



City of Dallas

Edgefield Clarendon Authorized Hearing

**Audiencia Autorizada del Edgefield
Clarendon**

Z189-143

**Second Community Meeting
Segunda reunión comunitaria**

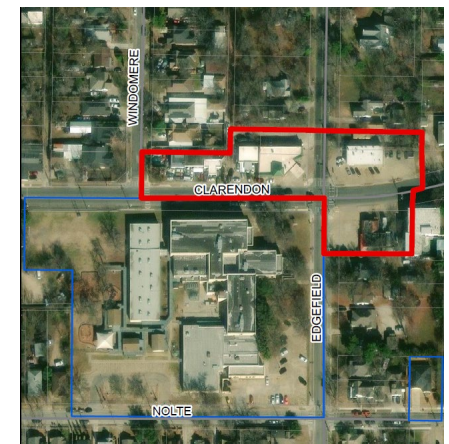
June 27, 2024 /27 de junio de 2024

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

Agenda



1. Welcome/Introduction/**Bienvenida/Introducción**
2. Recap of Previous Meeting/**Resumen de la reunión anterior**
3. Zoning Proposal - PUD / **Propuesta de zonificación – PUD**
4. 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
- Next Steps / Próximos pasos

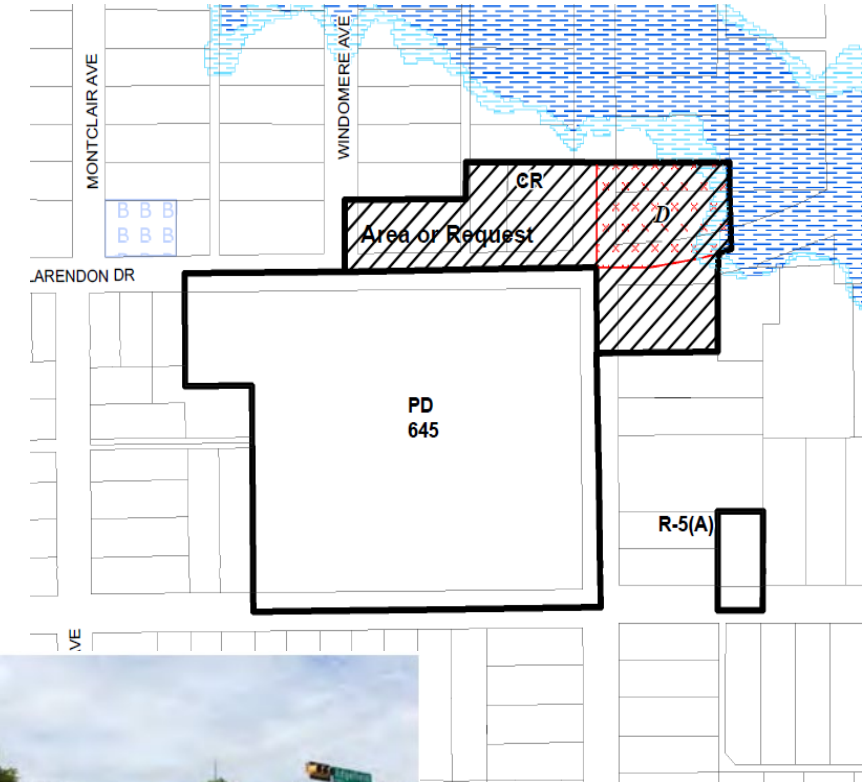


Background / Antecedentes



- Authorized by the City Plan Commission, November 15, 2018. [Autorizado por la Comisión de Planificación de la Ciudad, 15 de noviembre de 2018.](#)
- Determine proper zoning and development standards on property zoned CR Community Retail with a portion in a Dry Overlay district. / [Determinar los estándares adecuados de zonificación y desarrollo en propiedades zonificadas CR Community Retail con una porción en un distrito Dry Overlay.](#)
- Consider appropriate zoning to include but not limited to use, development standards, and other appropriate regulations. [Considere la zonificación apropiada para incluir, entre otros, el uso, los estándares de desarrollo y otras regulaciones apropiadas.](#)
- Approximately 2.13 acres. / [Aproximadamente 2.13 acres.](#)

Z189-143



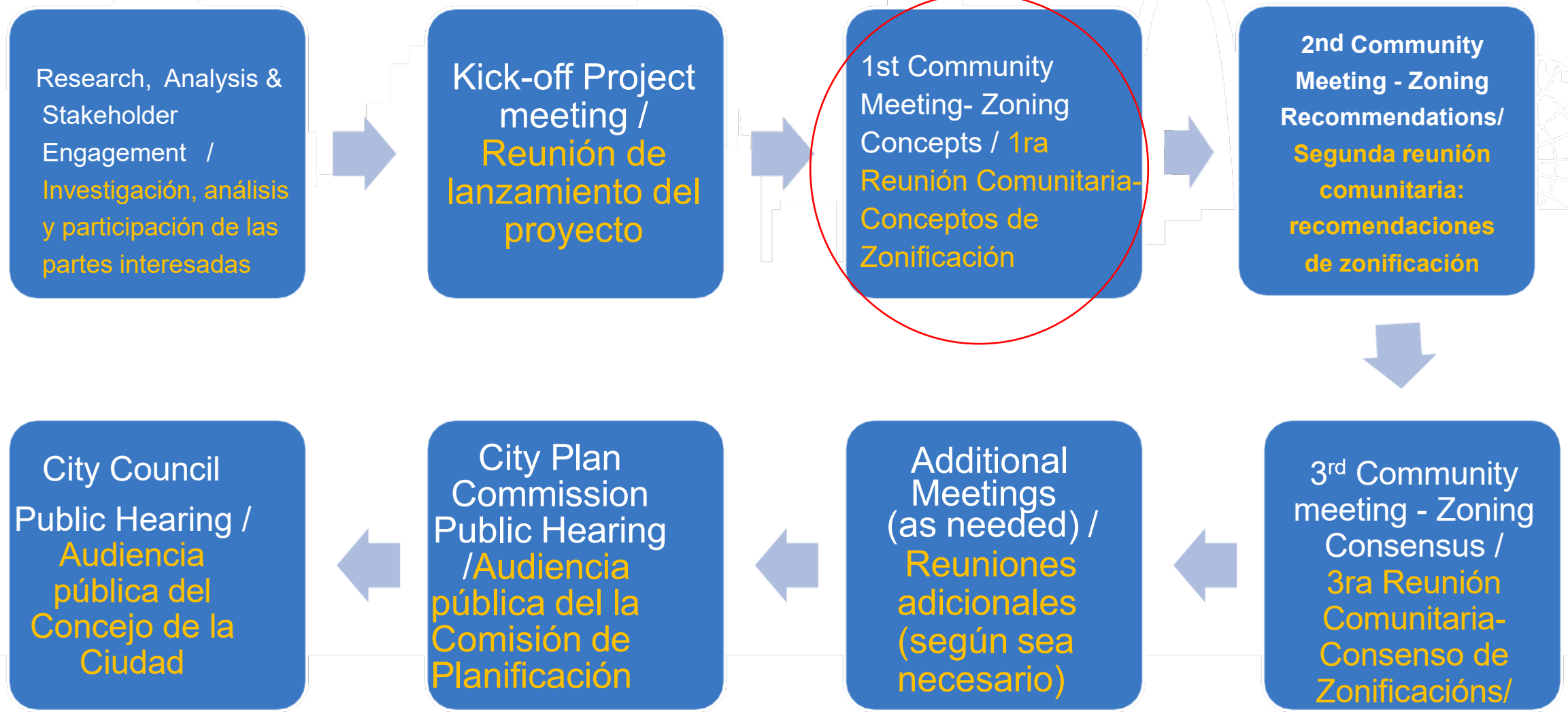
Background / Antecedentes



- A small commercial node located at the intersection of S. Edgefield Avenue and W Clarendon Drive/
Un pequeño nodo comercial ubicado en la intersección de S. Edgefield Avenue y W Clarendon Drive.
- One of the many small, older retail nodes scattered throughout West Oak Cliff.\ Uno de los muchos nodos minoristas pequeños y antiguos repartidos por West Oak Cliff
- Sits at the intersection of two major streets and is surrounded by mostly by single-family residential neighborhood. Se encuentra en la intersección de dos vías principales y está rodeado principalmente por un vecindario residencial unifamiliar.
- Abuts Planned Development District (PD) for Winnetka Elementary School on the Southeast \ Colinda con el distrito de desarrollo planificado (PD) de la escuela primaria Winnetka en el sureste
- Area comprise of older, smaller commercial buildings with parking located to the front or sides of the buildings.\ El área se compone de edificios comerciales más antiguos y más pequeños con estacionamiento ubicado al frente o a los lados de los edificios.



