



**City of Dallas**

**Downtown Elmwood  
Authorized Hearing**  
**Audiencia Autorizada del Centro de  
Elmwood**

**Z178-142**

**Second Community Meeting  
Segunda reunión comunitaria**

**July 18, 2023 /18 de julio de 2023**

Seferinus Okoth AICP, Chief Planner  
Planning & Urban Design Department  
City of Dallas

# Agenda



1. Welcome/Introduction/**Bienvenida/Introducción**
2. Zoning Proposal - PUD / **Propuesta de zonificación – PUD**
3. Infrastructure Improvement - Transportation /  
**Mejoras de infraestructura – Transporte**
4. Discussion / **Debate**
5. Next Steps / **Próximos pasos**
6. Adjourn / **Clausura de la reunión**



# Presentation overview

## Descripción general de la presentación



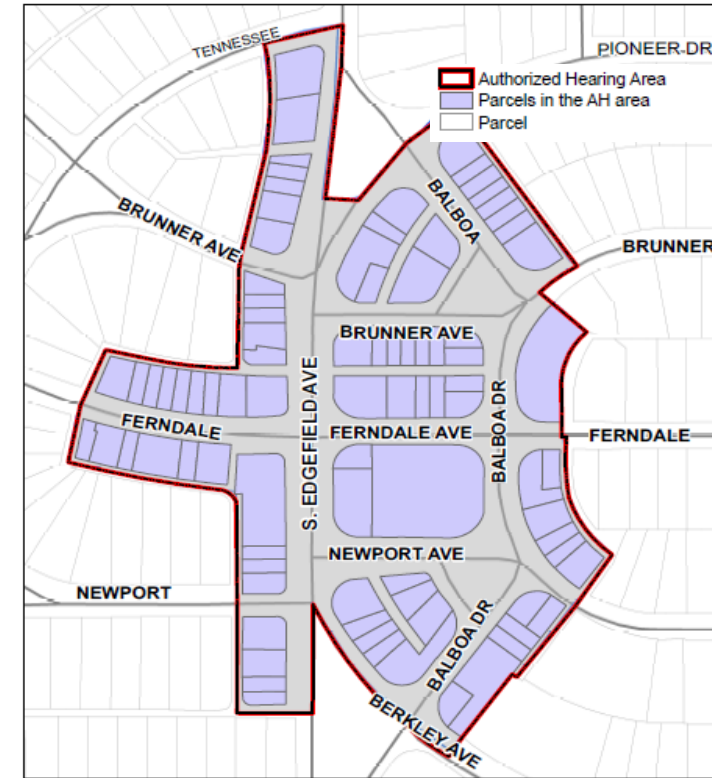
- Background / Antecedentes
- WOCAP Overview / Descripción general del WOCAP
- Existing Conditions / Condiciones existentes
- Form District Overview / Descripción general del distrito basado en la forma
- Proposed Zoning / Zonificación propuesta
- Issues/Operation Concerns / Problemas/Preocupaciones operacionales
- Next Steps / Próximos pasos



# Background / Antecedentes



- Authorized by the City Plan Commission, Nov 9, 2017. [Autorizado por la Comisión de Planificación de la Ciudad, 9 de noviembre de 2017.](#)
- Determine proper zoning, development standards, and other appropriate regulations in Elmwood's central business district. [Determinar la zonificación adecuada, los estándares de desarrollo y otras regulaciones apropiadas en el distrito comercial central de Elmwood.](#)
- Ensure appropriate land uses and development standards that are compatible with existing and future development, make the district walkable, and provide opportunities for revitalization. [Asegurar usos del suelo apropiados y estándares de desarrollo que sean compatibles con el desarrollo existente y futuro, hacer que el distrito sea fácil de transitar a pie y brindar oportunidades para la revitalización.](#)
- Approximately 14.3 acres. [Aproximadamente 14.3 acres.](#)
- First community meeting held on Mar 15, 2023. [Primera reunión comunitaria realizada el 15 de marzo de 2023.](#)



# West Oak Cliff Area Plan (WOCAP)

## Plan del Área de West Oak Cliff



- Authorized hearing is part of the implementation of WOCAP, unanimously adopted by City Council on October 26, 2022. *La audiencia autorizada es parte de la implementación del WOCAP, adoptada por unanimidad por el Concejo de la Ciudad el 26 de octubre de 2022.*
- WOCAP provides a long-range vision for land use, urban design, transportation, mobility, infrastructure, open space, and community concerns around gentrification, displacement, and revitalization. *El WOCAP proporciona una visión a largo plazo para el uso del suelo, el diseño urbano, el transporte, la movilidad, la infraestructura, los espacios abiertos y las preocupaciones de la comunidad relacionadas a la gentrificación, el desplazamiento y la revitalización.*



### TOTAL ENGAGEMENT BY THE NUMBERS

14	Total Bilingual Public Meetings
844	Total Bilingual Surveys Completed
952	Total Attendance at City-Led Meetings
582	Total Attendance at Online Meetings
370	Total Attendance at In-Person Meetings
15	Other Touch Point Meetings
290	Comments on Social Pinpoint Maps
17,796	Visits to Social Pinpoint Website
5,998	Unique online users
469	Unique Stakeholders

**7,794**

**TOTAL TOUCH POINTS**



# West Oak Cliff Area Plan (WOCAP)...

## Plan del Área de West Oak Cliff...



- Identified several focus areas and included land use and zoning recommendations for some, including Elmwood's central commercial district. **Identificó varias áreas de enfoque e incluyó recomendaciones de zonificación y uso del suelo para algunos sitios, incluyendo el distrito comercial central de Elmwood.**
- Had extensive community engagement with over 7,500 touch points with the community. **Tuvo una amplia participación comunitaria con más de 7,500 puntos de contacto con la comunidad.**



### TOTAL ENGAGEMENT BY THE NUMBERS

14	Total Bilingual Public Meetings
844	Total Bilingual Surveys Completed
952	Total Attendance at City-Led Meetings
582	Total Attendance at Online Meetings
370	Total Attendance at In-Person Meetings
15	Other Touch Point Meetings
290	Comments on Social Pinpoint Maps
17,796	Visits to Social Pinpoint Website
5,998	Unique online users
469	Unique Stakeholders

# 7,794

## TOTAL TOUCH POINTS



# WOCAP Vision for Downtown Elmwood del WOCAP para el Centro de Elmwood



- Create a more **walkable-neighborhood** **Crear un vecindario que sea fácil de transitar a pie**
- Support a **commercial center** that provide a variety of work, cultural, shopping, and living opportunities **Apoyar un centro comercial que brinde una variedad de oportunidades de trabajo, cultura, compras y vivienda**
- Encourage businesses that are compatible with the surrounding neighborhoods. **Fomentar empresas que sean compatibles con los vecindarios aledaños**
- Encourage adaptive reuse and renovation of existing structures. **Fomentar la reutilización adaptativa y la renovación de las estructuras existentes**

## PLANNING GOALS



Protect existing single-family neighborhoods



Preserve natural areas and expand public parks and trails



Preserve historic buildings by encouraging renovation and reuse



Improve transportation access through better street design and suitable development around DART light rail stations



Encourage businesses that are compatible with surrounding neighborhoods



Retain current residents and attract new residents by encouraging new and affordable housing choices



Create walkable neighborhood centers that provide a variety of work, cultural, shopping and living opportunities



