

NÚMERO DE EXPEDIENTE: Z178-142(SO)

FECHA DE PRESENTACIÓN: 22 de abril de 2022

UBICACIÓN: Un área generalmente ubicada a lo largo de ambos lados de Edgefield Avenue desde Tennessee Avenue hasta el callejón al sur de Newport Avenue, ambos lados de Balboa Drive entre Pioneer Drive y Berkley Avenue, ambos lados de Ferndale Avenue desde el callejón al este de Tennessee Avenue hasta el callejón al este de Balboa Drive, ambos lados de Brunner Avenue entre Balboa Drive y Edgefield Drive, y ambos lados de Newport Avenue entre Balboa Drive y Edgefield Drive.

DISTRITO DEL CONCEJO: 1

MAPSCO: 54N, 54P

TAMAÑO DE LA PETICIÓN: Aprox. 14.3 acres

TRAMO CENSAL: 68.02

PETICIÓN: Una Comisión de Planificación de la Ciudad autorizó una audiencia para determinar la zonificación adecuada en propiedades zonificadas como distrito Comunitario Minorista CR, en el distrito comercial central del vecindario de Elmwood. Se debe considerar una zonificación apropiada para el área que incluya, pero no se limite a, el uso, los estándares de desarrollo y otras regulaciones apropiadas.

RESUMEN: El propósito de esta audiencia autorizada es implementar las recomendaciones del Plan del Área de West Oak Cliff (WOCAP, por sus siglas en inglés), adoptado por el Concejo de la Ciudad el 26 de octubre de 2022.

RECOMENDACIÓN DEL PERSONAL: Aprobación de un distrito Urbano Transitable de Uso Mixto WMU-3 y un Superpuesto de Fachada Comercial en un sector.

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

- El 9 de noviembre de 2019, la Comisión de Planificación de la Ciudad autorizó una audiencia para determinar la zonificación adecuada para el área de la petición.
- Entre noviembre de 2020 y octubre de 2022, el Departamento de Planificación y Diseño Urbano (PUD, por sus siglas en inglés) involucró a la comunidad en el desarrollo del Plan del Área de West Oak Cliff (WOCAP, por sus siglas en inglés), que brindó una visión a largo plazo para el uso del suelo y la zonificación para el centro de la ciudad de Elmwood, entre otras áreas.
- El 26 de octubre de 2022, el WOCAP fue adoptado por unanimidad por el Concejo de la Ciudad y se convirtió en el impulso para priorizar la rezonificación del área de audiencia autorizada.
- El 15 de marzo de 2023, se llevó a cabo una reunión comunitaria inicial, organizada por el PUD y el concejal Chad West, para recopilar opiniones.
- Entre el 16 de marzo de 2023 y el 17 de julio de 2023, el personal se reunió con diferentes partes interesadas, incluyendo otros departamentos de la ciudad, líderes de asociaciones de vecinos y propietarios de empresas, para analizar posibles mejoras en la zonificación y el ámbito público como parte de la implementación del plan del área.
- Entre el 19 de julio de 2023 y el 28 de septiembre de 2023, el PUD se reunió periódicamente con el Departamento de Transporte para analizar escenarios alternativos para mejorar el ámbito público, incluyendo la realineación de calles, la configuración de estacionamientos, la instalación de carriles para bicicletas y la reactivación de callejones para respaldar el distrito basado en la forma.
- El 18 de julio de 2023, se llevó a cabo una segunda reunión comunitaria, conjuntamente con los Departamentos de Planificación y Diseño Urbano y Transporte, para presentar la propuesta de zonificación y las mejoras del ámbito público. En la reunión, la comunidad votó masivamente (37-14) para hacer avanzar las recomendaciones propuestas a la audiencia pública del CPC.
- El área de audiencia autorizada consta de una combinación de usos comerciales e institucionales, así como suelos no urbanizados. Principalmente rodeado por usos unifamiliares.
- La intención de la zonificación propuesta es implementar la recomendación del WOCAP de crear un distrito de uso mixto que sea ideal para pequeñas empresas que sea compatible con los vecindarios adyacentes y apoye la implementación de medidas para aminorar el tránsito para hacer que el distrito sea más amigable para los peatones.

Historia de la Zonificación:

No ha habido casos de zonificación en el área de audiencia autorizada en los últimos cinco años.

Se ha aprobado una variación de la distancia de venta de bebidas alcohólicas, como se describe a continuación:

AV212-003: Solicitud de variación en la venta de bebidas alcohólicas en 2109 S Edgefield Avenue, que fue aprobada por el Concejo el 14 de septiembre de 2022. La variación no es transferible a otro titular de un permiso de venta de bebidas alcohólicas o un tipo de permiso TABC.

Vías Públicas/Calles:

La única carretera dentro del área de audiencia autorizada que está en el plan de vías públicas es South Edgefield Avenue.

Vía Pública/Calle	Tipo	ROW Existente/Propuesto
Avenida South Edgefield	Vía Secundaria Comunitaria	56 pies

Tránsito:

La División de Servicios de Desarrollo del Transporte del Departamento de Transporte revisó la solicitud y determinó que no afectará significativamente el sistema de carreteras adyacente.

ANÁLISIS DEL PERSONAL:

Plan Integral:

El *Plan Integral de forwardDallas!* fue adoptado por el Concejo de la Ciudad en junio de 2006 y describe varias metas y políticas que pueden servir como marco para ayudar a evaluar la idoneidad de esta audiencia autorizada y las recomendaciones del personal. La recomendación del personal para un distrito WMU-3 es consistente con las metas y políticas del *Plan Integral de forwardDallas!*, particularmente los marcados con una cruz (†).

ELEMENTO DE USO DEL SUELO

META 1.1 ALINEAR LAS ESTRATEGIAS DE USO DEL SUELO CON LAS PRIORIDADES DE DESARROLLO ECONÓMICO

Política 1.1.5 Fortalecer los vecindarios existentes y promover las características únicas de los vecindarios. †

META 1.3 PROPORCIONAR OPORTUNIDADES EQUITATIVAS PARA LOS RESIDENTES DE DALLAS

Política 1.3.1 Crear oportunidades de vivienda en todo Dallas. †

META 1.4 COORDINAR ACTIVIDADES DE PLANIFICACIÓN PARA EQUILIBRAR EL TRANSPORTE, EL USO DEL SUELO, LA INFRAESTRUCTURA Y EL MEDIOAMBIENTE

Política 1.4.2 Desarrollar una red de transporte multimodal. †

ELEMENTO ECONÓMICO

META 2.1 PROMOVER EL CRECIMIENTO EQUILIBRADO

Política 2.1.1 Garantizar que la zonificación sea lo suficientemente flexible para responder a las condiciones económicas cambiantes. †

META 2.5 FOMENTAR UNA CIUDAD DE GRANDES VECINDARIOS

Política 2.5.1 Promover vecindarios sólidos y distintivos para mejorar la calidad de vida de Dallas. †

Política 2.5.2 Garantizar que las áreas residenciales existentes y futuras estén adecuadamente vinculadas para mejorar el desarrollo económico y los beneficios del diseño urbano. †

ELEMENTO DE TRANSPORTE

META 4.2 PROMOVER UNA VARIEDAD DE OPCIONES DE TRANSPORTE

Política 4.2.2 Promover una red de senderos para caminar y andar en bicicleta dentro y fuera de la calle. †

ELEMENTO DE DISEÑO URBANO

META 5.1 PROMOVER UN SENTIDO DE LUGAR, SEGURIDAD Y DONDE SE PUEDA CAMINAR

Política 5.1.1 Promover paisajes urbanos amigables para los peatones. †

Política 5.1.2 Definir el carácter urbano en el Centro de la Ciudad y núcleos urbanos. †

Política 5.1.3 Fomentar la altura, escala, diseño y carácter complementarios de los edificios. †

Política 5.1.4 Mejorar el disfrute visual del espacio público. †

META 5.3 ESTABLECER LA CONVENIENCIA DEL ACCESO A PIE

Política 5.3.1 Fomentar un equilibrio de usos de la tierra a poca distancia unos de otros. †

BENEFICIO ADICIONAL EN LOS VECINDARIOS

META 4.3 Mejorar la conveniencia del vecindario mejorando la infraestructura, el parque inmobiliario, la recreación y la seguridad. †

META 5.1 Fomentar una gama más amplia de tipos de viviendas bien diseñadas y económicas como respuesta a las preferencias emergentes en materia de propiedad de viviendas. †

META 5.2 Fomentar el desarrollo de repoblación y mejoras de viviendas existentes en vecindarios objetivo para atraer y retener a los propietarios de viviendas. †

Plan de Área:

El plan del Área de West Oak Cliff (WOCAP, por sus siglas en inglés)

El Plan del Área de West Oak Cliff fue adoptado por unanimidad por el Concejo de la Ciudad el 26 de octubre de 2022. Proporciona una visión de 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 en torno a la gentrificación, el desplazamiento, y revitalización de varios vecindarios en el oeste de Oak Cliff, incluyendo Elmwood. El WOCAP designa el centro de la ciudad de Elmwood como un área de oportunidad estratégica para el crecimiento económico y enfatiza la necesidad de que el plan del área guíe su transformación en un distrito dinámico y transitable de uso mixto. La recomendación del personal para un distrito WMU-3 es consistente con las metas, objetivos y recomendaciones del WOCAP, especialmente los marcados con un asterisco (*) a continuación:

Metas del WOCAP

- Crear centros vecinales transitables que brinden una variedad de oportunidades laborales, culturales, comerciales y de vida*
- Fomentar empresas que sean compatibles con los vecindarios adyacentes*
- Preservar los edificios históricos fomentando la renovación y la reutilización*
- Proteger los vecindarios unifamiliares existentes*
- Mejorar el transporte a través de un mejor diseño de calles*
- Retener a los residentes actuales y atraer nuevos residentes fomentando nuevas opciones de viviendas económicas*

Objetivos del WOCAP

I. *Uso y Desarrollo del Suelo*

- a. Preservar y proteger los vecindarios unifamiliares existentes. *
- b. Promover oportunidades de desarrollo orientadas al tránsito.
- c. Crear centros de uso mixto, transitables a escala de vecindario. *
- d. Preservar los edificios y el carácter históricos a través de un diseño que tenga en cuenta el vecindario. *

II. *Transporte e Infraestructura*

- a. Priorizar la construcción de nuevas aceras y la reparación de aceras para mejorar la accesibilidad. *
- b. Utilizar mejoras en el diseño urbano, dentro del derecho de paso público, para mejorar la creación de sitios y la seguridad. *
- c. Construir nuevas mejoras multimodales y carriles para bicicletas en todo West Oak Cliff. *
- d. Evaluar la aminoración del tránsito mediante mejoras en el diseño de las calles. *

III. *Parque y espacio abierto*

- a) Crear oportunidades para parques, plazas y parklets más pequeños en nodos vecinales existentes. *
- b) Los sitios de las escuelas públicas deben utilizarse como oportunidades para espacios verdes públicos.
- c) Crear nuevos vínculos verdes y mejorar los existentes, utilizando las calles de la ciudad y los derechos de paso siempre que sea posible.
- d) Mejorar y potenciar los parques y espacios verdes existentes.