Authorized Hearings Process / Proceso de Audiencias Autorizadas

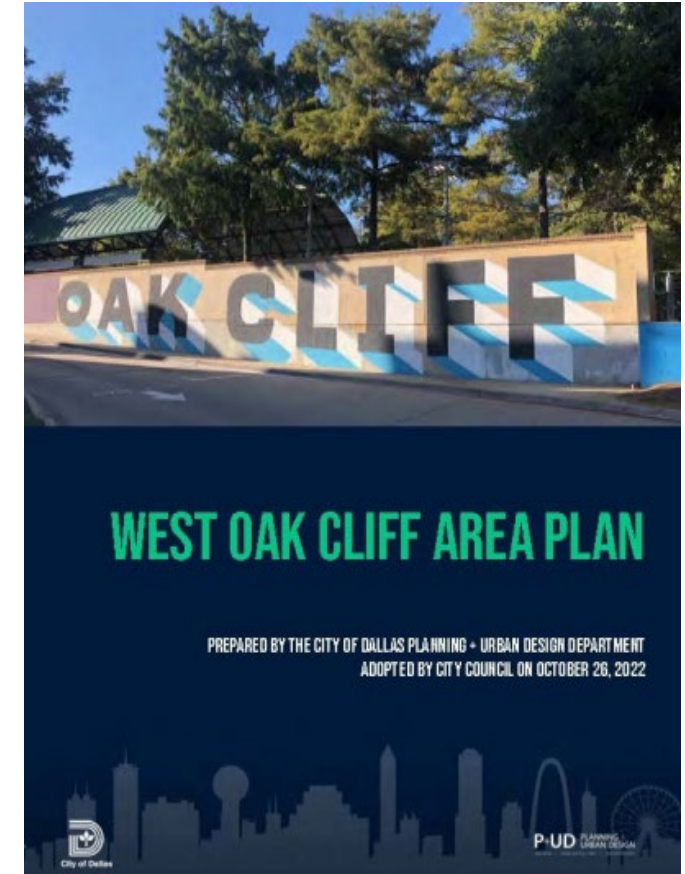


West Oak Cliff Area Plan (WOCAP)

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.*



West Oak Cliff Area Plan (WOCAP)...

Plan del Área de West Oak Cliff...



- Identified several focus areas and included land use and zoning recommendations. **Identificó varias áreas de enfoque e incluyó recomendaciones de zonificación y uso de la tierra.**
- 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

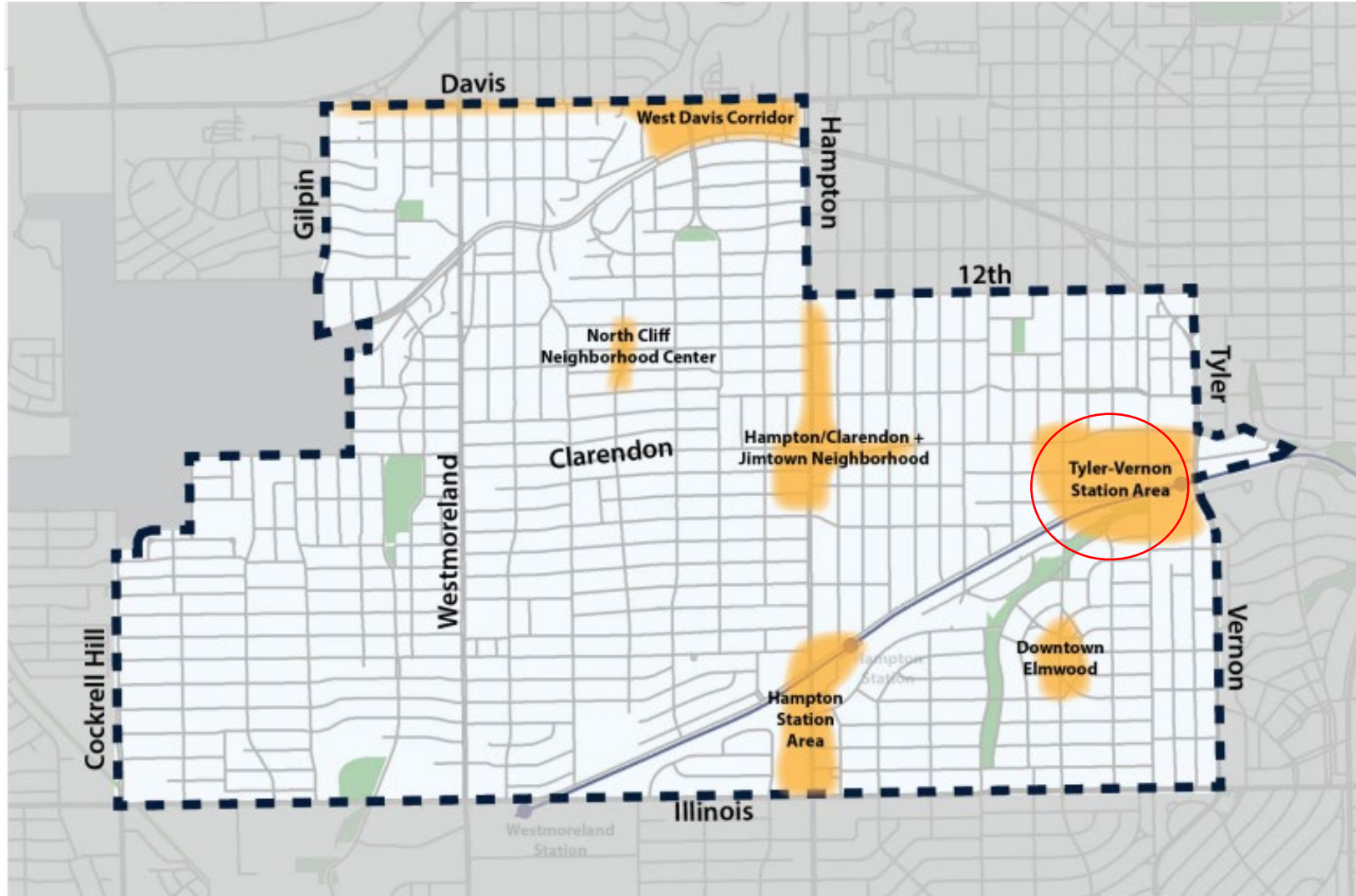
14	Total Bilingual Public Meetings
844	Total Bilingual Surveys Completed
952	Total Attendance at City-Led Meetings
582	Total Attendance at Online Meetings
370	Total Attendance at In-Person Meetings
15	Other Touch Point Meetings
290	Comments on Social Pinpoint Maps
17,796	Visits to Social Pinpoint Website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

7,794

**TOTAL TOUCH
POINTS**



WOCAP Planning Focus Area/ Área de enfoque de planificación WOCAP



- West Davis Corridor
- North Cliff Neighborhood Center
- Hampton/Clarendon Intersection and the Jimtown Neighborhood
- Tyler-Vernon Station Area
- Downtown Elmwood
- Hampton Station Area
- Westmoreland Station Area



