

Distrito de Conservación Propuesto de South Winnetka Heights

Reunión vecinal posterior a la solicitud No. 10

6 de marzo 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. 10

Contacto del personal

Trevor Brown

trevor.brown@dallas.gov

214-670-4193

Scott Bellen

scott.bellen@dallas.gov

214-671-6725

Agenda

- Resumen
 - Ventanas
 - Porches
 - Estilos arquitectónicos: artesano, bungalow de transición
- Discusión
 - Revisiones de trabajo
- Próximos pasos

Página web del Proyecto

https://bit.ly/S_Winnetka_CD

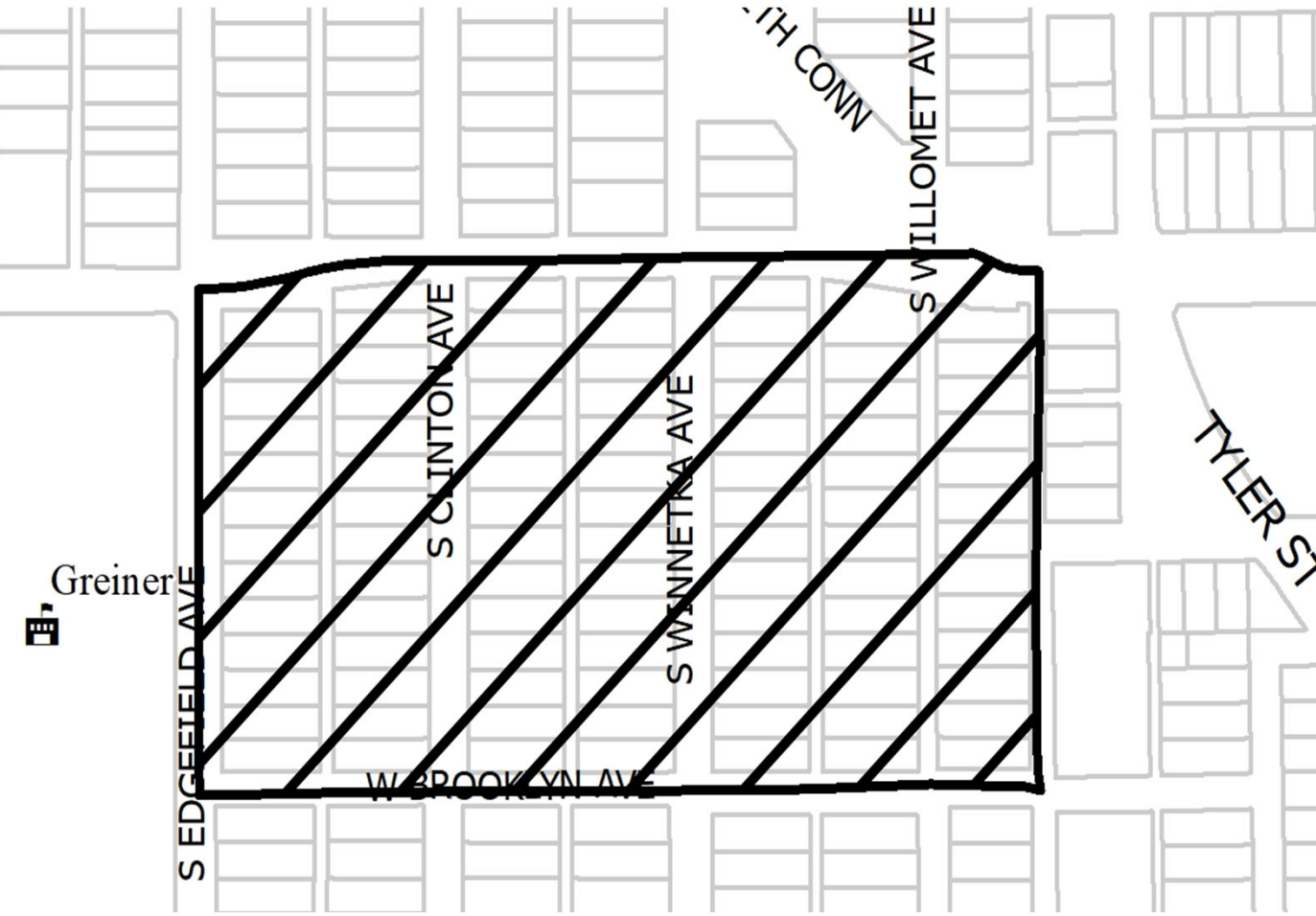


Propósito de un Distrito de Conservación

- 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