IV. *Desarrollo Comunitario Inclusivo y Calidad de Vida*

- a. Garantizar la accesibilidad del vecindario a través de políticas y programas estratégicos. *
- b. Apoyar las pequeñas empresas locales, propiedad de minorías, inmigrantes y de mujeres. *
- c. Promover las artes y la cultura locales a través de iniciativas y espacios dedicados.
- d. Mejorar la seguridad mediante un mejor diseño de los edificios y el ámbito público. *

Recomendaciones del WOCAP

- Enmendar la zonificación CR existente para permitir el desarrollo de uso mixto. La nueva zonificación debe considerar un distrito basado en la forma con una forma urbana transitable, como fachadas activadas, aceras anchas y retranqueos y pendientes de proximidad apropiados a usos unifamiliares adyacentes. *
- El desarrollo debe limitarse al límite de altura existente de 54 pies. *

- Permitir usos residenciales, que deben incluir pequeños desarrollos multifamiliares (12 unidades o menos) y viviendas estilo Townhome. *
- Considerar modificar la zonificación CR existente para permitir que los restaurantes vendan bebidas alcohólicas cerca de escuelas e iglesias (mediante un permiso de uso especial) para permitir un establecimiento más sencillo de los usos de los restaurantes. *
- Explorar la inclusión del bono de densidad de vivienda para ingresos mixtos (MIHDB, por sus siglas en inglés) para permitir una densidad adicional con la disposición de reservar unidades económicas. *
- Garantizar que los usos futuros del suelo proporcionen un diseño orientado a los peatones a través del diseño del ámbito público y la ubicación de los edificios, utilizando estándares de diseño para mejorar la movilidad de los peatones minimizando los cortes en las aceras, los sitios de estacionamiento y los puntos peligrosos de conflicto entre vehículos y peatones. *
- Junto con la reforma del código de estacionamiento en toda la ciudad, considerar reducciones en los códigos de estacionamiento para nuevas estructuras, mayores reducciones de estacionamiento para estructuras comerciales heredadas y acuerdos de uso compartido del estacionamiento con las propiedades adyacentes y permitir que el estacionamiento en las calles adyacentes cuente para los requisitos de estacionamiento a fin de facilitar la reurbanización de los edificios comerciales históricos. *
- Explorar el rediseño del ámbito público, las calles y las intersecciones de Edgefield, Ferndale, Balboa, Brunner, Newport, Berkley y Pioneer Drive en el centro de la ciudad de Elmwood para mejorar la seguridad de los peatones, corregir movimientos vehiculares inseguros, mejorar el acceso a la propiedad y crear oportunidades de espacios verdes comunitarios. *
- Crear un plan de Rutas Seguras hacia las Escuelas para Margaret B Henderson Elementary School, identificando mejoras que ayudarán a que sea más sencillo y cómodo para los estudiantes ir caminando y en bicicleta a la escuela. *
- Explorar oportunidades para proporcionar una nueva señal de tránsito o dispositivos de control de tránsito a lo largo de Edgefield en el centro de la ciudad de Elmwood para ayudar a aminorar las velocidades del tránsito y mejorar la naturaleza peatonal de estas carreteras. *

Uso del suelo:

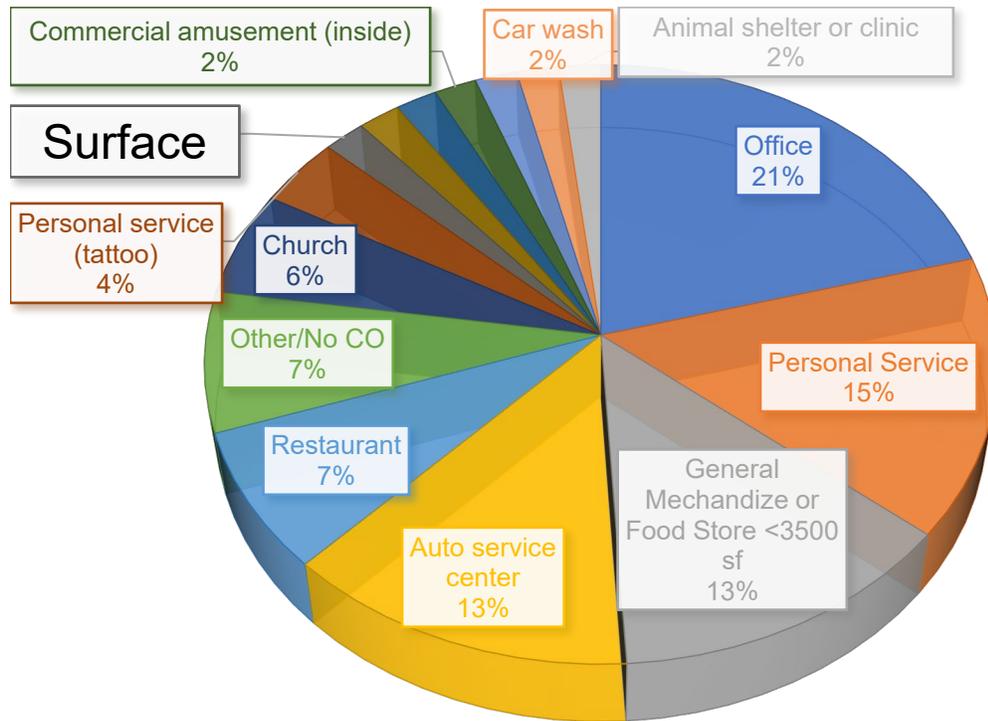
	Zonificación	Uso del Suelo
Sitio	Distrito Comunitario Minorista CR	Comercial e institucional (Oficina, servicio personal, cafetería, autoservicio, restaurantes, iglesias, colegio, logia fraterna etc.)
Norte	R-7.5(A) Distrito Unifamiliar	Residencias unifamiliares, espacio abierto.

Sur	R-7.5(A) Distrito Unifamiliar	Residencias unifamiliares, comercio minorista, escuela, iglesias, gimnasio, parque para perros.
Oeste	R-7.5(A) Distrito Unifamiliar	Residencias unifamiliares, suelos no urbanizados, espacios abiertos.
Este	R-7.5(A) Distrito Unifamiliar	Residencia unifamiliar, iglesias.

Compatibilidad de Uso del Suelo:

El área de la petición es un centro comercial que se encuentra rodeado por el R-7.5(A) distrito unifamiliar. Se desarrolla con una variedad de usos que incluyen comercio minorista, restaurantes, oficinas profesionales, servicios personales, instituciones (iglesias, escuelas), residencias unifamiliares, usos de autoservicio, logia masónica y suelos no urbanizables, entre otros usos. Al norte, limita con residencias unifamiliares y espacios abiertos. Al sur, el área limita con usos institucionales como Margaret B. Henderson Elementary School, Elmwood El Buen Samaritano United Methodist Church y el parque para perros Elmwood. Hacia el este, el área de audiencia autorizada está rodeada principalmente de residencias unifamiliares, pero también de usos institucionales como Wesley Hall Gym, Church in the Cliff: Reproductive Justice Church, Casa Del Rey Christian Church y Ferndale Missionary Baptist Church. Al oeste, limita con residencias unifamiliares y espacios abiertos. A solo dos cuadras al oeste se encuentra el parque Elmwood Parkway, que forma parte del cinturón verde de 16 acres. La tabla y el cuadro a continuación resumen el uso del suelo dentro del área de audiencia autorizada:

USO DEL SUELO	RECuento	Porcentaje
Oficina	11	20.8%
Servicio Personal	8	15.1%
Mercancía General o Tienda de Alimentos <3500 Pies Cuadrados	7	13.2%
Centro de Auto Servicio	7	13.2%
Restaurante	4	7.5%
Otro/No CO	4	7.5%
Iglesia	3	5.7%
Servicio personal (Tatuaje)	2	3.8%
Estacionamiento en Superficie	1	1.9%
Impresión por encargo o litográfica	1	1.9%
Atracción Comercial (Interior) Galería/Estudio de Arte	1	1.9%
Atracción Comercial (Interior)	1	1.9%
Antena de Telefonía Móvil	1	1.9%
Lavadero de Vehículos	1	1.9%
Refugio o Clínica de Animales	1	1.9%
TOTAL	53	100.0%



Información General de los Distritos Basados en la Forma

El Código Basado en la Forma (FBC, por sus siglas en inglés) es un método de zonificación en el que los códigos y regulaciones se enfocan en abordar la relación entre las fachadas de los edificios y el ámbito público, la forma y la masa de los edificios entre sí, y la escala y los tipos de calles y cuadras. A diferencia de la zonificación Euclidiana que regula principalmente el uso permitido y el nivel de actividad, el código basado en la forma se enfoca en la compatibilidad de los edificios con su entorno, al tiempo que permite que la combinación de actividades reales en ellos sea más ecléctica. Según la zonificación basada en la forma, la forma deseada de los edificios suele ser de estilo más urbano, construidos con múltiples plantas y ubicados al frente del sitio, más cerca de la calle. Esto, junto con estándares mejorados de transparencia, articulación de edificios y servicios para peatones, tienen como objetivo garantizar un paisaje urbano activo.

El FBC requiere que los edificios llenen un porcentaje del ancho del lote con la fachada del edificio para crear un paisaje urbano que apoye la actividad peatonal y proteja el estacionamiento. Los beneficios incluyen área edificable adicional en el sitio; mayor altura, densidad y superficie de suelo; y requisitos reducidos de estacionamiento que fomentan el uso del transporte multimodal. El FBC de Dallas está contenido en el Artículo XIII del código de desarrollo de la Ciudad, que se centra principalmente en la calidad, la forma y la relación entre los paisajes urbanos y las fachadas de los edificios para crear entornos amigables para los peatones.

Justificación para un Distrito Transitado de Uso Mixto WMU

La recomendación del personal es para un distrito WMU-3, que permite la menor intensidad de desarrollo entre los seis distritos WMU disponibles en el Artículo XIII. Los distritos de WMU están destinados a crear distritos urbanos transitables con una variedad de usos en un entorno amigable para los peatones. No existe un tamaño mínimo para un distrito de WMU. El Artículo XIII establece que los distritos de WMU están destinados a lugares donde ya existe o está planificada una masa crítica suficiente de desarrollo urbano de uso mixto denso y transitable. Esta masa crítica está presente cuando:

1. El área adyacente consta de al menos 40 acres de zonificación WMU o WR existente o definitivamente planificada, zonificación multifamiliar de alta densidad, zonificación de usos múltiples o zonificación de desarrollo planificado con características equivalentes.
2. El área adyacente consta de al menos 25 acres propuestos y es parte del plan de área adoptado de conformidad con *forwardDallas!* para zonificación WMU o WR, zonificación multifamiliar de alta densidad, zonificación de usos múltiples o zonificación de desarrollo planificado con características equivalentes; o
3. El solicitante demuestra que el área adyacente tiene al menos 25 acres y es o será una combinación de usos residenciales, comerciales y de otro tipo densos que lograrán la intención de este artículo de aumentar la transitabilidad para peatones, reducir la generación de viajes vehiculares y reducir la demanda de estacionamiento.

El Artículo XIII también establece que los distritos WMU son apropiados para los principales centros de empleo y centros de uso mixto donde se ha adoptado un plan de área, de conformidad con *forwardDallas!*

El personal considera que el área de la petición es apropiada para un distrito WMU-3, ya que está rodeada por más de 25 acres de un distrito residencial denso que contiene una combinación de usos como espacios comerciales, institucionales y abiertos. El área de solicitud tiene un plan de área adoptado por el Concejo de la Ciudad (WOCAP, por sus siglas en inglés) que recomienda un distrito urbano transitable de uso mixto. El plan del área exige específicamente la implementación de un distrito basado en la forma en el área para garantizar una mayor transitabilidad para peatones y una menor demanda de estacionamientos. Aunque pueda parecer que el área de solicitud está rodeada principalmente de residencias unifamiliares, existe una variedad de usos no residenciales dentro de los vecindarios adyacentes, lo que hace que el área adyacente sea más un distrito horizontal de uso mixto.

Comparación de Uso del Suelo

La zonificación basada en forma en el Artículo XIII regula los usos de la tierra a través de una variedad de tipos de desarrollo que permiten diferentes categorías de uso. Se centra principalmente en la forma del edificio más que en su uso previsto. En lugar de identificar usos específicos que están permitidos en un distrito de zonificación determinado, especifica los tipos de desarrollo que están permitidos en ese distrito. Por ejemplo, los siguientes son los tipos de desarrollo permitidos en un distrito WMU-3:

- Fachada Comercial de Uso Mixto
- Fachada Comercial de una Sola Planta
- Comercial General
- Apartamentos (comercio/oficina en planta baja)
- Vivienda estilo Townhouse
- Vivienda estilo Townhouse en hilera
- Vivienda Señorial
- Edificio Cívico
- Espacio Abierto

Cabe señalar que, si bien se permite la vivienda unifamiliar en un distrito WMU-3, una vivienda unifamiliar no es un tipo de desarrollo permitido. La siguiente es una tabla comparativa que muestra las diferencias en los usos permitidos entre el distrito Comunitario Minorista CR existente y el distrito WMU-3 recomendado por el personal. Las celdas en blanco indican que no se especifica un uso de suelo comparable para ese distrito.

