

# **Distrito de Conservación Propuesto de South Winnetka Heights**

**Reunión vecinal posterior a la solicitud No. 4**

**14 de noviembre de 2022**

---

---

**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. 4

## Contacto del personal

Trevor Brown

trevor.brown@dallas.gov

214-670-4193

## Página web del Proyecto

[https://bit.ly/S\\_Winnetka\\_CD](https://bit.ly/S_Winnetka_CD)

## Agenda

- Antecedentes
- Resumen del proceso
- Discusión
  - Resumen de objetivos generales, altura e pisos de edificios, relación de área de piso (FAR), pintura, energía solar
- Próximos pasos



# 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



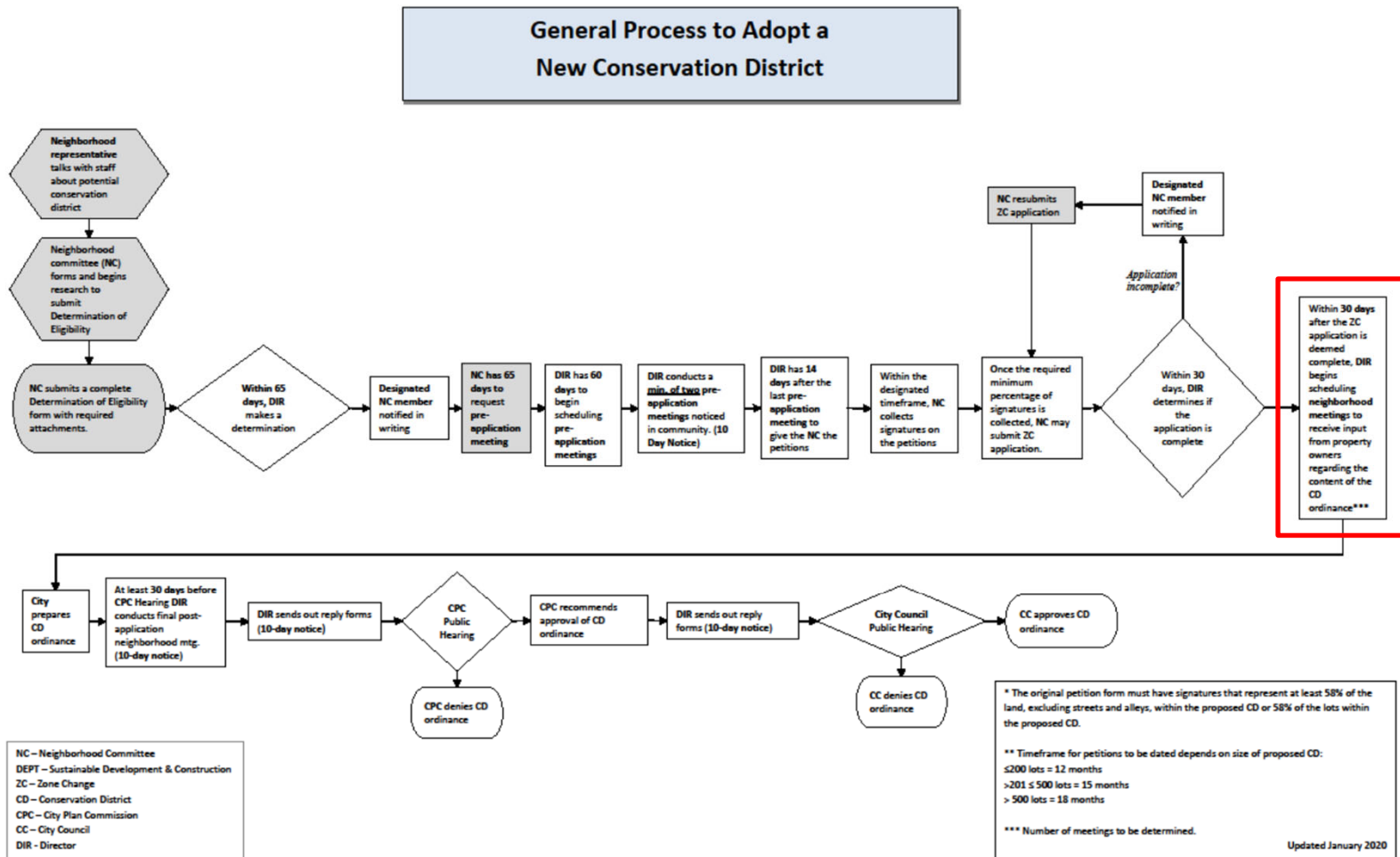


# Propósito de Esta Reunión

- Esta reunión es la cuarta reunión vecinal posterior a la solicitud para discutir el proceso de creación de DC.
- Desarrolle los detalles específicos para los estándares de desarrollo y los estándares arquitectónicos que su vecindario eligió para su consideración.
- Discusión
  - Resumen de los objetivos generales
  - Altura del edificio y plantas
  - FAR (relación de área de piso)
  - Pintar
  - Solar



# 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
  - Retiros-principales, retiros-accesorios, estructuras accesorias, cimentaciones
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #6: por determinar
  - Cercas, muros de contención, escalones, paisaje



# Calendario de Reuniones (cont.)

- Reunión vecinal posterior a la solicitud #7: por determinar
  - Demolición, garantía documentada, materiales para techos, ventanas, porches
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #8: por determinar
  - Estilos arquitectónicos que contribuyen, nuevos estándares de construcción, estándares de remodelación/adición, áreas de regulación, revisiones de trabajo
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #9: por determinar
  - Estilos arquitectónicos: artesano, bungalow de transición
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #10: por determinar
  - Estilos arquitectónicos: contribuyentes y no contribuyentes