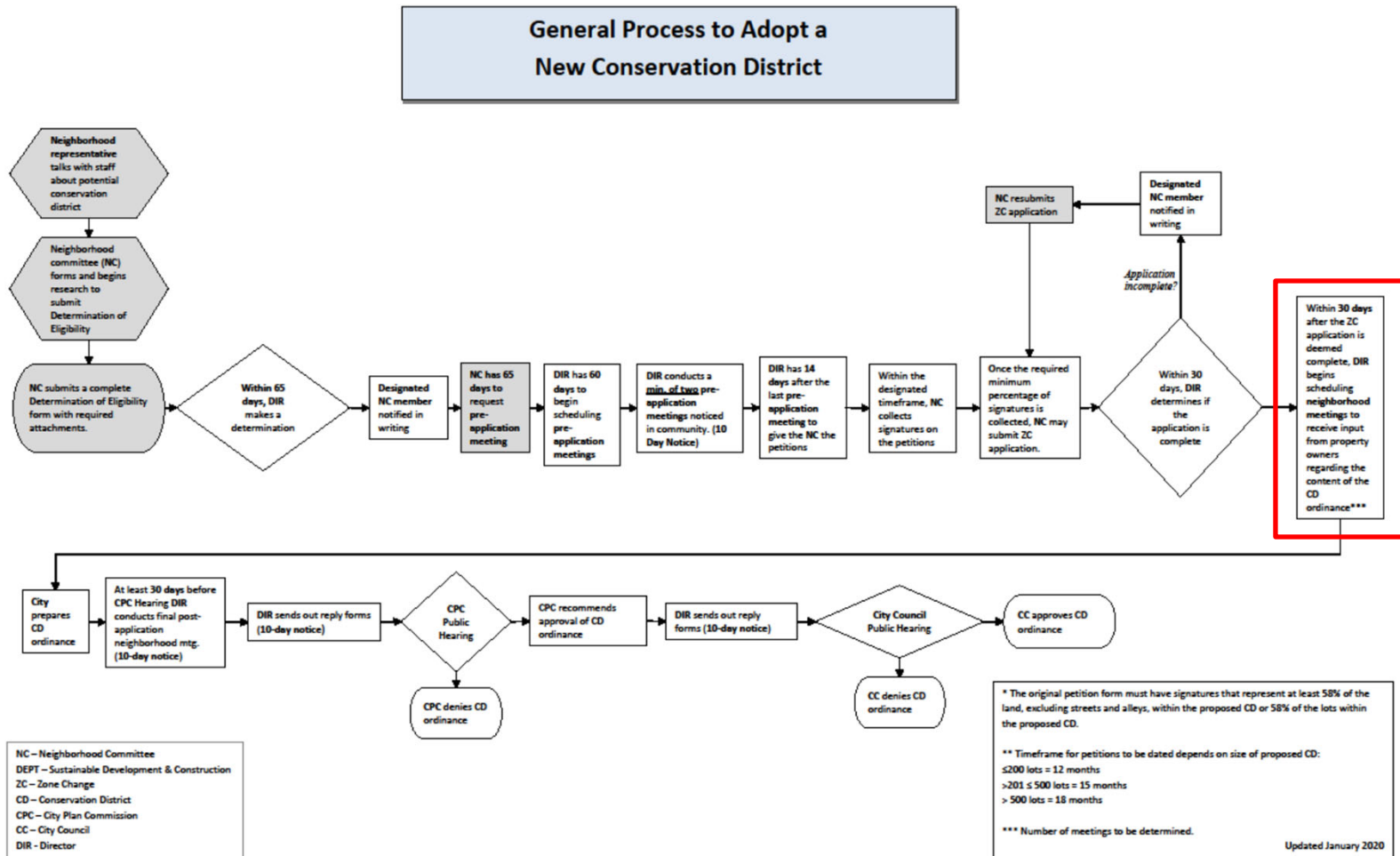


Propósito de Esta Reunión

- 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
 - Ventanas
 - Porches
 - Estilos arquitectónicos: artesano, bungalow de transición
 - Discusión
 - Revisiones de trabajo
 - 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, chimeneas, buhardillas
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #9 – 21 de febrero
 - ventanas, porches
 - Estilos arquitectónicos: artesano, bungalow de transición
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #10: 6 de Marzo
 - Revisiones de trabajo



Calendario de Reuniones (cont.)

