



City of Dallas

Love Field West Neighborhood Stabilization Overlay (NSO) (Superpuesto de Estabilización del Vecindario Love Field West)

Community Meeting (Reunión Comunitaria)

March 23, 2023 (23 de marzo de 2023)

6:00 PM

Grawlyer Recreation Center

Presented by (Presentada por) Mary Lovell
Planning and Urban Design (**Planificación y Diseño Urbano**)

Agenda



- Introductions (Presentaciones)
- Background (Información de contexto)
- Map (Mapa)
- Overview of NSO Process (Visión general del proceso de NSO)
- NSO Recommendations (Recomendaciones del NSO)
- Next Steps (Próximos pasos)
- Questions (Preguntas)



Introductions Presentaciones



- Mary Lovell
Senior Planner (Planificadora senior),
City of Dallas (Ciudad de Dallas),
Planning and Urban Design (Planificación y Diseño Urbano)
- Nicole Vilchis
President (Presidente),
West Love Neighborhood Association (Asociación de vecinos de West Love)



Background



- The neighborhood is being impacted by new development that is out of character with the existing homes (El vecindario está siendo impactado por un intenso desarrollo muy diferente a las viviendas actuales)
- Property owners/residents expressed a desire to maintain the character of the neighborhood (Los propietarios/residentes expresaron su deseo de mantener el carácter del vecindario)

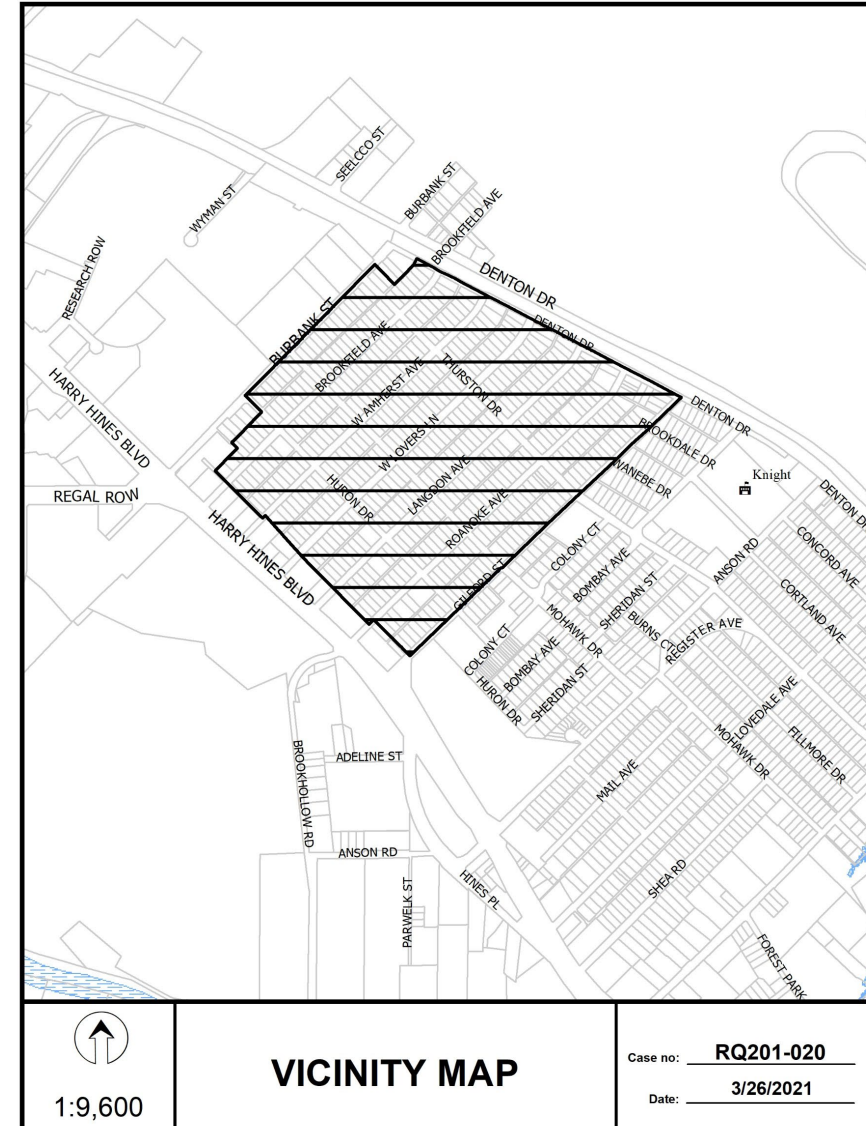


Map (Mapa)



Bounded by (delimitada por):

- **Denton Dr.** on the northeast (en el noreste)
- **Harry Hines Blvd.** on the southwest (en el suroeste)
- **Gilford St.** on the southeast (en el sureste)
- **Burbank St.** on the northwest (en el noroeste)





What is a Neighborhood Stabilization Overlay (NSO)?