# WOCAP Vision for Downtown Elmwood...

## Visión del WOCAP para el Centro de Elmwood...



- Establish a commercial district that is ideal for small businesses that serve people in the neighborhood and the greater Oak Cliff in general/ **Establecer un distrito comercial que sea ideal para pequeñas empresas que sirven a las personas del vecindario y al área de Oak Cliff en general**
- Implement traffic calming measures to make the district more walkable. **Implementar medidas para aminorar el tránsito para que el distrito sea más fácil de transitar a pie.**

### PLANNING GOALS



Protect existing single-family neighborhoods



Preserve natural areas and expand public parks and trails



Preserve historic buildings by encouraging renovation and reuse



Improve transportation access through better street design and suitable development around DART light rail stations



Encourage businesses that are compatible with surrounding neighborhoods



Retain current residents and attract new residents by encouraging new and affordable housing choices



Create walkable neighborhood centers that provide a variety of work, cultural, shopping and living opportunities





# WOCAP Recommendations

## Recomendaciones del WOCAP



### Land Use and Development / **Uso del Suelo y Desarrollo**

- Consider amending the existing CR zoning to allow for mixed-use development. **New zoning should consider a form-based district that will result in a walkable urban form** such as activated facades and wide sidewalks while also ensuring appropriate setbacks and proximity slopes to adjacent single-family uses. **Development should be limited to the existing height limit of 54' (as allowed in CR zoning).** Permitted **residential uses** should include **small multifamily developments** (12 units or smaller) and **townhomes**.
- Considerar enmendar la zonificación CR existente para permitir el desarrollo de uso mixto. **La nueva zonificación debe considerar un distrito basado en forma que dará como resultado una forma urbana transitable**, como fachadas activadas y aceras anchas, al mismo tiempo que garantiza retranqueos apropiados y pendientes de proximidad a los usos unifamiliares adyacentes. **El desarrollo debe limitarse al límite de altura existente de 54' (según lo permitido en la zonificación CR).** Los usos residenciales permitidos deben incluir **pequeños desarrollos multifamiliares** (12 unidades o menos) y viviendas estilo **“Townhome.”**



# WOCAP Recommendations

## Recomendaciones del WOCAP



### Land Use and Development / **Uso del Suelo y Desarrollo**

- Consider amending the existing CR zoning to permit restaurants to sell alcohol near schools and churches (by special use permit) to enable easier establishment of restaurant uses.
- **Considerar enmendar la zonificación CR existente para permitir que los restaurantes vendan bebidas alcohólicas cerca de escuelas e iglesias (mediante un permiso de uso específico) para facilitar el establecimiento de usos de restaurantes.**
- As a way to ensure affordability of future multifamily development, explore inclusion of the mixed-income density bonus to allow for additional density with the provision for setting aside affordable units.
- **Como una forma de garantizar la accesibilidad del futuro desarrollo multifamiliar, explorar la inclusión del bono por densidad de ingresos mixtos para permitir una densidad adicional con la provisión para reservar unidades económicas.**



# WOCAP Recommendations

## Recomendaciones del WOCAP



### Land Use and Development / **Uso del Suelo y Desarrollo**

- In conjunction with citywide parking code reform, consider parking code reductions for new structures, greater parking reductions for legacy commercial structures, and shared parking use agreements with surrounding properties and permitting adjacent on-street parking to count towards parking requirements to enable easier redevelopment of historic commercial buildings.
- Junto con la reforma del código de estacionamiento en toda la ciudad, considerar reducciones del código de estacionamiento para estructuras nuevas, mayores reducciones de estacionamiento para estructuras comerciales de legado y acuerdos de uso de estacionamiento compartido con propiedades adyacentes y permitir que el estacionamiento en la calle adyacente cuente para los requisitos de estacionamiento para facilitar la remodelación de edificios comerciales históricos.



# WOCAP Recommendations

## Recomendaciones del WOCAP



### Land Use and Development / **Uso del Suelo y Desarrollo**

- Consider amending the zoning to ensure future land uses provide pedestrian-oriented design through public realm design and building placement, utilizing design standards to enhance pedestrian mobility by minimizing curb cuts, parking locations, and hazardous vehicular-pedestrian conflict points. Additionally, consider the prohibition of new drive-thru restaurants and drive-thru banks through future zoning change.
- **Considerar enmendar la zonificación CR existente para prohibir los usos centrados en vehículos, incluyendo los restaurantes con autoservicio, los bancos con autoservicio, los lavaderos de vehículos, las gasolineras y los talleres de reparación de vehículos para facilitar el tipo de desarrollo transitable y de uso mixto deseado por la comunidad.**



