

Proposed Conservation District Pre-Application Meeting No. 1

November 9, 2020



Mike King, Senior Planner
Sustainable Development and Construction
City of Dallas



Reunión previa a la solicitud del distrito de conservación propuesta No. 1

9 de Noviembre de 2020



Mike King, Planificador Senior
Sustainable Development and Construction
City of Dallas



Agenda

- I. Introduction (Introducción)
- II. Background of Request (Antecedentes de Solicitud)
- III. Process for Establishing a Conservation District (Proceso para establecer un distrito de conservación)
- IV. Next steps (Próximos pasos)
- IV. Community Discussion (Discusión comunitaria)



Purpose of This Meeting

- On August 20, 2020, a neighborhood committee (10 property owners) submitted a request for pre-application meetings to begin the process of potentially establishing a conservation district in your neighborhood.
- This meeting is the first of at least two pre-application meetings to talk about this potential conservation district.
- The purpose of this meeting is to:
 - Inform property owners about the request, conservation districts, and the steps in the process
 - Discuss and establish a general list of development and architectural standards the neighborhood would like to protect and regulate
 - Note: The process for creating and amending conservation districts was amended in 2015 to encourage more property owner participation.



Propósito de esta reunión

- El 20 de agosto de 2020, un comité vecinal (10 propietarios) presentó una solicitud de reuniones previas a la solicitud para comenzar el proceso de establecimiento potencial de un distrito de conservación en su vecindario.
- Esta reunión es la primera de al menos dos reuniones previas a la solicitud para hablar sobre este potencial distrito de conservación.
- El propósito de esta reunión es:
 - Informar a los propietarios sobre la solicitud, los distritos de conservación y los pasos del proceso.
 - Discutir y establecer una lista general de estándares arquitectónicos y de desarrollo que el vecindario quisiera proteger y regular
 - Nota: El proceso para crear y modificar distritos de conservación se modificó en 2015 para fomentar una mayor participación de los propietarios.



Purpose of a Conservation District

- Intended to provide a means of conserving an area's distinctive character by protecting or enhancing its physical attributes
- Protect the physical attributes of an area or neighborhood
- Promote development or redevelopment that is compatible with an existing area or neighborhood
- Promote economic revitalization
- Enhance the livability of the city
- Ensure harmonious, orderly, and efficient growth



Propósito de un distrito de conservación

- Destinado a proporcionar un medio para conservar el carácter distintivo de un área protegiendo o mejorando sus atributos físicos
- Proteger los atributos físicos de un área o vecindario.
- Promover el desarrollo o la remodelación que sea compatible con un área o vecindario existente.
- Promover la revitalización económica
- Mejora la habitabilidad de la ciudad.
- Asegurar un crecimiento armonioso, ordenado y eficiente



Background

- Initial request - A neighborhood committee initiated the process to establish a CD.
 - August 2019 – first inquiry into a CD
 - July 2020 – Determination of Eligibility for pre-application
 - August 2020 – first request for pre-application meeting
 - November 2020 – first pre-application meeting

