

Q & A

from July 10, 2024
Public Meeting

Hampton - Clarendon Corridor Authorized Hearing is part of the implementation of the West Oak Cliff Area Plan (WOCAP), an area plan adopted by the City of Dallas in September 2022. The plan provides the long-range vision for land use, urban design, transportation, mobility, infrastructure, open space, and community concerns around gentrification, displacement, and revitalization in the West Oak Cliff area.

The Authorized Hearing aims to implement appropriate zoning amendments for the Hampton/Clarendon Corridor area, focusing on amending existing CR, MU-1, CS, and P(A) zoning to facilitate mixed-use development.

On July 10, 2024, City of Dallas Planning & Development staff held a public meeting. The answers below are from questions given to city staff at that meeting.

GENERAL PROCESS & ENGAGEMENT

What is the vision behind the initial calling of the authorized hearing?

The Hampton-Clarendon Corridor rezoning was authorized by the City Plan Commission (CPC) on September 5, 2019. The authorized hearing was initiated at the request of former CPC member Chad West, the current Councilmember for District 1, who made the request on behalf of some of the commercial property owners along the corridors. These property owners were concerned that the rapid redevelopment in Bishop Arts might spill over into their area, resulting in unaffordable property taxes, increased traffic, and the loss of neighborhood character. They were also worried that the scale and form of new development might not align with the urban character of the corridors.

At the initial community meeting held on November 29, 2018, to solicit community input, residents and property owners recognized that changing the zoning could help stabilize the neighborhood against external economic pressures and breathe new life into old buildings along the corridors through adaptive reuse. However, they also expressed concerns that these same economic forces could exploit the rezoning, leading to gentrification and destabilization of the adjacent neighborhoods. This meeting was part of a multi-pronged process that ultimately led to the authorization of public hearings to determine the most appropriate zoning for the corridors.

On September 5, 2019, the CPC authorized a zoning case to determine proper zoning for an area along Hampton Road between Burlington Boulevard and Brandon Street, and along both sides of Clarendon Drive between Marlborough Avenue and the alley west of Hampton Road, covering approximately 17.45 acres. On January 19, 2023, the CPC expanded the area of request along Hampton Road from Wentworth Street north to Burlington Boulevard south, adding approximately 17.8 acres to the authorized hearing area. A kick-off public meeting was held on April 25, 2024, to explain the authorized hearing process, followed by another community meeting on July 10, 2024, to discuss the proposed zoning concepts. Since then, City staff have been meeting with individual stakeholders to discuss the proposed zoning recommendations and address their concerns.

How does the city guarantee that the limit to 12-unit apartments is enforced? Does this change if a developer consolidates lots?

Staff has various tools at their disposal to ensure that any introduction of multifamily development is managed at a reasonable density (approximately 12 units or fewer). In the upcoming meetings, staff will collaborate with Urban Designers and the Transportation Department to scenario-test the proposed zoning changes, carefully predicting outcomes to ensure they align with community needs. Additionally, if it is determined that existing tools do not sufficiently protect and address the community's needs and preferences, we may consider establishing a Planned Development (PD) district to limit the number of units for multifamily development.

Why this specific area?

This area was designated for review by the District 1 Council Member after residents identified it as a prime opportunity for improvement and growth. Consequently, it has become a focal point in the authorized hearing process and the development of the West Oak Cliff Area Plan.

When will this process be completed?

At this moment, staff is unaware at this time how soon the process could be completed.

Is there a 3-D rendering made and available of the completed project for the public to access and view?

Staff is exploring providing some concept renderings to help community members better visualize the type of products this zoning change could produce. Our aim is for these sketches to be made available during the next meeting. Please note that if there are renderings that are presented to the public, they are only conceptual in nature. We want to avoid any misrepresentations by the community that the City is endorsing specific design types.

What will city staff recommend if there is consensus that the community does not want any zoning changes?

City staff will put together recommendations that not only best meet the objectives of WOCAP, but staff will also take into consideration all feedback that is received during the community meetings leading up to the official CPC hearing and try to strike the best balance. If staff and the community cannot reach consensus, staff will consider community input among other factors like zoning best practices, city policies and priorities and ongoing initiatives in an area, to come up with the best zoning recommendations for the area. Staff will then advise the community other stakeholders to present any alternative zoning recommendation at the CPC and Council public hearings so that the CPC and the Council can make their own determinations.

WOCAP was flawed from the beginning, and there was a lot of pushback from the community. How did you all consider this in your recommendations?