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #11: por determinar
  - Si es necesario
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #12: por determinar
  - Si es necesario



# Calendario de Reuniones (cont.)

- Reunión vecinal final posterior a la solicitud - por determinar
- Revisión de la Ordenanza (30-60 días después de la última reunión)
- Comisión del Plan de la Ciudad - por determinar
- Ayuntamiento – por determinar



# 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.





- Cobertura de lote
- Altura/Historias
- Contratiempos
- Relación de Superficie
- Estilo arquitectónico
- Estructuras accesorias
- vallas



## Hacer una ordenanza para South Winnetka Heights



# Resumen: objetivos generales

## Preguntas consideradas en nuestra última reunión:

- ¿Qué características arquitectónicas y de desarrollo definen su vecindario?
- ¿Qué hace que su vecindario sea especial o único?
- ¿Qué quiere conservar tu barrio?
- ¿Por qué su barrio está interesado en mantener las características del barrio?
- ¿Se adaptará un Distrito de Conservación a las necesidades de la comunidad?



# Resumen: Elementos de consenso

## ¿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 restrinja lo que existe actualmente



# ¿Por qué el personal se toma el tiempo para determinar en qué dirección nos dirigimos?



- Para asegurarnos de que vamos en la dirección correcta.
- Para asegurar que la ordenanza produzca los resultados que el vecindario desea.
- Para asegurar que el vecindario comprenda completamente los pros y los contras de nuestras opciones.





## Hacer una ordenanza para South Winnetka Heights



# 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.



## **Tema de la petición: Altura y pisos del edificio**

Discuta la modificación de cómo se mide la altura.

Establecimiento de la altura máxima permitida de las estructuras, incluidas las estructuras accesorias.

### **Regulaciones Existentes**

El Código de Desarrollo de Dallas tiene una altura máxima de 30 pies.