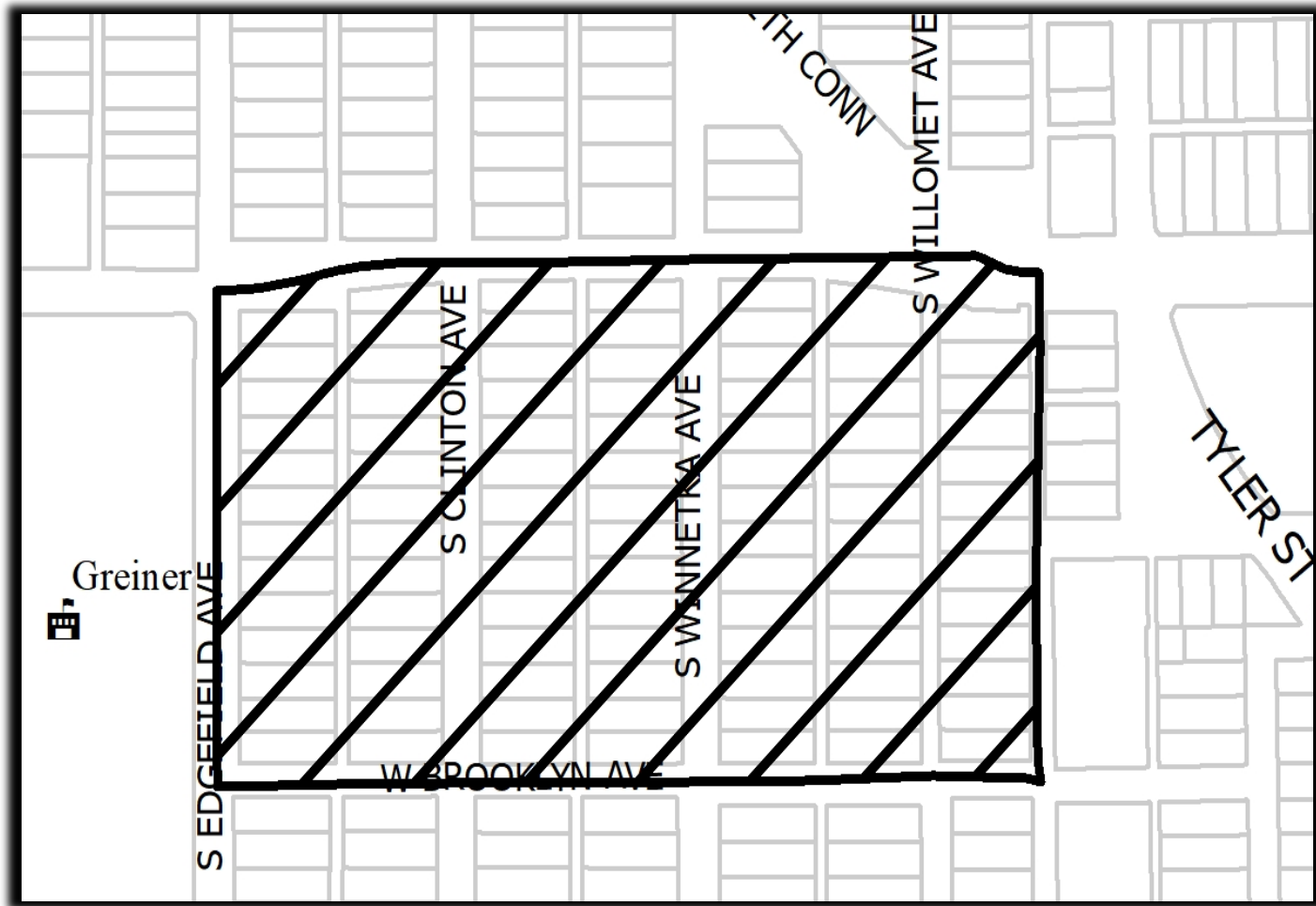


Antecedentes

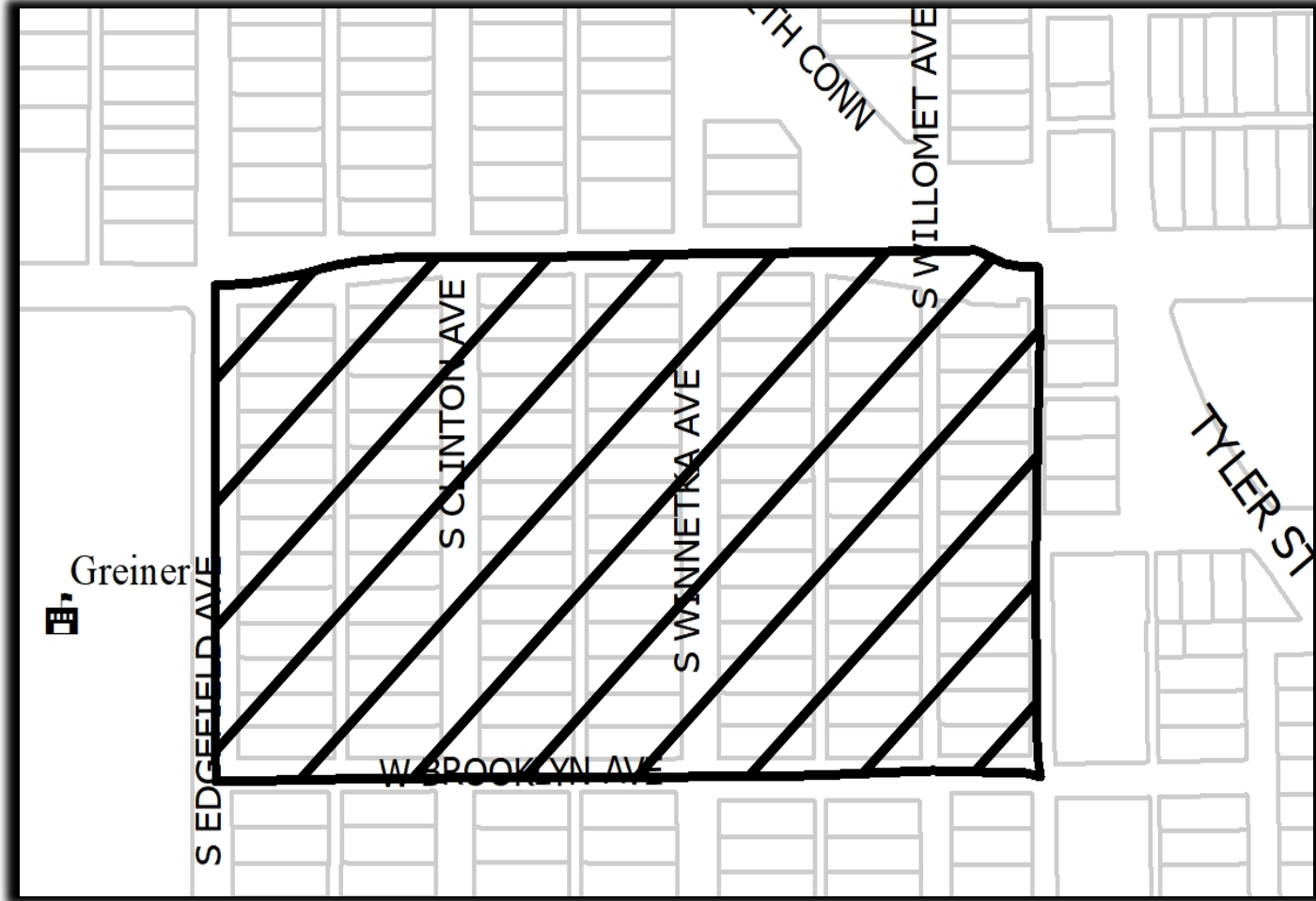
- Solicitud inicial: un comité vecinal inició un proceso para establecer un CD.
 - Agosto de 2019: primera consulta sobre un CD
 - Julio de 2020: determinación de elegibilidad para la solicitud previa
 - Agosto de 2020: primera solicitud de reunión previa a la solicitud
 - Noviembre de 2020: primera reunión previa a la solicitud



