



**SERVICE
FIRST,
NOW!**

John Cervantes

Planner II

Planning & Development Department
City of Dallas

Casa Guanajuato / S. Edgefield / Polk Vernon Authorized Hearing / **Audiencia Autorizada** (Z-26-000127/Z245-170)

September 8, 2026 / 8 de septiembre de 2026



WELCOME / BIENVENIDOS

Thank you for joining us today! Your presence here demonstrates your commitment to shaping your community, and we truly value your input. ¡Gracias por acompañarnos hoy! Su presencia aquí demuestra su compromiso de dar forma a su comunidad y realmente valoramos sus comentarios.

Agenda / Orden del día

- Introduction/ Introducción
- Study Area / Área de estudio
- Authorized Hearing Process Overview / Descripción general de la audiencia autorizada
- Background - Where We Are Today / Fondo - Dónde estamos hoy
- Q & A – Discussion / Preguntas y respuestas - Discusión
- Closing Remarks / Comentarios finales

Rules of Engagement / Reglas de Compromiso



One Voice at a Time / Una voz a la vez

Avoiding interruptions and side conversations. / Evitar interrupciones y conversaciones paralelas



Listen Actively / Escuche activamente

Give your full attention. / Presta toda tu atención.



Speak Thoughtfully / Habla pensativamente

Be respectful and focus on the topic. / Sea respetuoso y concéntrese en el tema.



Disagree with Respect / En desacuerdo con el respeto

Debate ideas constructively. / Debatamos ideas de manera constructiva.



Stay Positive & Collaborative / Mantente positivo y colaborativo

We're working together. / Estamos trabajando juntos.

Study Area at a Glance / El Área de Estudio en Resumen





Authorized Hearing

Audiencia Autorizada

What is an Authorized Hearing? / ¿Qué es una AH ?



Authorized hearings are City-initiated rezonings.

Las audiencias autorizadas son rezonificaciones iniciadas por la Ciudad.

An Authorized Hearing can be initiated in two ways

Una audiencia autorizada podrá iniciarse de dos maneras:



City Plan Commission (CPC)

Requires a 3-signature memo to be placed on the CPC agenda.

Comisión de Planificación Urbana (CPC): se requiere un memorando con tres firmas para que el tema se incluya en la agenda de la CPC.



OR
0



City Council (CC)

Requires a 5-signature memo to be placed on the City Council agenda.

Consejo Municipal (CC): se requiere un memorando con cinco firmas para que el asunto se incluya en la agenda del Consejo Municipal.



Authorized Hearing / Audiencia Autorizada

- Authorized by the City Plan Commission, March 8, 2024. / Autorizado por la Comisión de Planificación de la Ciudad, el 8 de marzo de 2024.
- Consider proper zoning including but not limited to use, development standards, and other appropriate regulations / Considere la zonificación adecuada, incluyendo —entre otros aspectos— el uso, los estándares de desarrollo y otras regulaciones pertinentes.

Memorandum



DATE February 1, 2024

TO Andrea Gilles, Director (I)
Planning and Urban Design Department

SUBJECT Request for Agenda Item for an Authorized Hearing

We respectfully request that the following item be placed on the City Plan Commission agenda and advertised as required by Section 51A-4.701(a)(1) of the City of Dallas Development Code.

Consideration of authorizing a public hearing to determine the proper zoning on property zoned a CR Community Retail District, a CR Community Retail District with a D-Liquor Control Overlay, a CS Commercial Service District, an IM Industrial Manufacturing District, an LO-1 Limited Office District, an MF-2(A) Multifamily District, an NO(A) Neighborhood Office District, an NS(A) Neighborhood Service District, a P(A) Parking District, Planned Development District No. 439, Planned Development District 645, an R-5(A) Single Family District, an R-7.5(A) Single Family District, an R-7.5(A) Single Family District with Specific Use Permit No. 139 for an electrical substation, an R-7.5(A) Single Family District with Specific Use Permit No. 162 for a meeting house for the Boy Scouts of America, and a TH-3(A) Townhouse District in an area comprised of 1) the **Casa Guanajuato** Neighborhood, generally bounded by Brooklyn Avenue and Page Avenue to the north, S. Tyler Street to the east, W. Clarendon Drive to the south, and S. Montclair Avenue to the west; 2) the **South Edgefield** Neighborhood, generally bounded by W. Clarendon Drive to the north, Elmwood Branch to the east, DART rail line to the south, and S. Montclair Avenue to the west; and 3) the **Polk Vernon** Neighborhood, generally bounded by DART rail line to the north, S. Vernon Avenue to the east, Illinois Avenue to the south, and S. Polk Street to the west and containing approximately 277.83 acres.