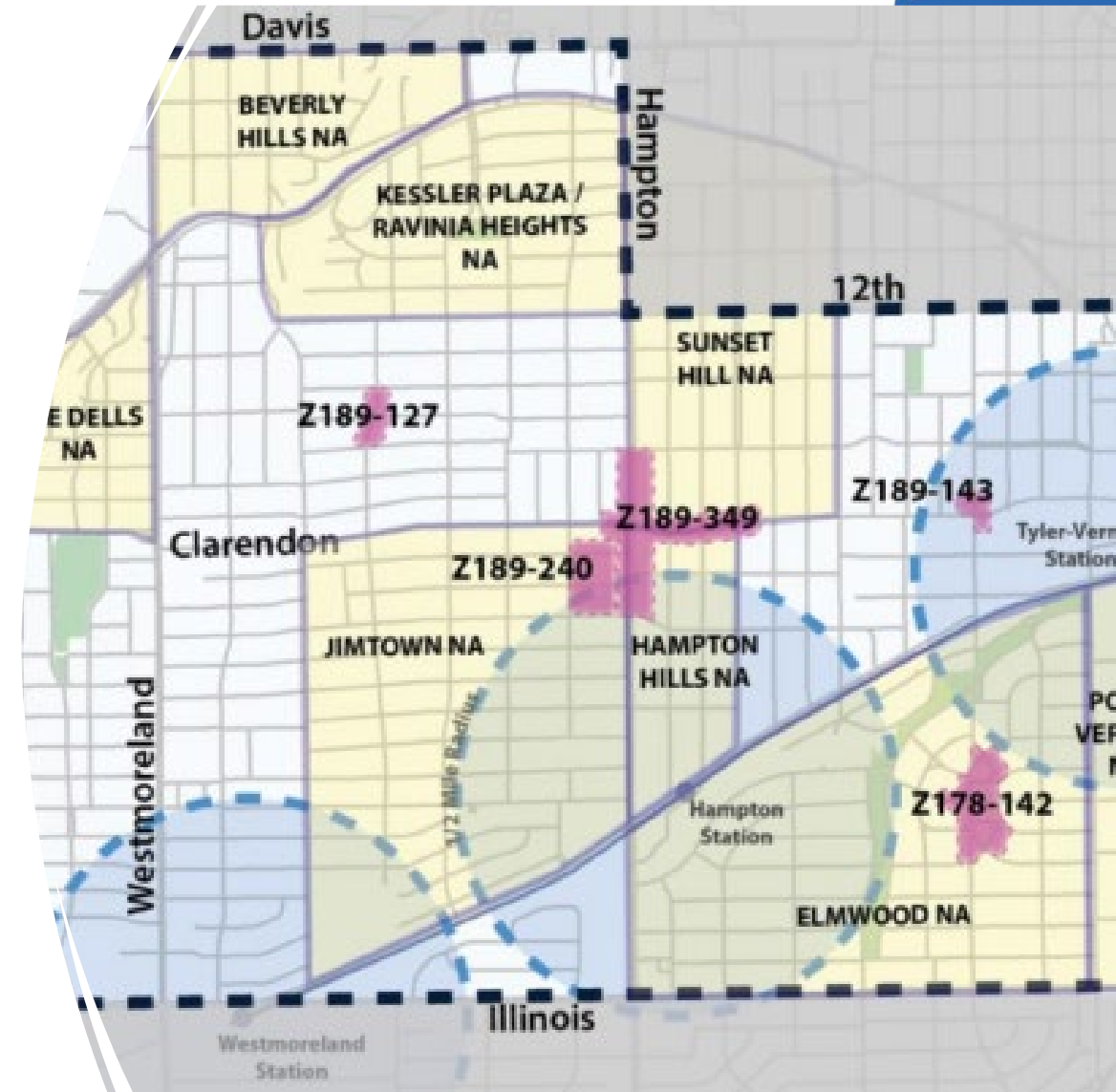
# WOCAP Authorized Hearings

## Audiencias autorizadas del WOCAP



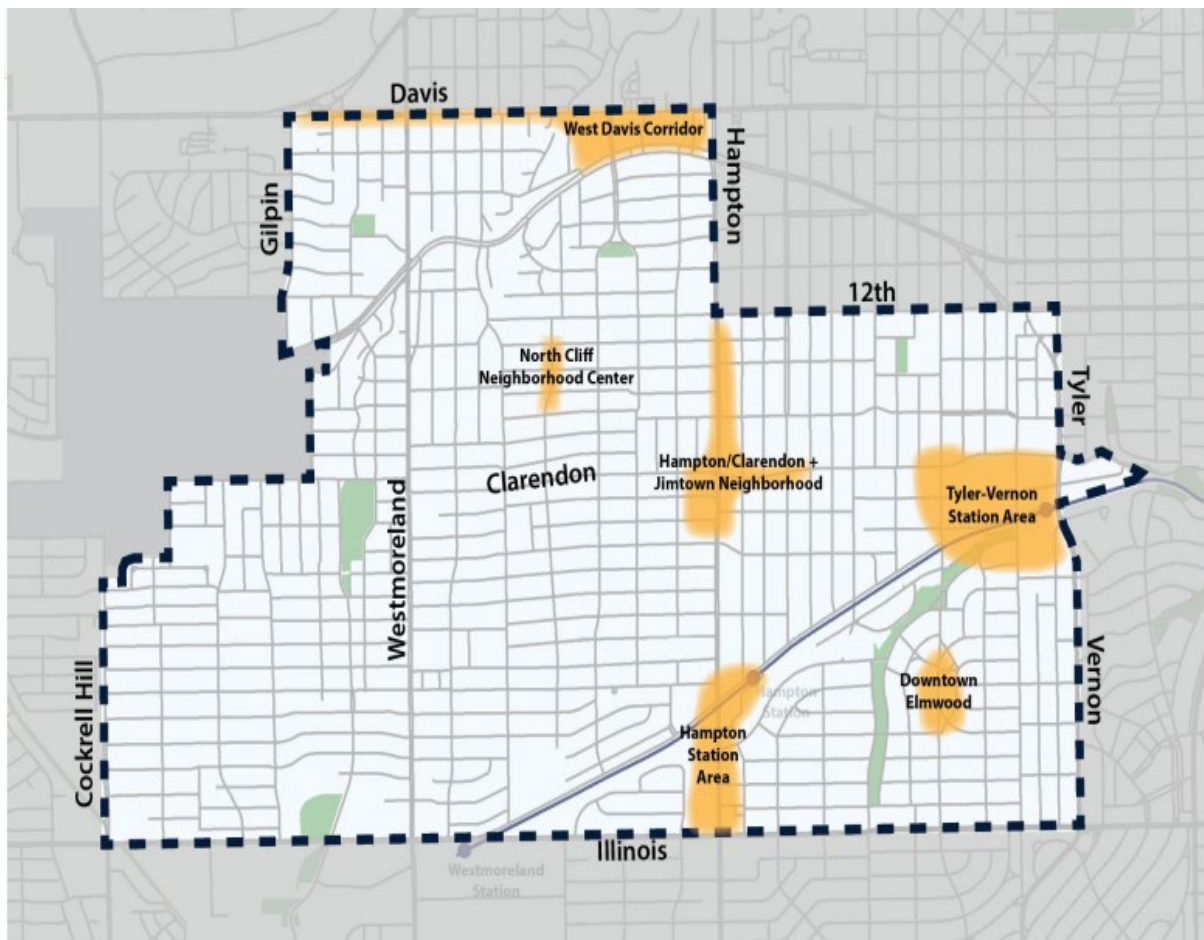
5 Authorized Hearings within the Plan Area: 5  
audiencias autorizadas dentro del área del plan:

- Z178-142: Downtown Elmwood/ Centro de Elmwood
- Z189-127: North Oak Cliff Neighborhood Center / Centro del Vecindario de North Oak Cliff
- Z189-349: Hampton Clarendon / Hampton Clarendon
- Z189-240: Jimtown Neighborhood / Vecindario de Jimtown
- Z189-143: Tyler –Vernon Station Area / Área de la Estación Tyler –Vernon



# WOCAP Planning Focus Area

## Área de enfoque de planificación del WOCAP



- West Davis Corridor / Corredor de West Davis
- North Cliff Neighborhood Center/ Centro del Vecindario de North Cliff
- Hampton/Clarendon Intersection and the Jimtown Neighborhood / Intersección de Hampton/Clarendon y el Vecindario de Jimtown
- Tyler-Vernon Station Area/ Área de la Estación de Tyler-Vernon
- Downtown Elmwood / Centro de Elmwood
- Hampton Station Area / Área de la Estación Hampton
- Westmoreland Station Area / Área de la Estación Hampton