We acknowledge that the West Oak Cliff Area Plan (WOCAP) process encountered challenges, particularly in terms of bilingual engagement. We take this feedback very seriously, and it has been a critical factor in shaping our Authorized Hearing recommendations. In response to the concerns raised, we have made a concerted effort to ensure that our recommendations accurately reflect the diverse needs of the community, with special attention to the voices that may not have been fully heard during the early stages of the planning process. As we progress beyond WOCAP, we are committed to refining our engagement strategies to reach and involve all stakeholders, particularly those from non-English-speaking populations more effectively. This commitment includes expanding our bilingual communication efforts and fostering more inclusive spaces for dialogue. Our overarching goal is to ensure that the final outcomes align with the community's needs and priorities, while addressing the concerns that emerged during the WOCAP process.

What will be done to educate and assist businesses that do not conform? Because the businesses have been here for years, so why now?

Staff will provide resources and materials to businesses that do not currently conform to the existing zoning regulations. This will include links and flyers to assist them in applying for a certificate of occupancy and connecting them with the Code Enforcement office if they need help addressing any code-related issues. Code Compliance sometimes provide educational sweeps where they visit businesses in an area solely to educate them on observed code violations. They usually provide verbal information and printed materials that educate property owners how to remedy observed violations. This can be arranged if the community finds wants. It is important to note that if a new zoning district is implemented, legally existing businesses will be able to remain in place without concern of displacement due to the zoning change.

HOUSING & ZONING CONCERNS

Why multifamily homes and townhomes in the middle of neighborhoods?

The Authorized Hearing team is not currently proposing the placement of multifamily homes or townhomes within the core of neighborhoods. However, there is potential for these types of developments along Hampton and Clarendon, where appropriate, as the WMU-3 form district permits such uses along corridors. Staff recognizes that not all areas within the corridor are suitable for townhomes or low-density multifamily housing. As such, staff is carefully assessing the area and developing a plan that considers various factors, including character, transportation, infrastructure, the size and configuration of the lots, and more. Our approach seeks to maintain the corridor's retail character and feel while addressing the area's needs as expressed in WOCAP and protecting surrounding single-family neighborhoods. Please stay tuned for updates at the next staff meeting.

Are the townhomes in this area a consideration? If so, why, if these homes are in use?

Townhomes are not under consideration for the adjacent residential areas; our focus is specifically on the Hampton – Clarendon Corridor. Within this corridor, townhomes are an allowed development type in WMU-3 district. They will be considered except where a Shopfront Overlay is applied. Alternatively, staff may consider a PD that does not allow townhomes. We are exploring all factors to determine the best course of action.

Could we explore some type of overlay to prevent townhomes in the Hampton Corridor area of WOCAP?

Yes, staff will explore tools to prevent townhomes where we want to encourage shopfronts, while allowing Townhomes where appropriate. One option is the Shopfront Overlay, which promotes pedestrian-friendly shopping streets by designating certain frontages for development that supports active uses. This would require street-facing facades to be designed as shopfronts, enhancing the pedestrian experience.

What is the desired urban form?

Based on the community engagement for WOCAP, the community desires a vibrant commercial corridor that offers a variety of uses, a walkable corridor that is safe for pedestrian and cyclists (multi-modal), buildings that are human-scale and people-focused. To achieve this, the community prioritized activating vacant buildings with more local businesses, minimizing vehicular-centric features (such as curb cuts, drive-thru facilities, and traditional developments with street-facing parking lots), creating new open spaces, improving pedestrian conditions along both Hampton and Clarendon, and allowing a greater mixture of uses not currently permitted by the zoning, such as mixed-use buildings that incorporate office, retail, and residential spaces within the same structure.

What is considered affordable housing? Please be specific in \$ amount/sqft for homes and \$ and sqft for 1- and 2-bedroom apartments.

Per the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), "Affordable housing" is housing in which the occupant is paying no more than 30 percent of their gross income, including utilities. Exact numbers may vary based on each jurisdiction, so please visit the City of Dallas' Housing and Revitalization Office and the Local HUD office for more details.

COMMUNITY PROTECTION & ANTI-GENTRIFICATION EFFORTS

With this being a majority minority area, what is the stand on gentrification to protect the minority households?

A major planning goal of WOCAP was to prevent displacement of people, especially the long-term residents of West Oak Cliff, who are mostly minorities. WOCAP provided a roadmap to help ensure that existing residents continue to remain in the neighborhoods, while also working to improve their quality of life. The purpose of the rezoning is to encourage and direct growth in designated locations, while protecting at-risk single-family neighborhoods. Additionally, the City of Dallas has put together a document of resources and information regarding our Anti-Displacement efforts. Please check out our Anti-Displacement and Anti-Gentrification Toolbox Matrix using the following link:

<https://bit.ly/antidisplacefall21>

A main goal of WOCAP was to protect minority-owned businesses. Is there any protection against landlords replacing commercial buildings with 3-story residential buildings, kicking out long-time restaurants, minority, automotive businesses?