Consideration is to be given to appropriate zoning for the area to include but not limited to use, development standards, and other appropriate regulations.



**SERVICE
FIRST,
NOW!**

Purpose of the Authorized Hearing / Propósito de la AH



The goal is to ensure zoning supports a compatible, livable, and thriving community.

El objetivo es garantizar que la zonificación apoye a una comunidad compatible, habitable y próspera.



Authorized Hearing / Audiencia Autorizada

A review of the current development standards has been requested; specifically, density, lot coverage, and setbacks, as well as consideration of the following: / **Se ha solicitado una revisión de las normas actuales de desarrollo; específicamente, densidad, cobertura del lote y retiros:**

- Evaluate the TH-3(A) Townhouse district. / **Evaluar el distrito de casas adosadas TH-3(A).**
- Allow compatible duplexes, triplexes, and ADUs by right. / **Permitir dúplex, tríplex y ADU compatibles automáticamente.**
- Improve sidewalks and streetscapes on key streets. / **Mejorar aceras y calles en las vías principales.**
- Review ADU parking, landscaping, and greenspaces. / **Revisar estacionamiento de ADU, paisajismo y espacios verdes.**

Why are Authorized Hearings Important?

/ ¿Por qué son importantes las AH?



Authorized hearings help ensure zoning decisions reflect the needs, values, and vision of our community.

Las audiencias autorizadas ayudan a garantizar que las decisiones de zonificación reflejen las necesidades, los valores y la visión de nuestra comunidad.



Community Engagement

Allows residents to voice their opinions and concerns about zoning changes.

Participación comunitaria: permite a los residentes expresar sus opiniones e inquietudes sobre los cambios de zonificación.



Transparency

Ensures the zoning process is open and accountable to the public.

Transparencia: Garantiza que el proceso de zonificación sea abierto y responsable ante el público.



Informed Decision-Making

Council members use gathered feedback to make decisions that reflect community interests.

Toma de decisiones informada: los miembros del consejo utilizan los comentarios recopilados para tomar decisiones que reflejen los intereses de la comunidad.

Who is involved? / ¿Quién está involucrado?