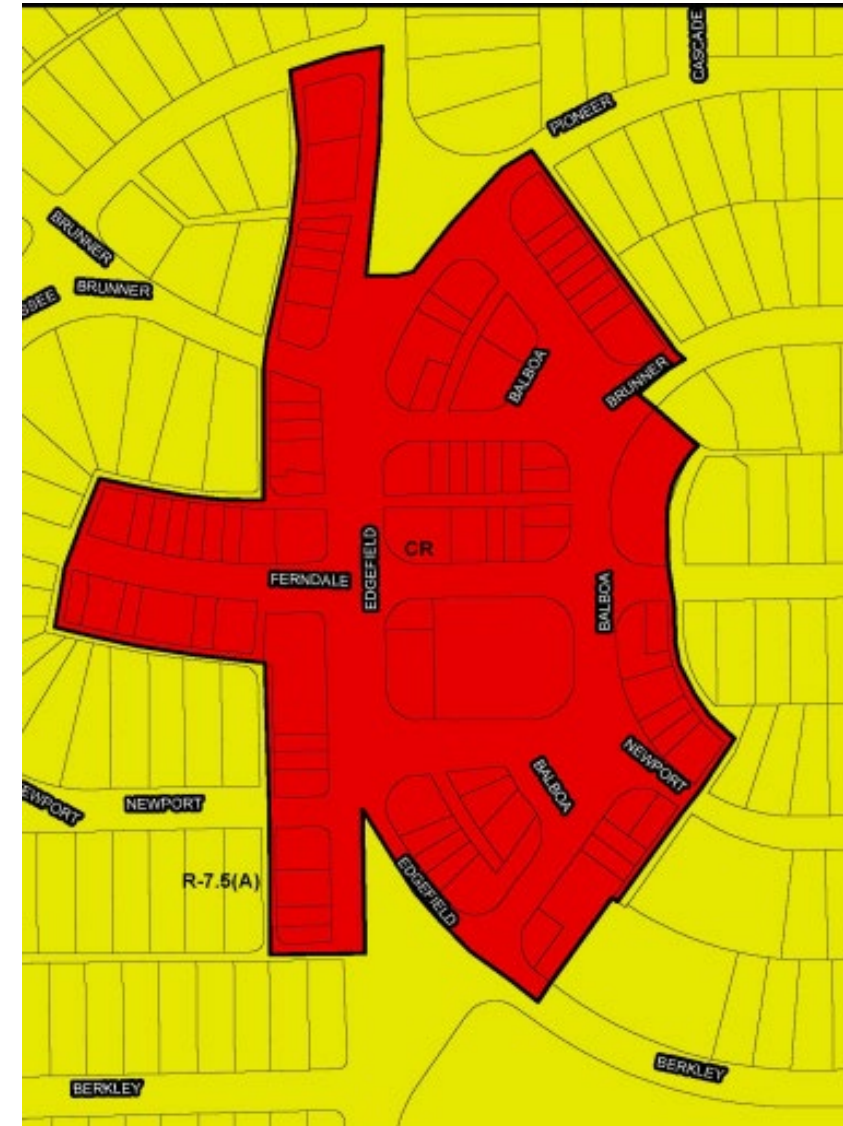
# Existing Conditions

## Condiciones existentes



### Current Zoning/ Zonificación actual

- Authorized Hearing Area: approximately 14.3 acres. Área de audiencia autorizada: aproximadamente 14.3 acres
- 1 base zoning district: 1 distrito de zonificación base:
  - Community Retail District (CR)/ Distrito Comercial Comunitario (CR, por sus siglas en inglés)
- CR district generally includes community servicing retail, personal services, and office uses. El distrito de CR generalmente incluye servicios comunitarios minoristas, servicios personales y usos de oficinas.
- Surrounded by R-7.5 (A) Residential District. Circundado por el Distrito Residencial R-7.5 (A)
- Area contains commercial retail buildings, professional offices, personal services, institutional (churches, school), single-family residential, a masonic hall, neighborhood park, and undeveloped properties...among others. El área contiene estructuras comerciales minoristas, oficinas profesionales, servicios personales, institucionales (iglesias, escuelas), residenciales unifamiliares, una logia masónica, un parque vecinal y propiedades sin desarrollar... entre otros

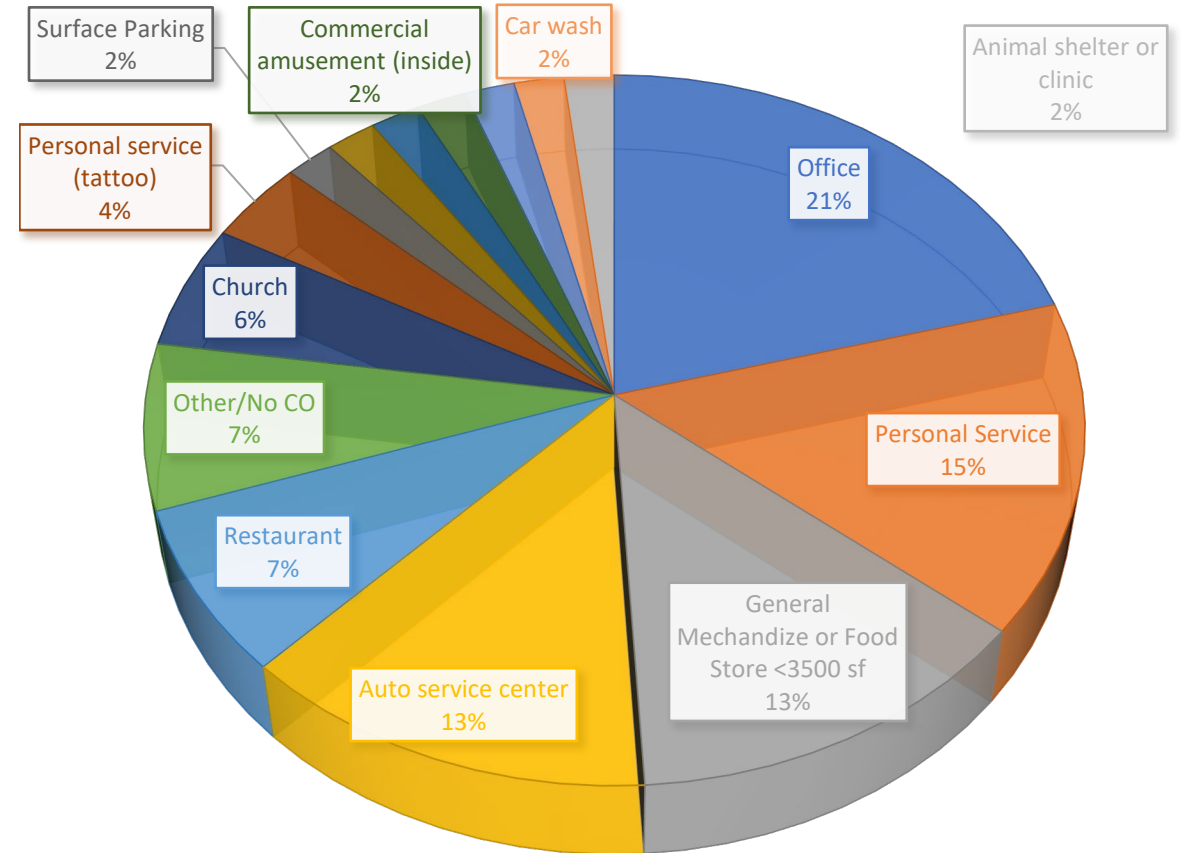


# Existing Conditions/Condiciones existentes



## Current Land Use/ Uso actual del suelo

LAND USE	COUNT	Percent
Office	11	20.8%
Personal Service	8	15.1%
General Mechandize or Food Store <3500 sf	7	13.2%
Auto service center	7	13.2%
Restaurant	4	7.5%
Other/No CO	4	7.5%
Church	3	5.7%
Personal service (tattoo)	2	3.8%
Surface Parking	1	1.9%
Job or lithographic printing	1	1.9%
Commercial amusement (inside) Gallery/art stu	1	1.9%
Commercial amusement (inside)	1	1.9%
Cell tower	1	1.9%
Car wash	1	1.9%
Animal shelter or clinic	1	1.9%
<b>TOTAL</b>	<b>53</b>	<b>100.0%</b>





# Initial Draft Zoning Proposal

## Borrador inicial de propuesta de zonificación



- Form District - Walkable Urban Mixed Use-3 (WMU-3) Zoning / Zonificación de Distrito Basado en la Forma - Uso Mixto Urbano Transitable -3 (WMU-3, por sus siglas en inglés)
- Intended to accommodate a mix of compatible uses near one another, in a pedestrian-friendly environment. Destinado para albergar una combinación de usos compatibles próximos entre sí, en un entorno agradable para los peatones
- There are 6 different types of WMU districts, based on intensities: Existen 6 tipos diferentes de distritos WMU, basados en intensidades:
  - Low (WMU-3, -5) Baja (WMU-3, -5)
  - Medium (WMU-8, -12) Media (WMU-8, -12)
  - High (WMU-20, -40) Alta (WMU-20, -40)
- There is no minimum acreage required for for WMU zoning, any size is eligible for a WMU district. No se requiere una superficie mínima para la zonificación de WMU, cualquier tamaño cumple con los requisitos para un distrito de WMU
- Qualification: WMU districts are intended for locations where a sufficient critical mass of dense, walkable urban mixed-use development exists or is planned. Calificación: los distritos de WMU están destinados a ubicaciones donde existe o está planificada una masa crítica suficiente de desarrollo urbano de uso mixto denso y transitable.