Yes, zoning can be crafted to ensure that the Hampton–Clarendon area continues to operate as a commercial corridor, even with the introduction of modest residential uses. This has been a common concern throughout the process. Staff can explore protections through Shopfront overlays and height overlays to preserve the character and ensure that commercial uses are not drastically abandoned. However, it is important to note that staff has no control over private market demands or landlords' decisions regarding the retention or removal of businesses from their properties.

If these changes are proposed and not concrete, how do you quantify or show community disapproval or disagreements?

Given the large number of stakeholders involved in the process, staff is tasked with finding the most balanced approach to meeting everyone's needs, including those who may not be as active due to work-life schedules. We gather stakeholder input through various channels; while community meetings are one method, some residents prefer to call or email staff directly, or engage in one-on-one conversations with staff members. Therefore, public input will not be solely gauged on discussions at public meetings. While reaching a consensus is ideal, it is possible that the proposed solutions may not satisfy all participants. In light of this, staff will consider all feedback, including from those who may feel uncomfortable speaking in public or are unable to attend community meetings due to work-life demands. Ultimately, we will rely on the feedback gathered, the objectives and goals established in the West Oak Cliff Area Plan (WOCAP), city policies and priorities, and our professional expertise to formulate the most appropriate zoning for the area.

Can up-zoning and redevelopment increase property taxes in adjacent neighborhoods?

Rezoning by itself does not change the property value unless it results to change of use of a higher value (higher intensity). Since almost all the properties in the corridors are already non-commercial, it is unlikely they will impact the values of residential properties in the adjacent neighborhoods as they are not comps (comparable structures with similar uses).

PUBLIC SPACES & ACCESSIBILITY

In your slides you mentioned curb cut minimization. How does this make it more accessible for wheelchairs and baby strollers?

Minimizing curb cuts enhances accessibility for wheelchairs and strollers by creating a smoother, more continuous sidewalk surface. This reduces interruptions and potential obstacles, making it easier for individuals using mobility aids or pushing strollers to navigate the area safely and comfortably. Additionally, fewer curb cuts decrease the chances of encountering steep or uneven surfaces, which can pose challenges for those with mobility aids. Most importantly, reducing curb cuts lowers the risk of pedestrian-vehicular conflicts, thereby decreasing pedestrian fatalities. This approach fosters a more inclusive and accessible urban environment for all pedestrians. See: <https://www.dmagazine.com/urbanism-transportation/2010/11/curb-cuts-cause-and-effect/>.

What is “open space?” And how does the 8% compare to the current code?

Open space is defined as a portion of a site that is accessible to all occupants of that building site (or to the public if dedicated as public open space). Per the code, open space is supposed to be open to the sky and contiguous open area of not less than 10 feet in width or length.

What is the meaning of beautification?

Beautification typically involves enhancing the public realm to make it more appealing to residents, business owners, and pedestrians. This is often achieved through improved design standards, upgrades to infrastructure such as streets and sidewalks, the reuse of abandoned structures, and enhancements to landscaping.

DEVELOPMENT STANDARDS & REQUIREMENTS

If you are building on a full lot, how would the landscaping requirements fit in if you are allowed full lot coverage (100%)?

For mixed-use shopfront development types, which are primarily intended for ground-floor retail and upper-story residential, or office uses, the maximum allowable lot coverage is 100%. However, development standards such as landscape, parking, and setback requirements introduce constraints. While the setback requirements may limit achieving 100% lot coverage on the ground floor, the code permits landscaping at various levels of the structure, including the rooftop. Therefore, landscaping requirements can be met at different floor levels, including the rooftop, making it possible to approach 100% lot coverage despite these constraints.

What is the difference in parking requirements between CR and WMU-3?

Parking requirements differ between the traditional zoning code and the form-based ordinance, depending on the specific use. For example, some uses, such as automobile-related businesses, follow the same parking formula, while others, like retail, may require less parking. The differences are determined by the type of use. At the next meeting, staff will provide a detailed breakdown of existing uses and how parking requirements may change with the adoption of Form-Based districts.

COMMUNICATION & OUTREACH

Where are the notifications for these meetings sent?

For Authorized Hearing areas, staff follows general guidelines by mailing notices to property owners within the designated area. In the case of the Hampton-Clarendon area, staff mailed notices to owners and distributed approximately 310 meeting flyers to neighborhood leaders to enhance outreach. Additionally, signs with QR codes were posted throughout the area to further inform the community about the meeting. Notifications were also emailed to meeting attendees and sent to surrounding neighborhood associations. As the Authorized Hearing approaches its conclusion and prepares for review by the City Plan Commission and City Council, the City's ordinance requires that staff mail notices to property owners within the area's boundaries and within a 500-foot buffer, given that the area of request exceeds 25 acres. Please refer to the table below:

<u>Authorized Hearing Area</u>	<u>Area of Notification for Hearing</u>
<u>0-1 acre</u>	<u>200 feet</u>
<u>over 1 acre to 5 acres</u>	<u>300 feet</u>
<u>over 5 acres to 15 acres</u>	<u>400 feet</u>
<u>over 15 acres to 25 acres</u>	<u>400 feet</u>
<u>over 25 acres</u>	<u>500 feet</u>

Is the City building another trolley in this area?