Authorized Hearing Process / Proceso de Audiencia Autorizada



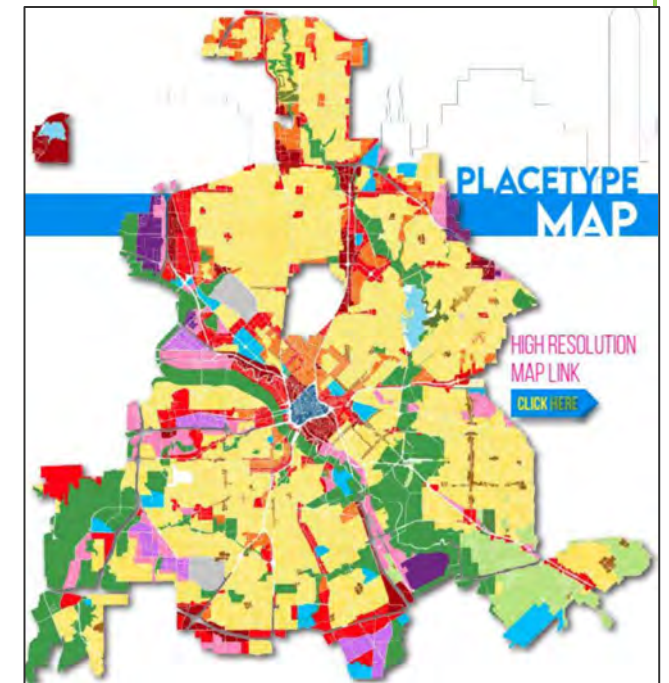


Where We Are Today

Dónde estamos hoy

Forward Dallas 2.0 / Forward Dallas 2.0

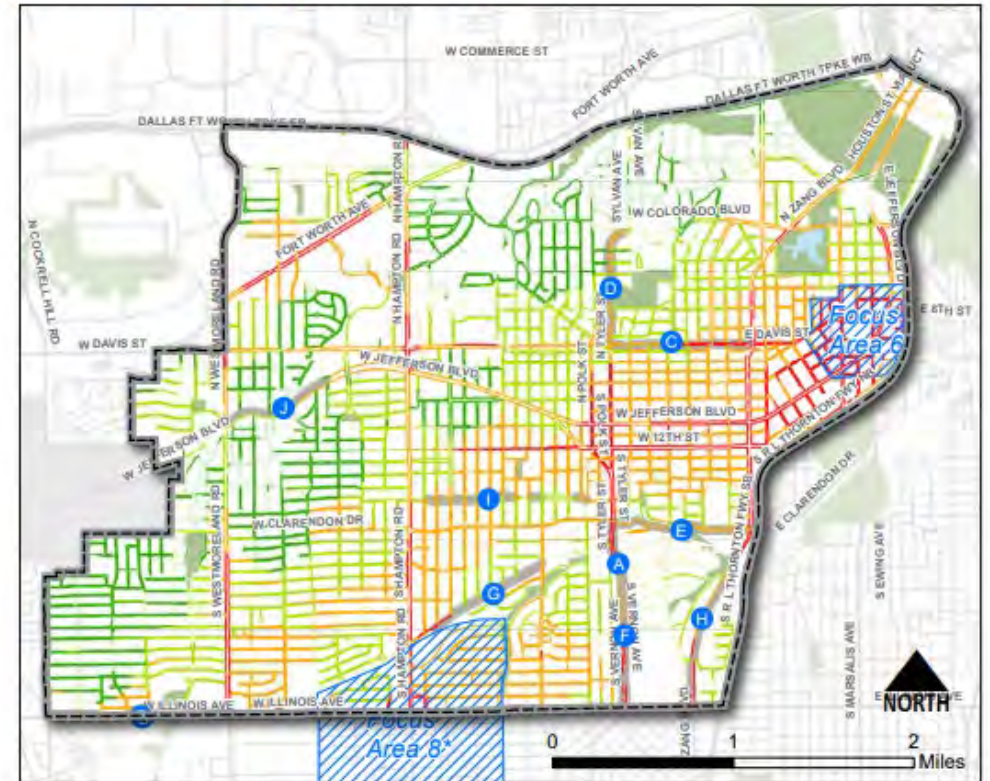
- Adopted citywide comprehensive land use plan (Sept. 2024) / [Plan integral de uso del suelo adoptado para toda la ciudad \(septiembre de 2024\)](#).
- Provides a long-term vision and strategic framework for how land should be used./ [Proporciona una visión a largo plazo y un marco estratégico sobre cómo se debe utilizar la tierra.](#)
- It guides future zoning decisions but **does not change zoning** by itself./ [Sirve de guía para futuras decisiones sobre zonificación, pero no modifica la zonificación por sí solo.](#)



Other Planning Documents / Otros documentos de planificación

- Dallas Sidewalk Master Plan / [Plan Maestro de Aceras de Dallas](#)
- Urban Forest Master Plan / [Plan Maestro del Bosque Urbano](#)
- Connect Dallas / [Conecta Dallas](#)
- Dallas Bike Plan / [Plan de Bicicletas de Dallas](#)
- And many more / [Y muchos más](#)

