estilos que deben mantenerse?
 - Las características pueden incluir los materiales de construcción, la forma y la inclinación del techo para todos los estilos, los tipos de ventanas, etc.



Consideraciones específicas para esta área(cont.)

- **Reveses:**
 - Regular la distancia de separación entre una estructura y una línea de propiedad.
- **Altura del edificio:**
 - Podría limitar la altura permitida del edificio a una cierta altura. La gran mayoría de las estructuras son de un piso, aunque aproximadamente tres estructuras son de dos pisos.
- **Estructura accesoria/garaje:**
 - Regule la ubicación de estructuras accesorias o garajes en un lote, como detrás de la casa, garajes de entrada principal. También puede regular el diseño y los materiales para nuevas estructuras accesorias o remodelaciones de estructuras accesorias.



Consideraciones específicas para esta área(cont.)

- Cercas:
 - Las regulaciones propuestas pueden incluir alturas, ubicaciones y materiales permitidos para las cercas.
- Entradas de vehículos/pasarelas:
 - Las regulaciones propuestas pueden incluir la ubicación y los materiales permitidos para las entradas de vehículos/pasarelas.



Lenguaje de la petición

- Objeto de la petición
- Determinar lo que el vecindario quiere regular y preservar
- Capturar los elementos en discusión en preparación para discusiones más largas y detalladas como parte del proceso de cambio de zonificación.
- Si la petición tiene éxito, entonces la ciudad y el vecindario comienzan a hablar sobre los detalles de lo que al vecindario le gustaría regular y preservar.
- Reuniones celebradas con la frecuencia necesaria para recabar información.



Lenguaje de la petición

- La redacción de la petición debe ser lo suficientemente amplia como para permitir la discusión de los detalles, pero lo suficientemente estrecha como para permitir que los propietarios entiendan lo que se está discutiendo.
- Ejemplo: vallas
 - Demasiado amplio: Vallas – (sin detalles sobre lo que se está discutiendo)
 - Demasiado estrechas: Cercas: las regulaciones propuestas pueden incluir ajustes a la altura permitida de las cercas en los patios laterales de las esquinas que colindan con Inwood Road y la apertura de las cercas de los patios laterales ubicadas dentro de los retranqueos de las avenidas.
 - A la derecha: Cercas: las regulaciones propuestas pueden incluir la altura permitida, el porcentaje de área de superficie abierta, la ubicación.



Lenguaje de la petición

- La redacción de la petición debe ser lo suficientemente amplia como para permitir la discusión de los detalles, pero lo suficientemente estrecha como para permitir que los propietarios entiendan lo que se está discutiendo.
- Ejemplo: vallas
 - Demasiado amplio: Vallas – (sin detalles sobre lo que se está discutiendo)
 - Demasiado estrechas: Cercas: las regulaciones propuestas pueden incluir ajustes a la altura permitida de las cercas en los patios laterales de las esquinas que colindan con Inwood Road y la apertura de las cercas de los patios laterales ubicadas dentro de los retranqueos de las avenidas.
 - A la derecha: Cercas: las regulaciones propuestas pueden incluir la altura permitida, el porcentaje de área de superficie abierta, la ubicación.

The development standards for the R-7.5(A) Single Family District apply except for the following Development Standards the neighborhood would like to discuss regulating:

- Accessory Structures - proposed regulations may include:
 - Location.
- Building & Structure Height - proposed regulations may include:
 - Modifying how height is measured.
 - Establishing the maximum allowed height for structures, including accessory structures.
- Building Width - proposed regulations may include:
 - Minimum building width.
- Density - proposed regulations may include:
 - Considering maximum density.
- Driveways, Curbs, and Sidewalks - proposed regulations may include:
 - Locations, access points, materials, dimensions, and types.
 - Provisions for non-conforming driveways and walks.
- Fences & Walls - proposed regulations may include:
 - Location, height, style & materials.
- Foundations - proposed regulations may include:
 - Foundation types, materials, height, and appearance.
 - Provisions for remodels or additions to existing structures.
- Lot Coverage
- Off-street Parking - proposed regulations may include:
 - Minimum parking standards per dwelling unit.
- Permitted Uses - proposed regulations may include:
 - Single family
- Setbacks - proposed regulations may include:
 - Modifying front, side, and rear setback requirements.
 - Provisions for non-conforming contributing structures.
- Stories - proposed regulations may include:
 - Maximum stories allowed.
 - Provisions for non-conforming contributing structures