No, the City of Dallas is not building another trolley in the area. Staff recognizes that the name "Hampton – Clarendon Trolley Stop" may cause some confusion. The word trolley is in the AH area name as a reference to the former trolley stop to help residents identify the area of interest.

What potential art opportunities?

As a predominantly Hispanic area with many Hispanic-oriented and Hispanic-owned businesses, there is a noticeable lack of local art and cultural programming to reinforce this area's identity as one of Dallas' Latinx cultural hubs. To preserve and enhance the vibrant culture of the Hispanic community and other cultural groups in West Oak Cliff, there is a need for more community events and new programming in existing spaces like the Martin Weiss Recreation Center. Additionally, there is a growing need for more physical community and cultural spaces to support future activities. Opportunities exist to strengthen local culture through art, such as murals on existing structures and public art installations in parks and other city properties, celebrating the community's rich history while looking forward to the future. Enhancing the pedestrian realm could also include public art installations like murals, statues, and the creation of public plazas for art programming. For more information about potential art opportunities, please contact our Office of Arts and Culture at this [link](#).

La Audiencia Autorizada para el Corredor Hampton-Clarendon es parte de la implementación del Plan del Área de West Oak Cliff (WOCAP), un plan de área adoptado por la Ciudad de Dallas en septiembre de 2022. El plan proporciona la visión a largo plazo para el uso del suelo, diseño urbano, transporte, movilidad, infraestructura, espacios abiertos y preocupaciones comunitarias sobre la gentrificación, el desplazamiento y la revitalización en el área de West Oak Cliff. El propósito de la Audiencia Autorizada es implementar enmiendas de zonificación apropiadas para el área de la Parada del Tranvía Hampton/Clarendon, enfocándose en modificar las zonificaciones existentes CR, MU-1, CS y P(A) para facilitar el desarrollo de uso mixto.

El 10 de julio de 2024, el personal de Planificación y Desarrollo de la Ciudad de Dallas llevó a cabo una reunión pública. Las respuestas a continuación son de preguntas formuladas al personal de la ciudad durante esa reunión.

Proceso General y Participación Comunitaria

¿Cuál es la visión detrás de la convocatoria inicial de la audiencia autorizada?

La rezonificación del área Corredor Hampton-Clarendon fue autorizada por la Comisión de Planificación de la Ciudad (CPC) el 5 de septiembre de 2019. La audiencia autorizada fue iniciada a petición del ex miembro de la CPC, Chad West, el actual concejal del Distrito 1, quien hizo la solicitud en nombre de algunos de los propietarios de bienes comerciales a lo largo de los corredores. Estos propietarios estaban preocupados de que el rápido desarrollo en Bishop Arts pudiera extenderse a su área, resultando en impuestos a la propiedad inasequibles, aumento del tráfico y la pérdida del carácter del vecindario. También estaban preocupados de que la escala y forma del nuevo desarrollo pudiera no alinearse con el carácter urbano de los corredores.

En la primera reunión comunitaria celebrada el 29 de noviembre de 2018, para solicitar la opinión de la comunidad, los residentes y propietarios reconocieron que cambiar la zonificación podría ayudar a estabilizar el vecindario frente a las presiones económicas externas y darle nueva vida a los viejos edificios a lo largo de los corredores mediante el uso adaptativo. Sin embargo, también expresaron preocupaciones de que estas mismas fuerzas económicas pudieran explotar la rezonificación, llevando a la gentrificación y la desestabilización de los vecindarios adyacentes. Esta reunión fue parte de un proceso multifacético que finalmente llevó a la autorización de audiencias públicas para determinar la zonificación más apropiada para los corredores.

El 5 de septiembre de 2019, la CPC autorizó un caso de zonificación para determinar la zonificación adecuada para un área a lo largo de Hampton Road entre Burlington Boulevard y Brandon Street, y a lo largo de ambos lados de Clarendon Drive entre Marlborough Avenue y el callejón al oeste de Hampton Road, cubriendo aproximadamente 17.45 acres. El 19 de enero de 2023, la CPC amplió el área de solicitud a lo largo de Hampton Road desde Wentworth Street al norte hasta Burlington Boulevard al sur, añadiendo aproximadamente 17.8 acres al área de la audiencia autorizada. Se celebró una reunión pública de inicio el 25 de abril de 2024 para explicar el proceso de audiencia autorizada, seguida de otra reunión comunitaria el 10 de julio de 2024 para discutir los conceptos de zonificación propuestos. Desde entonces, el personal de la Ciudad ha estado reuniéndose con partes interesadas individuales para discutir las recomendaciones de zonificación propuestas y abordar sus preocupaciones.

