

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

**Reunión vecinal posterior a la solicitud No. 9**

**21 de febrero 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. 9

## Contacto del personal

Trevor Brown

[trevor.brown@dallas.gov](mailto:trevor.brown@dallas.gov)

214-670-4193

Scott Bellen

[scott.bellen@dallas.gov](mailto:scott.bellen@dallas.gov)

214-671-6725

## Página web del Proyecto

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

## Agenda

- Resumen
  - Demolición
  - Estilos arquitectónicos: contribuyentes y no contribuyentes, nuevos estándares de construcción, estándares de remodelación/adición
  - Elevaciones/materiales de construcción, materiales para techos, forma/inclinación del techo, chimeneas, buhardillas
- Discusión
  - ventanas, porches
  - Estilos arquitectónicos: artesano, bungalow de transición



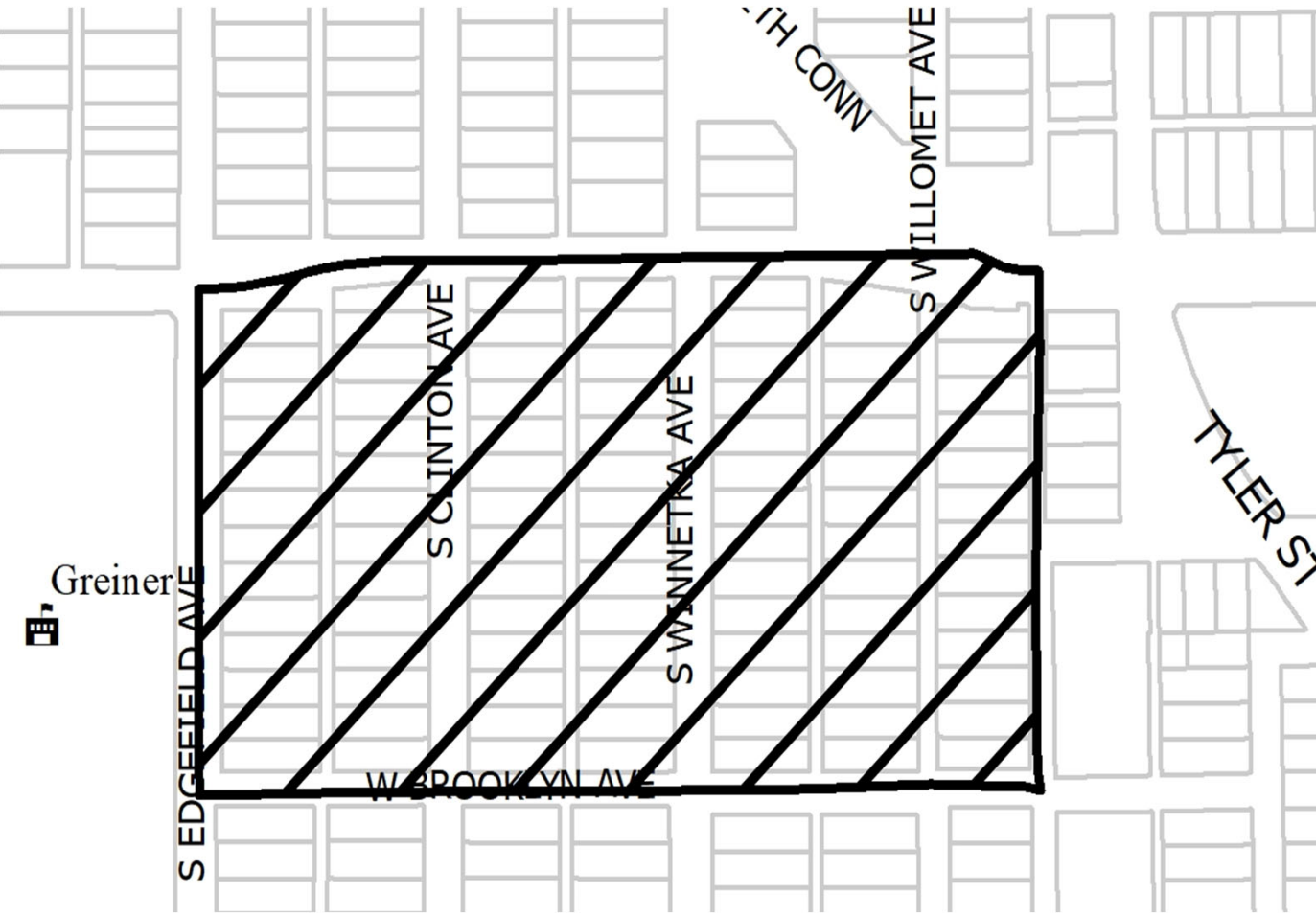