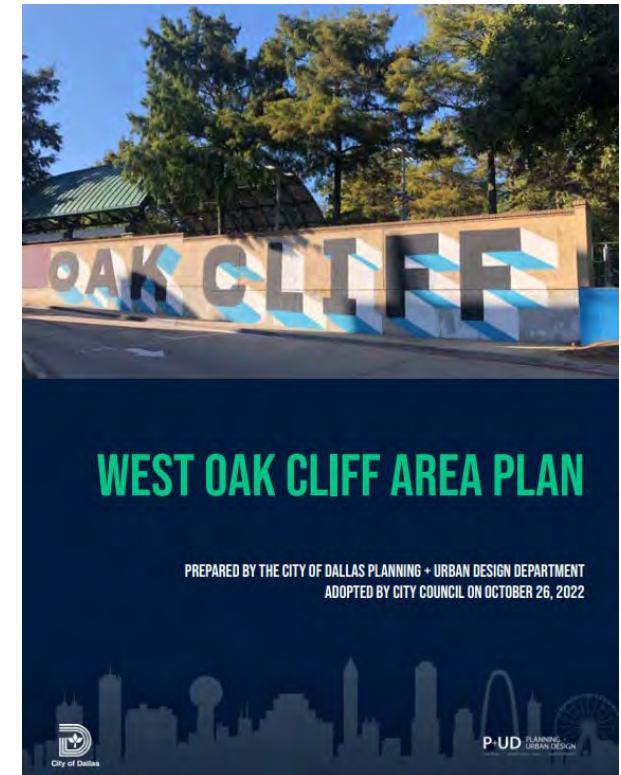
Sidewalk Priority: City Council District 1



West Oak Cliff Area Plan (WOCAP) / Plan del Área de West Oak Cliff

Land Use and Development Focus / Enfoque de Uso de Suelo y Desarrollo

- Within ½ mile of DART light-rail stations, explore missing middle housing / Dentro de ½ milla de las estaciones de tren ligero de DART, explorar viviendas de escala intermedia, incluyendo:
 - ADUs, duplexes, triplexes, and quadplexes / ADU, dúplex, tríplex y cuádruplex
 - Cottage homes / Viviendas tipo cabaña
 - Continue allowing single-family homes / Continuar permitiendo viviendas unifamiliares.
- Near the Tyler-Vernon DART Station, explore neighborhood-scale mixed-use development that fits surrounding neighborhoods / Cerca de la estación Tyler-Vernon de DART, explorar desarrollo de uso mixto a escala vecinal que sea compatible con los vecindarios cercanos.



From Then to Now / Del ayer al hoy



A THRIVING CORRIDOR

A vibrant commercial and cultural destination.



Jefferson Boulevard was once a vibrant corridor of businesses, culture, and opportunity—a place where generations shopped, worked, and connected.

UN CORREDOR PRÓSPERO

El Bulevar Jefferson fue un corredor vibrante de negocios, cultura y oportunidades—un lugar donde generaciones compraban, trabajaban y se conectaban.



DIVIDED BY I-35E

The freeway created physical and economic barriers.



The construction of I-35E in the 1960s separated neighborhoods, disrupted local businesses, and limited access to opportunity and investment.

DIVIDIDO POR LA I-35E

La construcción de la I-35E en la década de 1960 separó vecindarios, afectó a los negocios locales y limitó el acceso a oportunidades e inversión.



REVITALIZED BY LATINO ENTREPRENEURS

Small businesses and cultural investment gave the corridor new life.



Latino entrepreneurs and residents brought deep roots, opened businesses, preserved culture, and invested in the community—revitalizing our neighborhoods and creating a stronger, more vibrant corridor.

REVITALIZADO POR EMPRENDEDORES LATINOS

Emprendedores y residentes latinos echaron raíces profundas, abrieron negocios, preservaron la cultura e invirtieron en la comunidad—revitalizando nuestros vecindarios y creando un corredor más fuerte y vibrante.



A NEW CHAPTER

Public investment is creating opportunities for reconnection and revitalization.