Cuadro Comparativo de Uso del Suelo

Existente: CR	Recomendación del Personal: WMU-3
<u>Usos agrícolas.</u> -- Producción de cultivos.	
<u>Usos de servicios comerciales y empresariales.</u> -- Taller de reparación y mantenimiento de edificios [RAR] -- Servicio de catering -- Servicios empresariales personalizados -- Centro de servicio electrónico -- Laboratorio médico o científico [SUP] -- Alquiler de herramientas o equipos	
<u>Usos industriales.</u> -- Perforación y producción de gas [SUP] -- Planta dosificadora temporal de hormigón o asfalto [SUP]	

Cuadro Comparativo de Uso del Suelo

Existente: CR	Recomendación del Personal: WMU-3
<u>Usos institucionales y de servicios comunitarios.</u> -- Centro de atención diurna para adultos -- Cementerio o mausoleo [SUP] -- Centro de cuidado infantil -- Iglesia -- Colegio, universidad o seminario -- Centro de servicios comunitarios [SUP] -- Convento o monasterio -- Hospital [SUP] -- Biblioteca, galería de arte o museo -- Escuela tipo charter o escuela privada de inscripción abierta [SUP] -- Escuela pública que no sea una escuela tipo charter de inscripción abierta [RAR]	<u>Categorías de uso cívico.</u> -- Ss, solo planta baja: servicio comunitario [SUP], museo, biblioteca; guardería; educativo; servicio gubernamental, excepto centro de detención, cárcel o prisión; servicio social [SUP]; estación de tránsito -- Ts, solo planta baja: Servicio comunitario [SUP], museo, biblioteca -- Civ: Servicio comunitario [SUP], museo, biblioteca; guardería; educativo; servicio gubernamental, excepto centro de detención, cárcel o prisión; centro de detención, cárcel o prisión [SUP]; estación de tránsito <u>Categorías de uso de lugares de culto.</u> -- Ss, solo planta baja: lugar de culto -- Civ: lugar de culto
<u>Usos de alojamiento.</u> -- Hoteles y moteles [SUP] -- Alojamiento o casas de huéspedes [SUP] -- Refugio de uso general para pasar la noche [Consultar sección 51A-4.205 (2.1)]	
<u>Usos diversos.</u> -- Letrero adjunto fuera del local [SUP] -- Carnaval o circo (temporal) [Por autorización especial del oficial de la construcción] -- Construcción temporal u oficina de ventas	
<u>Usos de oficina.</u> -- Establecimiento financiero alternativo [SUP] -- Institución financiera sin autoservicio -- Institución financiera con autoservicio [DIR] -- Clínica médica o centro quirúrgico ambulatorio -- Oficina	<u>Categorías de uso de oficina.</u> -- Ss, solo planta baja: Centro médico, consultorio (sólo se permiten oficinas y centros médicos a lo largo de la vía pública) -- Ts, solo planta baja: Oficina
<u>Usos recreativos.</u> -- Club de campo con membresía privada -- Centro, club o área de recreación privada -- Parque público, área de juegos o campo de golf	<u>Categorías de uso cívico.</u> -- O: Parque o espacio abierto, servicios públicos
<u>Usos residenciales.</u> -- Residencia universitaria, fraternidad o vivienda de una hermandad	<u>Categorías de uso residencial.</u> -- Ts: Viviendas unifamiliares, multifamiliares y colectivas -- Th: Viviendas unifamiliares, multifamiliares y colectivas -- Mh: Viviendas unifamiliares, multifamiliares y colectivas -- Apt: multifamiliares y colectivas

Cuadro Comparativo de Uso del Suelo

Existente: CR	Recomendación del Personal: WMU-3
<p><u>Usos minoristas y de servicios personales.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -- Establecimientos de bebidas alcohólicas. [Consultar sección 51A-4.210 (b)(4).] -- Servicio de ambulancia. [RAR] -- Refugio o clínica de animales sin zonas exteriores. [RAR] -- Centro de auto servicio. [RAR] -- Escuela de Negocios. -- Lavadero de vehículos. [DIR] -- Atracción comercial (interior). [Es posible que se requiera SUP. Consultar sección 51A-4.210(b)(7)(B).] -- Atracción comercial (exterior). [SUP] -- Estacionamiento o garaje comercial. [RAR] -- Tienda de conveniencia con servicio de autoservicio. [SUP] -- Tintorería o lavandería -- Tienda de muebles -- Mercadería general o tienda de alimentos de 3,500 pies cuadrados o menos -- Mercadería general o tienda de alimentos de más de 3,500 pies cuadrados -- Mercadería general o tienda de alimentos de 100,000 pies cuadrados o más [SUP] -- Centro de mejoras para el hogar, patio de venta de madera, ladrillos o materiales de construcción [DIR] -- Reparación de equipos y electrodomésticos -- Licorería -- Tanatorio, funeraria o capilla comercial para bodas -- Gasolinería de vehículos de motor -- Vivero, tienda de jardinería o venta de plantas -- Tienda de parafernalia [SUP] -- Casa de empeño -- Usos de servicios personales -- Restaurante sin servicio de ventanilla o autoservicio [RAR] -- Restaurante con servicio de ventanilla o autoservicio [DIR] -- Tienda de intercambio o compra [SUP] -- Uso comercial temporal -- Teatro 	<p><u>Categorías de uso minorista.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -- Ss, solo planta baja: instalación con autoservicio [SUP], restaurante o bar, ventas minoristas, ventas de vehículos <p><u>Categorías de uso de servicios y entretenimiento.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -- Ss, solo planta baja: Atracción comercial (interior) [SUP]; recreación bajo techo; Servicio personalizado, incluido el cuidado de animales. <p><u>Categorías de uso comercial.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -- O: Estacionamiento comercial
<p><u>Usos del transporte.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -- Refugio de tránsito de pasajeros -- Estación de tránsito de pasajeros o centro de transferencia [Por resolución del SUP o del Concejo de la Ciudad. Consultar sección 51A-4.211.] 	
<p><u>Usos de servicios públicos y servicios públicos.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -- Estación transmisora comercial de radio y televisión -- Subestación eléctrica -- Servicios públicos locales. [Es posible que se requiera SUP o RAR. Consultar sección 51A-4.212(4).] -- Estación de policía o bomberos 	

Cuadro Comparativo de Uso del Suelo

Existente: CR	Recomendación del Personal: WMU-3
<ul style="list-style-type: none"> -- Oficina de correos -- Torre de radio, televisión o microondas [SUP] -- Torre/antena para comunicación celular [Consultar sección 51A-4.212(10.1).] -- Instalaciones de servicios públicos o gubernamentales distintas a las mencionadas [SUP] 	
<p><u>Usos mayoristas, de distribución y almacenamiento.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -- Almacén pequeño. [SUP] -- Centro de recompra de reciclaje. [Consultar Sección 51A-4.213 (11).] -- Centro de recolección de reciclaje. [Consultar Sección 51A-4.213 (11.1).] -- Contenedor de entrega de reciclaje. [Consultar Sección 51A-4.213 (11.2).] -- Entrega de reciclaje para recolección en ocasiones especiales. [Consultar Sección 51A-4.213 (11.3).] 	

Estándares de Desarrollo

Más allá de la regulación de los usos del suelo a través de tipos de desarrollo en el Artículo XIII, cada tipo de desarrollo incluye estándares de desarrollo más tradicionales (retranqueos, densidad, altura, etc.) además de estándares de desarrollo mejorados que contribuyen a un entorno amigable para los peatones (fachada a la calle, retranqueos de estacionamiento, transparencia, etc.).

La siguiente es una tabla comparativa de los estándares de desarrollo del actual distrito Comunitario Minorista CR y el distrito Urbano Transitable de Uso Mixto WMU-3 recomendado por el personal. Las celdas en blanco indican que un requisito no está especificado para ese estándar de desarrollo.

Estándar	Existente: CR	Recomendación del Personal: WMU-3
Retranqueo Frontal	15' min.	Calle principal: 5' mín. / 15' máx.
Fachada a la Calle Requerida, Calle Principal *	-	Calle principal: 70% min.
Retranqueo de Estacionamiento		Calle principal: 30' min.

Estándar	Existente: CR	Recomendación del Personal: WMU-3
		Distrito multifamiliar no residencial contiguo, callejón: 5' min.
Retranqueo Lateral	20' - adyacente o al otro lado del callejón desde R(A), D(A), TH(A), CH, MF(A) 0 pies en todos los demás casos	Distrito multifamiliar no residencial contiguo: 0' o 5' min Callejón contiguo: 5' min.
Retranqueo Trasero	20' - adyacente o al otro lado del callejón desde R(A), D(A), TH(A), CH, MF(A) 0 pies en todos los demás casos	Distrito no residencial contiguo: 0' o 5' min Callejón contiguo: 5' min.
Retranqueo Trasero	2.0 FAR en general 0.75 oficina/comercio 0.5 minorista	
Densidad		Ninguno
Altura	1 planta min 4 plantas/54' máximo 1. Cualquier parte de la estructura de más de 26 pies no puede ubicarse sobre una Pendiente de Proximidad Residencial. (RPS)	1 planta min 3.5 plantas / 50' máx.
Altura de la planta	80%	Planta baja: 10' mín. / 15' máx. Planta superior: 10' mín. / 15' máx.
Cobertura del Lote	60% de cobertura máxima del lote 1. Se incluyen estructuras de estacionamiento en superficie. 2. Los estacionamientos en superficie y las estructuras de estacionamiento subterráneo no están	80% máx.
Tamaño del Lote	Sin tamaño de lote mínimo	Sin mínimo
Transparencia		Planta baja, fachada a la calle principal: 30% Planta superior, fachada a la calle principal: 20%
Entrada		Requerido en calle principal Espaciado de entrada: Ninguno
	Densidad de la Unidad de Vivienda	
Relación de Superficie	0.5 para usos de oficina 0.75 para todos los usos combinados	

Estándar	Existente: CR	Recomendación del Personal: WMU-3
Área de pared en blanco	Pendiente de proximidad Intrusión visual	Calle principal: 30' máx.
Normas especiales	Se requiere una Revisión de Impacto del Desarrollo (DIR, por sus siglas en inglés) si el viaje estimado supera los 6,000 viajes por día y 500 viajes por acre por día Intrusión visual Ningún balcón o abertura que dé a un distrito R(A), D(A), TH(A), CH, MF-1(A)(SAH), MF-2(A)(SAH) puede estar por encima de RPS.	Pendiente de proximidad
Paisajismo	Artículo X	Artículo X

Mixed Use Shopfront	Single-Story Shopfront	General Commercial	Apartment	Townhouse Stacked	Townhouse	Manor House	Single-family House	Civic Building	Open Space Lot	
	Mu	Ss	Gc	Apt	Ts	Th	Mh	Sf	Civ	O
Mixed Use Shopfront	Single-Story Shopfront	General Commercial	Apartment	Townhouse Stacked	Townhouse	Manor House	Single-family House	Civic Building	Open Space Lot	
	Mu	Ss	Gc	Apt	Ts	Th	Mh	Sf	Civ	O
LOT										
Area per unit or building (min sf)	none	none	none	none	1,200	1,200	depends on # of units	3,500	3,000	2,000
Area per building (max sf)	none	none	none	none	none	none	20,000	5,000	none	none
Width (min ft)	none	none	none	none	16	16	50	35	30	20
Width (max ft)	none	none	none	none	none	none	100	45	none	none
Lot coverage (max)	100%	80%	80%	80%	80%	80%	60%	60%	60%	5%
FRONT SETBACK AREA										
Primary street (min/max ft)	5/15	5/15	5/15	5/15	5/15	5/15	15/none	15/none	20/none	10/none
Side street (min/max ft)	5/15	5/15	5/15	5/15	5/15	5/15	10/none	10/none	10/none	10/none
Service street (min/max ft)	none	none	none	none	none	none	none	none	none	10/none
REQUIRED STREET FRONTAGE										
Primary street (min/max ft)	90%	90%	70%	70%	70%	70%	none	none	none	none
Side street (min/max ft)	40%	40%	40%	40%	40%	40%	none	none	none	none
Service street (min/max ft)	none	none	none	none	none	none	none	none	none	none
PARKING SETBACK										
From primary street (min ft)	30	30	30	30	30	30	none	none	20	none
From side street (min ft)	5	5	5	5	5	5	none	none	5	none
From service street (min ft)	5	5	5	5	5	5	none	none	5	none
Abutting single-family district (min ft)	10	10	10	10	10	10	none	none	10	none
Abutting multifamily, nonresidential district, alley	5	5	5	5	5	5	none	none	5	none

