

Superposición de estabilización de vecindario Love Field West

27 DE ABRIL, 2021

Mary Lovell, Senior Planner
Sustainable Development and Construction
City of Dallas



Superposición de estabilización vecinal Love Field West

Contacto

Mary Lovell, Senior Planner

Mary.Lovell@dallascityhall.com

214-671-9471

Página web del Proyecto

<http://bit.ly/LoveFieldNSO>

AGENDA

1. Introducciones
2. ¿Qué es una superposición de estabilización de vecindario (NSO)?
3. Resumen del proceso
4. Preguntas
5. Próximos pasos

Hablar:

Escribe "Habla: tu nombre y dirección" en el cuadro de chat.



¿Qué es una superposición de estabilización de vecindario o NSO?

- Es una adición base a la zonificación residencial que protege los barrios establecidos de nuevas estructuras incompatibles pero mantiene la zona establecida.
- El NSO Protege contra nuevos proyectos incompatibles para el vecindario como la línea de construcción.
- No regula materiales o estilos arquitectónico.



Área NSO propuesta para Love Field West

- Zonificación actual es R-7.5(A) Distrito Unifamiliar



¿Qué regulaciones se pueden hacer más restrictivas?

- Línea de construcción frontal
- Línea de construcción del lado
- Altura
- Conexión de garaje, ubicación y acceso

Hablar:

Escriba "Hablar – su nombre y dirección" en el cuadro de chat



¿Cuáles son las regulaciones actuales?

- Línea de construcción frontal– mínimo 25 pies
- Línea de construcción para los lados– mínimo 5 pies
- Altura máxima - 30 pies
- No hay regulaciones de acceso al la cochera

Hablar:

Escriba "Hablar – su nombre y dirección" en el cuadro de chat



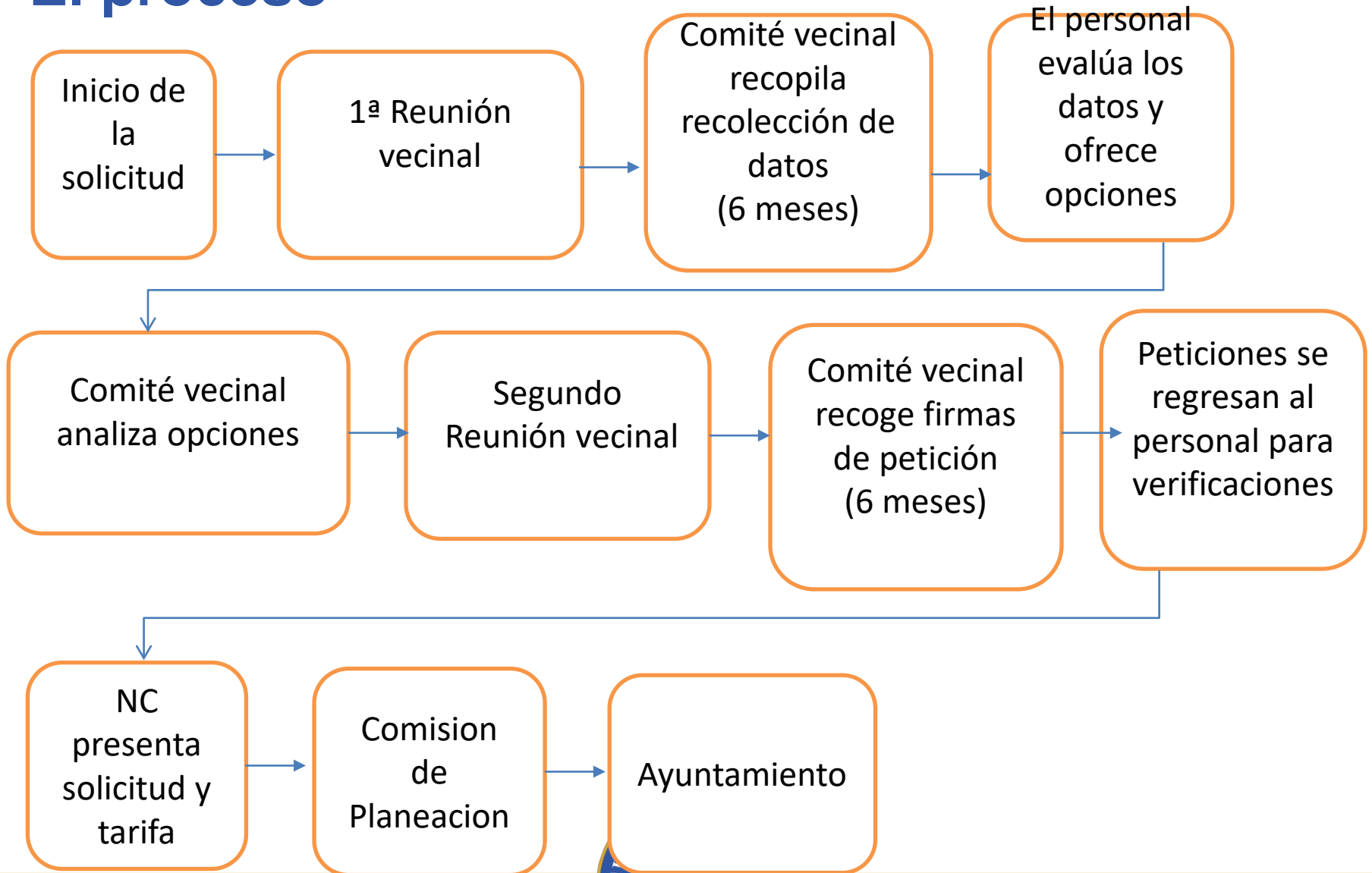
¿En qué nos enfocamos?