WOCAP Authorized Hearings/ Audiencias autorizadas por WOCAP



Five Authorized Hearings within the WOCAP Area:

5 Audiencias Autorizadas dentro del Área WOCAP

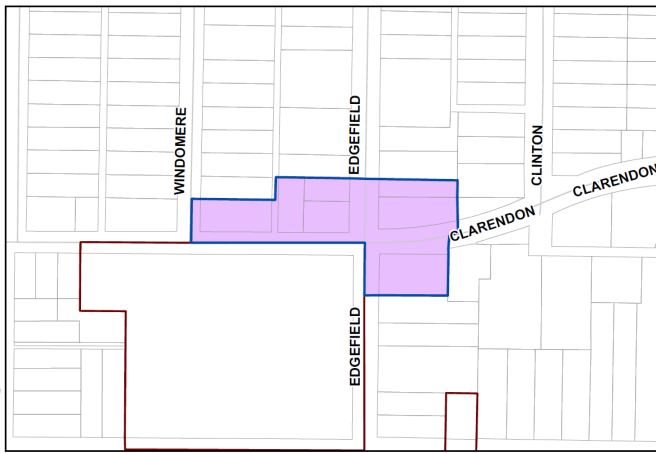
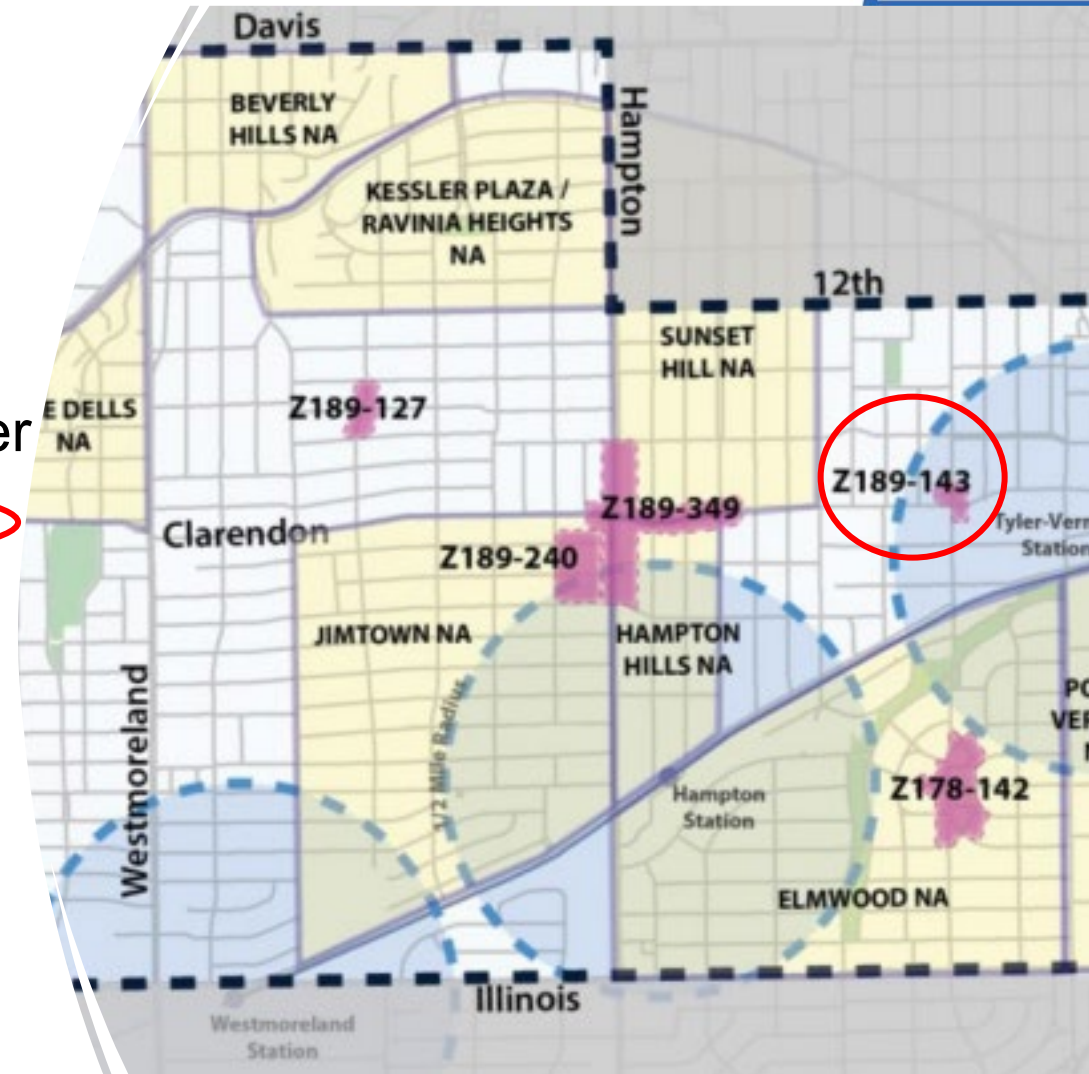
✓ Z178-142: Downtown Elmwood

• Z189-127: North Oak Cliff Neighborhood Center

• Z189-143: Edgefield/Clarendon Trolley Stop

• Z189-349: Hampton Clarendon

• Z189-240: Jimtown Neighborhood



WOCAP Vision for the Commercial Areas

Visión WOCAP para las Áreas Comerciales



- Establish commercial districts that are ideal for small businesses that serve people in the neighborhood and the greater Oak Cliff area.
Establecer distritos comerciales que sean ideales para pequeñas empresas que atiendan a las personas del vecindario y del área metropolitana de Oak Cliff.
- 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
- 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

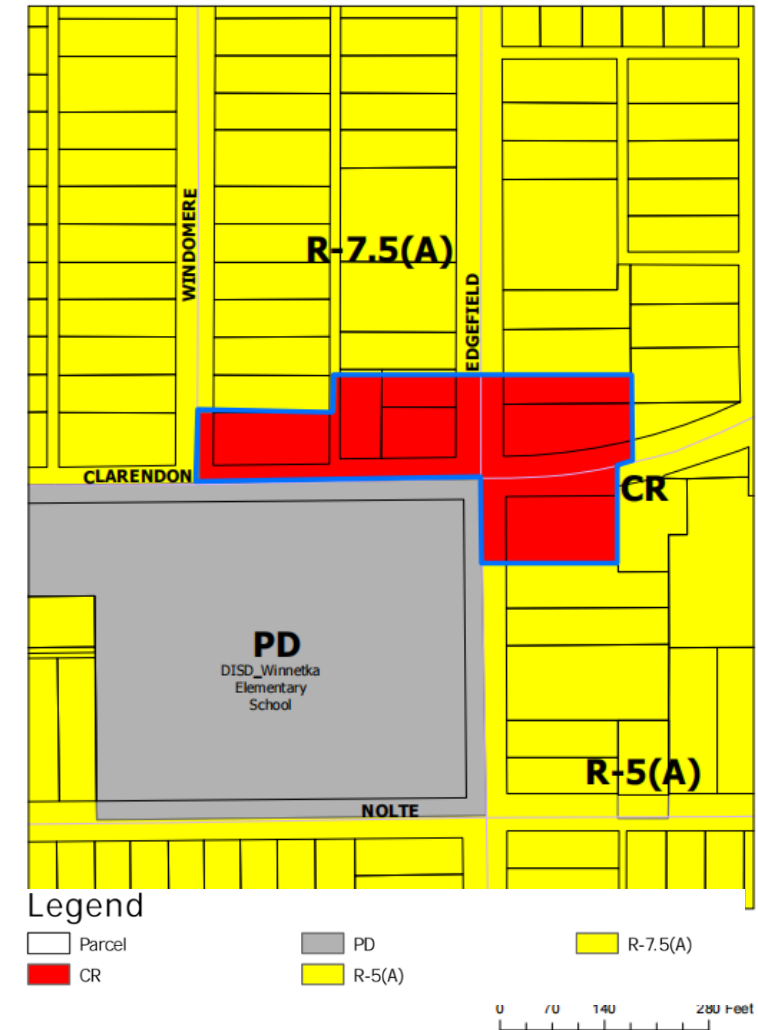


Recommendations for the AH area / Recomendaciones para el área AH



- Explore opportunities to rezone to a **form-based zoning** to encourage neighborhood-scale mixed-use development. / Explorar oportunidades para rezonificar a una zonificación basada en formularios para fomentar el desarrollo de uso mixto a escala de vecindario.
- Permit new missing middle housing types (including accessory dwelling units, duplexes, and triplex/quadplexes, and cottage homes), while still permitting new and existing single-family residential. / Permitir nuevos tipos de viviendas intermedias faltantes (incluidas unidades de vivienda accesorias, dúplex y triplex/cuádrplex y casas tipo cabaña), al mismo tiempo que se permiten viviendas unifamiliares nuevas y existentes..