Estacionamiento

Según la recomendación del personal para un distrito WMU-3, cualquier desarrollo nuevo y algunos cambios de uso en el área de audiencia autorizada tendrían que cumplir con los requisitos de estacionamiento del Artículo XIII. Los requisitos de estacionamiento para diferentes categorías de uso se muestran en la siguiente tabla. En términos de transporte alternativo, la ruta de autobús DART más cercana está tres cuadras al sur en Illinois Avenue con la parada de autobús más cercana en Edgefield e Illinois. También hay otra ruta de autobús DART hacia el este en Vernon Avenue. Además, como parte de la implementación del WOCAP y este esfuerzo de rezonificación, el Departamento de Transporte ha trabajado con PUD para rediseñar Edgefield Avenue, dentro del área de audiencia autorizada, en una calle completa con carriles exclusivos para bicicletas y aceras más anchas amigables para peatones y bicicletas. Se incluye información más detallada relacionada con el estacionamiento en la sección de Recomendaciones del Personal de este informe.

Estacionamiento requerido en los distritos de WMU

	CATEGORÍA DE USO	NÚMERO DE ESPACIOS NECESARIAS
Residencial	Vivienda doméstica	1.50 por unidad de vivienda unifamiliar
		1.15 por unidad de vivienda multifamiliar de una recámara o más pequeña
		1.65 por unidad de vivienda multifamiliar de dos recámaras
		2.00 por unidad de vivienda multifamiliar de tres recámaras
	Vivienda colectiva	0.70 por unidad de vivienda para retirados
Cívico	Servicios comunitarios	1 por 200 pies cuadrados
	Guardería	1 por 500 pies cuadrados
	Educativo	1.50 espacios por aula de primaria
		3.50 espacios por aula de preparatoria o media
		9.50 espacios por aula de preparatoria superior
		1 por 4 asientos en cualquier otra aula
	Servicio comercial	1 por 200 pies cuadrados
	Parque/espacio abierto	Ninguno
	Lugar de culto	1.00 por 4 asientos fijos o por banco de 18" de largo O 1 por cada 28.00 pies cuadrados de área de suelo sin asientos
	Servicio social	Consultar vivienda colectiva
Servicios públicos	Oficial de construcción para aplicar un uso similar	
Oficina	Médico	1 por 222 pies cuadrados
	Oficina, excepto: Estudio de arte, galería Servicios financieros, Banco, centro de llamadas	1 por 333 pies cuadrados
		1 por 500 pies cuadrados
		1 por 200 pies cuadrados
Minorista	Restaurantes, excepto: Bar, bar privado	1 por 100 pies cuadrados
		1 por 83 pies cuadrados
	Ventas minoristas	1 por 250 pies cuadrados
	Venta de vehículos	1 por área de ventas de 200 pies cuadrados
Servicio y entretenimiento	Atracción comercial (interior), excepto	1 por 200 pies cuadrados
	Salón de baile	1 por 25 pies cuadrados
		1 por 150 pies cuadrados

	Recreación en interiores excepto: Club de salud o spa	1 por 143 pies cuadrados
	Cine	0.27 por asiento
	Teatro de artes escénicas	0.40 por asiento
	Servicio personal	1 por 250 pies cuadrados
Commerce	Alojamiento nocturno	1.25 por recámara MÁS 1 por 200 pies cuadrados de sala de reuniones
	Almacenamiento con autoservicio	1 por cada 1000 pies cuadrados de superficie hasta 20,000 pies cuadrados 1 por cada 4000 pies cuadrados de superficie construida sobre 20,000 pies cuadrados
Fabricación	Fabricación ligera	1 por 600 pies cuadrados
	Investigación y desarrollo	1 por 300 pies cuadrados
	Servicio de vehículos	1 por 500 pies cuadrados, mínimo 5 espacios

Paisajismo y Espacios Abiertos

Cualquier nuevo desarrollo requerirá jardinería de acuerdo con el Artículo XIII, que incluye estándares generales establecidos en la Sección 51A-13.304(a) y estándares específicos para cada tipo de desarrollo. El artículo XIII también exige que al menos el ocho por ciento de la superficie neta del suelo de un sitio de construcción se proporcione como espacio abierto.

Altura

El WOCAP recomienda un distrito de uso mixto que resultará en una forma urbana transitable con alturas de construcción que no excedan los 54 pies y cuatro plantas actualmente permitidos por la zonificación CR actual. El distrito WMU-3 recomendado permite una altura máxima de construcción de 50 pies y está limitado a tres plantas y media (3^{1/2}). Es importante colocar barandillas para garantizar que los nuevos desarrollos no sobresalgan de las residencias unifamiliares contiguas. Las viviendas adyacentes seguirán protegidas por una pendiente de proximidad residencial (RPS, por sus siglas en inglés) de 1 a 3, que es un plano proyectado hacia arriba y hacia afuera desde el distrito unifamiliar adyacente R-7.5(A). En un distrito sujeto a una RPS (CR, WMU-3), cualquier parte de una estructura de más de 26 pies de altura no puede ubicarse por encima de la RPS. Por lo tanto, la mayor parte del centro de la ciudad de Elmwood no podrá alcanzar la altura máxima permitida por la zonificación.

Superpuestos de Fachada Comercial (-SH)

Los superpuestos de fachada comercial (-SH) tienen como objetivo crear calles comerciales peatonales mediante la designación de fachadas a la calle con tipos de desarrollo que admitan usos activos. Se puede aplicar en cualquier distrito WMU y está destinado a albergar a un conjunto limitado de tipos de desarrollo. (Consultar Sección 51A-13.304(a)(1), "Tipos de Desarrollo por Distrito")

Cuando se aplica una designación de superpuesto de Fachada Comercial, los estándares para un tipo de desarrollo de Fachada Comercial de uso mixto o de una sola planta se aplican al menos a los primeros 30 pies del edificio medidos hacia adentro desde la fachada a la calle. Cualquier calle designada con un superpuesto -SH se convierte en una calle principal. Los límites de un superpuesto de Fachada Comercial no tienen que seguir las líneas del lote ni coincidir con los límites de la parcela.

Análisis del Valor de Mercado:

[Análisis del Valor de Mercado \(MVA, por sus siglas en inglés\)](#), es una herramienta para ayudar a los residentes y formuladores de políticas a comprender los elementos de sus mercados inmobiliarios residenciales locales. Es una herramienta objetiva basada en datos, elaborada a partir de datos administrativos locales y validada con expertos locales. El análisis fue preparado para la Ciudad de Dallas por The Reinvestment Fund. Los oficiales públicos y los actores privados pueden utilizar el MVA para orientar estrategias de intervención con mayor precisión en mercados inmobiliarios débiles y apoyar el crecimiento sostenible en mercados más sólidos. El MVA identifica nueve tipos de mercado (A a I) en un espectro de solidez o debilidad del mercado residencial. Como se ilustra en el mapa del MVA adjunto, los colores van desde el morado que representa los mercados más sólidos (A a C) hasta el naranja, que representa los mercados más débiles (G a I). El área de la petición es en su mayor parte no residencial, por lo que la mayor parte no se encuentra en ninguno de los grupos del MVA, excepto una pequeña porción en el extremo norte (E) y el extremo este (F). Sin embargo, el vecindario residencial al oeste de Edgefield Avenue es un grupo del MVA “E” mientras que el vecindario al este de Edgefield Avenue es un grupo del MVA “F”. En general, el mercado inmobiliario dentro y alrededor del centro de la ciudad de Elmwood se encuentra en el rango medio en términos de fortaleza del mercado inmobiliario.

RECOMENDACIÓN DEL PERSONAL

El centro de la ciudad de Elmwood enfrenta muchos desafíos, y no todos están relacionados con la zonificación. Algunos de estos desafíos fueron las razones para desarrollar el WOCAP e iniciar esta audiencia autorizada. Por ejemplo, si bien el centro de la ciudad de Elmwood alberga numerosas empresas exitosas, el área necesita mejoras de infraestructura. Desde una perspectiva de zonificación, los usos de suelo existentes con amplios cortes en las aceras y grandes estacionamientos, que no están bien mantenidos, contribuyen a la experiencia peatonal generalmente deficiente en esta área y refuerzan este nodo vecinal como un centro de bajo rendimiento del distrito.

El área de audiencia autorizada actualmente está zonificada como distrito Comunitario Minorista CR, pero el personal recomienda un Distrito Transitable de Uso Mixto WMU-3, que es compatible con la meta del WOCAP de transformar el distrito en un centro urbano de uso mixto a escala de vecindario que sea amigable con los peatones.

El distrito WMU-3 permite una variedad de tipos de vivienda y usos no residenciales, pero ofrece estándares de diseño urbano para garantizar que la forma urbana deseada, incluyendo los tipos de desarrollo, las alturas de los edificios y la escala, no solo se ajuste al contexto actual, sino que también sea compatible y sensible a los vecindarios adyacentes. Permitir usos residenciales distintos de los unifamiliares independientes puede ayudar a crear opciones de viviendas económicas. Un grupo más diverso de ingresos y tipos de familia, lo que a su vez ayudará a que el comercio minorista sea más viable.

El distrito WMU-3 recomendado por el personal es el de menor intensidad de los seis distritos Transitables de Uso Mixto, lo que lo hace compatible con los R-7.5(A) vecindarios residenciales unifamiliares adyacentes. Por lo tanto, es la zonificación más apropiada para el área de audiencia autorizada ya que es compatible con los usos de suelo existentes dentro y adyacentes al distrito.

El distrito WMU-3 ofrece estándares de desarrollo mejorados para promover la transitabilidad peatonal en un entorno amigable para los peatones, algo que la comunidad expresó como deseo en el WOCAP. Para lograr este objetivo, el desarrollo futuro en el distrito debe cumplir con las directrices generales de diseño urbano de un distrito, pero también debe seguir directrices específicas para cada tipo de desarrollo. Los pocos usos unifamiliares dentro del área de audiencia autorizada actualmente no son conformes en un distrito CR, pero se les otorgan disposiciones para permitir remodelaciones y el derecho a reconstruir si son destruidos por un desastre natural u otro acto no intencional; sin embargo, una estructura unifamiliar que no cumple con los requisitos no puede ser demolida ni reconstruida intencionalmente en el distrito Comunitario Minorista CR. Según el distrito WMU-3 propuesto, una residencia unifamiliar no es un tipo de desarrollo permitido, pero se permite la vida unifamiliar en los tipos de desarrollo de viviendas estilo Townhome, viviendas estilo Townhome en hilera, apartamentos y uso mixto.

La conformidad con los estándares de diseño urbano es esencial, pero si una estructura no cumple con los requisitos debido a este cambio de zonificación, se notificará al propietario antes de la adopción de la nueva zonificación y, según el Artículo XIII, no se le exigirá que cumpla a menos que sufra una importante renovación. La renovación importante se describe en el Artículo XIII como un permiso de construcción o una serie de permisos de construcción para la reconstrucción, alteración o modificación de un edificio que aumenta la superficie construida en al menos un 35%. Por lo tanto, las ampliaciones totales a las estructuras existentes no conformes que sean menos del 35% del área de suelo original existente a la fecha de adopción del cambio de zonificación no necesitarán ajustarse a la zonificación. Sin embargo, aún tendrá que 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. Las ampliaciones que sean menos del 35 % del área de suelo original no están obligadas a cumplir con los requisitos de retranqueo máximo y suelo mínimo.

