



Is your home prepared for winter?

A few steps now can prevent damage to your property.

North Texas winters are frequently mild, but cold fronts can quickly reduce temperatures, sometimes breaking record lows in the region.

Simple precautions now can save a lot of money and trouble when the freezes come!

Automatic sprinklers

If you have an automatic sprinkler system, be sure it has a rain and freeze sensor installed. These sensors have been required by City ordinance since 2005 and prevent your irrigation controller from coming on if temperatures drop below freezing. Watering during a freeze can cause sheets of ice to form on your property or on the street creating extremely dangerous conditions for drivers and pedestrians. In addition to damaging your property, there could be liability issues should anyone be injured.

Preparing pipes for freezing weather

When temperatures drop below freezing, the water in your pipes can freeze. Frozen water expands which can burst pipes and cause extensive damage to your home. In addition to the costs to repair your plumbing system, the flooding from burst pipes can damage carpeting, furniture and much more.

Before a freeze:

- Wrap all exposed pipes located outside or in unheated areas of your home, including the attic.
- Drain and remove garden hoses from outside faucets. Insulate outdoor faucets with hard foam covers or wrap with cloth.
- If you have a pier and beam foundation, cover vents around the foundation of your home.
- Learn where your private water cut-off valves are and how to operate them.

In sub-freezing weather:

- Let hot and cold water drip slowly from inside faucets during a hard freeze.
- Open cabinet doors under sinks on outside walls.

If you're not going to be home:

Turn off water at your private valve and drain all outside water faucets if your house will be unoccupied for several days. If a freeze occurs while you are gone, you may return home to find your home flooded.

Find your private water cut-off valve:

Frequently, private water cut-off valves can be found near an outside faucet and close to your house. Some homeowners with inground irrigation systems may find their private cut-off near the irrigation system valves, frequently close to the property line.

Older homes may have their cut-off valve buried in the ground. A quarter-inch piece of iron with a 90-degree angle protrudes from the buried valves and serves as a handle. The iron piece looks like an upside down "L" and turning the handle will stop the water flow to your home.

If you need help:

For emergency assistance in turning your water off or on, you can reach the City of Dallas 24 hours a day by calling 311.





¿Está su casa lista para el invierno?

Un poco de preparación ahora puede hacer una gran diferencia en prevenir daños a su propiedad.

Los inviernos en el Norte de Texas frecuentemente son muy fríos. Las temperaturas llegan a bajar rápida y significativamente en los frentes fríos, alcanzando record en la región.

¡Tomando algunas sencillas precauciones ahora pueden ahorrar mucho dinero y evitar problemas cuando estos frentes fríos llegan!

Sus sistemas automáticos de riego

Si usted tiene un sistema de riego automático, asegúrese tener instalado un sensor de lluvia y heladas. Desde 2005 los lineamientos de las ordenanzas sobre el agua de la Ciudad exigen que esté equipado con un sensor de lluvia y heladas y impide que su controlador de riego aprenda si las temperaturas caen bajo cero. Regando durante una helada puede formar mantos de hielo en su propiedad o en la calle, creando condiciones extremadamente peligrosas para chóferes y peatones. Además de dañar su propiedad, puede ocasionar obligaciones legales si alguien resulta herido.

Preparando sus tuberías para temperaturas de congelación

Cuando las temperaturas caen bajo cero, el agua en sus tuberías puede congelar. El agua congelada expanda y puede romper las tuberías y causar daños extensivos a su casa. Además de los gastos de reparar su sistema de plomería, la inundación que resulta de las tuberías rotas puede dañar sus alfombras, muebles y mucho más.

Antes de una helada:

- Envuelva todas las tuberías expuestas ubicadas afuera o en áreas de su casa donde no haya calefacción, como en el ático.
- Desconecte las mangueras de jardinería de las llaves externas y proteja estas llaves con espuma rígida de poliuretano o envuélvalas con trapos opapel periódico.
- Si tiene una cimentación de pilares y vigas, tape todos los respiraderos ubicados alrededor de los cimientos de la casa.
- Averigüe dónde están las válvulas de cierre de sucasa y cómo funcionan.

A temperaturas de congelación:

- Durante una helada, deje gotear lentamente el agua caliente y fría de las llaves ubicadas dentro de la casa.
- Deje abiertas las puertas de los gabinetes que estén debajo de los fregaderos o lavamanos situados en paredes que den al exterior.

Si estará fuera de la casa:

Si no habrá nadie en casa por varios días, cierre la válvula que abastece a su casa y drene el agua de todas las llaves externas. De lo contrario, al regresar de viaje, usted podría encontrar su casa empapada a consecuencia de la ruptura de las tuberías.

Dónde se encuentra la válvula de cierre de su casa:

Por lo general, las válvulas de cierre independientes se encuentran cerca de una llave externa cerca de la casa. Sin embargo, en las viviendas donde se ha instalado un sistema de riego, la válvula de cierre podría estar cerca de las válvulas del sistema de riego, que generalmente se encuentran cerca de los linderos del terreno.

Muchas casas antiguas tienen lo que se conoce como una válvula “de cierre y descarga” enterrada bajo tierra. Se trata de una pieza de hierro de un cuarto de pulgada con un ángulo de 90 grados que sobresale de las válvulas enterradas y que sirve como manivela. Parece una letra “L” al revés. Al darle vuelta a la manivela, se cierra el flujo de agua que abastece a la casa y se dreña el agua de las cañerías.

Si necesita ayuda:

Si requiere de ayuda de emergencia para cerrar o abrir el paso del agua, puede comunicarse con el gobierno de la Ciudad de Dallas, las 24 horas al día por el 311.