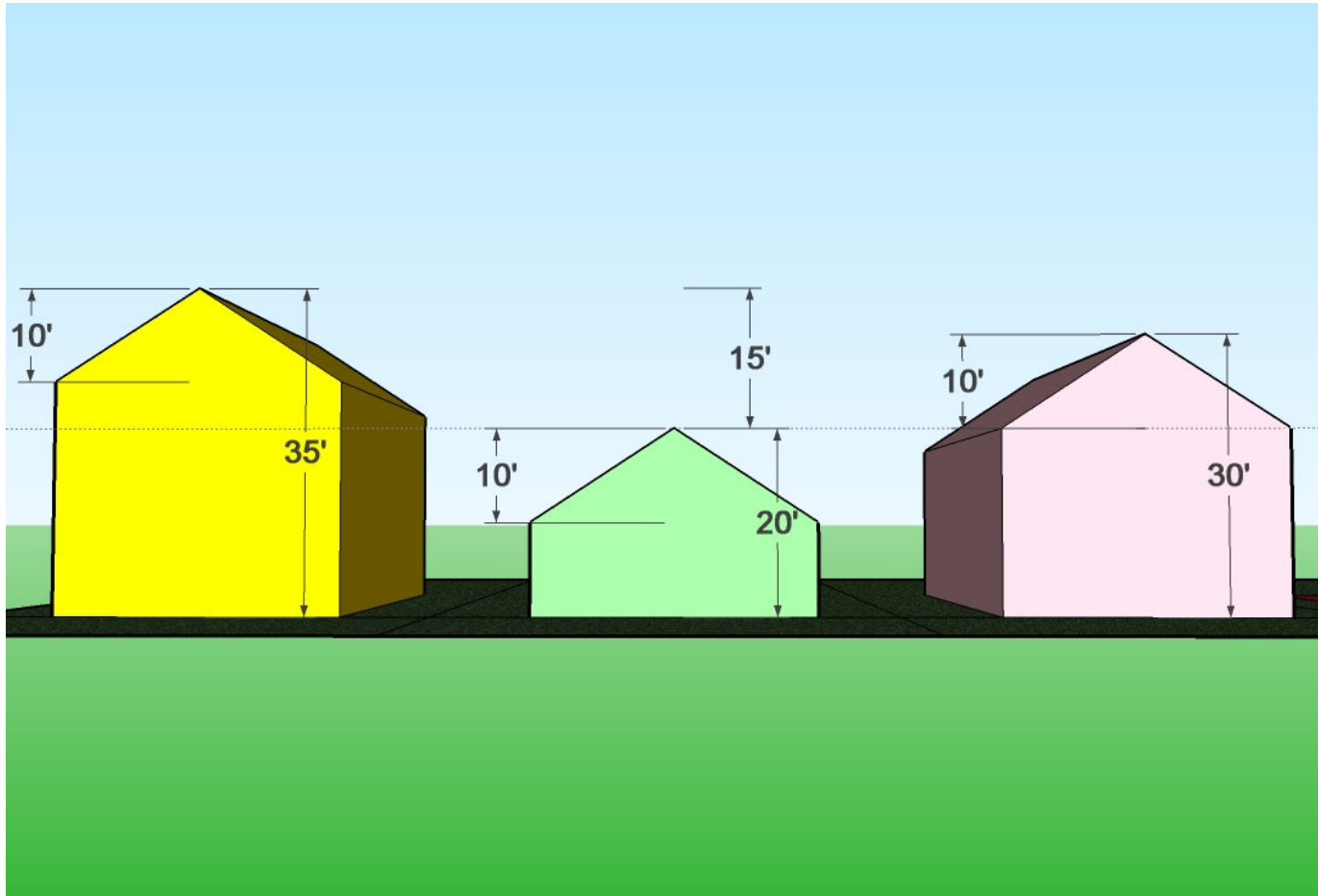
ALTURA significa la distancia vertical medida desde el grado hasta:

(A) para una estructura con techo a dos aguas, a cuatro aguas o a dos aguas, el punto medio de la dimensión vertical entre el alero más bajo y la cumbre más alta de la estructura.





# Discusión



# Altura del edificio y plantas

El 95% de las casas en los límites de S Winnetka son de un piso.



CD que permite un mayor desarrollo del que existía



# Casas existentes en el vecindario



S. Edgefield Ave



# Casas existentes en el vecindario



S. Clinton Ave



# Casas existentes en el vecindario



S. Winnetka Ave



# Casas existentes en el vecindario



S. Willomet Ave



# Opciones: altura del edificio y plantas

- Opción uno: limitar las construcciones nuevas y las adiciones a las existentes a un piso.
- Opción dos: limitar las construcciones nuevas a un piso, las adiciones a las estructuras existentes pueden ser de un piso y medio.
- Opción tres: limitar la construcción nueva a FAR ya un piso y medio con disposiciones arquitectónicas. Limite las adiciones a las estructuras existentes a un piso y medio con disposiciones arquitectónicas.
- Opción cuatro: limitar tanto la construcción nueva como las adiciones a las existentes a dos pisos con disposiciones arquitectónicas, FAR y restricciones de demolición.