New investments, public spaces, and partnerships are creating momentum to reconnect our neighborhoods, support local businesses, and build a brighter future together.

UN NUEVO CAPÍTULO

Nuevas inversiones, espacios públicos y alianzas están creando impulso para reconectar nuestros vecindarios, apoyar a los negocios locales y construir juntos un futuro más brillante.

Site Photos / Fotos del Área: Residential Areas / Áreas Residenciales



Site Photos / Fotos del Área



Surrounding Areas / Áreas Circundante



Current Zoning / Zonificación Actual

Legend

☐ Parcel

Authorized Hearing Boundary

Zoning District

R-5(A) Single Family

R-7.5(A) Single Family

TH-3(A) Townhouse

MF-2(A) Multifamily

LO-1 Limited Office

■ NS(A) Neighborhood Service

CS Commercial Service

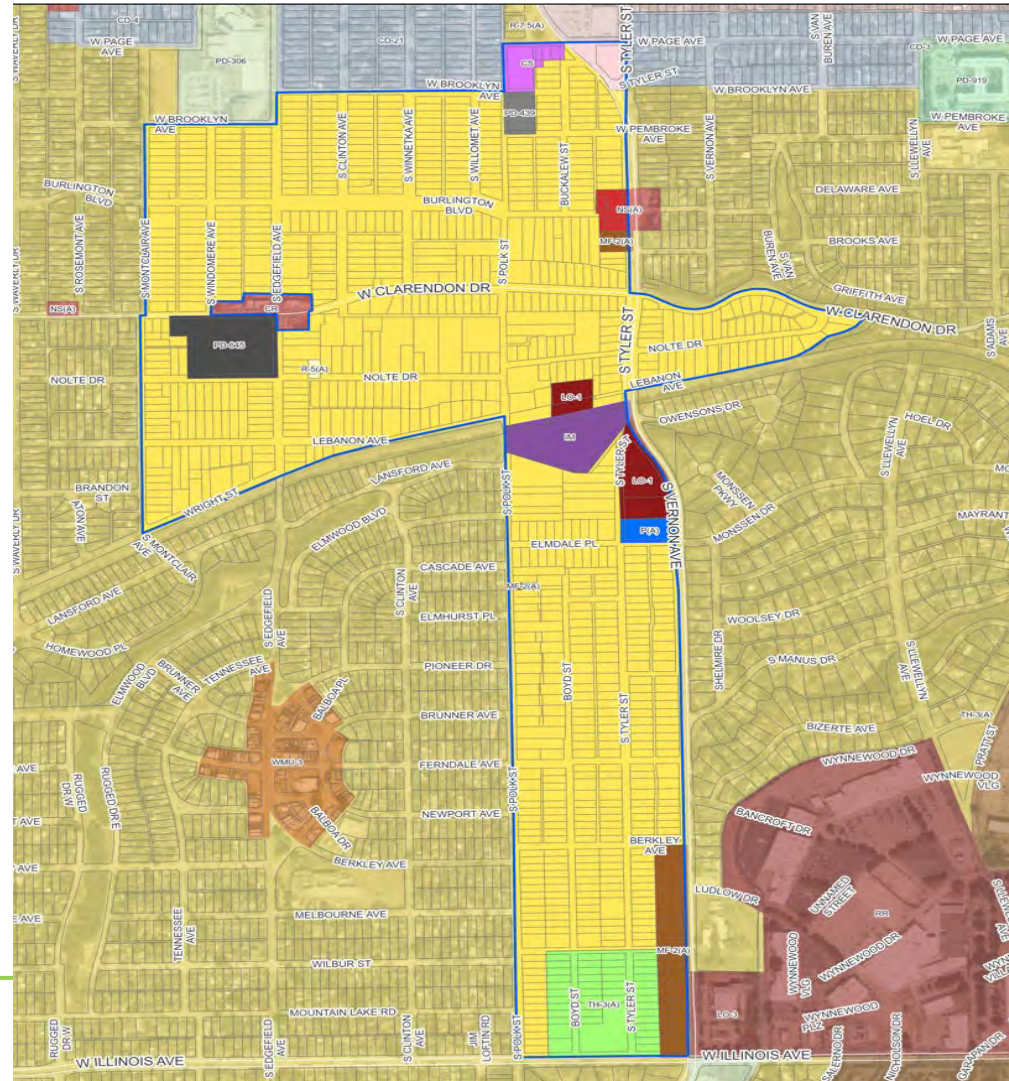
- IM Industrial Manufacturing

- $P(A)$ Parking

Planned Development-316

Planned Development-439

Planned Development-645



**SERVICE
FIRST,
NOW!**

Existing Land Use / Existentes Usos de Terreno

Legend

Parcel

Authorized Hearing Boundary

Land Use

AGRICULTURAL (1)

APARTMENTS (1)

CIVIC / PUBLIC INSTITUTIONAL (14)

COMMERCIAL (7)

MULTIPLEX (3)

OFFICE (3)

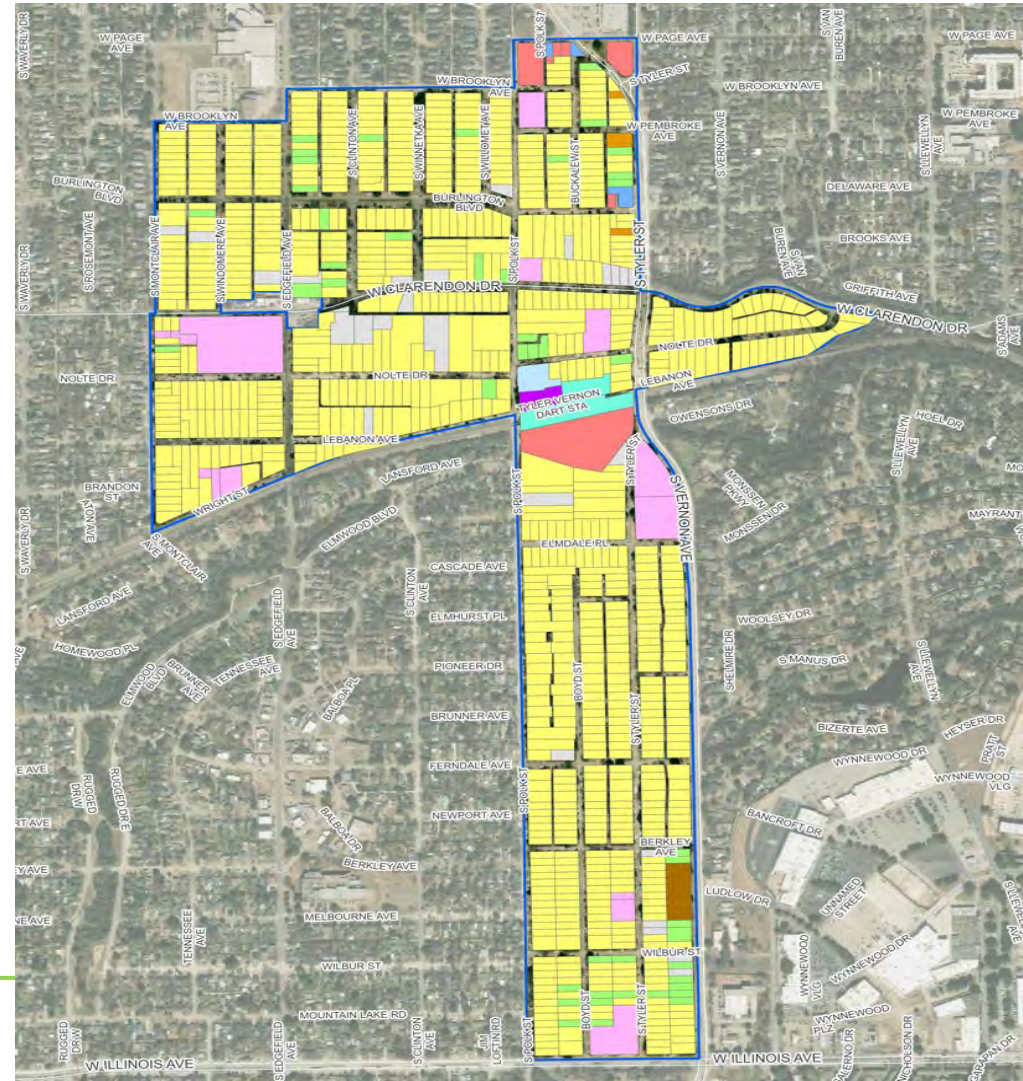
SINGLE FAMILY ATTACHED (46)

