

ELM THICKET PREGUNTAS FRECUENTES



Cómo resolver su Aviso de Infracción

Este documento ofrece información sobre cómo abordar su Aviso de Infracción (NOV), emitido por el Departamento de Planificación y Desarrollo (PDV). Hay tres opciones para resolver el aviso y poner su proyecto en conformidad.

01

Presentar un anexo

Revise sus planes para cumplir con los requisitos de zonificación.

¿Qué es esta opción?

Esta opción le permite revisar sus planes y volver a presentarlos al Departamento de Planificación y Desarrollo. Sus planes revisados deben cumplir con todos los estándares de zonificación y condiciones del Desarrollo Planificado No. 67 (PD-67).

¿Cómo funciona este proceso?

- Revise sus planes para cumplir con los estándares indicados en su NOV.
- Presente los planes revisados al PDV para su revisión.
- Una vez que sus planes sean aprobados, puede proceder con la construcción bajo las condiciones actualizadas.

¿Por qué elegir esta opción?

Si puede hacer los cambios necesarios para poner su proyecto en conformidad, esta opción le permite evitar audiencias adicionales o procedimientos legales.

Para más información sobre los estándares de PD-67, visite:

[Desarrollo Planificado No. 67](#)

Para más información sobre cómo volver a presentar planes, contacte a:

Loree Lewis
Coordinadora Principal de Proyectos
214-948-4327
Loree.Lewis@Dallas.gov

02

Presentar una solicitud de variación a la Junta de Ajustes

Solicitar una excepción a reglas específicas de zonificación.

¿Qué es esta opción?

Una variación le permite solicitar una excepción a ciertas regulaciones de zonificación, como la altura o cobertura del lote. La Junta de Ajustes (BOA, por sus siglas en inglés) tiene el poder de otorgar variaciones cuando la aplicación estricta del código de zonificación causaría una dificultad innecesaria.

¿Cómo funciona este proceso?

- Presente una solicitud de variación a la Junta de Ajustes.
- Asista a una audiencia pública donde presentará su caso.
- La BOA decidirá si otorga o niega su solicitud de variación.

Consideraciones clave:

- La BOA puede otorgar variaciones para problemas relacionados con la altura, incluyendo la altura que desencadena estándares de diseño de techos.
- Sin embargo, la BOA no puede otorgar variaciones para los estándares de diseño de tipo de techo. Estos solo pueden abordarse mediante una apelación a un funcionario administrativo (AO).

¿Por qué elegir esta opción?

Esta opción permite flexibilidad en las disposiciones de zonificación mientras se asegura que se mantenga el propósito de la ordenanza y se logre equidad. Una variación no debe ir en contra del interés público y fomenta la colaboración con el vecindario, aunque no se garantiza el acuerdo o la aprobación. El objetivo de este proceso es asegurar la equidad mientras se abordan los problemas de zonificación.

Para más información sobre la Junta de Ajustes, visite:

- [Sitio web de la Junta de Ajustes de la Ciudad de Dallas](#)
- [Solicitud de la Junta de Ajustes](#)
- [Código de Desarrollo de Dallas §51A-3.102](#)
- [Código de Gobierno Local de Texas Sección §211.008 & §211.009](#)

03

Apelar la revocación del permiso a través de una apelación a un funcionario administrativo

Objetar la revocación de su permiso.

¿Qué es esta opción?

Si se ha determinado que su proyecto está en incumplimiento y su permiso es revocado, puede presentar una apelación a un funcionario administrativo (AO, por sus siglas en inglés) para objetar la decisión. Esta opción es para violaciones que no pueden resolverse mediante una variación.

¿Cómo funciona este proceso?

- Presente una apelación AO dentro de los 20 días siguientes a la notificación de revocación del permiso.

- La apelación será revisada por la Junta de Ajustes, quien decidirá si mantener o revocar la revocación.

¿Por qué elegir esta opción?

Esta opción está disponible si su violación no puede abordarse mediante una variación.

Para más información sobre esta opción, contacte a:

Jason Pool

Director asistente (I) / administrador de zonificación
214-948-4392

Jason.Pool@Dallas.gov



dal.city/Elmthicket

Preguntas frecuentes:

P: ¿Qué debo hacer si recibo un Aviso de Incumplimiento?

R: Hay tres opciones: presentar un anexo, solicitar una variación o presentar una apelación a un funcionario administrativo después de que se revoque su permiso.

P: ¿Puedo solicitar una variación por problemas de diseño de techos?

R: Puede solicitar una variación para problemas de diseño de techos relacionados con la altura. Sin embargo, no puede solicitar una variación para el tipo de techo. Las violaciones del tipo de techo deben abordarse mediante una apelación a un funcionario administrativo.

P: ¿Cuánto tiempo tarda el proceso de variación?

R: Generalmente, el proceso dura alrededor de 60 días, dependiendo de la complejidad del caso y la programación de las audiencias públicas. Se ha tomado una reciente decisión de consolidar todos los casos relacionados con Elm Thicket en el Panel A para agilizar este proceso.

P: ¿Qué ocurre si mi variación es denegada?

R: Si su variación es denegada, deberá modificar su proyecto para cumplir con las regulaciones de zonificación o apelar la decisión.

P (Pregunta)

R (Respuesta)

P: ¿A quién puedo contactar para obtener ayuda?

R: Para preguntas o asistencia con la resolución de su aviso de Infracción, por favor contacte a:

Loree Lewis

Coordinadora Principal de Proyectos
214-948-4327

Loree.Lewis@Dallas.gov

Jason Pool

Director asistente (I) / administrador de zonificación
214-948-4392

Jason.Pool@Dallas.gov

Para preguntas o asistencia con la Junta de Ajustes, por favor contacte a:

Diana Barkume

Coordinadora de Proyectos
214-948-4364

Diana.Barkume@Dallas.gov

Dra. Kameka Miller-Hoskins

Administradora de la Junta
945-275-3112

Kameka.MHoskins@Dallas.gov