Clarendon/Edgefield Trolley Stop Zoning Map



Recommendations for the AH area / Recomendaciones para el área AH



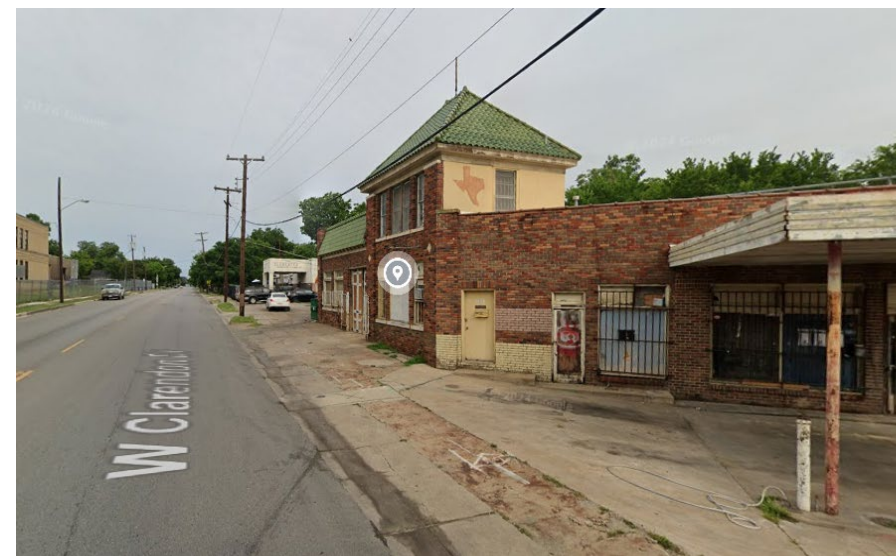
- Ensure pedestrian-oriented design through **public realm design** and building placement, **utilizing design standards to enhance pedestrian mobility** by minimizing curb cuts, parking locations, and hazardous vehicular-pedestrian conflict points. **Garantizar un diseño orientado a los peatones a través 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, las ubicaciones de estacionamiento y los puntos peligrosos de conflicto entre vehículos y peatones.**
- Allow for **reduced parking ratios and the use of on-street parking to count towards requirements for commercial structures** to enable easier redevelopment of legacy commercial buildings. / **Permitir proporciones de estacionamiento reducidas y el uso de estacionamiento en la calle para contar como requisitos para estructuras comerciales para permitir una reurbanización más fácil de edificios comerciales heredados.**
- Provide public realm and sidewalk improvements within one-block of Clarendon/Edgefield intersection, prioritizing sidewalk installation, repair, and other pedestrian improvements. / **Proporcionar mejoras en el ámbito público y en las aceras dentro de una cuadra de la intersección Clarendon/Edgefield, priorizando la instalación y reparación de aceras y otras mejoras para peatones.**





Z189-143 Edgefield Clarendon Trolley Stop

Z189-143 Parada de tranvía de Edgefield Clarendon



Photos / Fotos



Existing Conditions/Condiciones existentes



ADDRESS	BLD CLASSIFICATION	CO ISSUED	DBA	USE (CO)	CO FA	DCAD FA	Parking . Per CO	Chapter 51A (Current Parking Requirements Ratio 1 space per	Required Parking (CR) except churches	Chapter XIII Required parking ratio 1 space per	Required Parking Article XIII (WMU-3)	Note
1411 W Clarendon	Automotive Service	1/10/2023	OAKCLIFF CAR GARAGE	AUTO SERVICE CENTER	1200	1200	n/a	500	2	500, minimum 5 spaces	5	
1405 W Clarendon	Automotive Service	7/6/1992	TEXAS BODY SHOP	VEHICLE OR ENGINE REPAIR OR MAINTENANCE		4,790	n/a	500	10	500, minimum 5 spaces	10	Refurbished Vacant Building. Automotive use no longer active.
1415 W Clarendon	Converted Service Station	9/23/1996	CLEMENTE'S AUTO REPAIR	AUTO SERVICE CENTER		1,628	n/a	500	3	500, minimum 5 spaces	5	
1323 W Clarendon	Retail Strip	10/15/2019	ALEBRIJES CAFE	RESTAURANT WITHOUT DRIVE-IN SERVICE	626		n/a	100	6	100	6	
1323 W Clarendon	Retail Strip	2/1/2024	CLARENDON FOOD MART	GEN MERCHANDISE OR FOOD STORE < 3500 SQ. FT.	1668		8	200	8	250	7	
1012 S Edgefield	MF-Duplex	n/a	n/a	Duplex		1,140		2 spaces per unit	4	—	Can't tell no of bedrooms	
1027 S Edgefield	Land Only	n/a	n/a	Vacant Lot								Lot appears to be used for parking
1102 S Edgefield	Fast Food Restaurant	10/18/2016	NEVERIA LA MEXICANA	RESTAURANT WITHOUT DRIVE-IN SERVICE	2,386			100	24	100	24	