Architectural Standards the Neighborhood Would Like to Discuss Regulating:

- Accessory Structures - proposed regulations may include:
 - Style and materials.
 - Roof slope.
 - Replacement or Remodeling of existing accessory structures - clarifying the architectural styles, materials, size, and applicability.
- Architectural Styles - proposed regulations may include:
 - Defining the architectural styles allowed.
 - Standards for remodels and additions.
 - Standards for new construction.
 - Provisions for existing non-contributing structures.
- Building Elevations - proposed regulations may include:

- Minimum architectural features required.
- Standards for new construction.
- Standards for remodels and additions.
- Provisions for existing non-contributing structures.
- Building materials - proposed regulations may include:
 - Material types.
 - Applicability and placement of certain allowed materials.
 - Provisions for existing non-contributing structures.
- Chimneys - proposed regulations may include:
 - Materials, form, & placement.
- Demolition - proposed regulations may include:
 - Applicability to contributing structures.
 - Provisions for existing non-contributing structures.
- Dormers - proposed regulations may include:
 - Dormer size, location, and styles.
 - Provisions for remodels or additions to non-contributing structures.
- Garage Location and Entrance - proposed regulations may include:
 - Garage and garage door placement.
 - Provisions for remodels or additions to non-conforming structures.
- Impervious Surfaces and Hardscaping - proposed regulations may include:
 - Materials and allowable percentage of front yard coverage.
- Porch Styles - proposed regulations may include:
 - Styles, materials, placement, size, and detailing.
 - Standards for enclosures.
 - Provisions for remodels or additions to existing structures.
- Roof Form and Pitch - proposed regulations may include:
 - Provisions for remodels or additions to existing structures.
- Roofing Materials - proposed regulations may include:
 - Provisions for remodels or additions to existing structures.
- Solar Energy Systems and Components - proposed regulations may include:
 - Locations and type.
 - Provisions for remodels or additions to existing non-contributing structures.
- Steps - proposed regulations may include:
 - Location, style, materials & dimensions.
- Windows - proposed regulations may include:
 - Placement, architectural standards, materials, and types.
 - Provisions for remodels or additions to existing structures.
- Work Reviews - proposed regulations may include:
 - Language to detail the requirements for a work review.





PETITION FORM
ESTABLISHING A CONSERVATION DISTRICT (CD)

CITY OF DALLAS

Attention Property Owner:

MORA SEBASTIAN & CECILIA MORA
421 HOLLYWOOD AVE
DALLAS, TEXAS 75208-5637

A Conservation District (CD) is a zoning district that preserves an area's physical attributes by providing additional development and architectural regulations. Each Conservation District is customized to a neighborhood and what it wants to conserve. The Conservation District regulations are the zoning for the area and all new work within the area must comply with the Conservation District regulations. An application to establish a new CD must include the dated signatures of property owners that represent at least 58 percent of the land, excluding streets and alleys, or 58 percent of the lots within the proposed CD.

Property owners in your area are interested in establishing a conservation district on property as shown on the map above. Pursuant to the requirements in Section 51A-4.505(4), two pre-application meetings were held (November 9, 2020 and July 19, 2021). Notice for each of the pre-application meetings was sent to all property owners in the conservation district.