# Resumen





# Tema de la petición: relación de área de piso

Consideración de la relación máxima de área de piso

## Regulaciones Existentes

Código de Desarrollo de Dallas

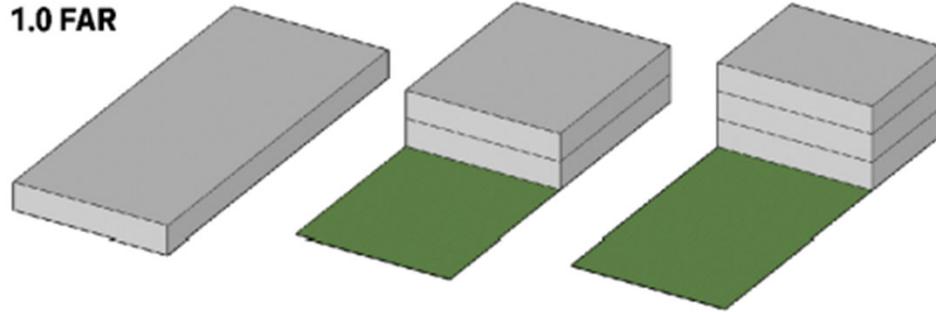
Ninguno para uso residencial unifamiliar



# Discusión - Relación de área de piso

## Illustrations of FAR Limits

### 1.0 FAR

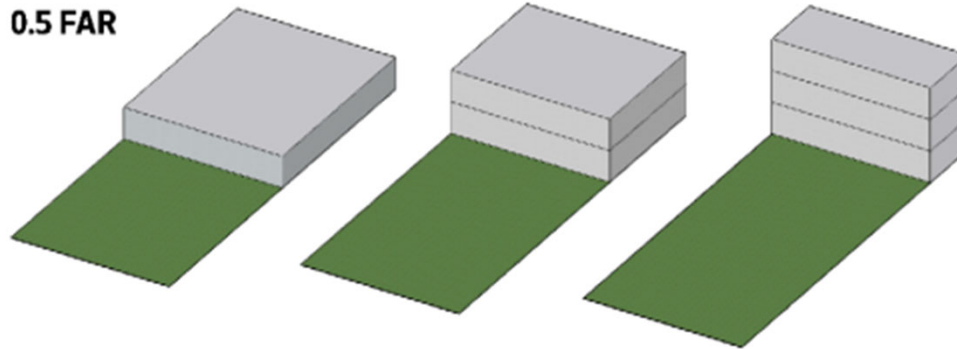


**1 story**  
(100% lot coverage)

**2 stories**  
(50% lot coverage)

**3 stories**  
(33% lot coverage)

### 0.5 FAR



**1 story**  
(50% lot coverage)

**2 stories**  
(25% lot coverage)

**3 stories**  
(17% lot coverage)

Source: Accessory Dwelling Unit Final EIS, City of Seattle, 2018



# Discusión - Relación de área de piso

- La relación de área de piso (FAR) es la medida del área de piso de un edificio en relación con el tamaño del lote en el que se encuentra el edificio.
- **ÁREA DE PISO** significa el total de pies cuadrados de espacio de piso en un edificio medido a las caras exteriores de las paredes exteriores o a las líneas de pared omitidas, lo que produzca el área más grande, pero excluyendo lo siguiente: (i) Área utilizada únicamente para estacionamiento fuera de la calle . (ii) Área entre una línea de muro omitida y el muro estructural cuando el área se usa únicamente para tráfico peatonal o paisajismo. (iii) Área de un balcón privado que no es accesible al público y no proporciona un medio de entrada o salida. (iv) Área de un corredor techado o una escalera no cerrada ubicada dentro de los primeros tres pisos, excluyendo cualquier sótano, de un uso residencial.



# Discusión - Relación de área de piso

- Puede usarse para limitar el tamaño total de estructuras o para limitar el tamaño de adiciones/segundos pisos.
- Puede ser otra forma de promover la retención de estructuras existentes.

## Idioma del CD de Greenway Parks

- Relación de Superficie. La intención de esta subsección es fomentar la conservación de los edificios unifamiliares originales. La relación de edificabilidad máxima para lotes que contengan edificaciones unifamiliares originales es de 0,55. La relación de superficie máxima para todos los demás lotes, incluidos los lotes de nueva construcción, es de 0,50. El término “edificio unifamiliar original” significa cualquier edificio principal unifamiliar que existía el 28 de mayo de 2003. Un edificio unifamiliar original se considerará “construcción nueva” si una expansión resulta en más del 30 por ciento de la superficie exterior total del edificio siendo removido u oscurecido. El término “superficie exterior total” incluye todas las paredes exteriores pero excluye el techo. (\*\*Greenway cuenta las áreas utilizadas para estacionamiento en el cálculo de FAR según el Código de Desarrollo de Dallas).