Con respecto al estacionamiento, el personal ha realizado un análisis de los usos existentes dentro del área de audiencia autorizada, comparando los requisitos de estacionamiento según la zonificación actual (CR) y el distrito propuesto WMU-3. El análisis reveló que la mayoría de las empresas lograrán una reducción del estacionamiento bajo la zonificación de distrito WMU-3. Cambiar la zonificación al distrito WMU-3 permitirá a las empresas contar el estacionamiento en la calle contiguo para sus requisitos de estacionamiento, una disposición que actualmente no está disponible en

virtud de la zonificación CR existente. En general, la adopción del distrito WMU-3 dará como resultado un excedente de estacionamiento en superficie en el distrito que podría utilizarse para permitir nuevas empresas o ser utilizado por empresas adyacentes a través de acuerdos de estacionamiento.

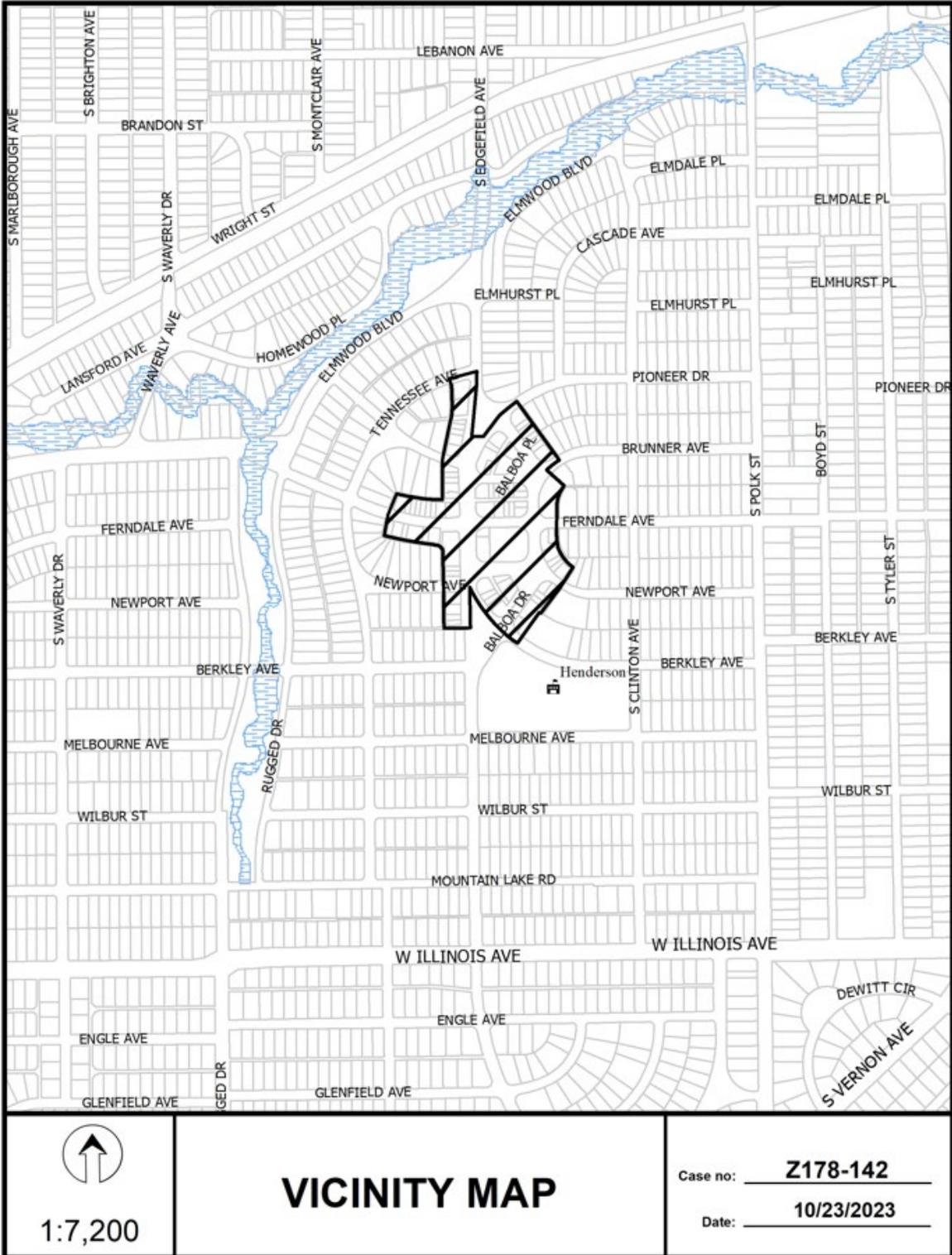
Aunque el personal recomienda un distrito de zonificación base WMU-3, ha habido solicitudes de algunos propietarios/empresas para eliminar los requisitos mínimos de estacionamiento en el distrito o considerar permitir mayores reducciones de estacionamiento para estructuras comerciales heredadas. Ambas solicitudes requerirían un Distrito de Desarrollo Planificado (PD, por sus siglas en inglés), lo que al PUD y al Departamento de Transporte les gustaría evitar. Si bien un PD a menudo puede resolver un problema inmediato, puede generar complicaciones no deseadas en el futuro, como dificultar mucho enmendar el plan de vías públicas o sobrecargar a los propietarios cuando intentan realizar cambios en las estructuras, ya que deben enmendar el PD para realizar ciertos cambios.

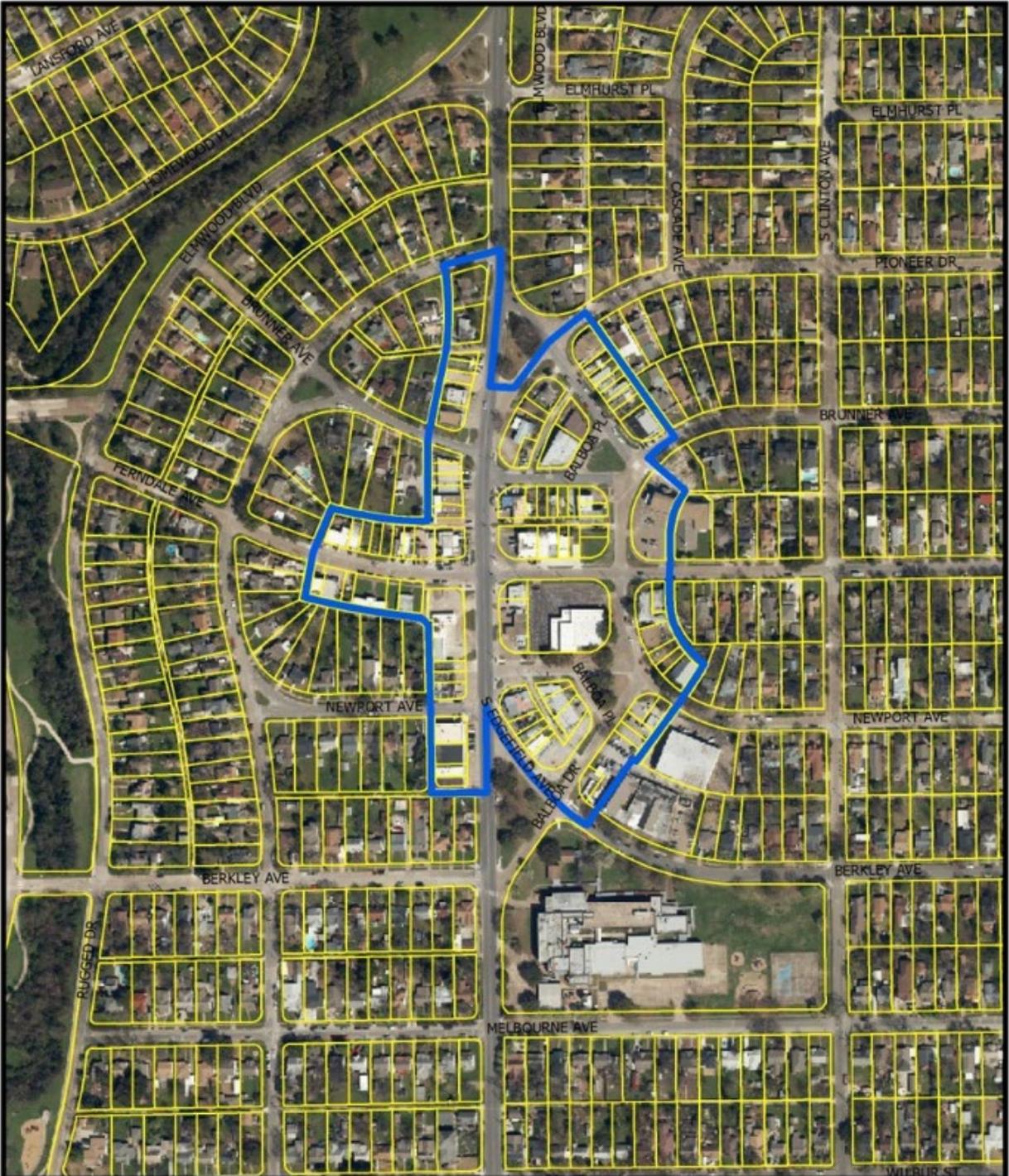
Es importante tener en cuenta que incluso con la reducción de estacionamiento lograda en virtud del distrito basado en la forma, es posible que ciertas empresas como bares y restaurantes aún no cumplan con todos sus requisitos de estacionamiento con el estacionamiento existente en el lugar y el estacionamiento contiguo en la calle. Estas empresas deberían considerar acuerdos de estacionamiento alternativos, como acuerdos de estacionamiento con establecimientos cercanos que tengan exceso de estacionamiento. Además, la enmienda en curso al código de estacionamiento en toda la ciudad reformará los estándares de estacionamiento y reducirá drásticamente, o incluso eliminará, los requisitos de estacionamiento en distritos comerciales y de uso mixto como el centro de la ciudad de Elmwood.

Para activar el comercio minorista y el paisaje urbano a nivel del suelo, el personal recomienda que Edgefield Avenue y Ferndale Avenue se designen con un superpuesto de Fachada Comercial, lo que las convertirá en las calles principales dentro del distrito. La designación garantizará que cualquier desarrollo a lo largo de esas calles principales proporcione un mejor diseño de los edificios, particularmente a nivel del suelo, para aumentar la activación, la vitalidad y supervisión en la calle. Dichas mejoras deberían incluir patios, porches y numerosos puntos de entrada y ventanas a nivel del suelo. Como parte de este proyecto de rezonificación, PUD se ha asociado con el departamento de Transporte para mejorar el ámbito público a través del rediseño de calles, estacionamientos e intersecciones para crear lugares seguros, atractivos y transitables que ayudarán a facilitar la accesibilidad y la transitabilidad para peatones dentro del distrito.