Development & Architectural Standards a Conservation District May Regulate: Accessory Structures; Architectural Styles; Building and Structure Height; Building Elevations; Building Materials; Building relocation; Building Width; Chimney; Demolition; Density; Dormers; Driveways, Curbs, and Sidewalks; Fences and Walls; Floor Area Ratio; Foundations; Garage Location and Entrance; Impervious Surfaces and Hardscaping; Landscaping and other natural features; Lot Coverage; Lot Size; Massing; Off-street Parking; Paint Colors; Permitted Uses; Porch Styles; Roof Form and Pitch; Roofing Materials; Setbacks; Solar Energy Systems and Components; Steps; Stories; Windows and Dormer Size and Location; Work Reviews

- Next Steps:**
- **Neighborhood Committee** obtains petition signatures (at least 58%) within 12 months (July 29, 2021) and submits application (including fees, if applicable) to establish the South Winnetka Heights Conservation District.
 - Staff verifies the original petition forms and determines if application is complete.
 - If the application is complete, a public hearing to establish the CD is initiated.
 - **As a part of post-application neighborhood meetings** will be held to receive input from property owners regarding the details of the regulations, with notice sent to all property owners in the CD.
 - At least 30 days before the **City Plan Commission public hearing**, the final **post-application neighborhood meeting** is held to review the proposed CD ordinance.
 - Notices and reply forms that allow a property owner to indicate their support or opposition are mailed to each property owner before the **City Plan Commission public hearing**.
 - If the City Plan Commission recommends approval of the proposed regulations, prior to the **City Council public hearing**, notices and reply forms that allow a property owner to indicate their support or opposition are mailed to each property owner.
 - **City Council** holds a public hearing.

Sustainable Development and Construction - 1500 Marilla Street, 5BN Dallas, TX 75201

Ejemplo de petición

The development standards for the R-7.5(A) Single Family District apply except for the following Development Standards the neighborhood would like to discuss regulating:

- **Accessory Structures** - proposed regulations may include:
 - Location.
 - **Building & Structure Height** - proposed regulations may include:
 - Modifying how height is measured.
 - Establishing the maximum allowed height for structures, including accessory structures.
 - **Building Width** - proposed regulations may include:
 - Minimum building width.
 - **Density** - proposed regulations may include:
 - Considering maximum density.
 - **Driveways, Curbs, and Sidewalks** - proposed regulations may include:
 - Locations, access points, materials, dimensions, and types.
 - Provisions for non-conforming driveways and walks.
 - **Fences & Walls** - proposed regulations may include:
 - Location, height, style & materials.
 - **Foundations** - proposed regulations may include:
 - Foundation types, materials, height, and appearance.
 - Provisions for remodels or additions to existing structures.
 - **Lot Coverage**
 - **Off-street Parking** - proposed regulations may include:
 - Minimum parking standards per dwelling unit.
 - **Permitted Uses** - proposed regulations may include:
 - Single family
 - **Setbacks** - proposed regulations may include:
 - Modifying front, side, and rear setback requirements.
 - Provisions for non-conforming contributing structures.
 - **Stories** - proposed regulations may include:
 - Maximum stories allowed.
 - Provisions for non-conforming contributing structures
- Architectural Standards the Neighborhood Would Like to Discuss Regulating:**
- **Accessory Structures** - proposed regulations may include:
 - Style and materials.
 - Roof slope.
 - Replacement or Remodeling of existing accessory structures - clarifying the architectural styles, materials, size, and applicability.
 - **Architectural Styles** - proposed regulations may include:
 - Defining the architectural styles allowed.
 - Standards for remodels and additions.
 - Standards for new construction.
 - Provisions for existing non-contributing structures.
 - **Building Elevations** - proposed regulations may include:
 - Minimum architectural features required.
 - Standards for new construction.
 - Standards for remodels and additions.
 - Provisions for existing non-contributing structures.
 - **Building materials** - proposed regulations may include:
 - Material types.
 - Applicability and placement of certain allowed materials.
 - Provisions for existing non-contributing structures.
 - **Chimneys** - proposed regulations may include:
 - Materials, form, & placement.
 - **Demolition** - proposed regulations may include:
 - Applicability to contributing structures.
 - Provisions for existing non-contributing structures.
 - **Dormers** - proposed regulations may include:
 - Dormer size, location, and styles.
 - Provisions for remodels or additions to non-contributing structures.
 - **Garage Location and Entrance** - proposed regulations may include:
 - Garage and garage door placement.
 - Provisions for remodels or additions to non-contributing structures.
 - **Impervious Surfaces and Hardscaping** - proposed regulations may include:
 - Materials and allowable percentage of front yard coverage.
 - **Porch Styles** - proposed regulations may include:
 - Styles, materials, placement, size, and detailing.
 - Standards for enclosures.
 - Provisions for remodels or additions to existing structures.
 - **Roof Form and Pitch** - proposed regulations may include:
 - Provisions for remodels or additions to existing structures.
 - **Roofing Materials** - proposed regulations may include:
 - Provisions for remodels or additions to existing structures.
 - **Solar Energy Systems and Components** - proposed regulations may include:
 - Locations and type.
 - Provisions for remodels or additions to existing non-contributing structures.
 - **Steps** - proposed regulations may include:
 - Location, style, materials & dimensions.
 - **Windows** - proposed regulations may include:
 - Placement, architectural standards, materials, and types.
 - Provisions for remodels or additions to existing structures.
 - **Work Reviews** - proposed regulations may include:
 - Language to detail the requirements for a work review.