Próximos pasos

# 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



# Límites Propuestos por el DC

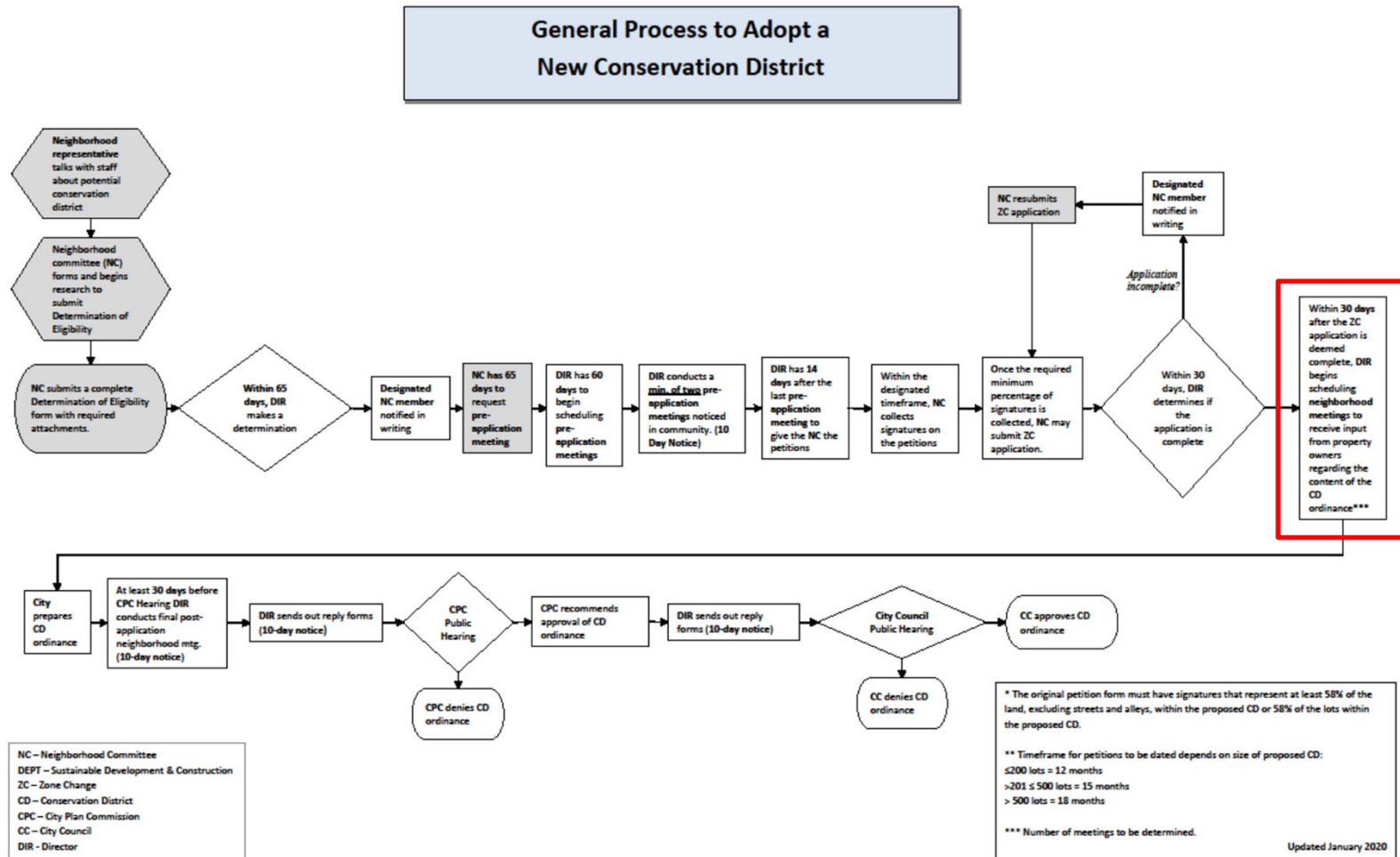


# Propósito de Esta Reunión

- 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
    - Demolición
    - Estilos arquitectónicos: contribuyentes y no contribuyentes, nuevos estándares de construcción, estándares de remodelación/adición
    - Elevaciones/materiales de construcción, materiales para techos, forma/inclinación del techo, chimeneas, buhardillas
  - Discusión
    - ventanas, porches
    - Estilos arquitectónicos: artesano, bungalow de transición
  - 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
- Reunión vecinal posterior a la solicitud #11 y #12: por determinarse
  - 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
- Contratamientos - 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: Demolición