# Form Based vs. Traditional Zoning

## Zonificación basada en la forma frente a la tradicional



### Traditional Zoning

#### Zonificación tradicional

Focuses on how a buildings is being used/ *Se enfoca en cómo se utiliza una construcción*

Reserves each “zone” or designated area of land for a specific use. *Reserva cada “zona” o área designada de suelo para un uso específico*

Rigid and inflexible/ *Rígida e inflexible*

Regulates use, density, and level of activity (intensity)/ *Regula el uso, la densidad y el nivel de actividad (intensidad)*

### Form-Based Code

#### Código basado en la forma

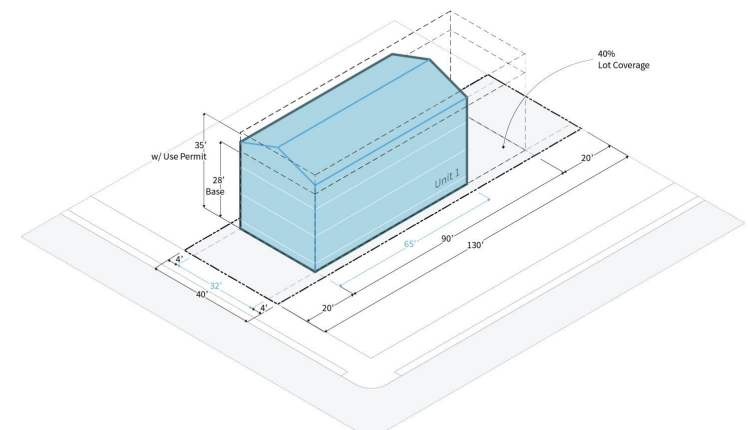
Focuses on the form of a building more than its function / *Se enfoca en la forma de una construcción más que en su función*

Zoning is based on context / *La zonificación se basa en el contexto*

Can address unforeseen issues that traditional codes could not. *Puede abordar problemas imprevistos que los códigos tradicionales no podían*

Affect everything from the character of a building, to the size of the street it is on, and even the type and size of the signage. *Afecta todo, desde el carácter de una construcción hasta el tamaño de la calle en la que se encuentra, e incluso el tipo y tamaño de las señalizaciones*

### CHAPTER 51A ARTICLE XIII: FORM DISTRICTS CITY OF DALLAS



# Components of Form-Based Code Zoning

## Componentes de la zonificación de código basado en la forma



- **A Master Plan** - defines building forms, streets, and spaces in a designated zone. **Un plan maestro:** define formas de construcción, calles y espacios en una zona designada
- **Building Form Standards** -regulate buildings' function, configuration, and design features. **Estándares de forma de construcción:** regulan la función, la configuración y las características de diseño de las estructuras
- **Specifications of Public Elements** -refer to the design and function of public elements such as streetscape & sidewalks. **Especificaciones de los elementos públicos:** se refieren al diseño y la función de los elementos públicos, como el paisajismo urbano y las aceras
- **Building Placement Requirements**- refer to the building's strategic placement like setbacks to ensure compatibility with the layout of existing building patterns. **Requisitos de ubicación de la estructura:** se refieren a la ubicación estratégica del edificio como retranqueos para garantizar la compatibilidad con el diseño de los patrones de construcción existentes.



# Components of Form-Based Code Zoning...

## Componentes de la zonificación de código basado en la forma...

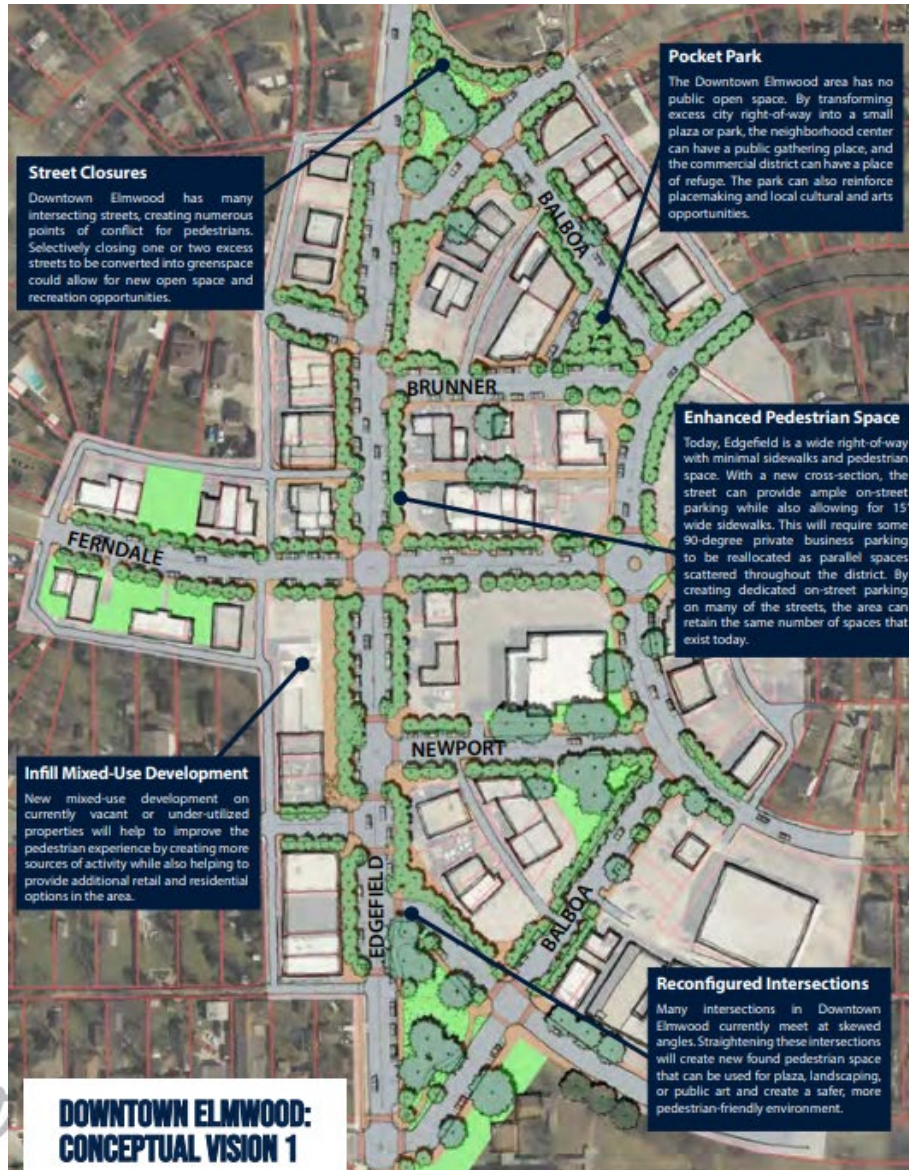


- **Building Orientation and Presentation Requirements + Architectural Standards** - refer to the way a building must face, and the length of front facades. **Requisitos de orientación y presentación de la estructura + normas arquitectónicas:** se refieren a la orientación que debe tener una estructura y la longitud de las fachadas frontales.
- **Definition of Horizontal and Vertical Mix of Uses** - Euclidean zoning regulations separate horizontal and vertical uses, a form-based code defines them. **Definición de combinación de usos horizontales y verticales:** las normas de zonificación euclidianas separan los usos horizontales y verticales, los define un código basado en la forma.
- **Parking Regulations and Right Of Way** -regulate the parking area built adjacent to a building, i.e size or location. **Reglamento de estacionamiento y derecho de paso:** regula el área de estacionamiento construida junto a una estructura, es decir, el tamaño o la ubicación.
- **Review Process-** Includes clear guidelines for the administration of the code. **Proceso de revisión:** incluye directrices claras para la administración del código.