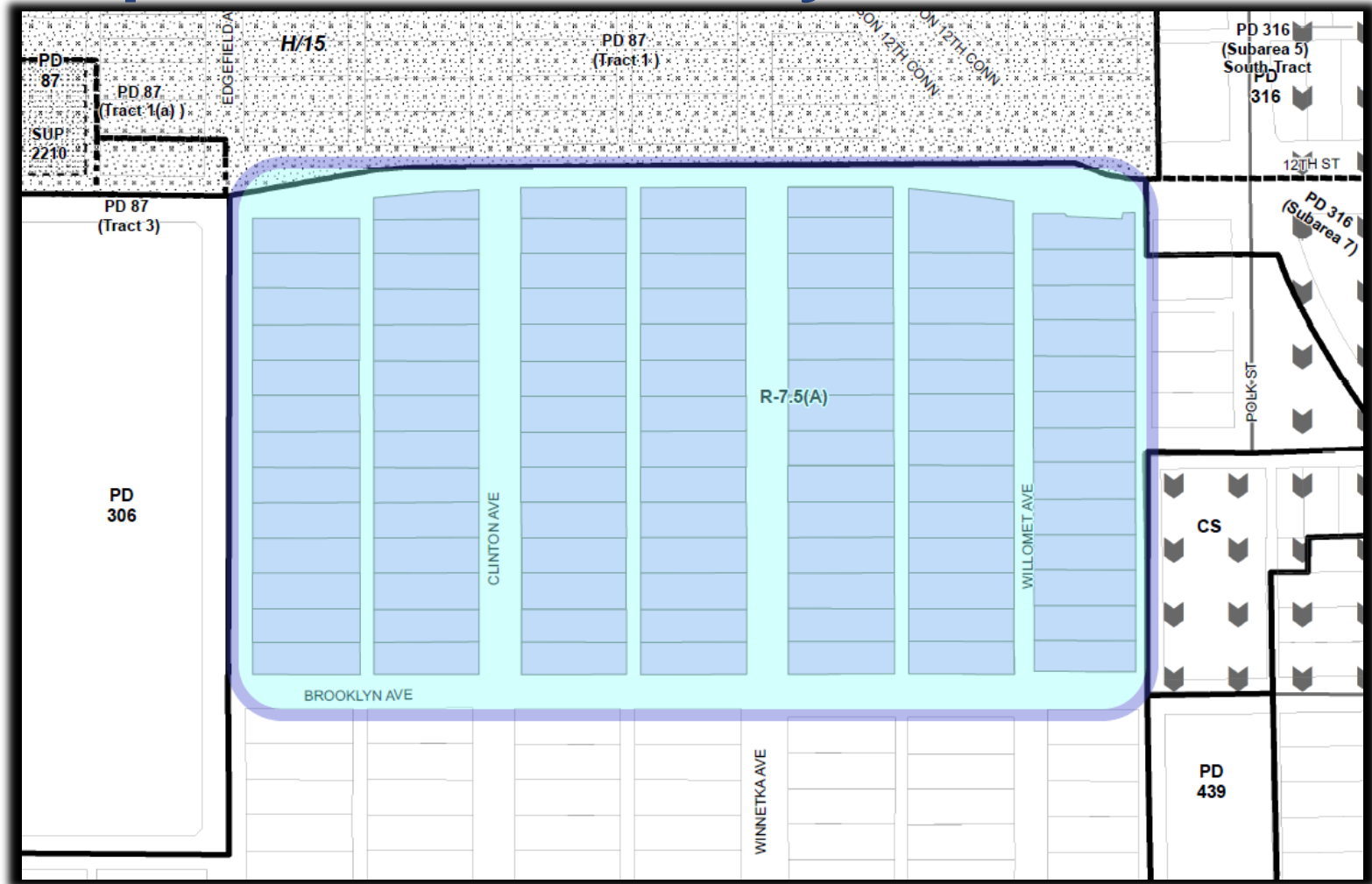
Proposed CD Boundary



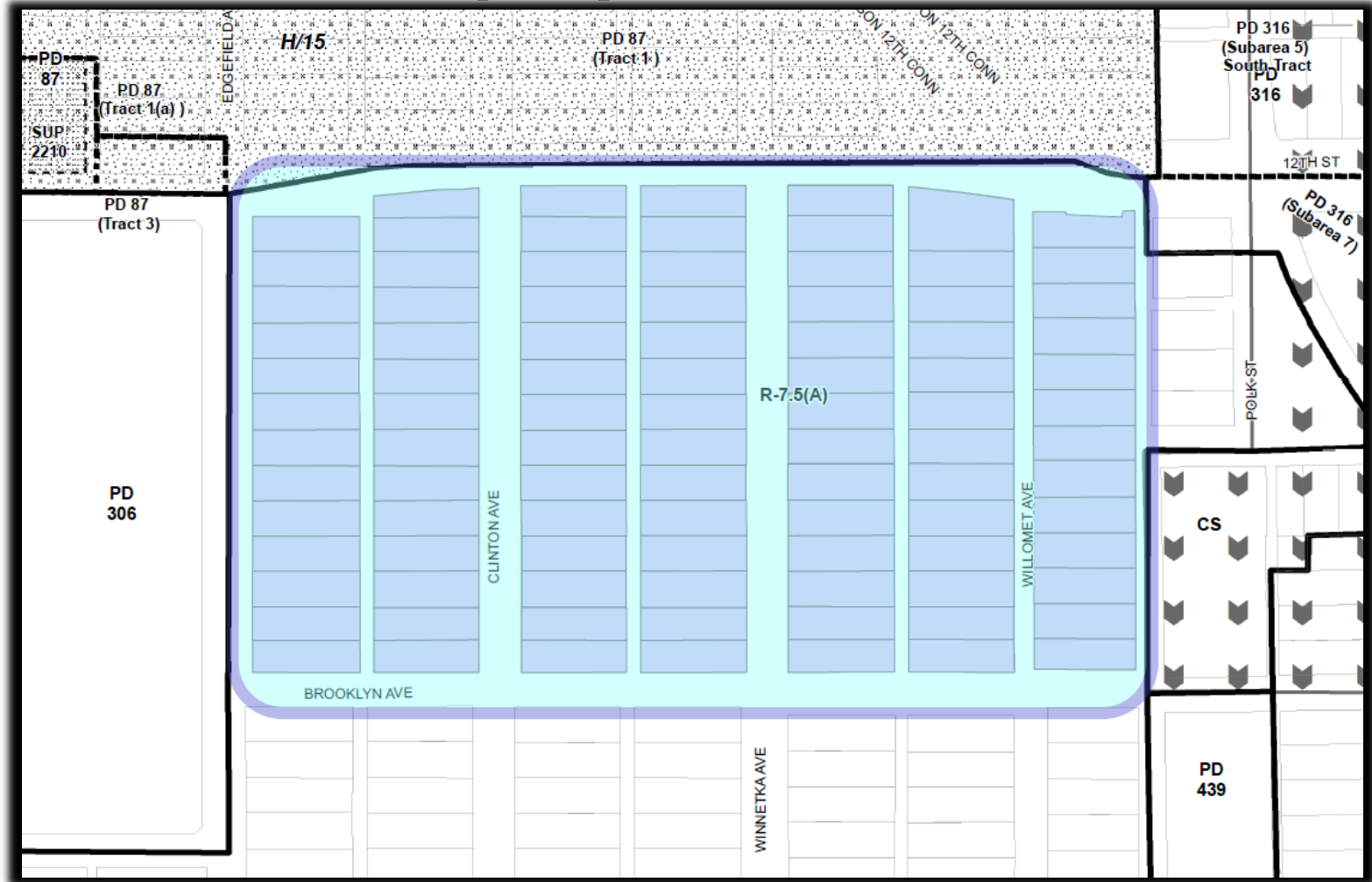
Límite de CD propuesto



Proposed CD Boundary



Límite de CD propuesto



Process for establishing a CD

- Neighborhood committee submitted a ~~new~~ pre-application form (complete).
- City holds pre-application meetings with property owners to discuss and establish a list of categories of development and architectural standards the property owners are interested establishing for a new conservation district
- The neighborhood committee meets with property owners to ensure awareness of the process and active participation throughout the neighborhood.
 - Emphasis on consensus among all property owners in neighborhood.
- Neighborhood committee and property owners convey additional comments on categories and elements.



Process for establishing a CD

- El comité vecinal presentó un nuevo 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 del vecindario 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 propietarios del vecindario.
- El comité vecinal y los propietarios transmiten comentarios adicionales sobre categorías y elementos.



Process for establishing a CD

- City holds additional pre-application meetings with property owners to develop and finalize categories of standards for the proposed CD
 - These categories form the basis of CD establishment petition.
- The city drafts petition language with input received from the neighborhood committee and property owners at these pre-application meetings.
- The city provides neighborhood committee with petitions
 - Neighborhood committee will have 12 months to obtain the necessary percentage of signatures and submit them to the City. 58% of the land or 58% of the lots is required
- Staff verifies the signatures and petitions.