El Comité vecinal ha expresado su interés en centrarse en:

- Línea de construcción frontal
- la altura



El proceso



✓ Inicio de solicitud

- Representantes del vecindario se someten al Departamento de Desarrollo Sostenible y Construcción:
 1. Un formulario firmado por los propietarios de al menos 10 propiedades dentro de la zona
 2. Un mapa del área a considerar
 3. Las personas que presentan el formulario son designadas como el comité de el vecinos





CITY OF DALLAS

Date Received: _____

Neighborhood Stabilization Overlay Committee Form

Date: _____

Neighborhood/Subdivision Name: _____

Primary Contact Name: _____

Phone Number: _____

Email: _____

Property owners in our neighborhood are interested in seeking a Neighborhood Stabilization Overlay District. The undersigned are the members of our Neighborhood Committee. We agree to work with staff to establish proposed regulations and boundaries for the district, collect signatures on the petition initiating the rezoning request, and serve as primary points of contact between staff and property owners. We understand that our contact information may be distributed to other property owners in the neighborhood as part of this petition process.

The Neighborhood Committee must include the owners of at least 10 properties within the boundary of the proposed Neighborhood Stabilization Overlay District. All areas of the proposed boundaries should be represented by the committee.

A map or written description of the proposed boundaries of the Neighborhood Stabilization Overlay District must be attached and submitted to the Department of Development Services in order to begin processing this request.

Neighborhood Committee

Print Name	Address	Phone/Email	Signature



Formulario de solicitud de iniciación

✓ Revisión preliminar del personal

- Después de recibir un formulario de comité, el personal:
- Revisa el perímetro propuesto para garantizar el cumplimiento de los requisitos de la ordenanza
- Lleva a cabo una revisión preliminar de la zona, incluida la visita al sitio y una revisión de los estudios existentes de zonificación y uso de el terreno
- Se comunica con el comité vecinal para explicar funciones y responsabilidades



✓ 1ª Reunión vecinal

- Los empleados de la ciudad dan una visión general del proceso
- Los propietarios tienen la oportunidad de hacer preguntas sobre el proceso
- Los empleados de la ciudad dan un formulario de datos al comité en dos semanas

Hablar:

Escriba "Hablar – su nombre y dirección" en el cuadro de chat



Recopilación de datos del Comité

- El comité vecinal se encarga de recopilar datos sobre cada propiedad:
- Línea de construcción frontal
- Altura
- 6 meses para completar el formulario

Hablar:

Escriba "Hablar – su nombre y dirección" en el cuadro de chat



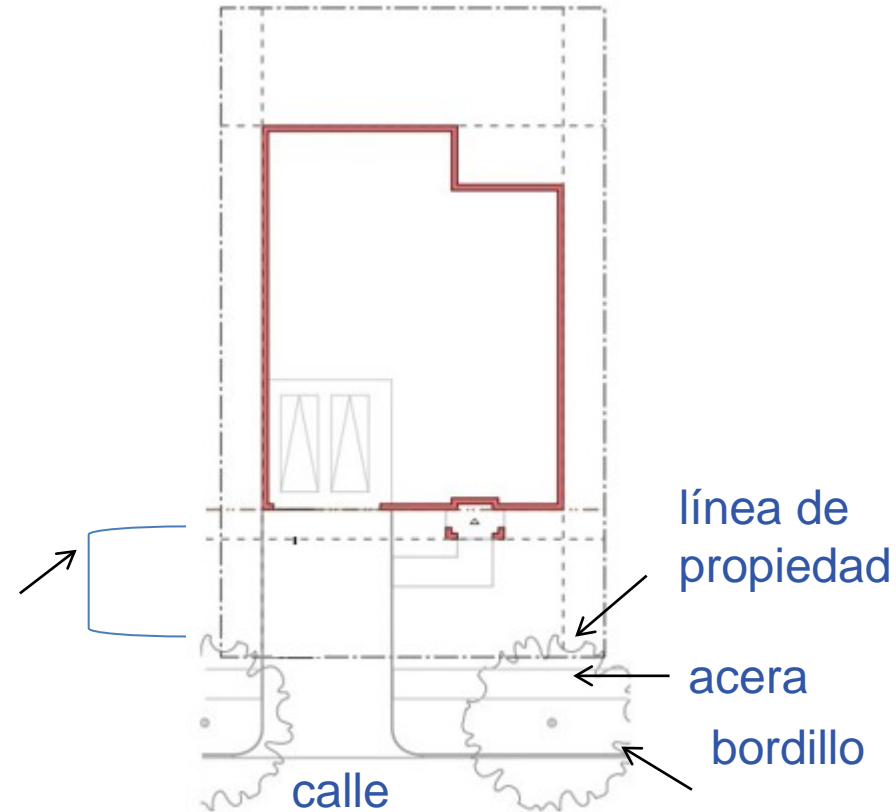
Colección de datos de contratiempos del patio delantero

Los miembros del Comité toman las medidas.

Esta información se utilizará para determinar una nueva línea de construcción frontal.

La nueva línea de construcción debe estar entre la regulación actual de 25 pies y el promedio de todas las mediciones

jardín



Hablar:

Escriba "Hablar – su nombre y dirección" en el cuadro de chat



Colección de datos de altura

- Se requiere que todas las propiedades en la aplicación provean las altura de las estructuras. Altura es el punto medio de la dimensión vertical entre los aleros más bajos y la cresta más alta de la estructura.



La altura es un plano horizontal medido 1/2 vía entre pico y alero.

Para que la altura sea regulada, la petición debe ser firmada por más del 60% de los propietarios



Verificación de los datos y determinación de la mediana

- El Comité vecinal entrega formularios de cálculo de recopilación de datos.
- El personal verifica los datos.
- El personal determina las medianas organizando cada conjunto de mediciones en orden numérico y, selecciona la media.



¿Qué es una mediana?

- Casa 1 = 45 pies
- Casa 2 = 52 pies
- Casa 3 = 42 pies
- Casa 4 = 40 pies
- Casa 5 = 50 pies
- Casa 6 = 47 pies
- Casa 7 = 44 pies

Poner en orden más grande a más pequeño

52

50

47

45 Esta es la mediana, en el medio de todas las mediciones

44

42

40



Elaboración de reglamentos propuestos sobre la superposición

- Las regulaciones de superposición propuestas deben estar entre la regulación de zonificación actual y la mediana existente en el vecindario.
- El personal y el Comité vecinal utilizan medianas para desarrollar las regulaciones propuestas.