# Downtown Elmwood Concept Plan.

## Plan conceptual del centro de Elmwood



# WMU-3 Development Types & Uses

## Tipos y usos de desarrollo de WMU-3



### Development Types/Tipos de desarrollo

- Mixed-Use Shopfront/Fachada de uso mixto
- Single-Story Shopfront/Fachada de una sola planta
- General Commercial/Comercial general
- Apartments (ground floor retail/office)/ Apartamentos (minorista/oficina en la planta baja)
- Townhouse / Vivienda estilo “Townhouse”
- Townhouse stacked/ Vivienda estilo “Townhouse” adosada
- Manor House/ Mansión
- Civic Building/ Estructura cívica
- Open Space/Espacio abierto

### Uses/Usos

- Office Oficina
- Retail Minorista
- Service and Entertainment / Servicio y entretenimiento
- Commerce Comercio
- Fabrication Fabricación
- Residential Residencial
- Civic Cívico
- Place of Worship Sitio de culto

\*New single-family houses are not included. No se incluyen viviendas unifamiliares nuevas



# Development Type Examples

## Ejemplos de tipos de desarrollo



Manor House **Mansión**



Mixed-Use Shopfront **Fachada de uso mixto**



Single-Story Shopfront **Fachada de una sola planta**



Townhouse Stacked **Vivienda estilo "Townhouse" adosada**



# Development Standards Highlights

## Aspectos destacados de los estándares de desarrollo



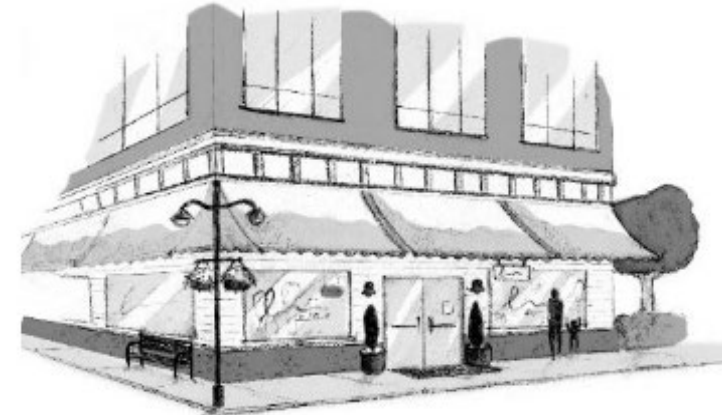
Buildings designed consistent with the scale and design of the neighborhood/ Estructuras diseñadas de acuerdo con la escala y el diseño del vecindario

### 1. Setbacks/ Retranqueos

- Front yard/primary street frontage: Min/Max 5/15 ft / Patio delantero/frente a la calle principal: mín./máx. 5/15 pies
- Side and rear yard: 5 feet/Patio lateral y trasero: 5 pies
- Side or rear yard adjacent to an R zone: 10 feet/ Patio lateral o trasero adyacente a una zonificación R: 10 pies
- Lot Coverage: 100% -60% depending on development type/ Cobertura de lote: 100% -60% dependiendo del tipo de desarrollo

### 2. Height / Altura

- Max building height is 50 feet/3.5 stories. La altura máxima de la estructura es de 50 pies/3.5 pisos
- Height bonuses may be provided if using the Mixed Income Housing Development Bonus (MIHDB) program. Se pueden proporcionar modificaciones de altura si se utiliza el programa de Modificaciones de Desarrollo de Vivienda de Ingresos Mixtos (MIHDB, por sus siglas en inglés)
- Residential Proximity Slope (RPS) applies. Se aplica la Pendiente de Proximidad Residencial (RPS, por sus siglas en inglés)



### 3. Landscaping/ Paisajismo

Comply with Article X (Landscape and tree ordinance) of the Dallas development code. Cumplir con el Artículo X (Ordenanza de paisajismo y árboles) del código de desarrollo de Dallas





# Development Standards Highlights

## Aspectos destacados de los estándares de desarrollo



Continued..../Continuación....

### 4. Open Space Requirements **Requisitos de espacio abierto**

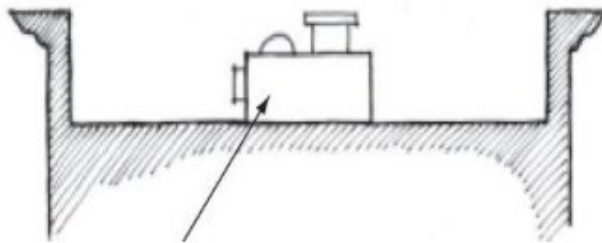
- At least 8% of net land area of a site must be provided as open space. **Al menos el 8% de la superficie terrestre neta de un sitio debe proporcionarse como espacio abierto**
- Can be provided off-site or on-site open space/ **Se puede proporcionar un espacio abierto fuera del sitio o en el sitio**
- On-site open space must be landscaped/**El espacio abierto en el sitio debe ser paisajístico**

### 5. Screening Requirements/**Requisitos de protecciones**

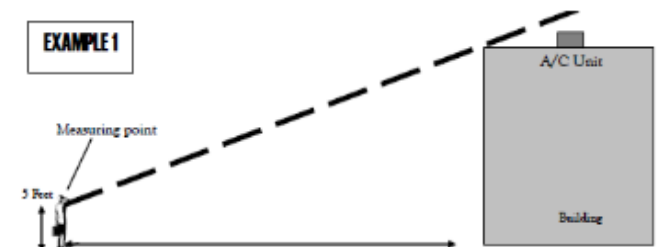
- All HVAC equipment and other mechanical devices must be screened from view from adjacent streets and properties. **Todos los equipos HVAC y otros dispositivos mecánicos deben estar ocultos de la vista desde las calles y propiedades adyacentes.**
- Trash and recycling dumpsters should be screened by sight-obscuring screening./**Los contenedores de basura y reciclaje deben estar ocultos por una protección que impida ser vistos.**



*A screened dumpster*  
*Un contenedor de basura oculto*



*Parapet concealing roof mounted mechanical equipment/*  
*Parapeto que oculta el equipo mecánico en el techo*



**Example of setting equipment back so not visible from adjacent streets & properties /** **Ejemplo de cómo colocar el equipo para que no sea visible desde las calles y propiedades adyacentes.**



# Non-Conforming Structures



Per the code, if a structure becomes non-conforming with a zoning change: **Según el código, si una estructura se vuelve no conforme con un cambio de zonificación:**