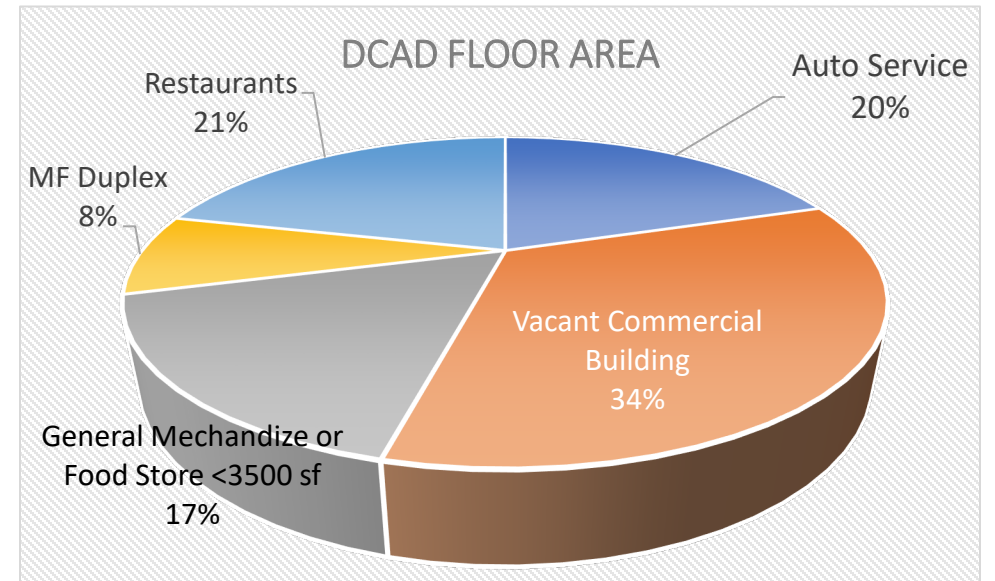
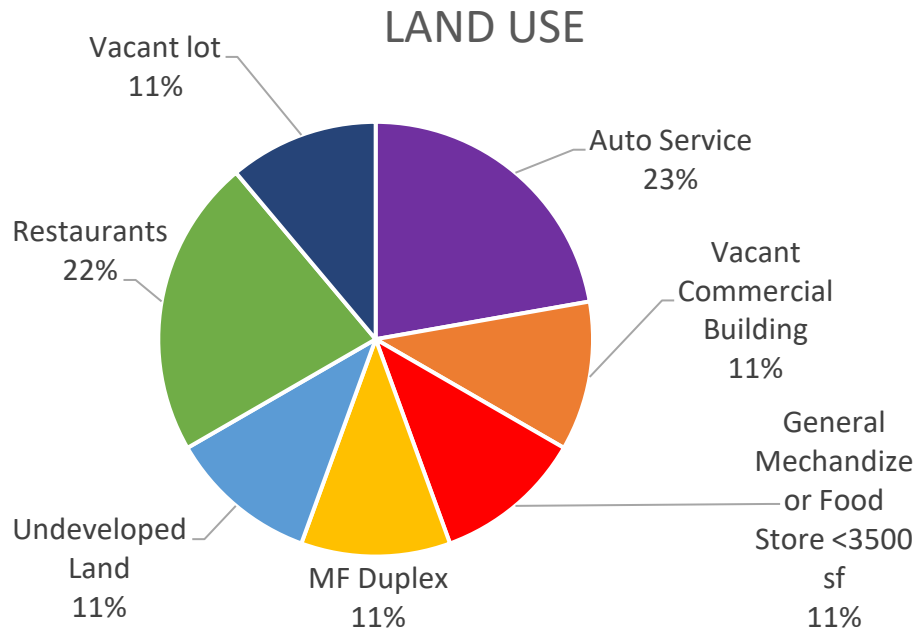


Current Land Use/ **Uso actual de la tierra**



LAND USE	Count	Percent
Auto Service	2	22%
Vacant Commercial Building	1	11%
General Merchandise or Food Store <3500 sf	1	11%
MF Duplex	1	11%
Undeveloped Land	1	11%
Restaurants	2	22%
Vacant lot	1	11%
TOTAL	9	100%

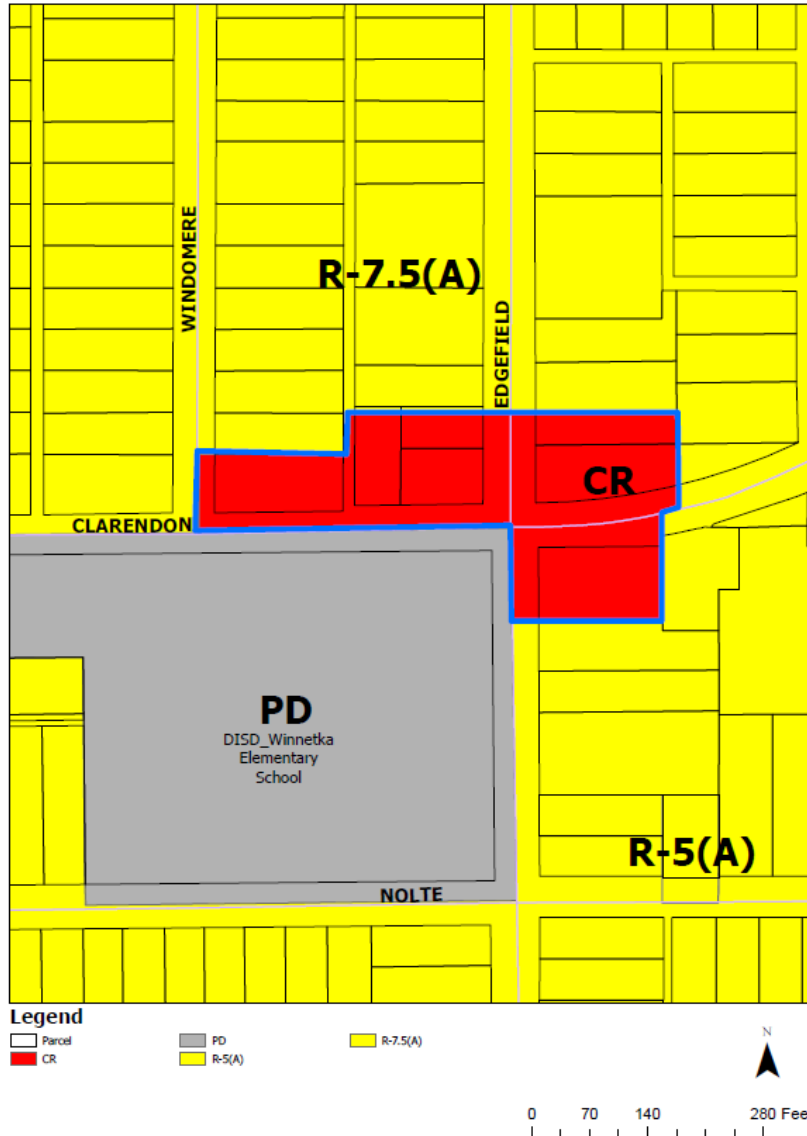
LAND USE	DCAD FA (Sq.Ft)
Auto Service	2,828
Vacant Commercial Building	4790
General Merchandise or Food Store <3500 sf	2386
MF Duplex	1140
Restaurants	3012
TOTAL	14,156



Current Zoning/ Zonificación actual



Clarendon/Edgefield Trolley Stop Zoning Map



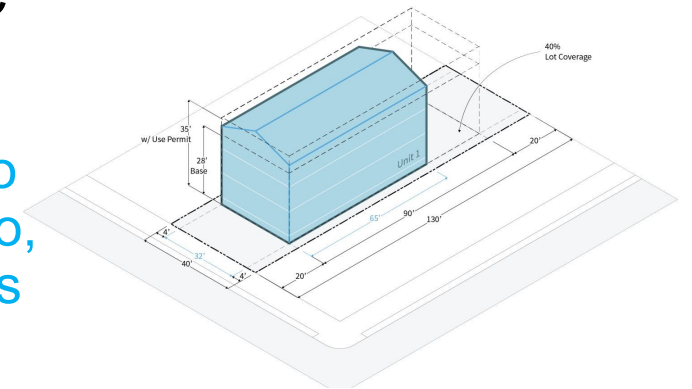
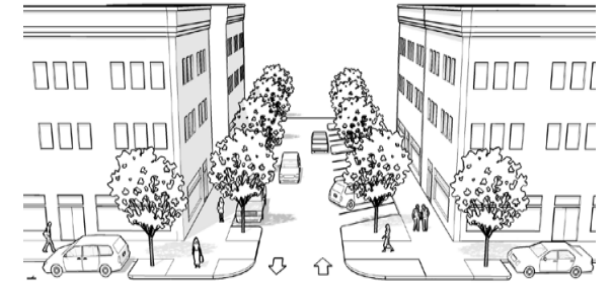
- Single zoning district: CR Community Retail District\ Distrito de zonificación única: Distrito minorista comunitario de CR
- CR district generally includes community servicing retail, personal services, and office uses.\ El distrito CR generalmente incluye usos minoristas, de servicios personales y de oficinas que prestan servicios a la comunidad.
- Surrounded by R-7.5 (A) Residential District to the north and R-5(A) to the south\ Rodeado por el Distrito Residencial R-7.5 (A) al norte y R-5(A) al sur
- Area contains commercial retail buildings, vacant office spaces, residential building , auto repair shop, and undeveloped land...among others\ El área contiene edificios comerciales, espacios de oficinas desocupados, edificios residenciales, talleres de reparación de automóviles y terrenos no urbanizados... entre otros.