SINGLE FAMILY DETACHED (880)

TRANSPORTATION (2)

UNDEVELOPED (28)

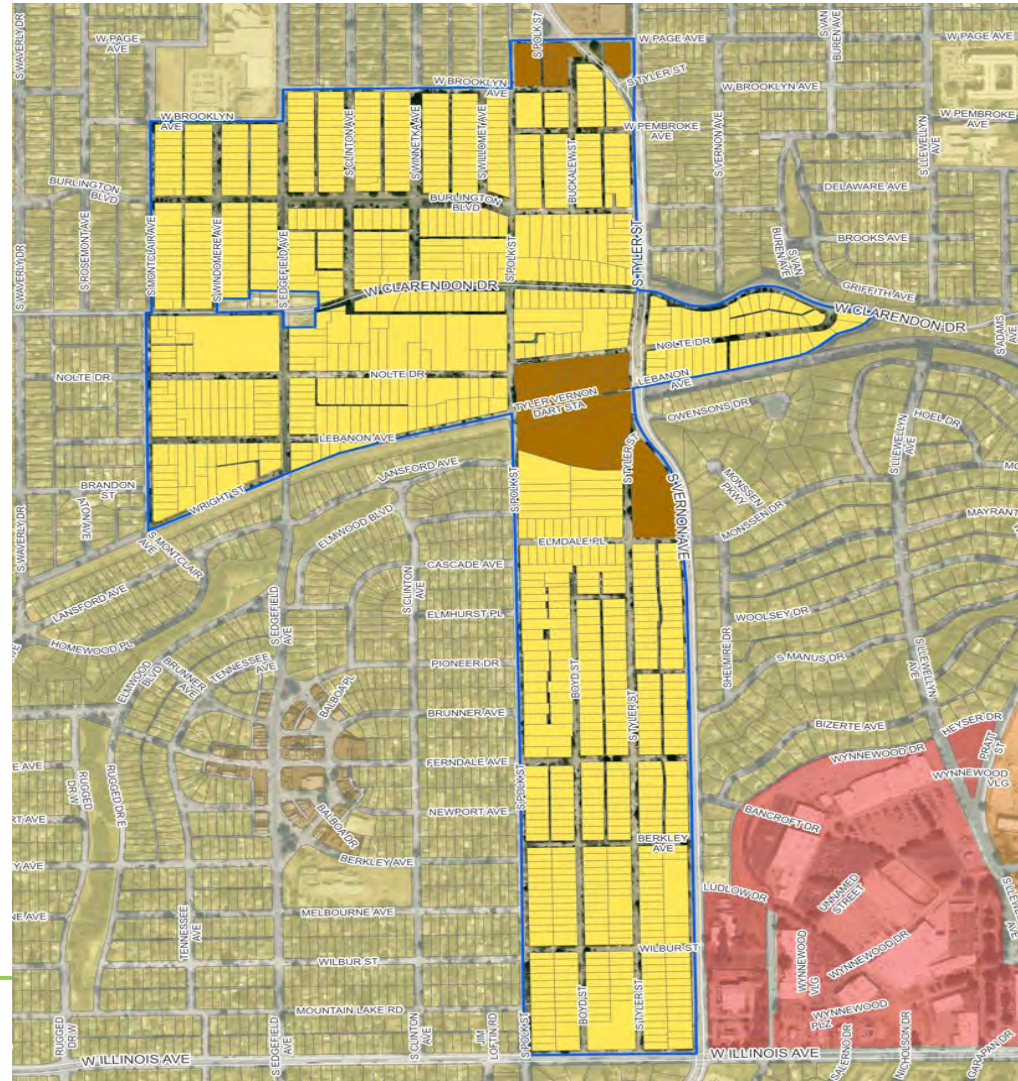
UTILITY (2)