- Existing structures not required to conform retroactively unless **major renovations** are made to the buildings. **No se requiere que las estructuras existentes se ajusten retroactivamente a menos que se realicen renovaciones importantes en las estructuras.**
- **Major renovation** means a building permit or series of building permits for the reconstruction, alteration or modification of building that increases the floor area by at least 35 %. **Renovación importante significa un permiso de construcción o una serie de permisos de construcción para la reconstrucción, reforma o modificación de una estructura que aumenta la superficie construida en al menos un 35%.**
- Total additions to existing non-conforming structures less than or equal to 35% of the original floor area existing as of [date of passage] must comply with the use and placement requirements and the height and elements requirements in Section 51A-13.304 for the development type. **Las ampliaciones totales a estructuras no conformes existentes menores o iguales al 35% del área de suelo original existente al [fecha de aprobación] deben cumplir con los requisitos de uso y ubicación y los requisitos de altura y elementos de la Sección 51A-13.304 para el tipo de desarrollo.**
- Additions are not required to comply with maximum setback and minimum story requirements. **No se requieren ampliaciones para cumplir con los requisitos de retranqueo máximo y suelo mínimo.**



# Infrastructure Considerations

## Consideraciones de infraestructura



### Existing/Existente

- Angled and wide intersections present challenges for both pedestrians and drivers. Las intersecciones anguladas y anchas presentan desafíos tanto para los peatones como para los conductores.
- Narrow sidewalks that are not well-connected. Aceras estrechas que no están bien conectadas.

### Considerations

- Infrastructure improvements being considered and recommended in WOCAP to improve mobility issues and make the district more “walkable.” Se están considerando y recomendando mejoras de infraestructura en WOCAP para mejorar los problemas de movilidad y hacer que el distrito sea más “transitable.”
  - Street reconfiguration/Reconfiguración de calles
  - Sidewalk expansion and extension/ Extensión y ampliación de aceras
  - Bike lane addition /Adición de ciclovías
  - Alley activation /Activación de callejones
  - Placemaking & public art installation/ Creación de espacios e instalación de arte público





# Downtown Elmwood

**Second Meeting**  
**July 18, 2023**

Don Raines Jr. Senior Planner  
Planning & Urban Design Department  
City of Dallas



# Downtown Elmwood: Centro de Elmwood

- Community expressed concerns about pedestrian and cyclist safety as a result of vehicular impacts and the lack of defined sidewalks. /La comunidad expresó su preocupación por la seguridad de los peatones y ciclistas como resultado de los impactos vehiculares y la falta de aceras definidas.
- Proposed Zoning Change towards a Form Based District / Walkable Mixed Use. /Cambio de Zonificación Propuesto hacia un Distrito Basado en Forma / Uso Mixto Transitible.
- Prioritization is to focus on potential Transportation Improvements for Edgefield Ave./La prioridad es centrarse en las posibles mejoras de transporte para Edgefield Ave.



# Downtown Elmwood/ Centro de Elmwood

- Study Area is 14 acres, roughly 50% of this area is privately owned properties and 50% is publicly owned as Public Right of Way / El área de estudio es de 14 acres, aproximadamente el 50 % de esta área son propiedades de propiedad privada y el 50 % es de propiedad pública como derecho de paso público.
- Public Right of Way includes streets roads or alleys as well as medians, utility easements sidewalks and parkway areas./ El derecho de paso público incluye calles, caminos o callejones, así como medianas, servidumbres de servicios públicos, aceras y áreas de avenidas.



# Downtown Elmwood: Centro de Elmwood

- Improvements: Edgefield / Ferndale / Intersection/Mejoras: Intersección Edgefield / Ferndale
- Install Stop Signs on all corners / Instale señales de alto en todas las esquinas
- Install barrier – free curbs ramps where missing, on three corners./ Instale rampas de barrera: libere los bordillos donde falten, en tres esquinas.
- Pedestrian refuge island with painted crosswalks./Isla refugio peatonal con areas peatonales pintadas
- Painted Bike Lanes / Carriles para bicicletas pintados