Zoning Proposal/Propuesta de Zonificación



- Staff recommends **Form-Based Zoning** for the district/El personal recomienda la zonificación basada en formularios para el distrito
- Form-Based Code (FBC) is a method of zoning where the codes and regulations focus on addressing the relationship between building facades and the public realm, form and mass of buildings relative to one another, and the scale and types of streets and blocks\ El Código basado en la forma (FBC) es un método de zonificación en el que los códigos y regulaciones se centran 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.
- Unlike the Euclidean zoning that primarily regulates allowable use, FBC emphasizes the compatibility of the buildings with their surroundings, while letting the mix of actual activities in them be more eclectic\ A diferencia de la zonificación euclidiana que regula principalmente el uso permitido, FBC enfatiza la compatibilidad de los edificios con su entorno, al tiempo que permite que la combinación de actividades reales en ellos sea más ecléctica.

CHAPTER 51A
ARTICLE XII: FORM DISTRICTS
CITY OF DALLAS



Form Based vs. Traditional Zoning \ Zonificación basada en formularios vs. zonificación tradicional



Traditional Zoning \ Zonificación Tradicional	Form-Based Code \ Código basado en formularios
Focuses on how a buildings is being used \ Se centra en cómo se utiliza un edificio.	Focuses on the form of a building more than its function \ Se centra más en la forma de un edificio que en su función.
Reserves each “zone” or designated area of land for a specific use \ Reserva cada “zona” o área de tierra designada para un uso específico	Zoning is based on context \ La zonificación se basa en el contexto.
Rigid and inflexible \ Rígido e inflexible	Addresses unforeseen issues, like design standards, that traditional codes do not \ Aborda cuestiones imprevistas, como estándares de diseño, que los códigos tradicionales no abordan.
Regulates use, density, and level of activity (intensity) \ Regula el uso, la densidad y el nivel de actividad (intensidad)	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 un edificio hasta el tamaño de la calle en la que se encuentra e incluso el tipo y tamaño de la señalización.



Zoning Recommendations\

Recomendaciones de zonificación



- Recommends **Walkable Urban Mixed-Use Form District (WMU-3)**\
Recomienda un distrito urbano transitible de uso mixto (WMU-3)
- Form district accommodates a mix of compatible uses near one another, in a pedestrian-friendly environment.\ **El distrito Form alberga una combinación de usos compatibles cerca uno del otro, en un entorno amigable para los peatones.**
- WMU-3 is the lowest-intensity of the six Walkable Mixed-Use districts, making it compatible with the surrounding R-5(A) & R-7.5(A) single-family residential neighborhoods\ **WMU-3 es el de menor intensidad de los seis distritos transitables de uso mixto, lo que lo hace compatible con el vecindario residencial unifamiliar circundante R-5 (A) & R-7.5(A).**

https://codelibrary.amlegal.com/codes/dallas/latest/dallas_tx/0-0-0-93607



Zoning Recommendations\ Recomendaciones de zonificación



- Aligns with WOCAP's goal of transforming the node into a neighborhood-scale mixed-use district that is pedestrian friendly\
Se alinea con el objetivo de WOCAP de transformar el nodo en un distrito de uso mixto a escala de vecindario que sea amigable para los peatones.
- No minimum acreage required for WMU zoning\
No se requiere superficie mínima para la zonificación de WMU
- WMU-3 allows a variety of housing types, nonresidential uses, and urban design standards to ensure the desired urban form\
WMU-3 permite una variedad de tipos de vivienda, usos no residenciales y estándares de diseño urbano para garantizar la forma urbana deseada.

https://codelibrary.amlegal.com/codes/dallas/latest/dallas_tx/0-0-0-93607



Form District Development Types

Tipos de desarrollo de distritos



	Mixed Use Shopfront	Single-Story Shopfront	General Commercial	Apartment	Townhouse Stacked	Townhouse	Manor House	Single-Family House	Civic Building	Open Space Lot
District	Mu	Ss	Gc	Apt	Ts	Th	Mh	Sf	Civ	O
Walkable Urban Mixed Use (WMU)										
Low (WMU-3, WMU-5)	■	■	■	■	■	■	■		■	■
Medium (WMU-8, WMU-12)	■		■	■	■	■			■	■
High (WMU-20, WMU-40)	■		■	■					■	■
Walkable Urban Residential (WR)										
Low (WR-3, WR-5)		■ *		■	■	■	■		■	■
Medium (WR-8, WR-12)				■	■	■			■	■
High (WR-20, WR-40)				■					■	■
Residential Transition (RTN)						■	■	■	■	■
Shopfront (-SH) Overlay over any WMU or WR district	■	■							■	■

See Section [51A-13.304](#), “Development Types.”



WMU-3 Development Types & Uses\

Tipos y usos de desarrollo de WMU-3



Development Types/ Tipos de desarrollo

- Mixed-Use Shopfront
- Single-Story Shopfront
- General Commercial
- Apartments (ground floor retail/office)
- Townhouse
- Townhouse stacked
- Manor House
- Civic Building
- Open Space

Principal Uses\Usos principales

- Office
- Retail
- Service and Entertainment
- Commerce
- Fabrication
- Residential
- Civic
- Place of Worship

**New single-family houses are not allowed/ No se permiten viviendas unifamiliares nuevas*



Development Type Examples\

Ejemplos de tipos de desarrollo



Manor House



Mixed-Use Shopfront



Single-Story Shopfront



Townhouse Stacked



Permitted Uses in WMU-3\ Usos permitidos en WMU-3



Principal Use	Use Category
Office	Medical
	Office
Retail	Drive-thru facility
	Restaurant or Bar
	Retail sales
Service and Entertainment	Vehicle sales
	Commercial amusement (inside)
	Indoor recreation
	Personal service
Commerce	Animal care
	Commercial parking
	Passenger terminal/ Helistop
	Overnight lodging
Fabrication	Self-service storage
	Light manufacturing
	Research and development
	Vehicle service

Principal Use	Use Category
Residential	Single-family living
	Multifamily living
	Group living
Civic	Community service
	Museum, library
	Day care
	Educational
Place of Worship	Government service, <i>Detention center, jail, or prison</i>
	Park or Open space
Place of Worship	Social service
	Transit station
	Utilities
Place of Worship	Place of Worship



Development Standards Highlights\

Aspectos destacados de los estándares de desarrollo



1. Setbacks\ Contratiempos

- 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 (10ft abutting Residential District)\
Patio lateral y trasero: 5 pies (10 pies contiguos al distrito residencial)
- Lot Coverage: 100%-60% depending on development type
Cobertura del lote: 100% -60% dependiendo del tipo de desarrollo



2. Height\ Altura

- Max building height is 50 feet/3.5 stories\ La altura máxima del edificio es de 50 pies/3,5 pisos.
- Height bonuses may be provided for Mixed Income Housing Development Bonus (MIHDB)\
Se pueden otorgar bonificaciones de altura para el Bono de Desarrollo de Vivienda para Ingresos Mixtos (MIHDB)
- 3:1 Residential Proximity Slope (RPS) apply
Se aplica pendiente de proximidad residencial (RPS) de 3:1





3. Landscaping\ Paisajismo

- As per Article X (Landscape and tree ordinance) of the Dallas development code
Según el Artículo X (Ordenanza de paisaje y árboles) del código de desarrollo de Dallas

4. Open Space\ 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 neta de un sitio debe destinarse a espacios abiertos.

5. Screening\ Poner en pantalla

- All HVAC equipment, mechanical devices, and dumpsters must be screened from view from adjacent streets and properties.

Todos los equipos HVAC, dispositivos mecánicos y contenedores de basura deben estar protegidos de la vista desde calles y propiedades adyacentes.