## Lo que escuchamos:

- Fuerte apoyo (unánime) a la protección contra demoliciones.
- Fuerte apoyo (unánime) para proteger todas las estructuras primarias construidas en el año 1940 o antes.
- Fuerte apoyo (unánime) para el uso del estándar del 80%:
  - “Las casas construidas en el año 1940 o antes pueden ser demolidas solo si el costo de hacer que la casa cumpla con todos los requisitos del código de construcción aplicable utilizando materiales similares a los materiales originales es superior al 80 por ciento del valor de la casa (excluyendo el terreno) de acuerdo con el Distrito Central de Tasaciones de Dallas”.
  - En el cálculo del 80% solo se incluirán los costos para llevar la casa a un "estándar mínimo habitable".



# Resumen: Demolición

- De las 95 casas totales de la zona 59 son Artesanas; 25 son bungalows de transición; 8 indefinido; 2 lotes baldíos; 1 Cuadrangular Estadounidense de Transición.
- En el distrito, según datos de la DCAD de 2019, la edad media de las viviendas es de 95 años (1925), con el siguiente desglose que se muestra a continuación:
  - De 1900 a 1919 se construyeron 10 casas.
  - De 1920 a 1929 se construyeron 61 casas.
  - De 1930 a 1939 se construyeron 19 casas.
  - Desde 1940 hasta el presente se han construido 3 casas.



# Resumen: estilos arquitectónicos

## Lo que escuchamos:

- Se deben preservar los estilos arquitectónicos predominantes de Craftsman y Transitional Bungalow.
- Las estructuras que no contribuyen deben remodelarse para ajustarse a Craftsman y Transitional Bungalow
- Las normas para remodelaciones y adiciones deben aplicarse al frente ya ambos lados de la casa.
- Las normas para construcciones nuevas deben aplicarse al frente ya ambos lados de la casa.
- Se debe prohibir la remodelación extensa y las adiciones que equivalgan a la demolición de la estructura existente o den lugar a la evaluación para la demolición de una estructura.



# Resumen: elevaciones/materiales de construcción

## Lo que escuchamos:

- Deben exigirse características arquitectónicas mínimas.
- Prohibir ciertos tipos de materiales como cuerpo principal de la estructura: Ladrillo, piedra, metal, estuco, vinilo, listones de madera.
- Permitir el uso de ciertos materiales en áreas específicas:
  - Ladrillo en chimeneas, columnas de porches;
  - Batidos de madera en hastiales.
- Deje espacio para fibrocemento (placa Hardie).



# Discusión: Elevaciones/Materiales de Construcción

## Para mayor discusión:

- 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.





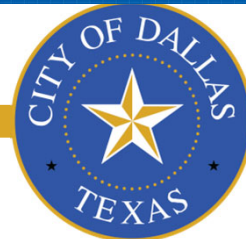
# Discusión: Elevaciones/Materiales de Construcción



# Resumen: Techo

## Lo que escuchamos:

- Permita inclinaciones de techo de 12/4 a 12/9.
- Composición Los techos de tejas son los más comunes.
- El color del techo no es una preocupación.
- No se deben permitir techos de metal o terracota.



# Resumen: buhardilla

## Lo que escuchamos:

- El ancho, la altura y la ubicación de las buhardillas deben mantenerse similares a las que se encuentran en el vecindario.
- El estilo de las buhardillas debe permanecer en consonancia con lo que normalmente se encuentra en el vecindario.



# Resumen: buhardilla



# Resumen: chimenea

## Lo que escuchamos:

- Las chimeneas deben estar hechas de ladrillo.



# Resumen: chimenea



# Tema de la Petición: Porches

**Las regulaciones propuestas pueden incluir:**

- Estilos, materiales, ubicación, tamaño y detalles.
- Normas para cerramientos.
- Provisiones para remodelaciones o adiciones a estructuras existentes.