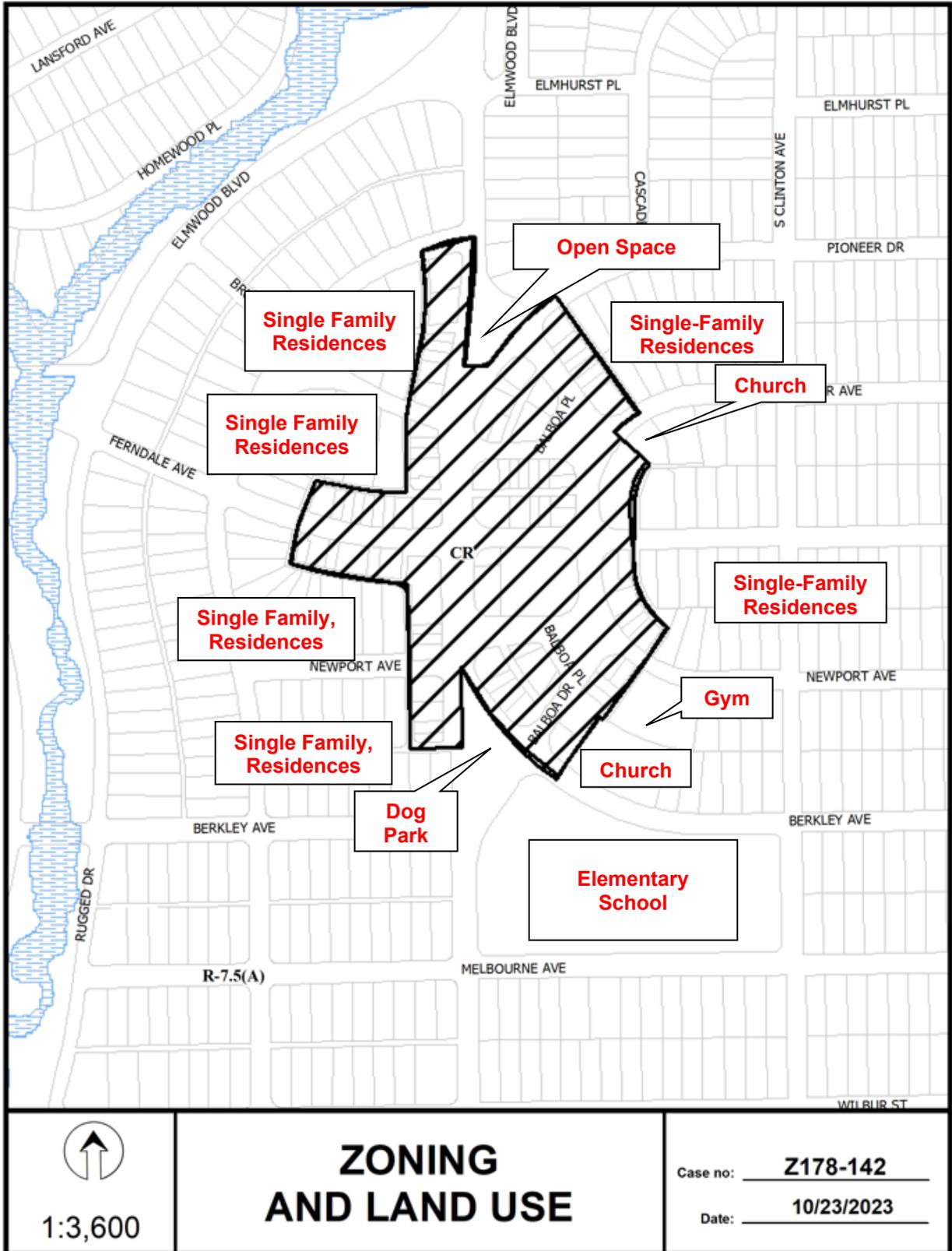
Finalmente, una de las recomendaciones del WOCAP fue que el proyecto de rezonificación considerara enmendar la zonificación CR existente para permitir que los restaurantes vendan bebidas alcohólicas cerca de escuelas e iglesias (mediante un permiso de uso especial) para permitir un establecimiento más sencillo de usos de restaurantes en el distrito. Si bien la distancia de separación de la venta de bebidas alcohólicas no es enteramente una cuestión de zonificación, el personal consideró esta recomendación y descubrió que hay cuatro iglesias y una escuela primaria dentro y contiguas al área de audiencia autorizada. Todas estas instituciones están ubicadas en la parte este del distrito. La aplicación de un amortiguador de control de venta de bebidas alcohólicas de 300 pies alrededor de la escuela y las iglesias deja intacta una parte importante del área de audiencia autorizada, especialmente el área del Superpuesto de Fachada Comercial, donde es más probable que se ubiquen bares y restaurantes. Por lo tanto, el personal recomienda mantener la distancia de separación de la venta de bebidas alcohólicas y permitir que los restaurantes dentro del amortiguador de “control de venta de bebidas alcohólicas” soliciten una variación para vender bebidas alcohólicas.

MAPAS





 1:3,600	<h2>AERIAL MAP</h2>	Case no: <u> Z178-142 </u> Date: <u> 10/23/2023 </u>
--	---------------------	---





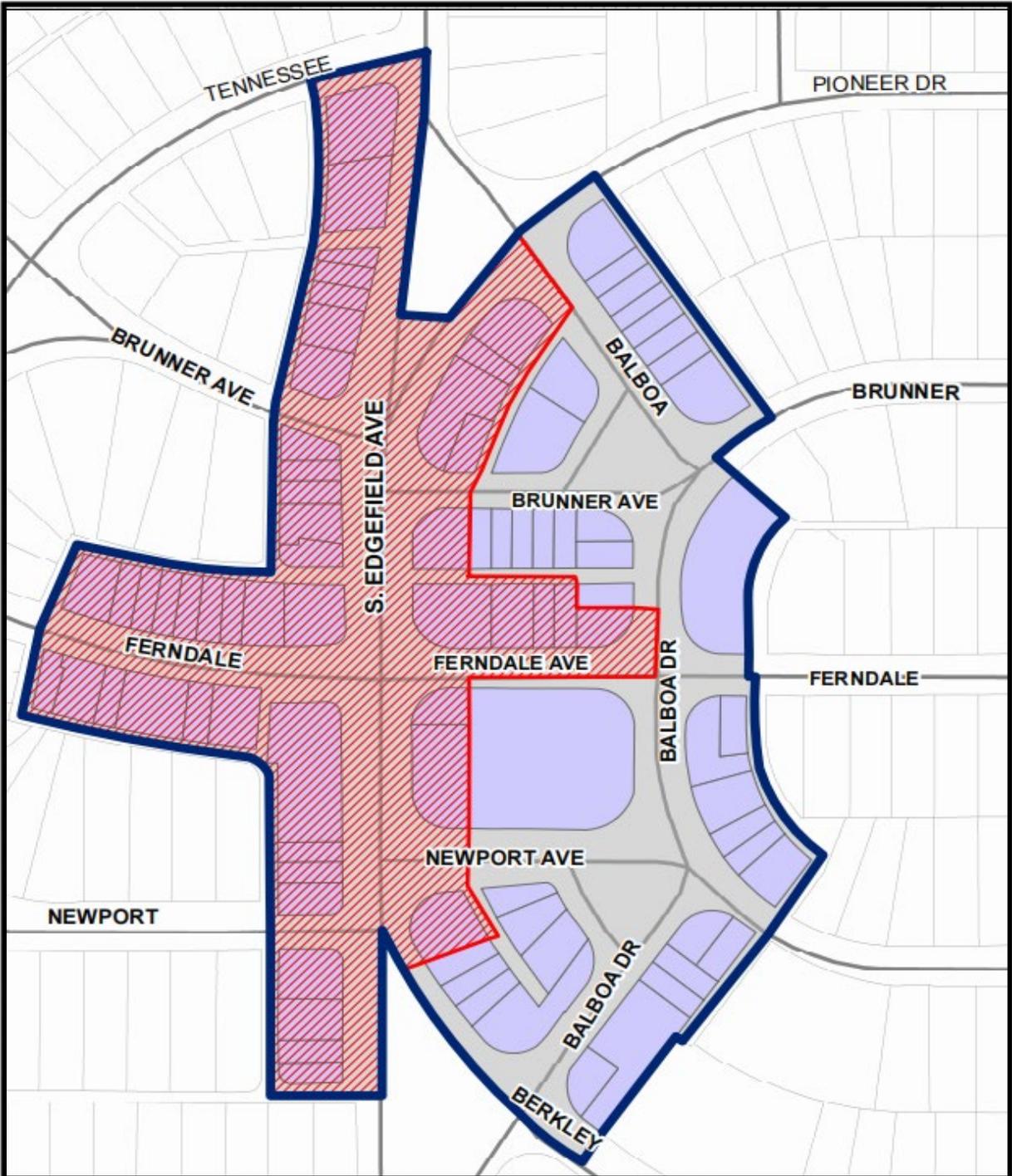
 <p>1:7,200</p>	<p>Public Right of Way (ROW) constitutes about 50% of the authorized hearing land area. It could be redesigned and enhanced to provide bike and pedestrian-friendly environment while also providing on-street parking.</p>	<p>Case no: <u> Z178-142 </u> Date: <u> 10/23/2023 </u></p>
---	---	--



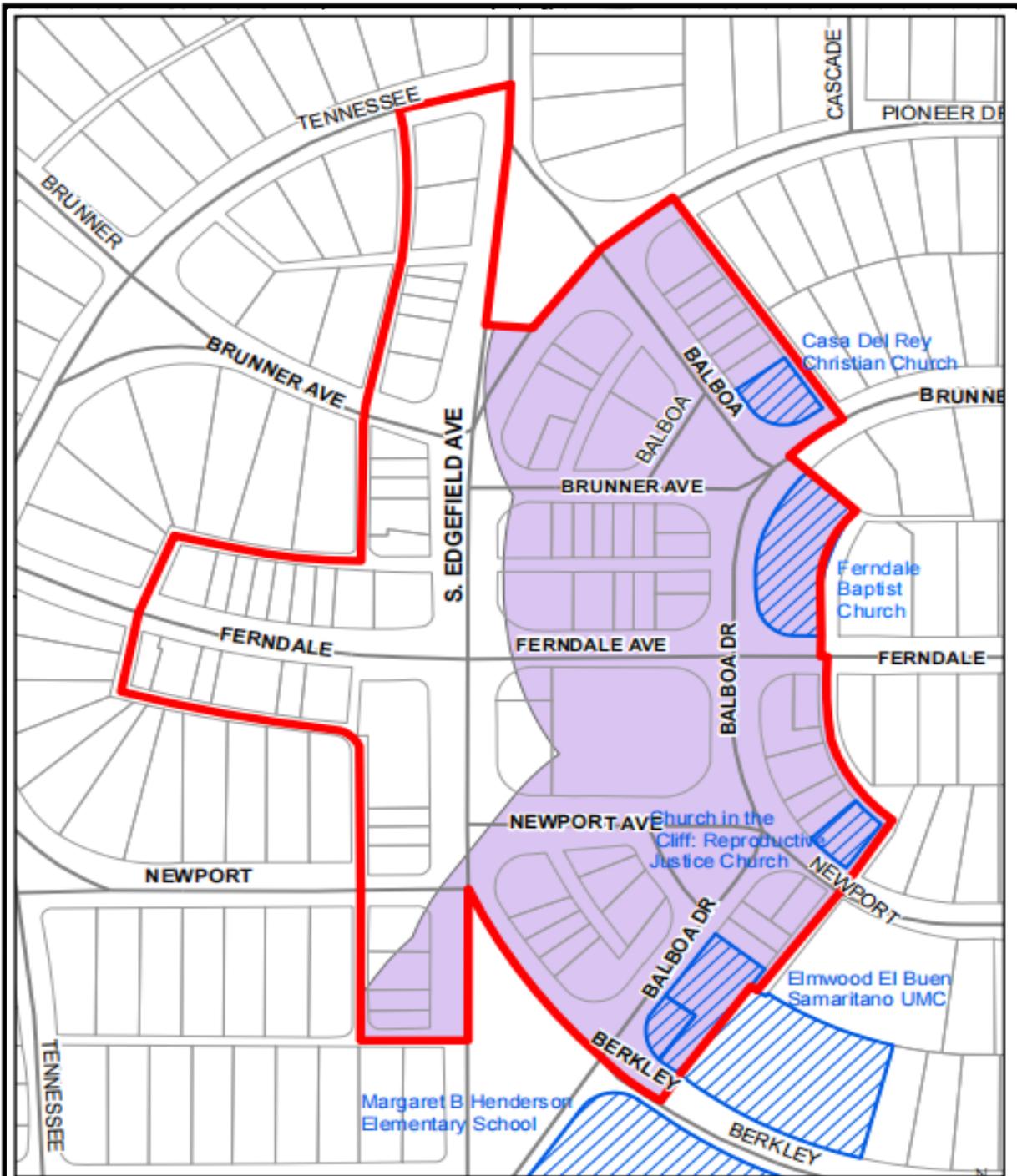

1:3,600

CONCEPTUAL PARKING TYPOLOGY & FRAMEWORK
 Reconfiguring public ROW creates 38 new on-street parking that can be used to meet permitting requirements. Reverse angular parking recommended for pedestrian safety. Activation of the alleys for accessing to back service parking. New bike lane. La