Proceso para establecer un CD

- La ciudad lleva a cabo reuniones adicionales de pre-solicitud con los propietarios para desarrollar y finalizar categorías de estándares para el CD propuesto.
 - Estas categorías forman la base de la petición de establecimiento de CD.
- La ciudad redacta el lenguaje de la petición con los comentarios recibidos del comité del vecindario y los propietarios en estas reuniones previas a la solicitud.
- La ciudad proporciona peticiones al comité vecinal
 - El comité vecinal tendrá 12 meses para obtener el porcentaje necesario de firmas y presentarlas a la Ciudad. Se requiere el 58% de la tierra o el 58% de los lotes
- El personal verifica las firmas y las peticiones.



Process for establishing a CD

- Once petitions are verified, neighborhood committee submits zoning change application with appropriate fees, if necessary.
 - Fee waived if petitions are signed by a minimum of 75% of property owners
- This application is the beginning of the zoning change process.
- The city begins scheduling neighborhood meetings as needed to work out proposed detailed regulations in each of the categories
 - Multiple meetings held
 - **Neighborhood committee** works to ensure **all** voices are heard and **everyone** is aware of process
- At the conclusion of the series of meetings, City prepares ordinance
- City holds neighborhood meeting to review draft language
- City Plan Commission public hearing and recommendation
- City Council public hearing and decision



Proceso para establecer un CD

- Una vez que se verifican las peticiones, el comité vecinal presenta la solicitud de cambio de zonificación con las tarifas correspondientes, si es necesario.
 - Exención de tarifa si las peticiones están firmadas por un mínimo del 75% de los propietarios
- Esta aplicación 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 vecinal trabaja para garantizar que se escuchen todas las voces y que todos estén al tanto del proceso
- Al concluir la serie de reuniones, la Ciudad prepara una ordenanza
- La ciudad realiza una reunión de vecinos para revisar el borrador del lenguaje
- Audiencia pública y recomendación de la Comisión del Plan de la Ciudad
- Audiencia pública y decisión del Ayunamiento



Conservation Districts Must Regulate:

- Development Standards:
 - Accessory structures
 - Building & structure height
 - Density
 - Fences & walls
 - Floor area ratio
 - Lot coverage
 - Lot size
 - Off-street parking
 - Permitted uses
 - Setbacks
 - Stories
- Architectural standards:
 - Architectural styles
 - Building elevations
 - Building materials
 - Chimneys
 - Porch styles
 - Roof form or pitch
 - Roofing materials
 - Windows



Los Distritos de conservación deben regular :

- **Estándares de desarrollo:**
 - Estructuras accesorias
 - Altura del edificio y la estructura
 - Densidad
 - Vallas y muros
 - Relación de Superficie
 - Cobertura de lote
 - Tamaño del lote
 - Aparcamiento en la calle
 - Usos permitidos
 - Retrasar
 - El pisos
- **Estándares arquitectónicos:**
 - Estilos arquitectonicos
 - Elevaciones de edificios
 - Materiales de construcción
 - Chimeneas
 - Estilos de porche
 - Forma o inclinación del techo
 - Materiales para techos
 - Ventanas



Conservation Districts May Also Regulate:

- Building relocation
- Building width
- Demolition
- Driveways, curbs, and sidewalks
- Foundations
- Garage location and entrance
- Impervious surfaces
- Landscaping or other natural features
- Massing
- Paint colors
- Solar energy systems and the components
- Steps
- Window and dormer size and location
- Additional development and architectural standards, as desired



Los distritos de conservación también pueden regular :

- Reubicación de edificios
- Ancho del edificio
- Demolición
- Calzadas, bordillos y aceras
- Cimientos
- Ubicación y entrada del garaje
- Superficies impermeables
- Paisajismo u otras características naturales
- Masaje
- Colores de pintura
- Sistemas de energía solar y componentes.
- Pasos
- Tamaño y ubicación de ventanas y buhardillas
- Estándares adicionales de desarrollo y arquitectura, según el gusto



Considerations Specific for this area

- The neighborhood committee is concerned that without a Conservation District the neighborhood may face substantial inappropriate redevelopment and encroachment.
- In the conservation district application, the neighborhood committee noted that the main goals were to:
 - protect lot coverage
 - protect architectural styles
 - protect large front yard setbacks
 - single-family land uses
 - regulate height of structures
 - regulate number of stories
 - ensure compatible construction materials are used.
- All of these things could be regulated to maintain the appearance and characteristics of the neighborhood.