Cómo garantiza la ciudad que se respete el límite de 12 unidades por apartamento? ¿Cambia esto si un desarrollador consolida lotes?

El personal dispone de diversas herramientas para garantizar que cualquier introducción de desarrollo multifamiliar se maneje a una densidad razonable (aproximadamente 12 unidades o menos). En las próximas reuniones, el personal colaborará con Diseñadores Urbanos y el Departamento de Transporte para probar escenarios de los cambios de zonificación propuestos, prediciendo cuidadosamente los resultados para asegurar que se alineen con las necesidades de la comunidad. Además, si se determina que las herramientas existentes no protegen ni abordan adecuadamente las necesidades y preferencias de la comunidad, podemos considerar establecer un distrito de Desarrollo Planificado (PD) para limitar el número de unidades para el desarrollo multifamiliar.

¿Por qué esta área específica?

Esta área fue designada para revisión por el Miembro del Concejo del Distrito 1 después de que los residentes la identificaran como una oportunidad clave para la mejora y el crecimiento. En consecuencia, se ha convertido en un punto focal en el proceso de audiencia autorizada y en el desarrollo del Plan del Área de West Oak Cliff.

¿Por qué esta área específica?

Esta área fue designada para revisión por el Miembro del Concejo del Distrito 1 después de que los residentes la identificaran como una oportunidad clave para la mejora y el crecimiento. En consecuencia, se ha convertido en un punto focal en el proceso de audiencia autorizada y en el desarrollo del Plan del Área de West Oak Cliff.

¿Cuándo se completará este proceso?

En este momento, el personal no sabe cuán pronto podría completarse el proceso.

¿Existe una representación en 3D del proyecto completado disponible para que el público la acceda y la vea?

El personal está explorando la posibilidad de proporcionar algunas representaciones conceptuales para ayudar a los miembros de la comunidad a visualizar mejor el tipo de productos que podría generar este cambio de zonificación. Nuestro objetivo es que estos bocetos estén disponibles durante la próxima reunión. Tenga en cuenta que, si se presentan representaciones al público, son solo de carácter conceptual. Queremos evitar cualquier malentendido por parte de la comunidad de que la Ciudad está respaldando tipos de diseño específicos.

¿Qué recomendará el personal de la ciudad si hay consenso en que la comunidad no desea cambios en la zonificación?

El personal de la ciudad elaborará recomendaciones que no solo cumplan mejor con los objetivos de WOCAP, sino que también tendrán en cuenta todos los comentarios recibidos durante las reuniones comunitarias previas a la audiencia oficial del CPC y tratarán de encontrar el mejor equilibrio. Si el personal y la comunidad no logran llegar a un consenso, el personal considerará la opinión de la comunidad, junto con otros factores como las mejores prácticas de zonificación, las políticas y prioridades de la ciudad, y las iniciativas en curso en el área, para llegar a las mejores recomendaciones de zonificación para el área. El personal luego aconsejará a la comunidad y a otros interesados que presenten cualquier recomendación de zonificación alternativa en las audiencias públicas del CPC y del Consejo, para que el CPC y el Consejo puedan tomar sus propias determinaciones.

El WOCAP fue defectuoso desde el principio, y hubo mucha resistencia por parte de la comunidad.

¿Cómo consideraron esto en sus recomendaciones?

Reconocemos que el proceso del Plan de Área de West Oak Cliff (WOCAP) enfrentó desafíos, especialmente en términos de participación bilingüe. Tomamos este feedback muy en serio, y ha sido un factor crítico en la formulación de nuestras recomendaciones para la Audiencia Autorizada. En respuesta a las preocupaciones planteadas, hemos hecho un esfuerzo concertado para asegurar que nuestras recomendaciones reflejen con precisión las diversas necesidades de la comunidad, prestando especial atención a las voces que pueden no haber sido completamente escuchadas durante las etapas iniciales del proceso de planificación. A medida que avanzamos más allá del WOCAP, estamos comprometidos a refinar nuestras estrategias de participación para llegar e involucrar a todas las partes interesadas, particularmente a aquellas de poblaciones no angloparlantes de manera más efectiva. Este compromiso incluye expandir nuestros esfuerzos de comunicación bilingüe y fomentar espacios más inclusivos para el diálogo. Nuestro objetivo principal es asegurar que los resultados finales se alineen con las necesidades y prioridades de la comunidad, al tiempo que abordamos las preocupaciones que surgieron durante el proceso del WOCAP.

¿Qué se hará para educar y ayudar a las empresas que no cumplen con las regulaciones? Dado que las empresas han estado aquí durante años, ¿por qué ahora?