Future Placetypes / Tipos de Lugares a Futuro

Legend

-  Parcel
 Authorized Hearing Boundary
 Future Placetype
 Community Residential
 City Residential
 Neighborhood Mixed-Use
 Community Mixed-Use



What We've Learned So Far / Lo que hemos aprendido hasta ahora



OPPORTUNITIES OPORTUNIDADES

- Transit oriented development anchored by Tyler Station / [Desarrollo orientado al transporte público, centrado en Tyler Station.](#)
- Commercial Corridors - Jefferson, Edgefield, and Wynnewood Village / [Corredores comerciales - Jefferson, Edgefield y Wynnewood Village.](#)
- Community support for Accessory Dwelling Units (ADUs) during the WOCAP process. / [Apoyo de la comunidad para las unidades de vivienda accesorias \(ADU\) durante el proceso de WOCAP.](#)



CHALLENGES DESAFÍOS

- Low DART ridership driven by homogenous land use patterns / [Bajo número de pasajeros de DART debido a patrones homogéneos de uso del suelo](#)
- Introducing additional housing options would require balancing the community's long-standing single-family character. / [Introducir opciones adicionales de vivienda requeriría equilibrar el carácter tradicional de viviendas unifamiliares de la comunidad.](#)
- Gaps in pedestrian and bicycle infrastructure make accessing the station difficult. / [Las deficiencias en la infraestructura peatonal y ciclista dificultan el acceso a la estación.](#)

Now We'd Like to Hear From You / Ahora queremos escuchar su voz

Help us understand/Ayúdenos a comprender:

- What makes this area special? ¿Qué hace especial a esta comunidad?
- What works well today? ¿Qué funciona bien hoy?
- What challenges do you experience? ¿Qué desafíos enfrenta en su día a día?
- What would you like to see in the future? ¿Qué le gustaría ver en el futuro?
- How do you feel about alternative housing types? ¿Qué opinas de los tipos de vivienda alternativos?

Q & A Discussion / Preguntas y respuestas Discusión

Let us know what you think!
/ ¡Cuéntanos qué te parece!



Closing Remarks / Comentarios Finales

- Next Step / [Siguiente paso](#)
 - Second Community Meeting to Review Zoning Concepts **TBD** / [Segunda reunión comunitaria para revisar conceptos de zonificación por determinar](#)
- You can attend public meetings, fill out feedback forms (in person and online), or contact city officials directly. / [Puede asistir a reuniones públicas, completar formularios de comentarios \(en persona y en línea\) o comunicarse directamente con los funcionarios de la ciudad.](#)
- Throughout the process, updates will be on the City's website. / [Durante todo el proceso, las actualizaciones estarán en el sitio web de la Ciudad.](#) →
- Link to Website / [Enlace al sitio web: bit.ly/tylervernonstationah](#)



John Cervantes

Planner II

214.670.4529

John.cervantes@dallas.gov

Zoning Reform / Reforma de zonificación

Dallas Zoning Reform will modernize the City's Development Code to make it simpler, more flexible, and easier to administer—while aligning it with the community's vision and the recently adopted Forward Dallas Comprehensive Plan.

La Reforma de Zonificación de Dallas modernizará el Código de Desarrollo de la Ciudad para hacerlo más sencillo, flexible y fácil de administrar, alineándolo con la visión de la comunidad y el recientemente adoptado Plan Integral Forward Dallas.



We're updating the zoning code for the first time in nearly 40 years.
Let's work together to write Dallas' next chapter.

<https://www.dallaszoningreform.com/>