- Reunión vecinal final posterior a la solicitud para revisar el PROYECTO de ordenanza - TBD
 - Revisión de la Ordenanza (30-60 días después de la última reunión)
- Comisión del Plan de la Ciudad - TBD
- Ayuntamiento – TBD



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
- Contratiempos - 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: elevaciones/materiales de construcción

Lo que escuchamos:

- Provisiones para estructuras no contributivas existentes.
 - Permita adiciones a la estructura existente para que coincidan con los materiales existentes, pero si se remodela toda la estructura, debe hacerse usando materiales que normalmente se encuentran en las casas que contribuyen.
- Para todas las estructuras:
 - El revestimiento y las molduras de madera deben pintarse en lugar de teñirse. Las puertas de madera pueden estar teñidas.
 - Deben prohibirse las persianas fijas



Resumen: Porches

Lo que escuchamos:

- Deben exigirse porches, pero debe permitirse que reflejen las diferencias encontradas en el vecindario.
- Las columnas del porche deben ser las típicas del barrio.
- Los porches delanteros no deben estar cerrados, pero se debe permitir que se protejan si conservan las características del porche y no obstruyen las columnas del porche. (Al aire libre, sin aire acondicionado)
- Los porches delanteros en construcciones nuevas o remodeladas deben tener un mínimo de 6 pies de profundidad y al menos la mitad del ancho de la fachada delantera completa.
- No hay columnas de hierro forjado en nueva construcción.



Resumen: Ventanas

Lo que escuchamos:

- Las ventanas deben ser típicas de las que se encuentran en las casas originales del vecindario.
- Permita ventanas aisladas y revestidas de vinilo/metal, pero deben verse originales.
- Los marcos de las ventanas y la carcasa son características importantes. Las ventanas deben tener relieve.
- Permita uno sobre uno, múltiples luces sobre uno, marco dividido uniformemente.
- Prohibir las ventanas espejadas, opacas, de vidrio plano y con marco de fábrica. Permitir ventanas opacas en baños.



Resumen: Artesano



Resumen: Artesano

Lo que escuchamos:

- Las casas deben conservar el carácter del vecindario.
- El personal presentó ejemplos: techo de pendiente baja, vigas expuestas, ménsulas, cortes decorativos en las colas de las vigas, molduras dentadas, adornos en las ventanas a dos aguas, ventanas adornadas con molduras en la parte superior del marco, ventanas en los hastiales, saliente de la ventana mirador en el costado de la estructura, barandas bajas a la altura de la base de los marcos de las ventanas, hastiales anidados, la mayoría no tendrá un porche de ancho completo.



Resumen: Bungalow de transición



Resumen: Bungalow de transición

Lo que escuchamos:

- Las casas deben conservar el carácter del vecindario.
- El personal presentó ejemplos: Techo a dos aguas, columnas redondas clásicas, buhardillas centradas, buhardillas a dos aguas y a cuatro aguas, respiraderos en buhardillas, aleros encajonados, porche de ancho total o socavado, faldón inclinado o nivel freático, columnas de porche con paneles, puerta con luces laterales, saliente de mirador en el lateral de la estructura, hastiales cruzados con frontón cerrado.



Tema de la petición: Revisiones de trabajo

Las regulaciones propuestas pueden incluir:

- Considere el lenguaje para detallar los requisitos para una revisión del trabajo.

Regulaciones Existentes – Código de Desarrollo de Dallas

- NINGUNO.

Distritos de conservación

- Todos los Distritos de Conservación requieren una Revisión de Trabajo para cualquier trabajo exterior regulado por la ordenanza.



Discusión: Revisiones de trabajo

- Considere adoptar el lenguaje existente de otra ordenanza de CD que requiere que se presente una revisión de trabajo para cualquier trabajo regulado por los estándares contenidos en la ordenanza.
- Idioma de ejemplo:

Procedimientos.

(1) Solicitudes de revisión de trabajo. Se debe presentar una solicitud de revisión de trabajo al director para cualquier trabajo regulado por las normas contenidas en esta ordenanza.



Discusión: Revisiones de trabajo

➤ Idioma de ejemplo:

(2) Trabajo que requiere un permiso de construcción.