**Regulaciones Existentes – Código de Desarrollo de Dallas**

- NINGUNO.



# Discusión: Porches





# Discusión: Porches



# Tema de la petición: Ventanas

## Las regulaciones propuestas pueden incluir:

- Colocación, estándares arquitectónicos, materiales y tipos.
- Provisiones para remodelaciones o adiciones a estructuras existentes.

## Regulaciones Existentes – Código de Desarrollo de Dallas

- NINGUNO.



# Discusión: Ventanas

- ¿Algo en general sobre las ventanas que quieren todas las propiedades fuera de esos estándares que serán específicos del estilo?
- Materiales: madera, vinilo, metal (incluido el acabado)
- Tipo de vidrio - transparente, tintado, espejado, opaco
- Operabilidad
- Consideraciones para baños



# Discusión: Ventanas



# Discusión: Ventanas



# Discusión: Ventanas

## Grilles



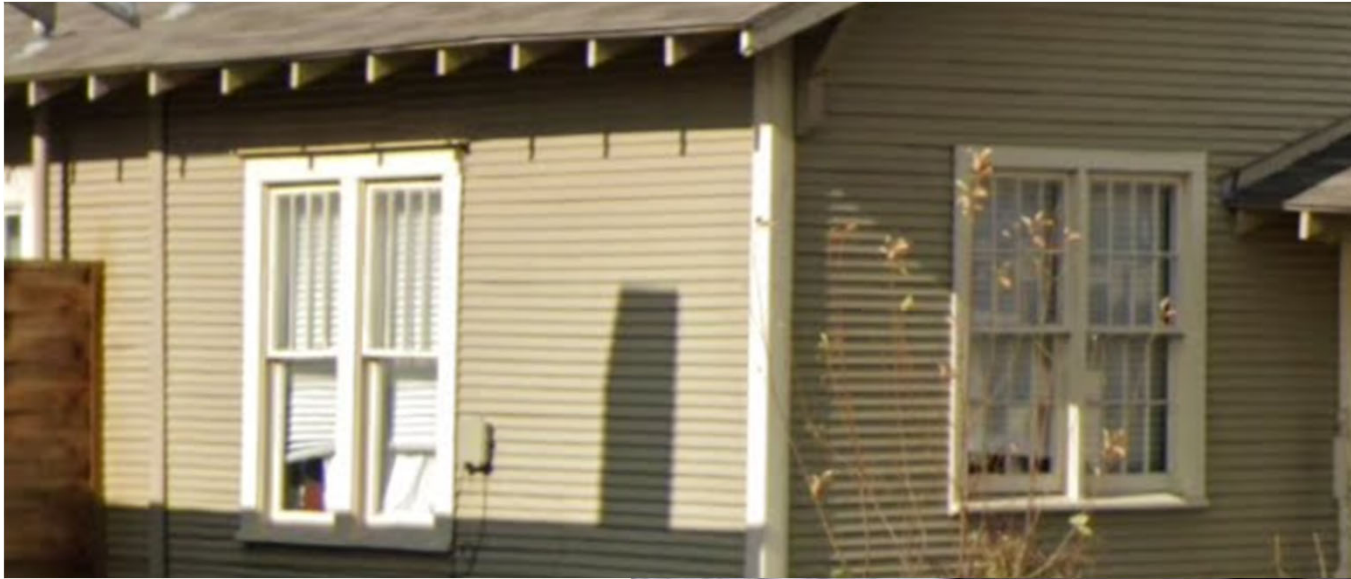
Colors shown may not be accurate representations



# Discusión: Ventanas



# Discusión: Ventanas





# Discusión: Artesano



# Discusión: Bungalow de Transición



# Futuras reuniones

- Reunión vecinal #10: 6 de Marzo (Lunes)
- Reunión vecinal #11-12: 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 del martes \*\***

# Distrito de Conservación Propuesto de South Winnetka Heights

Reunión vecinal posterior a la solicitud No. 9

## 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](https://bit.ly/S_Winnetka_CD)

Próxima Reunión 6 de Marzo, 6:00 pm

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

**410 S. Windomere Avenue**

- Resumen
- Discusión
  - Revisiones de trabajo
- Próximos pasos



¡Gracias!