El personal proporcionará recursos y materiales a las empresas que no cumplen actualmente con las regulaciones de zonificación existentes. Esto incluirá enlaces y folletos para ayudarles a solicitar un certificado de ocupación y conectarles con la oficina de Cumplimiento de Códigos si necesitan ayuda para abordar cualquier problema relacionado con el código. El Cumplimiento de Códigos a veces realiza visitas educativas donde visitan negocios en un área únicamente para educarlos sobre las violaciones de código observadas. Usualmente proporcionan información verbal y materiales impresos que enseñan a los propietarios cómo corregir las violaciones observadas. Esto se puede organizar si la comunidad lo desea. Es importante tener en cuenta que, si se implementa un nuevo distrito de zonificación, las empresas existentes legalmente podrán permanecer en su lugar sin temor a desplazamiento debido al cambio de zonificación.

Preocupaciones sobre Vivienda y Zonificación

¿Por qué viviendas multifamiliares y casas adosadas en el centro de los barrios?

El equipo de Audiencia Autorizada no está proponiendo actualmente la colocación de viviendas multifamiliares o casas adosadas en el núcleo de los barrios. Sin embargo, existe el potencial para estos tipos de desarrollos a lo largo de Hampton y Clarendon, donde sea apropiado, ya que el distrito de forma WMU-3 permite tales usos a lo largo de los corredores. El personal reconoce que no todas las áreas dentro del corredor son adecuadas para casas adosadas o viviendas multifamiliares de baja densidad. Por lo tanto, el personal está evaluando cuidadosamente el área y desarrollando un plan que considere varios factores, incluidos el carácter, el transporte, la infraestructura, el tamaño y la configuración de los lotes, entre otros. Nuestro enfoque busca mantener el carácter y la sensación comercial del corredor mientras se abordan las necesidades del área según se expresó en WOCAP y se protegen los barrios residenciales unifamiliares circundantes. Estén atentos a las actualizaciones en la próxima reunión del personal.

¿Se están considerando las casas adosadas en esta área? Si es así, ¿por qué, si estas viviendas ya están en uso?

Las casas adosadas no están bajo consideración para las áreas residenciales adyacentes; nuestro enfoque está específicamente en el Corredor Hampton-Clarendon. Dentro de este corredor, las casas adosadas son un tipo de desarrollo permitido en el distrito WMU-3. Se considerarán, excepto en áreas donde se aplique una Superposición de Fachada de Tienda. Alternativamente, el personal podría considerar un Desarrollo Planeado (PD) que no permita casas adosadas. Estamos explorando todos los factores para determinar el mejor curso de acción.

¿Podríamos explorar algún tipo de superposición para prevenir las casas adosadas en el área del Corredor Hampton de WOCAP?

Sí, el personal explorará herramientas para prevenir las casas adosadas en áreas donde queremos fomentar los escaparates, mientras se permiten las casas adosadas donde sea apropiado. Una opción es la Superposición de Escaparates, que promueve calles comerciales amigables con los peatones al designar ciertas fachadas para desarrollos que apoyen usos activos. Esto requeriría que las fachadas orientadas a la calle se diseñen como escaparates, mejorando la experiencia peatonal.

¿Qué se considera vivienda asequible? Por favor, sea específico en cuanto al monto en dólares por pie cuadrado para casas y al monto en dólares y pie cuadrado para apartamentos de 1 y 2 habitaciones.

Según el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD), la "vivienda asequible" es aquella en la que el ocupante paga no más del 30 por ciento de su ingreso bruto, incluyendo servicios públicos. Los números exactos pueden variar según la jurisdicción, por lo que se recomienda visitar la Oficina de Vivienda y Revitalización de la Ciudad de Dallas y la oficina local de HUD para obtener más detalles.

¿Cuál es la forma urbana deseada?

Basado en la participación comunitaria para el WOCAP, la comunidad desea un corredor comercial vibrante que ofrezca una variedad de usos, un corredor peatonal seguro para peatones y ciclistas (multi-modal), y edificios a escala humana y centrados en las personas. Para lograr esto, la comunidad priorizó la activación de edificios vacantes con más negocios locales, minimizando características centradas en los vehículos (como cortes de bordillo, instalaciones de autoservicio y desarrollos tradicionales con estacionamientos orientados hacia la calle), creando nuevos espacios abiertos, mejorando las condiciones peatonales a lo largo de Hampton y Clarendon, y permitiendo una mayor mezcla de usos no actualmente permitidos por el zoning, como edificios de uso mixto que incorporen oficinas, comercios y espacios residenciales dentro de la misma estructura.

Protección Comunitaria y Esfuerzos Contra la Gentrificación

Siendo esta una área predominantemente de minorías, ¿cuál es la postura sobre la gentrificación para proteger a los hogares de minorías?