¿Qué es una superposición de estabilización de vecindario (NSO)?

- An overlay allows certain regulations to be made more restrictive than the base zoning (Una superposición permite que ciertas regulaciones se hagan más restrictivas que la zonificación base)
- The existing or base zoning remains on the property (La zonificación existente o base permanece en la propiedad)
- An NSO protects a neighborhood from new structures built that are incompatible with existing scale of the neighborhood (Una superposición protege un vecindario de nuevas estructuras construidas que son incompatibles con la escala existente del vecindario)
- Does not regulate materials or architectural style (No regula materiales ni estilo arquitectónico)



Characteristics of Neighborhood

Características del Vecindario



- Homes are **set back** a median distance of **41 feet** from the right of way (Las casas están retranqueadas a una distancia media de 41 pies del derecho de paso)
- Homes have a median **height** of **17 feet** (Las casas tienen una altura media de 17 pies)



Recommendations Recomendaciones



Current

- Front yard setbacks (Distancia mínima del jardín delantero) – 25 feet (pies)
- Height (Altura) – 30 feet (pies)

Recommended

- **Front yard setbacks** (Distancia mínima del jardín delantero) – **35 feet (pies)**
- **Height (Altura)** – **25 feet (pies)**



Next Steps Próximos pasos



- Once the committee has signatures from owners of more than 50% of the properties (60% if the committee proposes to regulate height), the committee submits the following (Una vez que el comité tenga las firmas de propietarios de más del 50% de las propiedades (60% o 308, si el comité propone regular la altura), el comité presenta lo siguiente):
 - Signed petitions (Peticiones firmadas)
 - Application & Fee (no fee if 75% or more support the requested NSO) (Solicitud y tarifa (sin tarifa si el 75% o más apoyan el NSO solicitado))
- Staff then verifies petitions and schedules the NSO request for City Plan Commission (A continuación, el personal verifica las peticiones y programa la solicitud de NSO para la Comisión de Planificación de la Ciudad)
- Upon submittal of petitions and fees, the request becomes a zoning case (Tras la presentación de las peticiones y las tarifas, la solicitud se convierte en un caso de zonificación)



City Plan Commission Comisión del Plan de la Ciudad



- Property owners are mailed a notice at least 10 days prior to CPC hearing with a reply form and a link to the draft ordinance. Los propietarios reciben una notificación por correo al menos 10 días antes de la audiencia de la CPC con un formulario de respuesta y un enlace al proyecto de ordenanza
- Reply form allows owners to indicate support of, or opposition to, the proposed NSO. El formulario de respuesta permite a los propietarios manifestar su apoyo u oposición al NSO propuesto
- Responses are summarized and comments distributed to planning commissioners at the public hearings. Se resumen las respuestas y se distribuyen los comentarios a los miembros de la comisión de planificación en las audiencias públicas



City Planning Commission Action Acción de la Comisión de Planificación de la Ciudad



- CPC Recommendation (Recomendación de la CPC):
 - Approval/Aprobación: Request scheduled for City Council hearing (Solicitud programada para audiencia en el Concejo de la Ciudad)
 - Denial/Negación: Request is not considered by Council and two-year waiting period applies for all properties within the request area (La solicitud no es considerada por el Concejo y se aplica un período de espera de dos años para todas las propiedades dentro del área de la solicitud)
 - Staff notifies Neighborhood Committee of CPC action and date of Council hearing, if CPC recommendation is approval (El personal notifica al Comité de Vecinos la decisión de la CPC y la fecha de la audiencia del Concejo, si la recomendación de la CPC es la aprobación)



City Council Public Hearing Audiencia pública del Concejo de la Ciudad



- Property owners mailed a notice at least 15 days prior to the City Council hearing with a reply form and a link to the draft ordinance. (Los propietarios reciben una notificación por correo al menos 15 días antes de la audiencia del Concejo de la Ciudad con un formulario de respuesta y un enlace al proyecto de ordenanza.)
- Council takes final action on the NSO request. (El Concejo toma una decisión final sobre la solicitud de NSO.)
- Staff sends to the neighborhood committee a letter indicating the final Council action and a copy of the final ordinance. (El personal envía al Comité de Vecinos una carta indicando la decisión final del Concejo y una copia de la ordenanza final.)



Questions ¿Preguntas?



For more information contact Mary Lovell at mary.lovell@dallas.gov or visit <https://bit.ly/lovefieldwestnso>

Para más información, envíe un correo a Mary Lovell a mary.lovell@dallas.gov o visite <https://bit.ly/lovefieldwestnso>





City of Dallas

Love Field West Neighborhood Stabilization Overlay (NSO) (Superpuesto de Estabilización del Vecindario Love Field West)

Community Meeting (Reunión Comunitaria)

March 23, 2023 (23 de marzo de 2023)

6:00 PM

Grawlyer Recreation Center

Presented by (Presentada por) Mary Lovell
Planning and Urban Design (**Planificación y Diseño Urbano**)