Development Standards \ Estándares de desarrollo



Standard	Existing: CR	Staff Recommendation: WMU-3
Front setback	15' min	Primary street: 5' min / 15' max
Street frontage, primary street*	-	Primary street: 70% min
Parking setback		Primary street: 30' min Abutting multifamily, nonresidential district, alley: 5' min
Side setback	20' - adjacent to or across alley from R(A), D(A), TH(A), CH, MF(A) 0 feet in all other cases	Abutting multifamily, non- residential district: 0' or 5' min Abutting alley: 5' min
Rear Setback	20' - adjacent to or across alley from R(A), D(A), TH(A), CH, MF(A) 0 feet in all other cases	Abutting nonresidential district: 0' or 5' min Abutting alley: 5' min
Rear setback	2.0 FAR overall 0.75 office/retail 0.5 retail	
Height	1 story min 4 stories/54' max <small>¹. Any portion of structure over 28 feet may not be located above a Residential Proximity Slope (RPS)</small>	1 story min 3.5 stories / 50' max
Story height	80%	Ground story: 10' min / 15' max Upper story: 10' min / 15' max
Lot coverage	60% maximum lot coverage ¹ . Above ground parking structures are included ² . Surface parking lots and underground parking structures are not	80% max
Lot size	No minimum lot size	No minimum

Standard	Existing: CR	Staff Recommendation: WMU-3
Front setback	15' min	Primary street: 5' min / 15' max
Transparency		Ground story, primary street façade: 30% Upper story, primary street façade: 20%
Entrance		Required on primary street Entrance spacing: None
	Dwelling Unit Density	
Floor Area Ratio	0.5 for office uses 0.75 for all uses combined	
Blank wall area	Proximity slope Visual intrusion	Primary street: 30' max
Special standards	Development Impact Review (DIR) required if estimated trip greater than 6000 trips per day and 500 trips per acre per day Visual Intrusion No balcony or opening facing a R(A), D(A), TH(A), CH, MF- 1(A)(SAH), MF- 2(A)(SAH) district may be above the RPS	Proximity slope
Landscaping	Article X	Article X

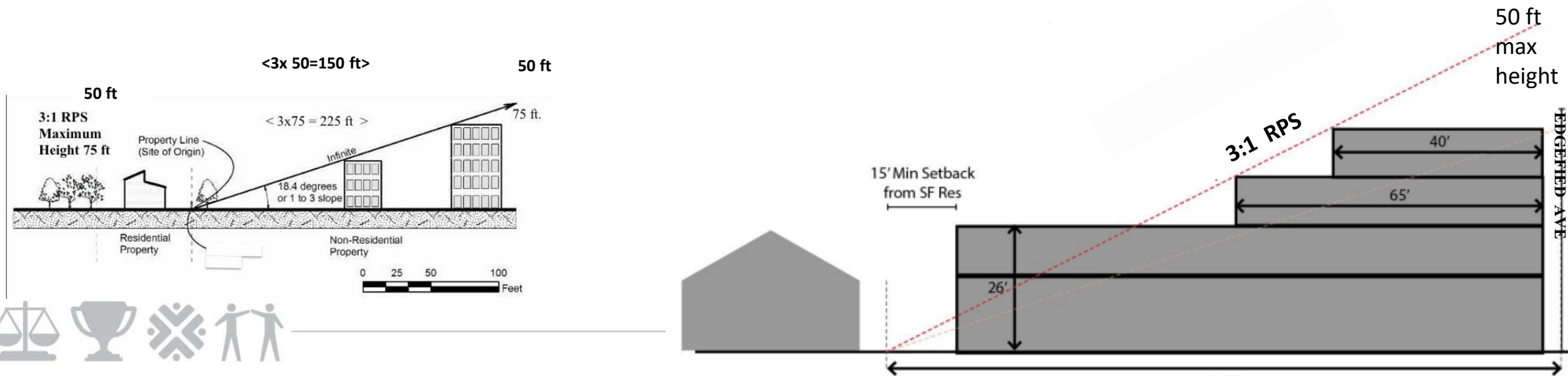


Residential Proximity Slope (RPS)

Pendiente de Proximidad Residencial (RPS)



- Under the existing zoning, CR, building can be constructed as high as 54 feet or four stories, but adjacent residences are protected a 3:1 RPS\ Según la zonificación existente, CR, el edificio se puede construir a una altura de hasta 54 pies o cuatro pisos, pero las residencias adyacentes están protegidas con un RPS de 3:1.
- The maximum building height in a WMU-3 form district is 50 feet or 3.5 stories; adjacent residences protected by 3:1 RPS\ La altura máxima de construcción en un distrito de forma WMU-3 es de 50 pies o 3,5 pisos; residencias adyacentes protegidas por 3:1 RPS
- Limit building heights to no more than 3 stories\ Limite la altura de los edificios a no más de 3 pisos.





- Street Sections define a Form District
Las secciones de calles definen un distrito de formulario
- Enhance public realm to achieve the desired urban form\ Mejorar el ámbito público para lograr la forma urbana deseada.
- The community desires a pedestrian-friendly walkable mixed-use district\ La comunidad desea un distrito de uso mixto transitable y amigable para los peatones
- Concerns about pedestrian and cyclist safety as a result of vehicular impacts and poor condition sidewalks\ Preocupaciones por la seguridad de peatones y ciclistas como resultado de impactos vehiculares y aceras en mal estado
- Explore vehicle access management strategies to narrow driveway widths\ Explore estrategias de gestión de acceso de vehículos para reducir el ancho de las entradas

WOCAP Development Vision

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.

Visión de desarrollo

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 lugares de estacionamiento y los puntos peligrosos de conflicto entre vehículos y peatones.

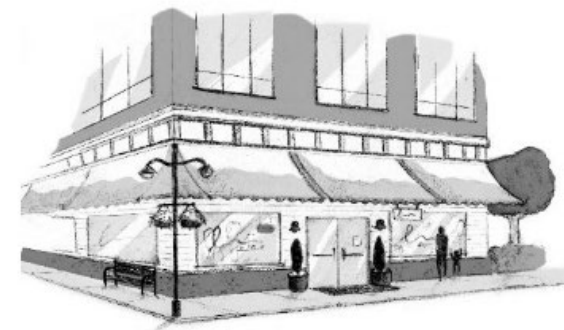
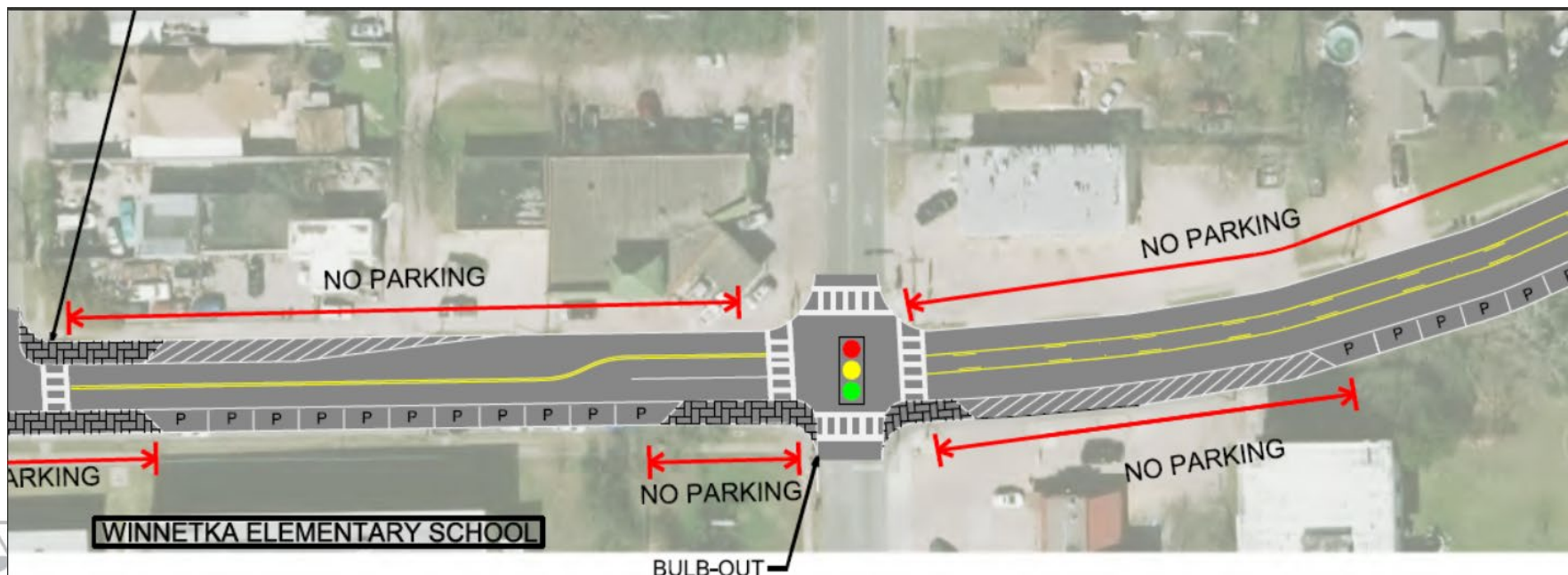