Un objetivo principal de planificación del WOCAP fue prevenir el desplazamiento de personas, especialmente de los residentes de largo plazo de West Oak Cliff, que en su mayoría son minorías. El WOCAP proporcionó una hoja de ruta para asegurar que los residentes actuales continúen viviendo en los vecindarios, mientras se trabaja también para mejorar su calidad de vida. El propósito del cambio de zonificación es fomentar y dirigir el crecimiento en ubicaciones designadas, mientras se protege a los vecindarios unifamiliares en riesgo. Además, la Ciudad de Dallas ha preparado un documento de recursos e información sobre nuestros esfuerzos contra el desplazamiento. Por favor, consulte nuestra Matriz de Herramientas Contra el Desplazamiento y la Gentrificación utilizando el siguiente enlace:
<https://bit.ly/antidisplacefall21>

Un objetivo principal del WOCAP fue proteger los negocios propiedad de minorías. ¿Existe alguna protección contra los propietarios que reemplacen edificios comerciales con edificios residenciales de 3 pisos, expulsando a restaurantes de larga data, negocios minoritarios y automotrices?

Sí, se puede diseñar el zonificado para asegurar que el área de Hampton–Clarendon continúe operando como un corredor comercial, incluso con la introducción de usos residenciales modestos. Esta ha sido una preocupación común durante todo el proceso. El personal puede explorar protecciones mediante la superposición de fachadas comerciales y la superposición de altura para preservar el carácter y garantizar que los usos comerciales no se abandonen drásticamente. Sin embargo, es importante destacar que el personal no tiene control sobre las demandas del mercado privado o las decisiones de los propietarios sobre la retención o eliminación de negocios en sus propiedades.

¿Puede el aumento de la zonificación y la renovación urbana incrementar los impuestos a la propiedad en los barrios adyacentes?

El cambio de zonificación por sí mismo no altera el valor de la propiedad a menos que resulte en un cambio de uso de mayor valor (mayor intensidad). Dado que casi todas las propiedades en los corredores ya son no comerciales, es poco probable que afecten los valores de las propiedades residenciales en los barrios adyacentes, ya que no son comparables (estructuras similares con usos similares).

Si estos cambios se proponen y no son concretos, ¿cómo se cuantifica o se muestra la desaprobación o los desacuerdos de la comunidad?

Dado el gran número de partes interesadas involucradas en el proceso, el personal tiene la tarea de encontrar el enfoque más equilibrado para satisfacer las necesidades de todos, incluidos aquellos que pueden no estar tan activos debido a sus horarios de trabajo y vida. Recogemos la opinión de las partes interesadas a través de varios canales; aunque las reuniones comunitarias son un método, algunos residentes prefieren llamar o enviar correos electrónicos directamente al personal, o participar en conversaciones uno a uno con los miembros del personal. Por lo tanto, la opinión pública no se medirá únicamente en función de las discusiones en las reuniones públicas. Aunque alcanzar un consenso es ideal, es posible que las soluciones propuestas no satisfagan a todos los participantes. A la luz de esto, el personal considerará todos los comentarios, incluidos aquellos de quienes pueden sentirse incómodos hablando en público o no puedan asistir a las reuniones comunitarias debido a exigencias laborales y de vida. En última instancia, nos basaremos en la retroalimentación recopilada, los objetivos y metas establecidos en el Plan de Área de West Oak Cliff (WOCAP), las políticas y prioridades de la ciudad, y nuestra experiencia profesional para formular el zonificación más apropiada para el área.

Espacios Públicos y Accesibilidad

En sus diapositivas mencionaron la minimización de cortes en la acera. ¿Cómo hace esto que sea más accesible para sillas de ruedas y cochecitos de bebé?

Minimizar los cortes en la acera mejora la accesibilidad para sillas de ruedas y cochecitos de bebé al crear una superficie de acera más suave y continua. Esto reduce interrupciones y posibles obstáculos, facilitando que las personas que utilizan ayudas para la movilidad o empujan cochecitos naveguen por el área de manera segura y cómoda. Además, menos cortes en la acera disminuyen las posibilidades de encontrar superficies empinadas o irregulares, que pueden representar desafíos para quienes utilizan ayudas para la movilidad. Lo más importante es que reducir los cortes en la acera disminuye el riesgo de conflictos entre peatones y vehículos, reduciendo así las fatalidades peatonales. Este enfoque fomenta un entorno urbano más inclusivo y accesible para todos los peatones. Ver: <https://www.dmagazine.com/urbanism-transportation/2010/11/curb-cuts-cause-and-effect/>

¿Qué es “espacio abierto”? ¿Y cómo se compara el 8% con el código actual?

Espacio abierto se define como una porción de un sitio que es accesible para todos los ocupantes de ese edificio (o al público si está destinado como espacio público). Según el código, el espacio abierto debe estar al aire libre y ser un área continua de no menos de 10 pies de ancho o largo.

¿Qué significa embellecimiento?