Hablar:

Escriba "Hablar – su nombre y dirección" en el cuadro de chat



2ª Reunión vecinal

- Los empleados de la ciudad describe las regulaciones, límites y medianas propuestas
- Los propietarios tienen la oportunidad de hacer preguntas sobre la petición y las regulaciones propuestas de la superposición
- Empleados de la ciudad dan al comité peticiones para ser firmadas por los propietarios en apoyo
- Comité vecinal recoge firmas sobre las peticiones



Firmas de petición

- El comité vecinal tiene 6 meses para recoger las peticiones firmadas y presentarlas al personal



CITY OF DALLAS
 PROPOSED NEIGHBORHOOD STABILIZATION OVERLAY
 PETITION FOR PROPERTY OWNER SIGNATURES
 LA BAJADA NEIGHBORHOOD

0000067192600000
 [Redacted]

A. Attention Property Owner:

- General information about the Neighborhood Stabilization Overlay program may be found online at: www.dallascityhall.com/development_services/neighborhood_overlay.html
- Please review the proposed regulations before signing the petition. If you have any questions concerning these regulations, contact the Development Services Department at the number listed on the back of this form.

B. Proposed Regulations:

The following proposed regulations were selected by the neighborhood committee:

Regulation	Existing Zoning R-5(A)	Median House	Proposed NSO Regulations
Height (measured to midpoint of roof)*	30 feet	13 feet	27 feet
Garage access	Not regulated	Not measured	None
Garage location	Not regulated	Not measured	None
Garage connection	Not regulated	Not measured	None
Front setback	Not measured	Not measured	None
Corner side yard setback	Not measured	Not measured	None
Interior side yard setback (Left side from street)	Not measured	Not measured	None
Interior side yard setback (Right side from street)	Not measured	Not measured	None

*Height regulations may be included only if a minimum of 60 percent of the properties in your neighborhood indicate support.

By signing this petition, you are indicating SUPPORT for the Neighborhood Stabilization Overlay application with the proposed NSO regulations listed above.

Property address	Owner name	Property owner signature	Printed name	Date
[Redacted]	[Redacted]			



Presentación de peticiones

- Una vez que el comité tiene firmas de propietarios de más del 50% en apoyo (60% si el comité propone regular la altura), el comité presenta lo siguiente:
- Peticiones firmadas
- Solicitud y tarifa (sin cargo si el 75% o más apoya)
- A continuación, los empleados de la ciudad verifican las peticiones
- Al presentar peticiones y honorarios, la solicitud se convierte en un caso de zonificación



Comisión del Plan De la Ciudad (CPC)

- Los propietarios enviarán un aviso por correo 10 días antes de la audiencia del CPC con un formulario de respuesta, y un enlace al proyecto de ordenanza
- El formulario de respuesta permite a los propietarios indicar el apoyo o la oposición
- Las respuestas se resumen y los comentarios se distribuyen a los comisionados de planificación en las audiencias públicas

Hablar:

Escriba "Hablar – su nombre y dirección" en el cuadro de chat



Acción de la CPC

- Recomendación del CPC:
- Aprobación: Solicitud programada para la audiencia del Ayuntamiento
- Denegación: La solicitud no es considerada por el Consejo y se aplica un período de espera de dos años para todas las propiedades dentro del área de solicitud
- El personal notifica al Comité vecinal de la acción del CPC y la fecha de la audiencia tentativa del Consejo, si la recomendación del CPC es la aprobación



El Consejo de la Ciudad

- Los propietarios enviarán un aviso 15 días antes de El Consejo de la Ciudad con un formulario de respuesta y un enlace a la ordenanza
- Los empleados de la ciudad enviarán a la comisión vecinal una carta indicando la acción final del Consejo y, si se aprueba la solicitud, una copia de la ordenanza aprobada



Preguntas

Hablar:

Escriba "Hablar – su nombre y dirección" en el cuadro de chat



Próximos pasos

- El comité hace mediciones



Superposición de estabilización vecinal Love Field West

Contacto

Mary Lovell, Senior Planner

Mary.Lovell@dallascityhall.com

214-671-9471

Página web del proyecto

<http://bit.ly/LoveFieldNSO>