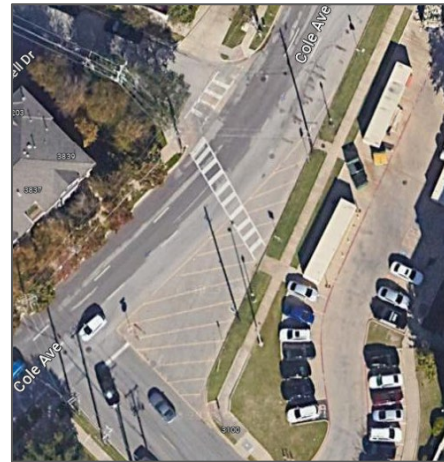


Pedestrian Refuge Island and Bike Lanes Example

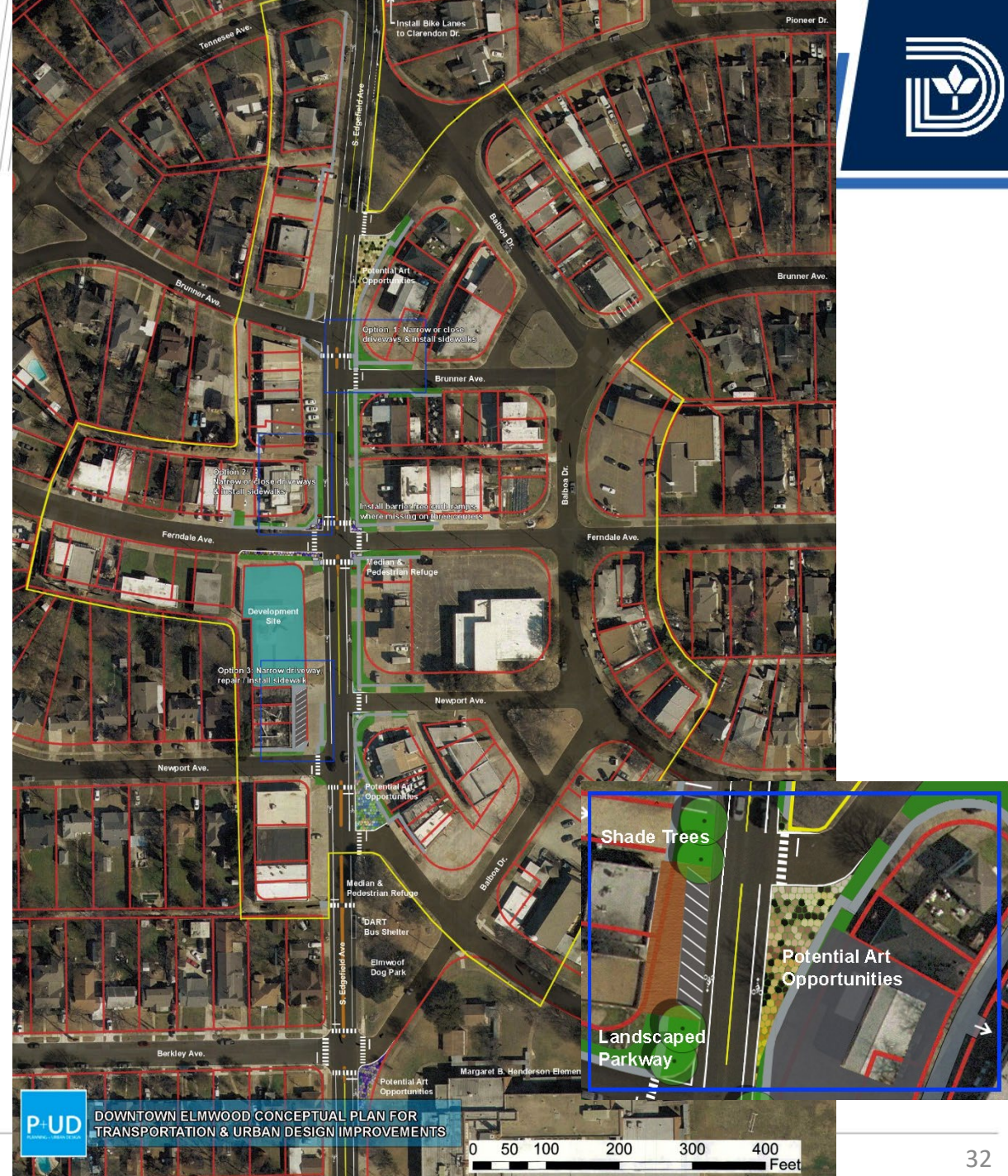


# Downtown Elmwood: Centro de Elmwood

- Paint excessive pavement areas to bring clarity to the roadway use by introducing potential art opportunities. / Pintar áreas de pavimento excesivas para identificar con claridad el area de la calzada y dar oportunidades patenciales artísticas.
- Explore access management strategies to narrow driveway widths / Explorar las estrategias de gestión de acceso para reducir los anchos de entrada.



*Painting Excess Space Example*  
*Ejemplo de pintura con exceso de espacio*  
(Cole and Haskell)



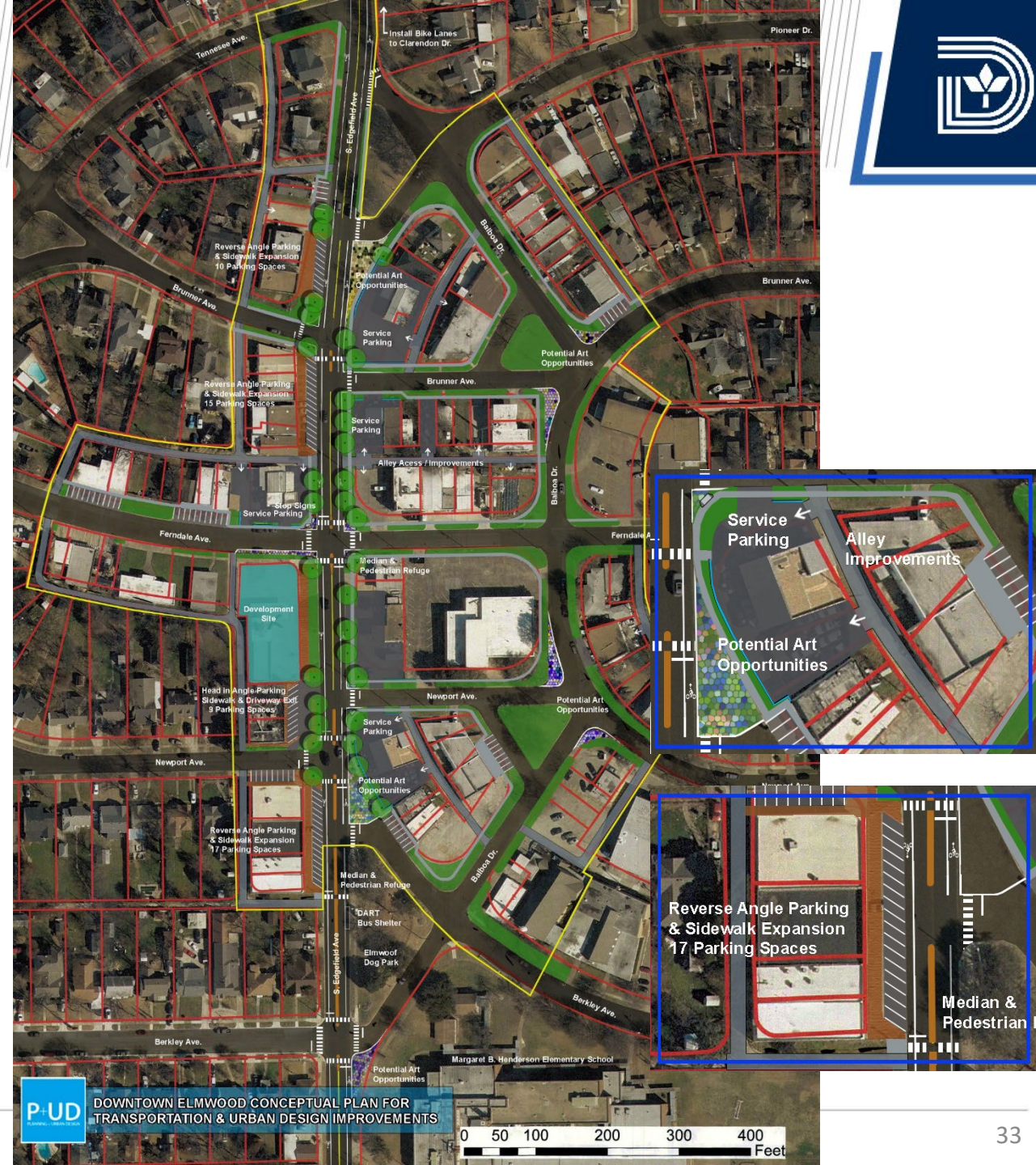


# Downtown Elmwood: Centro de Elmwood



**A Long-Term Vision may include / Una visión a largo plazo puede incluir:**

- Traffic calming, Reverse Angle Parking, Sidewalk Enhancements and Wayfinding / Apaciguamiento del tráfico, estacionamiento en ángulo inverso, mejoras en las aceras y orientación.
- Potential Art Opportunities, Parks & Street / Oportunidades potenciales de arte, parques y árboles en las calles.
- Improved Alleys for better vehicular service access. Callejones mejorados para un mejor acceso de servicio vehicular.



# Downtown Elmwood: Centro de Elmwood

Conceptual Long-Term Plan  
for a Walkable Mixed-Use  
Neighborhood. / Plan conceptual a  
largo plazo para un vecindario de  
uso mixto con orientacion al  
peaton.



# Summary / Resumen



- Proposed Form District with Walkable Urban Mixed Use-3 (WMU-3) zoning, also a recommendation of WOCAP/ Distrito Basado en la Forma propuesto con zonificación de Uso Mixto Urbano Transitable - 3 (WMU-3), también una recomendación del WOCAP
- Maximum building height reduced from 54 ft to 50 feet. La altura máxima de las construcciones se redujo de 54 pies a 50 pies
- No minimum building height. Sin altura mínima para las construcciones
- Activation of public realm. Activación del espacio público



# Next Steps / Próximos pasos



1. Third community meeting to review the proposal and feedback from property owners and the community (August). [Tercera reunión comunitaria para revisar la propuesta y comentarios de los propietarios y la comunidad \(agosto\)](#)
2. City Plan Commission public hearing to discuss the proposed changes to City Council (September-October). [Audiencia pública de la Comisión de Planificación de la Ciudad al Concejo de la Ciudad para analizar los cambios propuestos \(septiembre-octubre\)](#)
3. City Council Vote (TBD)/ [Votación del Concejo de la Ciudad \(por determinar\)](#)

Seferinus Okoth, AICP  
Chief Planner  
Planning & Urban Design  
Department  
City of Dallas  
[Seferinus.okoth@dallas.gov](mailto:Seferinus.okoth@dallas.gov)  
Tel. 214-671-9336

Follow project updates at: [Siga las actualizaciones del proyecto en: <https://dallascityhall.com/departments/pnv/Pages/DowntownElmwood.aspx>](#)