# ¿Cómo se puede aplicar FAR a esta área?

Si se usa para limitar el tamaño de las estructuras (principal + accesorio) en el lote

Lote promedio 7,500 pies cuadrados

0.50 LEJOS = 3,750 pies cuadrados

0.40 LEJOS = 3,000 pies cuadrados

0,30 LEJOS = 2250 pies cuadrados

Si se usa para limitar el tamaño de los segundos pisos de las casas

Casa promedio 1,600 pies cuadrados

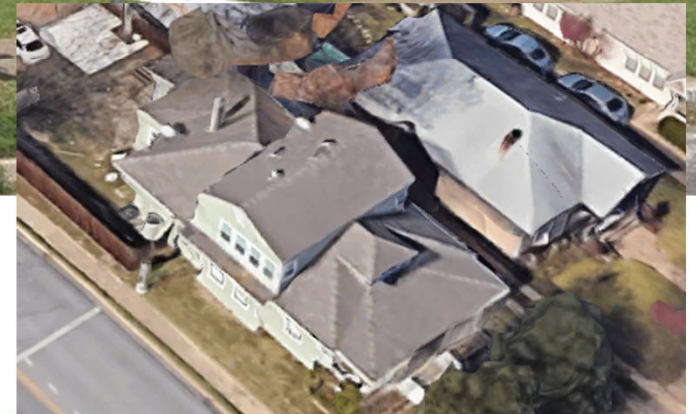
0,50 FAR = 800 pies cuadrados (casa de 2400 pies cuadrados)

0,40 FAR = 640 pies cuadrados (casa de 2240 pies cuadrados)

0,30 FAR = 480 pies cuadrados (casa de 2040 pies cuadrados)



# Discusión



# Relación de área de piso



# Resumen





# Tema de la petición: pintura

Posibles requisitos para los colores de pintura y dónde se pueden usar ciertos colores

## Regulaciones Existentes

Ninguna



# Discusión – Pintura

- Colores prohibidos
- Pintura de ladrillo y piedra.



# Resumen – Pintura



# Tema de petición: energía solar

Consideración de la ubicación y el tipo de panel

Provisiones para remodelaciones o adiciones a estructuras no contributivas existentes.

## Regulaciones Existentes

Ninguna



# Discusión – Energía solar

- Ubicación
  - Ejemplos: visible desde la calle, parte trasera 50 %, 25 pies desde la fachada
- tipo de panel



# Resumen – Energía solar



# Futuras reuniones

- Reunión vecinal #5: 5 de diciembre (lunes) \*\*
- Reunión Vecinal #6: TBD - 9 de enero (Tentativo)
- Reunión Vecinal #7: TBD - 23 de enero (Tentativo)
- Reunión Vecinal #8: TBD – 6 de febrero (Tentativo)
- Reunión Vecinal #9: TBD – 21 de febrero (Tentativo)
- Reunión vecinal #10-12: si es necesario
- Reunión vecinal final para revisar la ordenanza: fecha por determinar
- Audiencia Pública de la Comisión del Plan de la Ciudad: Fecha por determinar (notificado 10 días antes)
- Audiencia Pública del Concejo Municipal: Fecha por determinar (notificado 14 días antes)



**\*\* Reunión programada para llevarse a cabo en Arts Mission Oak Cliff \*\***

# Distrito de Conservación Propuesto de South Winnetka Heights

Reunión vecinal posterior a la solicitud No. 4

## Contacto del personal

Trevor Brown

trevor.brown@dallas.gov

214-670-4193

## Project Webpage

[https://bit.ly/S\\_Winnetka\\_CD](https://bit.ly/S_Winnetka_CD)

Próxima reunión 5 de diciembre,  
6:00 pm

**\*\* Misión de las Artes Oak Cliff \*\***

**410 S. Windomere Avenue**

- Resumen
- Discusión
  - Retiros-principales, retiros-accesorios, estructuras accesorias, cimentaciones
- Nuevas fechas de reunión

Próximos pasos





¡Gracias!