(A) Al recibir un formulario de solicitud de revisión para trabajos que requieren un permiso de construcción, el funcionario de la construcción remitirá la solicitud del formulario de revisión al director para determinar si la nueva construcción o remodelación cumple con los estándares de esta ordenanza. La revisión de la solicitud del formulario de revisión por parte del director debe completarse dentro de los 30 días posteriores a la presentación de una solicitud de formulario de revisión completa.

(B) Si el director determina que la nueva construcción o remodelación cumple con los estándares de esta ordenanza, el director deberá aprobar la solicitud del formulario de revisión y enviarlo al funcionario de construcción, quien deberá emitir el permiso de construcción si se cumplen todos los requisitos de la construcción. se han cumplido los códigos y otras ordenanzas aplicables.

(c) Si el director determina que la nueva construcción o remodelación no cumple con las normas de esta ordenanza, el director deberá indicar por escrito los requisitos específicos que deben cumplirse antes de la emisión de un permiso de construcción, denegar la solicitud del formulario de revisión y enviar al funcionario de la construcción, quien denegará el permiso de construcción. El director deberá dar aviso por escrito al solicitante indicando las razones de la denegación de la solicitud del formulario de revisión. El aviso se da depositando el aviso con la dirección adecuada y el franqueo pagado en el correo de los Estados Unidos. La notificación al solicitante debe enviarse a la dirección que se muestra en el formulario de revisión de la solicitud.



Discusión: Revisiones de trabajo

➤ Idioma de ejemplo:

(3) Trabajo que no requiere un permiso de construcción.

(A) Para trabajos que no requieran un permiso de construcción, el solicitante debe presentar una solicitud de formulario de revisión. El director determinará si la nueva construcción o remodelación propuesta cumple con los estándares de esta ordenanza. La revisión de la solicitud del formulario de revisión por parte del director debe completarse dentro de los 10 días posteriores a la presentación de la solicitud del formulario de revisión.

(B) Si el director determina que la nueva construcción o remodelación cumple con las normas de esta ordenanza, el director deberá aprobar la solicitud del formulario de revisión y notificar por escrito al solicitante.

(C) Si el director determina que la nueva construcción o remodelación no cumple con las normas de esta ordenanza, el director deberá indicar por escrito los requisitos específicos que se deben cumplir antes de que se pueda otorgar una aprobación. El director deberá notificar por escrito al solicitante indicando las razones de la denegación. El aviso se da depositando el aviso con la dirección adecuada y el franqueo pagado en el correo de los Estados Unidos. La notificación al solicitante debe enviarse a la dirección que se muestra en el formulario de revisión de la solicitud.



Discusión: Revisiones de trabajo

➤ Idioma de ejemplo:

(4) Apelaciones.

(A) Un solicitante puede apelar cualquier decisión tomada por el director ante la junta de ajuste. Consulte la Sección 51A-4.703, "Procedimientos de audiencia de la Junta de Ajuste".

(B) Al considerar la apelación, la única cuestión ante la junta de ajuste es si el director se equivocó en la decisión. La junta de ajuste deberá considerar los mismos estándares que se requirió que fueran considerados por el director de planificación.

(C) La apelación a la junta de ajuste es el recurso administrativo final.



Próximos pasos

- Reunión vecinal final para revisar la ordenanza: Fecha por determinar (notificado 10 días antes)
- Audiencia Pública de la Comisión del Plan de la Ciudad: Fecha por determinar (notificado 10 días antes)
 - Los residentes responden al aviso por escrito utilizando el formulario de respuesta
 - Los residentes pueden asistir a la audiencia pública
- Audiencia Pública del Concejo Municipal: Fecha por determinar (notificado 10 días antes)
 - Los residentes responden al aviso por escrito utilizando el formulario de respuesta
 - Los residentes pueden asistir a la audiencia pública



Distrito de Conservación Propuesto de South Winnetka Heights

Reunión vecinal posterior a la solicitud No. 10

Contacto del personal

Trevor Brown

trevor.brown@dallas.gov

214-670-4193

Scott Bellen

scott.bellen@dallas.gov

214-671-6725

Project Webpage

https://bit.ly/S_Winnetka_CD

Próxima reunión -

Fecha y lugar: por determinar

- Revisar BORRADOR de Ordenanza

Siguientes pasos: (fechas por determinar)

- Reunión de la Comisión del Plan de la Ciudad
- Reunión del Concejo Municipal



¡Gracias!