Infrastructure Improvement Vision\

Visión de mejora de infraestructura



- Redesign the streets to improve safety and accessibility at the Edgefield Clarendon intersection\Rediseñar las calles para mejorar la seguridad y la accesibilidad en la intersección de Edgefield Clarendon
- Ensure roadway design that moves traffic, offers transportation choices, and provides balanced opportunities to walk, bike, and drive to and from the node\ Garantizar un diseño de carreteras que mueva el tráfico y ofrezca opciones de transporte que brinden oportunidades equilibradas para caminar, andar en bicicleta y conducir hacia y desde el nodo.

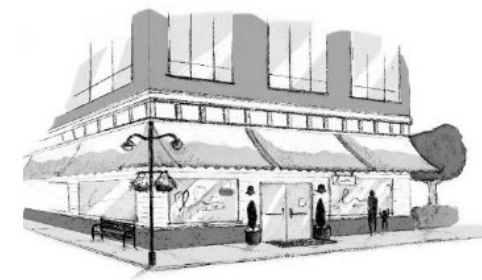


Infrastructure Improvement Goals\

Objetivos de mejora de la infraestructura



- View the area as a place (not just an intersection) that can bustle with economic activity as well as civic engagement\ **Ver el área como un lugar (no solo una intersección) que puede estar lleno de actividad económica y de compromiso cívico.**
- Physically refine the streets and right-of-way to achieve multiple goals of mobility, safety, and variety of land use and mode choice\ **Refinar físicamente las calles y el derecho de paso para lograr múltiples objetivos de movilidad, seguridad y variedad de uso del suelo y elección de modo.**
- Use Urban Design to make the intersection a great place and a gateway into the neighborhood\ **Utilice el diseño urbano para hacer de la intersección un gran lugar y una puerta de entrada al vecindario.**
- Redesign the streets and enhance the public realm to fit with the physical, aesthetic, environmental, social, and historical context of the neighborhood\ **Rediseñar las calles y renovar el ámbito público para que encajen con el contexto físico, estético, ambiental, social e histórico del vecindario.**



Public Realm Enhancements\ Mejoras en el ámbito público



- Changing zoning from CR Community Retail to WMU-3 form district result in parking reduction\ El cambio de zonificación de CR Community Retail al distrito de forma WMU-3 resulta en una reducción de estacionamiento
- Reconfiguring and redesigning the public ROW provides additional on-street parking that can be used to meet permitting requirements\ La reconfiguración y el rediseño del derecho de vía público proporciona estacionamiento adicional en la calle que se puede utilizar para cumplir con los requisitos de permisos.

Long-Term Goals

- Traffic calming\calmar el tráfico
- Sidewalk enhancements\Mejoras en las aceras
- Service parking in the back\Aparcamiento de servicio en la parte trasera.
- Potential art opportunities\ Posibles oportunidades artísticas



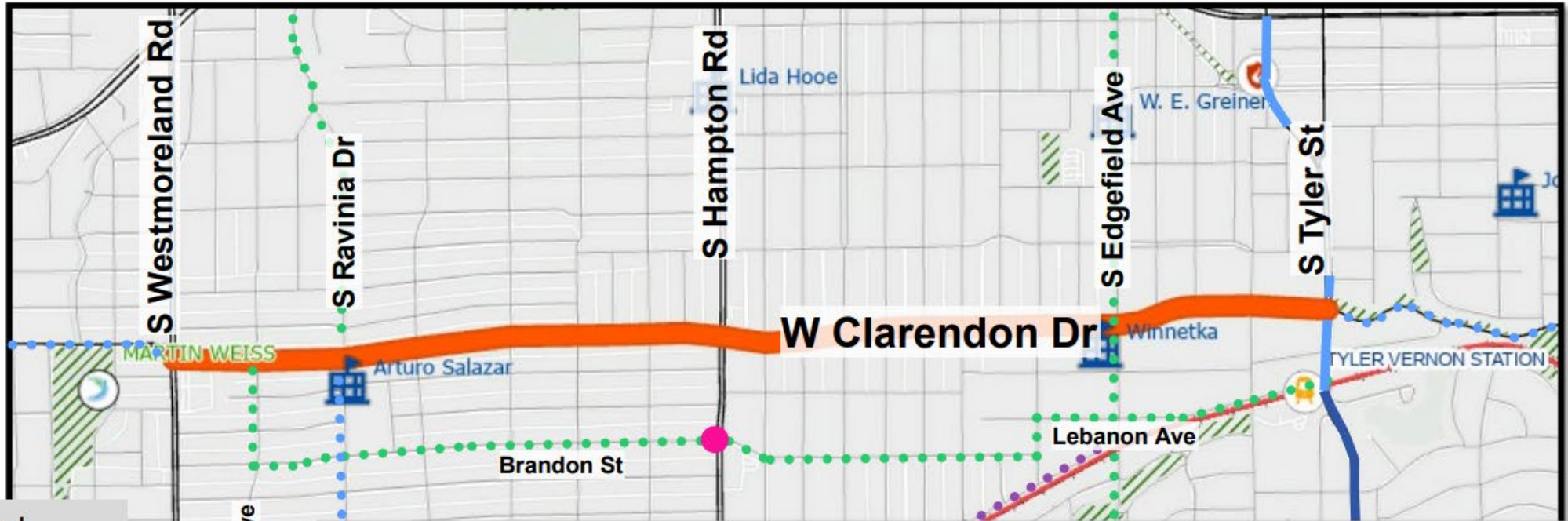
Conceptual Roadway Configuration

Configuración conceptual de la carretera



Planning Level Exhibit - (Preliminary Concept
- for Informational Purposes Only)

Bike Route\ Ruta de bicicleta



- New Signal
- Bike Boulevard
- Bike Lane



Non-Conforming Structures\ Estructuras no conformes



Per the code, if a structure becomes non-conforming with a zoning change:\ Según el código, si una estructura deja de cumplir 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 los edificios.
- **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, alteración o modificación de un edificio 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 adiciones totales a estructuras existentes no conformes menores o iguales al 35% del área de piso original existente a [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 desarrollo. tipo.



Next Steps\Próximos pasos



1. Third community meeting to review the proposal and feedback from property the community (August 15?)\ Tercera reunión comunitaria para revisar la propuesta y los comentarios de la propiedad de la comunidad (¿15 de agosto?)
2. City Plan Commission (CPC) public hearing(September-October)\Audiencia pública de la Comisión de Planificación de la Ciudad (CPC) (septiembre-octubre)
3. City Council Vote (TBD)\ Votación del Concejo Municipal (por determinar)

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

Seferinus.okoth@dallas.gov
Tel. 214-671-9336

Follow project updates at: \Siga las actualizaciones del proyecto en:
<https://dallascityhall.com/departments/pnv/Pages/EdgefieldClarendonTrolley.aspx>