Sustainable Development and Construction - 1500 Marilla Street, 5BN Dallas, TX 75201

Additional resources:

- Current R-7.5(A) development regulations for your neighborhood can be found at the following link: https://codellibrary.amlegal.com/codes/dallas/latest/dallas_tx/0-0-0-28030
- Current and past meeting materials for the proposed South Winnetka Heights Conservation District amendment process can be found at the following link: https://bit.ly/S_Winnetka_CD

By signing this form, I support initiating a process that may result in a zoning change on my property. Specifically, any changes to R-7.5(A) regulations are limited to the categories of development standards the neighborhood would like to discuss amending and are shown on the previous page.

I understand that:

- I will have several opportunities to review and comment on the proposed Conservation District ordinance at post-application neighborhood meetings, public hearings, and by reply form;
- I will have the opportunity to speak at post-application neighborhood meetings and at all City Plan Commission and City Council public hearings. Additionally, reply forms will be mailed prior to the City Plan Commission and City Council public hearings so I may indicate my support or opposition to the amended Conservation District ordinance; and
- I may attend and show my support or opposition to the proposed amendments to the Conservation District ordinance at the City Plan Commission and City Council public hearings.

Property address	Owner name	Property owner signature	Printed name	Date
608 S WILLOMET AVE	MORA SEBASTIAN & CECILIA MORA			

Sustainable Development and Construction - 1500 Marilla Street, 5BN Dallas, TX 75201

El Comité Vecinal tendrá que devolver el formulario de petición original con la firma manuscrita del dueño de la propiedad



Próximos pasos

- El comité vecinal y los propietarios deben reunirse para discutir las categorías propuestas para crear regulaciones.
- Se deben transmitir comentarios adicionales al personal de la ciudad
- La ciudad programará al menos una reunión más previa a la solicitud (más si es necesario) para confirmar las categorías en las que se crearán los estándares.
- Después de la última reunión previa a la solicitud, la ciudad proporcionará al miembro designado del comité vecinal los formularios de petición.
- El comité vecinal tendrá 12 meses para obtener las firmas de los propietarios que representen al menos el 58% de los lotes o el 58% de la masa de tierra (excluyendo las calles) dentro del CD.
- Si la petición tiene éxito, se puede iniciar el cambio de zonificación.



Preguntas?



<https://bit.ly/spvconservation>

Próxima reunión previa a la solicitud: 24



Reunión Previa a la Solicitud No. 1 del Distrito de Conservación Propuesto

Abril 9, 2024

Staff Contacts:

Trevor Brown

trevor.brown@dallas.gov

214-670-4193

Melissa Parent

melissa.parent@dallas.gov

214-671-5070

Los materiales de la reunión se pueden encontrar en

<https://bit.ly/spvconservation>