El embellecimiento típicamente implica mejorar el espacio público para hacerlo más atractivo para residentes, propietarios de negocios y peatones. Esto se logra a menudo mediante la mejora de los estándares de diseño, actualizaciones de infraestructura como calles y aceras, la reutilización de estructuras abandonadas y mejoras en el paisajismo.

Normas y Requisitos de Desarrollo

Si estás construyendo en un lote completo, ¿cómo se ajustarían los requisitos de paisajismo si se permite una cobertura total del lote (100%)?

Para los tipos de desarrollo mixto de fachada comercial, que están destinados principalmente para el comercio en la planta baja y usos residenciales o de oficinas en los pisos superiores, la cobertura máxima del lote permitida es del 100%. Sin embargo, los estándares de desarrollo como los requisitos de paisajismo, estacionamiento y retranqueo introducen limitaciones. Mientras que los requisitos de retranqueo pueden limitar la cobertura total del lote en la planta baja, el código permite el paisajismo en varios niveles de la estructura, incluyendo el tejado. Por lo tanto, los requisitos de paisajismo pueden cumplirse en diferentes niveles del edificio, incluido el tejado, lo que hace posible acercarse a una cobertura del lote del 100% a pesar de estas limitaciones

¿Cuál es la diferencia en los requisitos de estacionamiento entre CR y WMU-3?

Los requisitos de estacionamiento difieren entre el código de zonificación tradicional y la ordenanza basada en el diseño, dependiendo del uso específico. Por ejemplo, algunos usos, como los negocios relacionados con automóviles, siguen la misma fórmula de estacionamiento, mientras que otros, como el comercio minorista, pueden requerir menos estacionamiento. Las diferencias se determinan por el tipo de uso. En la próxima reunión, el personal proporcionará un desglose detallado de los usos existentes y cómo los requisitos de estacionamiento pueden cambiar con la adopción de los distritos basados en el diseño.

Comunicación y Alcance

¿Dónde se envían las notificaciones para estas reuniones?

Para las áreas de Audiencia Autorizada, el personal sigue directrices generales al enviar avisos por correo a los propietarios de los inmuebles dentro del área designada. En el caso del área Hampton-Clarendon, el personal envió avisos a los propietarios y distribuyó aproximadamente 310 volantes de la reunión a líderes del vecindario para mejorar el alcance. Además, se colocaron letreros con códigos QR en toda el área para informar aún más a la comunidad sobre la reunión. Las notificaciones también se enviaron por correo electrónico a los asistentes a la reunión y a las asociaciones vecinales circundantes. A medida que la Audiencia Autorizada se acerca a su conclusión y se prepara para la revisión por parte de la Comisión de Planificación de la Ciudad y el Concejo Municipal, la ordenanza de la Ciudad requiere que el personal envíe avisos por correo a los propietarios de inmuebles dentro de los límites del área y dentro de un radio de 500 pies, dado que el área de solicitud excede las 25 acres. Por favor, consulte la tabla a continuación:

<u>Authorized Hearing Area</u>	<u>Area of Notification for Hearing</u>
<u>0-1 acre</u>	<u>200 feet</u>
<u>over 1 acre to 5 acres</u>	<u>300 feet</u>
<u>over 5 acres to 15 acres</u>	<u>400 feet</u>
<u>over 15 acres to 25 acres</u>	<u>400 feet</u>
<u>over 25 acres</u>	<u>500 feet</u>

¿Está la Ciudad construyendo otro tranvía en esta área?

No, la Ciudad de Dallas no está construyendo otro tranvía en el área. El personal reconoce que el nombre "Corredor Hampton – Clarendon" puede causar cierta confusión. La palabra "tranvía" está en el nombre del área AH como una referencia al antiguo punto de parada del tranvía para ayudar a los residentes a identificar el área de interés.

¿Qué oportunidades de arte potenciales?

Como una área predominantemente hispana con muchos negocios orientados a la comunidad hispana y de propiedad hispana, hay una notable falta de arte local y programación cultural para reforzar la identidad de esta área como uno de los centros culturales latinx de Dallas. Para preservar y mejorar la vibrante cultura de la comunidad hispana y otros grupos culturales en West Oak Cliff, existe una necesidad de más eventos comunitarios y nuevos programas en espacios existentes como el Martin Weiss Recreation Center. Además, hay una creciente necesidad de más espacios comunitarios y culturales físicos para apoyar futuras actividades. Existen oportunidades para fortalecer la cultura local a través del arte, como murales en estructuras existentes e instalaciones de arte público en parques y otras propiedades de la ciudad, celebrando la rica historia de la comunidad mientras se mira hacia el futuro. Mejorar el ámbito peatonal también podría incluir instalaciones de arte público como murales, estatuas y la creación de plazas públicas para la programación artística. Para más información sobre oportunidades artísticas potenciales, por favor contacte a nuestra Oficina de Artes y Cultura en este enlace:

<https://dallascityhall.com/departments/arts-culture/Pages/default.aspx>