Especificaciones para este distrito

- Al comité vecinal le preocupa que sin un Distrito de Conservación puedan enfrentar una remodelación y modificaciones inapropiada.
- En su solicitud de distrito de conservación, el comité vecinal señaló que sus principales objetivos eran:
 - proteger la superficie del lote
 - proteger estilos arquitectónicos
 - proteger los grandes contratiempos del patio delantero
 - usos de suelo unifamiliar
 - regular la altura de las estructuras
 - regular el número de historias
 - Asegúrese de que se utilicen materiales de construcción compatibles.
- Todas estas cosas podrían regularse para mantener la apariencia y la atmósfera del vecindario.



Considerations Specific for this area (cont.)

- Architectural styles:
 - Predominately Craftsman, Transitional Bungalow exist in this district.
 - What styles of architecture would be allowed for new construction?
 - Would existing structures be required to be remodeled or added on to in their existing styles?
- Architectural characteristics:
 - The majority of these homes are Craftsman style and Transitional Bungalow style, although one original Prairie style exists.
 - What are the characteristics of the styles that should be maintained?
 - Characteristics could include the use of dormers for Transitional Bungalow styles, exposed rafter tails for Craftsman styles, roof form and pitch for all styles, window types, etc.



Especificaciones para este distrito

- Estilos Arquitectonicos:
 - Predominalmente Artensanal, Casas estilo rancho existen en este distrito.
 - Que tipo de arquitectura es permitida para nuevas construcciones?
 - Las estructuras existentes podrian ser requeridas para su remodelacion?
- Caracterisiticas Arquitectonicas:
 - La mayoria de estas casas tienen estilo Artesanal, o rancho
 - Que caracteristicas de estlos podrian prevalecer?
 - Que clase de techos podrian ser utilizados para estos estilos arquitectonicos?



Considerations Specific for this area (cont.)

- **Setbacks:**
 - Regulate the distance separation from a structure to a property line.
- **Building Height:**
 - Could cap the allowable building height at a certain height. The vast majority of structures are one-story, although approximately three original structures are two-story.
- **Accessory structure/garage:**
 - Regulate the location of accessory structures or garages on a lot, such as behind the house, front entry garages. May also regulate the design and materials for new accessory structures or accessory structure remodels.



Especificaciones para este distrito

- Lineas de construccion:
 - Regularan las distancias o espacio entre las estucturas y la linea del lote.
- Altura de estructuras:
 - Limital la altura de las estructuras. Podrian ser de un nivel o dos.
- Estructuras adicionales/cochera:
 - Limitan el lugar de construccion de estas estructuras en el lote. Usualmente las cocheras son constuidas en la parte posterior del lote.



Considerations Specific for this area (cont.)

- Fences:
 - Proposed regulations may include allowable fence heights, locations, and materials.
- Driveways/walkways:
 - Proposed regulations may include the location and materials allowed for driveways/walkways.



Especificaciones para este distrito

- Cercas :
 - Las regulaciones propuestas incluirían, altura, componentes, y distancias.
- Acceso vehicular / Aceras:
 - Las regulaciones propuestas incluirían, distancias y componentes.



Petition Language

- Purpose of petition
 - Determine what the neighborhood wants to regulate and preserve
 - Capture the elements under discussion in preparation for longer and more detailed discussions as part of the zoning change process.
- If the petition is successful, *then* the city and the neighborhood begin to talk through the details of what the neighborhood would like to regulate and preserve.
- Meetings held as often as needed to gather input.