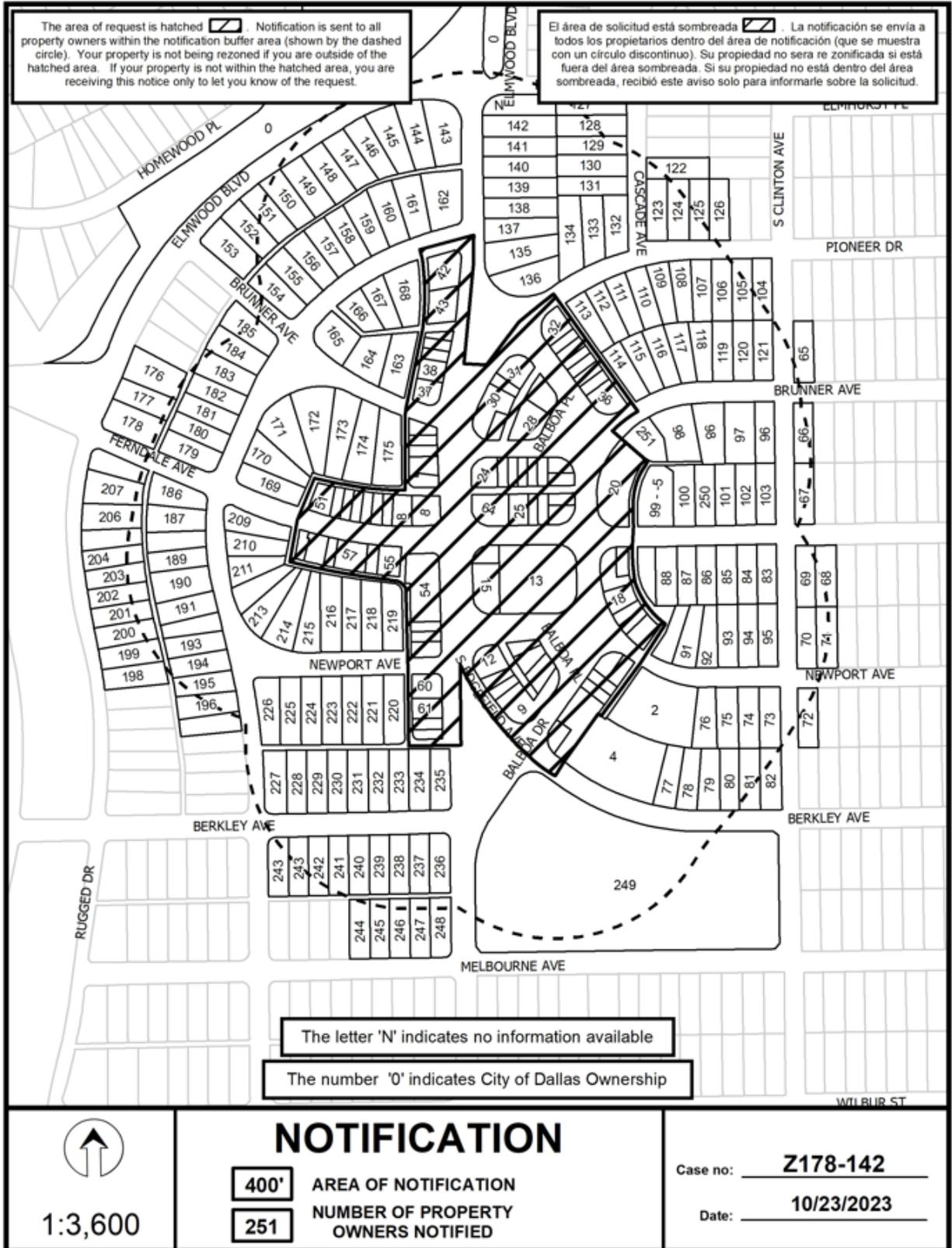
Case no: **Z178-142**
 Date: **10/23/2023**



 1:7,200	Shopfront Overlay (-SH) Recommended on S. Edgefield Ave and Ferndale Ave. Applies 30 ft. from the front of building facade	Case no: <u>Z178-142</u> Date: <u>10/23/2023</u>
--	--	---



 1:3,600	<p style="text-align: center;">Alcohol Sale 300 ft. Separation Buffer</p>	Case no: <u> Z178-142 </u> Date: <u> 10/23/2023 </u>
--	---	---



Lista de Notificaciones de Dueños de Propiedades***Z178-142******251 Dueños de Propiedades Notificados***

<i>Etiqueta #</i>	<i>Dirección</i>	<i>Dueño</i>
1	1234 NEWPORT AVE	CARDIEL GUADALUPE ET AL
2	1220 NEWPORT AVE	ELMWOOD UNITED
3	2108 BALBOA DR	ELMWOOD UNITED
4	1317 BERKLEY AVE	ELMWOOD METHODIST CH
5	1323 BERKLEY AVE	RODRIGUEZ SERGIO A
6	1304 NEWPORT AVE	CERDA ROSALIA
7	2103 BALBOA DR	CERDA ROSALIA
8	2107 BALBOA DR	VIVERO GENE ELIAS
9	2111 BALBOA DR	ELMWOOD METHODIST CH
10	2110 S EDGEFIELD AVE	MORENO FERNANDO E &
11	2108 S EDGEFIELD AVE	REBUILDING OUR COMMUNITY
12	2106 S EDGEFIELD AVE	HANEY JANICE KATHERINE &
13	1309 NEWPORT AVE	OAK CLIFF LODGE NO 705
14	2002 S EDGEFIELD AVE	Taxpayer at
15	2010 S EDGEFIELD AVE	CASTRO RAY & MARIA
16	1230 FERNDALE AVE	RAMOS RENE V
17	1232 FERNDALE AVE	ROJAS ADRIAN & LIALANDA
18	2010 BALBOA DR	ALONSO RUBEN
19	2018 BALBOA DR	CHURCH IN THE CLIFF
20	1227 FERNDALE AVE	FERNDALE BAPTIST
21	1302 BRUNNER AVE	BROWN SAMUEL L
22	1907 BALBOA DR	LA VERDE OLMO LLC
23	1306 BRUNNER AVE	MARTINEZ JOSE J JR &
24	1312 BRUNNER AVE	CAMPOS RAUL
25	1313 FERNDALE AVE	Taxpayer at
26	1309 FERNDALE AVE	DOMINGUEZ ERIC

10/23/2023

<i>Etiqueta #</i>	<i>Dirección</i>	<i>Dueño</i>
27	1811 BALBOA DR	MUNOZ JOE LUIS & ROSARIO
28	1809 BALBOA DR	BALBOA PLACE LLC
29	1810 S EDGEFIELD AVE	PEREZ LAURA
30	1810 S EDGEFIELD AVE	PEREZ LAURA &
31	1802 BALBOA DR	MAZZMANIA LP
32	1318 PIONEER DR	EVES HENRIETTA
33	1808 BALBOA DR	GUDMUNDSSON GRETHA
34	1814 BALBOA DR	CONGLETON JOHN
35	1820 BALBOA DR	MUNOZ JOE LUIS &
36	1317 BRUNNER AVE	SALAS JOEL
37	1827 S EDGEFIELD AVE	MHY ALI LLC
38	1823 S EDGEFIELD AVE	SAI E & E PROPERTIES INC
39	1821 S EDGEFIELD AVE	SAI E & E PROPERTIES INC
40	1819 S EDGEFIELD AVE	SAI E A& E PROPERTIES INC
41	1817 S EDGEFIELD AVE	RUIZ JUAN R & EUSTOLIA V
42	1805 S EDGEFIELD AVE	SIERRA GERMAN GREGORIO JR &
43	1815 S EDGEFIELD AVE	PEREZ PEDRO S &
44	1901 S EDGEFIELD AVE	RAMIREZ FRANCISCO J S
45	1903 S EDGEFIELD AVE	RAMIREZ FRANCISCO SANCHEZ
46	1905 S EDGEFIELD AVE	CARDENSA JUAN D & DEBORA
47	1907 S EDGEFIELD AVE	CHAVEZ JOSE
48	1913 S EDGEFIELD AVE	DELEON CRISTOBAL &
49	1411 FERNDALE AVE	FELTCH JOHN V
50	1415 FERNDALE AVE	LEE WILLIAM R
51	1425 FERNDALE AVE	LEE WILLIAM R
52	2019 S EDGEFIELD AVE	JOEBOB LTD
53	2015 S EDGEFIELD AVE	EDGEFIELD OC LLC
54	2003 S EDGEFIELD AVE	Taxpayer at
55	1408 FERNDALE AVE	DISABLED AMERICAN VTRNS
56	1412 FERNDALE AVE	DISABLED AMERICAN VTRN
57	1414 FERNDALE AVE	DISABLED AMER VETERANS

10/23/2023

<i>Etiqueta #</i>	<i>Dirección</i>	<i>Dueño</i>
58	1420 FERNDALE AVE	TORRES ABEL
59	1426 FERNDALE AVE	NOVACINSKI JEFFREY ALAN
60	2101 S EDGEFIELD AVE	VALDEZ ISAIAS & IRENE Y
61	2105 S EDGEFIELD AVE	LOWBROW DALLAS LLC
62	2109 S EDGEFIELD AVE	CHRISTOPHER JOE
63	2111 S EDGEFIELD AVE	CHRISTOPHER JOSEPH T
64	1910 S EDGEFIELD AVE	Taxpayer at
65	1143 BRUNNER AVE	LEARY STEPHEN W
66	1142 BRUNNER AVE	KLEMBARA DOUGLAS A & KELSI K
67	1143 FERNDALE AVE	Taxpayer at
68	1136 FERNDALE AVE	RUIZ JOSE SANCHES &
69	1142 FERNDALE AVE	LUNDAY HELEN JUNE
70	1143 NEWPORT AVE	PLIS GIPSY DENISE
71	1139 NEWPORT AVE	DELGADILLO OFELIA
72	1142 NEWPORT AVE	MEDINA JUAN & FLORA R
73	1202 NEWPORT AVE	KWAPIS ALEXANDER L
74	1206 NEWPORT AVE	TALAMANTES ARTHUR E
75	1210 NEWPORT AVE	WARR TAMI
76	1214 NEWPORT AVE	Taxpayer at
77	1223 BERKLEY AVE	FISCAL VICTOR U &
78	1219 BERKLEY AVE	ZAVALA ONESIMO &
79	1215 BERKLEY AVE	TONCHE EVENCIO & PAULINE
80	1211 BERKLEY AVE	STEWART MORGANNE
81	1207 BERKLEY AVE	BARBER JOHN A JR
82	1203 BERKLEY AVE	HERNANDEZ RUTH & ALLEN
83	1202 FERNDALE AVE	HERNANDEZ OLGA PATRICIA
84	1206 FERNDALE AVE	HOUCHIN ZACHARY M &
85	1210 FERNDALE AVE	RIOS JUAN & MARGARITA M
86	1214 FERNDALE AVE	REACHI ABRAHAM & MARIA L
87	1218 FERNDALE AVE	AVILA LIDIA GARCIA
88	1222 FERNDALE AVE	CULLAR JAMES W JR