Requisitos de la solicitud

- Objeto de la solicitud.
 - Determinar lo que el barrio quiere regular y preservar.
 - Capture los elementos para discusión del proceso de cambio de zonificación.
- Si la petición tiene éxito, *entonces* la ciudad y el vecindario comienzan a hablar sobre los detalles de lo que al vecindario le gustaría regular y preservar.
- Se celebrarían reuniones con la frecuencia necesaria para recopilar opiniones.



Petition Language

- Petition wording must be broad enough to allow for discussion of details, yet narrow enough to allow owners to understand what is under discussion.
- Example - fences
 - Too broad: *Fences* – (no detail about what is under discussion)
 - Too narrow: *Fences - proposed regulations may include adjustments to the allowed height of fences in corner-side yards abutting Inwood Road and fence openness for side yard fences located within parkway setbacks.*
 - Just right: *Fences - proposed regulations may include allowed height, percent of open surface area, location*



Idioma de la petición

- La redacción de la petición debe ser lo suficientemente amplia para permitir la discusión de los detalles, pero lo suficientemente estrecha para permitir que los propietarios comprendan lo que se está discutiendo.
- Ejemplo: vallas
 - Demasiado amplio: *vallas - (no hay detalles sobre lo que se está discutiendo)*
 - Demasiado estrecho: *Cercas: las regulaciones propuestas pueden incluir ajustes a la altura permitida de las cercas en los patios del lado de las esquinas colindantes con Inwood Road y la apertura de la cerca para las cercas de los patios laterales ubicadas dentro de los retrocesos de las avenidas.*
 - Justo a la derecha: *Cercas: las regulaciones propuestas pueden incluir la altura permitida, el porcentaje de área de superficie abierta, la ubicación*



Next Steps

- Neighborhood committee and property owners should meet to discuss proposed categories to create regulations.
- Additional feedback should be conveyed to city staff
- The city will schedule at least one more pre-application meeting (more if necessary) to confirm categories in which standards will be created.
- After the last pre-application meeting, the city will provide the designated neighborhood committee member with the petition forms.
- The neighborhood committee will have 12 months to obtain signatures from property owners that represent at least 58% of the lots or 58% of the land mass (excluding streets) within the CD.
- If petition is successful, zoning change can be initiated.



Próximos pasos

- El comité vecinal y los propietarios deben reunirse para discutir las categorías propuestas para crear regulaciones.
- Se deben transmitir comentarios adicionales al personal de la ciudad
- La ciudad programará al menos una reunión más previa a la solicitud (más si es necesario) para confirmar las categorías en las que se crearán los estándares.
- Después de la última reunión previa a la solicitud, la ciudad proporcionará los formularios de petición al miembro designado del comité vecinal.
- El comité vecinal tendrá 12 meses para obtener las firmas de los propietarios que representen al menos el 58% de los lotes o el 58% de la masa de tierra (excluidas las calles) dentro del CD.
- Si la petición tiene éxito, se puede iniciar el cambio de zonificación.



Discussion (Discusión)

To speak or ask a question:

- Go into **CHAT** feature (bottom right of the screen)
- Use the pull down menu to access “**Host & Panelists**”
- Type in “**SPEAK – YOUR NAME**”

Speakers will be called in the order in which they signed up

If you phone in, you will also be given an opportunity to speak

Comentarios o preguntas:

- Oprima la tecla **CHAT** en la parte baja de la pantalla)
- Oprima la tecla “ ” del menu para acceder “**Host & Panelists**”
- Escriba “**SPEAK – su nombre**”

Las personas seran llamadas de acuerdo al orden de registro y tendra la oportunidad de hacer comentarios



Proposed Conservation District Pre-Application Meeting No. 1

November 9, 2020

Staff Contact:

Mike King

Michael.King@dallascityhall.com

214-670-6131

<https://dallascityhall.com/departments/sustainabledevelopment/planning/Pages/Conservation-Districts.aspx>



Reunión previa a la solicitud del distrito de conservación propuesta No. 1

9 de Noviembre de 2020

Contacto del personal:

Mike King

Michael.King@dallascityhall.com

214-670-6131

<https://dallascityhall.com/departments/sustainabledevelopment/planning/Pages/Conservation-Districts.aspx>