10/23/2023

<i>Etiqueta #</i>	<i>Dirección</i>	<i>Dueño</i>
89	1226 FERNDALE AVE	CULLAR KATHERINE C
90	1223 NEWPORT AVE	HICKS ROBERT G
91	1219 NEWPORT AVE	CHAVEZ EBER & BRENDA ESMERALDA
92	1215 NEWPORT AVE	Taxpayer at
93	1211 NEWPORT AVE	HOLLINS JEREAN ELAINE
94	1207 NEWPORT AVE	MONTOYA PABLO & BERTHA
95	1203 NEWPORT AVE	JERNIGAN RONI
96	1204 BRUNNER AVE	REITINGER JOHN & NELL
97	1206 BRUNNER AVE	HEARN RACHEL MESHEALLE
98	1214 BRUNNER AVE	LEGGE PROPERTIES LTD
99	1227 FERNDALE AVE	FERNDALE BAPTIST
100	1219 FERNDALE AVE	BERNAL MARTHA A &
101	1211 FERNDALE AVE	HERNANDEZ JOSE F & ESPERANZA D
102	1207 FERNDALE AVE	PATTERSON STEVEN C
103	1203 FERNDALE AVE	MCBREARTY LAWRENCE E JR
104	1202 PIONEER DR	CARDONA TERESA
105	1206 PIONEER DR	FULTON ALBERT JR & KATHY
106	1210 PIONEER DR	CASTANEDA MANUEL &
107	1214 PIONEER DR	ROBKIN HOLDINGS LLC
108	1218 PIONEER DR	TURNER MARK
109	1222 PIONEER DR	MURILLO MAURICIO &
110	1302 PIONEER DR	SCHIAVENATO GABRIELLE
111	1306 PIONEER DR	GUNCHICK MELANIE
112	1310 PIONEER DR	GONZALEZ AURELIO &
113	1314 PIONEER DR	ROJAS LUIS M &
114	1311 BRUNNER AVE	ARMSTRONG DEIADRA
115	1307 BRUNNER AVE	NOZYKOWSKI JAIMESON A &
116	1303 BRUNNER AVE	BLOOMER KERRY
117	1219 BRUNNER AVE	SMITH WILLIAM & LYNDA S
118	1215 BRUNNER AVE	BOYNTON SCOTT &
119	1211 BRUNNER AVE	GARDNER CHRISTOPHER B & SARA

10/23/2023

<i>Etiqueta #</i>	<i>Dirección</i>	<i>Dueño</i>
120	1207 BRUNNER AVE	GUILLORY CHESTER L ETAL
121	1203 BRUNNER AVE	RANGEL ANDREW M & LINDA T
122	1714 CASCADE AVE	DURANT LINDA J
123	1223 PIONEER DR	GRANDAM PROPERTIES LLC
124	1219 PIONEER DR	CUMBY MICHAEL & JUDY
125	1215 PIONEER DR	LOPEZ MARTIN
126	1211 PIONEER DR	COUCH PATRICIA & KEDRIC
127	1703 CASCADE AVE	MILLER DEVIN LEE &
128	1707 CASCADE AVE	GONZALEZ JOSE G
129	1711 CASCADE AVE	SALAZAR JUANA &
130	1715 CASCADE AVE	AMADOR NATHALIE
131	1719 CASCADE AVE	CORLAE LINDSEY &
132	1303 PIONEER DR	CRAGLOW OSHEA L & SCOTT
133	1307 PIONEER DR	HERNANDEZ CARLOS
134	1311 PIONEER DR	PINKERTON BARBARA
135	1732 S EDGEFIELD AVE	CONGER TRAVIS K &
136	1736 S EDGEFIELD AVE	TASSET CHARISSE LEA
137	1726 S EDGEFIELD AVE	AVILA GUILLERMO & ROSA
138	1722 S EDGEFIELD AVE	WALTHER DON B & BLAIR B
139	1718 S EDGEFIELD AVE	HERNANDEZ JUAN ANTONIO
140	1714 S EDGEFIELD AVE	CERDA MARIO &
141	1710 S EDGEFIELD AVE	SANCHEZ FELIBERTO &
142	1706 S EDGEFIELD AVE	BURNS JAMES III &
143	1406 ELMWOOD BLVD	GARNER ROY R
144	1410 ELMWOOD BLVD	WILSON TIFFANY
145	1416 ELMWOOD BLVD	SMITHAM PAMELA
146	1420 ELMWOOD BLVD	FREEMAN TERRI L
147	1424 ELMWOOD BLVD	BROWN DARIN
148	1430 ELMWOOD BLVD	RAMIREZ SALVADOR &
149	1504 ELMWOOD BLVD	OSBURN ALISON &
150	1506 ELMWOOD BLVD	HUFF TERRY R

10/23/2023

<i>Etiqueta #</i>	<i>Dirección</i>	<i>Dueño</i>
151	1512 ELMWOOD BLVD	YIP ANNIEKY & DAVID BARRETT
152	1514 ELMWOOD BLVD	TAYLOR MONA L
153	1526 ELMWOOD BLVD	CORNELIUS RAYMEL &
154	1839 TENNESSEE AVE	SANCHEZ ESAU A
155	1835 TENNESSEE AVE	MURRAY PHILLIP & ELIZABETH
156	1831 TENNESSEE AVE	GUYGER WILLIAM JR
157	1827 TENNESSEE AVE	RUBIO JAVIER &
158	1823 TENNESSEE AVE	SUHREN DAVID
159	1819 TENNESSEE AVE	GALINDO LILIA A
160	1815 TENNESSEE AVE	SALAS JOSE &
161	1811 TENNESSEE AVE	DELAROSA SALVADOR H &
162	1717 S EDGEFIELD AVE	MEZA JESSE
163	1411 BRUNNER AVE	HOUSTON HEATHER H
164	1419 BRUNNER AVE	GUERRA JOE D
165	1427 BRUNNER AVE	MEDINA CRISTINA
166	1826 TENNESSEE AVE	ROY ERIN W & KYLE A
167	1818 TENNESSEE AVE	ESPINOSA KATHLEEN
168	1814 TENNESSEE AVE	QUIRINO NORA
169	1914 TENNESSEE AVE	MANKIN TIMOTHY R & LORENA
170	1910 TENNESSEE AVE	VILLANUEVA JOEL G &
171	1904 TENNESSEE AVE	Taxpayer at
172	1424 BRUNNER AVE	CARRASCO JOSEPH & JAIME MARIE FRANKLIN
173	1420 BRUNNER AVE	CAGLE ANDREW PHILLIP &
174	1414 BRUNNER AVE	LOPEZ FEDERICO &
175	1412 BRUNNER AVE	AMBRIZ MARTIN &
176	1622 ELMWOOD BLVD	PEARCE JEFFREY B
177	1626 ELMWOOD BLVD	TEMPUS FUGIT LLC
178	1630 ELMWOOD BLVD	DERDEYN LEEANN & JAMES BENJAMIN
179	1927 TENNESSEE AVE	PHUONG DO HA
180	1923 TENNESSEE AVE	GARCIA JAVIER &
181	1919 TENNESSEE AVE	PEREZ MATIAZ

10/23/2023

<i>Etiqueta #</i>	<i>Dirección</i>	<i>Dueño</i>
182	1915 TENNESSEE AVE	SARNO MEGAN ELIZABETH & RYAN C
183	1911 TENNESSEE AVE	PINALES NORA L
184	1907 TENNESSEE AVE	Taxpayer at
185	1903 TENNESSEE AVE	VOSS VERNON
186	2003 TENNESSEE AVE	RODRIGUEZ MAGDALENA
187	2007 TENNESSEE AVE	SAIDI MOOATH &
188	2011 TENNESSEE AVE	SARASON RONALD S
189	2015 TENNESSEE AVE	JAMES MARIE E
190	2017 TENNESSEE AVE	DALEHURST CAPITAL LLC
191	2023 TENNESSEE AVE	CARDONA ROGELIO
192	2027 TENNESSEE AVE	ARRIAGA PEDRO
193	2031 TENNESSEE AVE	MAREZ MARISSA
194	2035 TENNESSEE AVE	PEREIRA HILARIO &
195	2103 TENNESSEE AVE	TORRES JOSE LUIS
196	2107 TENNESSEE AVE	NUNEZ GENARO
197	2111 TENNESSEE AVE	GONZALES AMANDA
198	2102 E RUGGED DR	MARTINEZ JOSE R
199	2042 E RUGGED DR	AYRES LUKE A & JOY L
200	2038 E RUGGED DR	HUNDLEY DEBRA
201	2034 E RUGGED DR	PETREE JONATHN
202	2030 E RUGGED DR	WESLEY TIMOTHY ALAN
203	2026 E RUGGED DR	MINEHANE MICHELLE RENEE
204	2022 E RUGGED DR	OSTER CHARLES DAVID &
205	2018 E RUGGED DR	CORNELIUS GARREN W
206	2014 E RUGGED DR	GUZMAN ASHLEY C
207	2008 E RUGGED DR	UMORIN MIKHAIL P
208	2002 E RUGGED DR	HERNANDEZ-CASIANO MAYRA
209	2002 TENNESSEE AVE	GONZALEZ MARIA ELISA
210	2008 TENNESSEE AVE	MARTINEZ ODILON &
211	2012 TENNESSEE AVE	CANO SERGIO & CAMELIA
212	2020 TENNESSEE AVE	GARCIA JORGE &

10/23/2023

<i>Etiqueta #</i>	<i>Dirección</i>	<i>Dueño</i>	
213	2024	TENNESSEE AVE	DELIRA JOSE DEJESUS
214	1511	NEWPORT AVE	POTTS JULIE RIVERA & STEPHEN
215	1507	NEWPORT AVE	ALFARO NICHELE
216	1423	NEWPORT AVE	NEWELL SEAN B
217	1419	NEWPORT AVE	MARTINEZ HECTOR
218	1415	NEWPORT AVE	MARTINEZ DAVID & CLAUDIA ASTRAN
219	1411	NEWPORT AVE	PALMER WILLIE B EST OF
220	1410	NEWPORT AVE	CONWAY EDWARD HAROLD JR
221	1414	NEWPORT AVE	ALVARADO CHRISTINA
222	1418	NEWPORT AVE	FOX KURT R
223	1502	NEWPORT AVE	MAHER BARBARA JEAN
224	1506	NEWPORT AVE	ROSS TONY C &
225	1510	NEWPORT AVE	PENA JULIE
226	1514	NEWPORT AVE	VEGA JESUS D & YDALIA R
227	1515	BERKLEY AVE	FERNANDEZ FIDEL &
228	1511	BERKLEY AVE	GONZALEZ JOE A & RACHEL
229	1507	BERKLEY AVE	HERNANDEZ RAMONA
230	1503	BERKLEY AVE	RANGEL NUBIA E &
231	1419	BERKLEY AVE	ROJAS BERTHA BENITEZ
232	1415	BERKLEY AVE	FRAIRE LUIS
233	1411	BERKLEY AVE	SOTO PEDRO A
234	1407	BERKLEY AVE	PINONES ERNESTINA
235	1403	BERKLEY AVE	DELAROSA YOLANDA P
236	1402	BERKLEY AVE	SOTO JESUS S
237	1406	BERKLEY AVE	GARDUNO BONIFACIO &
238	1410	BERKLEY AVE	FLORES MAURO A &
239	1414	BERKLEY AVE	MARTINEZ RITA
240	1418	BERKLEY AVE	FACUNDO PABLO & PENA PATRICIA
241	1502	BERKLEY AVE	RODELA MANUEL &
242	1506	BERKLEY AVE	DIAZ MARTIN
243	1510	BERKLEY AVE	MONGE SERAFIN

Z178-142(SO)

10/23/2023

<i>Etiqueta #</i>	<i>Dirección</i>	<i>Dueño</i>
244	1419 MELBOURNE AVE	LOPEZ ROBERTO & AMPARO
245	1415 MELBOURNE AVE	BOYLAN JEANETTE TERESE
246	1411 MELBOURNE AVE	BOULDIN TEHRA Y
247	1407 MELBOURNE AVE	WALLACE ANDREW & LAURA
248	1403 MELBOURNE AVE	ARANDA IGNACIO
249	2200 S EDGEFIELD AVE	Dallas ISD
250	1215 FERNDALE AVE	DELIRA GERARDO
251	1226 BRUNNER AVE	LEGGE PROPERTIES LTD