



City of Dallas

Jimtown Neighborhood Authorized Hearing

**Audiencia Autorizada par Jimtown
Neighborhood**

Z189-240

**Second Community Meeting
Segunda reunión comunitaria**

July 30, 2024 /30 de julio de 2024

Sef Okoth AICP, Chief Planner
Planning & Development
City of Dallas

Agenda



1. Welcome/Introduction/**Bienvenida/Introducción**
2. Recap of Previous Meetings/**Resumen de la reunión anterior**
3. Zoning Proposal/ **Propuesta de zonificación**
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
- What we heard from the community/ Lo que escuchamos de la comunidad
- Proposed Zoning / Zonificación propuesta
- Discussion/ Discusión
- Next Steps / Próximos pasos



Background / Antecedentes



- An authorized hearing approved by the City Plan Commission on April 4, 2019./ Una audiencia autorizada por la Comisión de Planificación de la Ciudad el 4 de abril, 2019.
- To determine proper zoning, uses, development standards, and other appropriate regulations on properties zoned MF-2(A)./ Para determinar zonificación adecuada, estándares de desarrollo y otras regulaciones apropiadas en el área en propiedades con zona MF-2(A).
- Area bounded by the alley north of Kingston Street on the north; a line running north/south, west of the alley west of South Hampton Road on the east; Brandon Street on the south; and Franklin Street on the west./ Área delimitada por el callejón al norte de Kingston Street al norte; una línea que corre de norte a sur, al oeste del callejón al oeste de South Hampton Road en el este; Brandon Street al sur; y Franklin Street al oeste.



Background / Antecedentes



- First community meeting held on Mar 15, 2023. *Primera reunión comunitaria realizada el 15 de marzo de 2023.*
- Authorized Hearing kick-off meeting held on April 25, 2024/ *Reunión de inicio de la Audiencia Autorizada celebrada el 25 de abril de 2024.*
- On July 16, the Jimtown Neighborhood Association hosted a community meeting to discuss the rezoning, where staff introduced the zoning concepts. *El 16 de julio, la Asociación de Vecinos de Jimtown organizó una reunión comunitaria para discutir la rezonificación, donde el personal presentó los conceptos de zonificación.*
- So, today's meeting is the 4th meeting about rezoning this area. *Entonces, la reunión de hoy es la cuarta reunión sobre la rezonificación de esta área.*



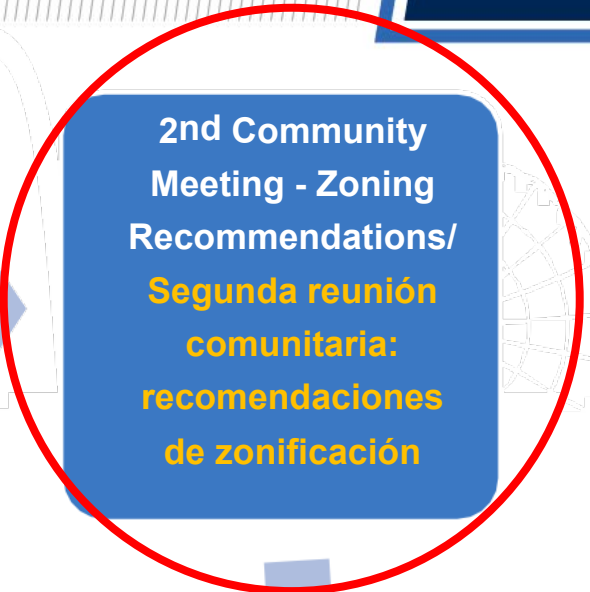
Authorized Hearings Process / Proceso de Audiencias Autorizadas



Research, Analysis & Stakeholder Engagement / Investigación, análisis y participación de las partes interesadas

Kick-off Project meeting / Reunión de lanzamiento del proyecto

1st Community Meeting- Zoning Concepts / 1ra Reunión Comunitaria- Conceptos de Zonificación



2nd Community Meeting - Zoning Recommendations / Segunda reunión comunitaria: recomendaciones de zonificación

City Council Public Hearing / Audiencia pública del Concejo de la Ciudad

City Plan Commission Public Hearing / Audiencia pública del la Comisión de Planificación

Additional Meetings (as needed) / Reuniones adicionales (según sea necesario)

3rd Community meeting - Zoning Consensus / 3ra Reunión Comunitaria- Consenso de Zonificacións/

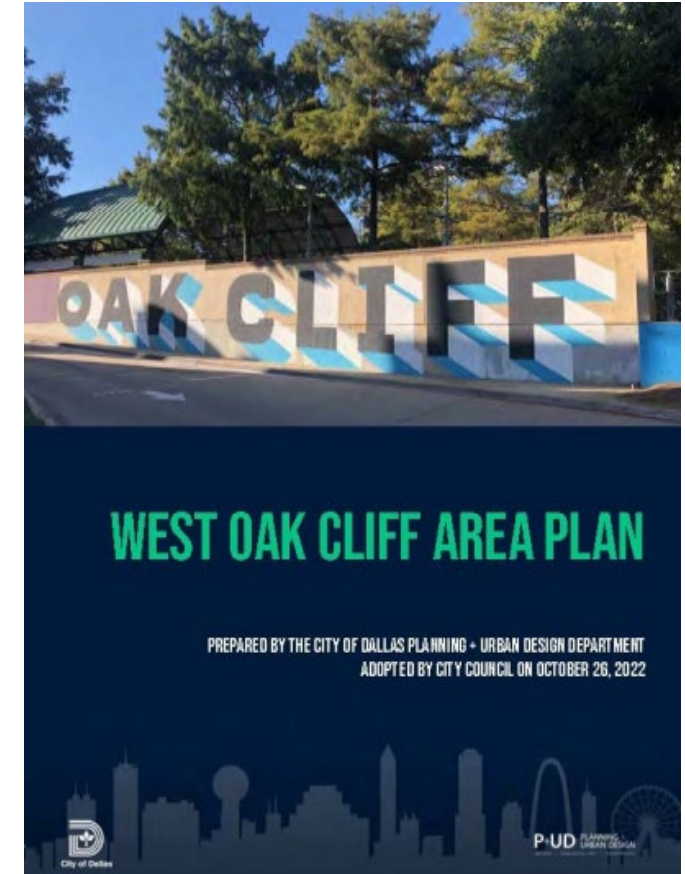


West Oak Cliff Area Plan (WOCAP)

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

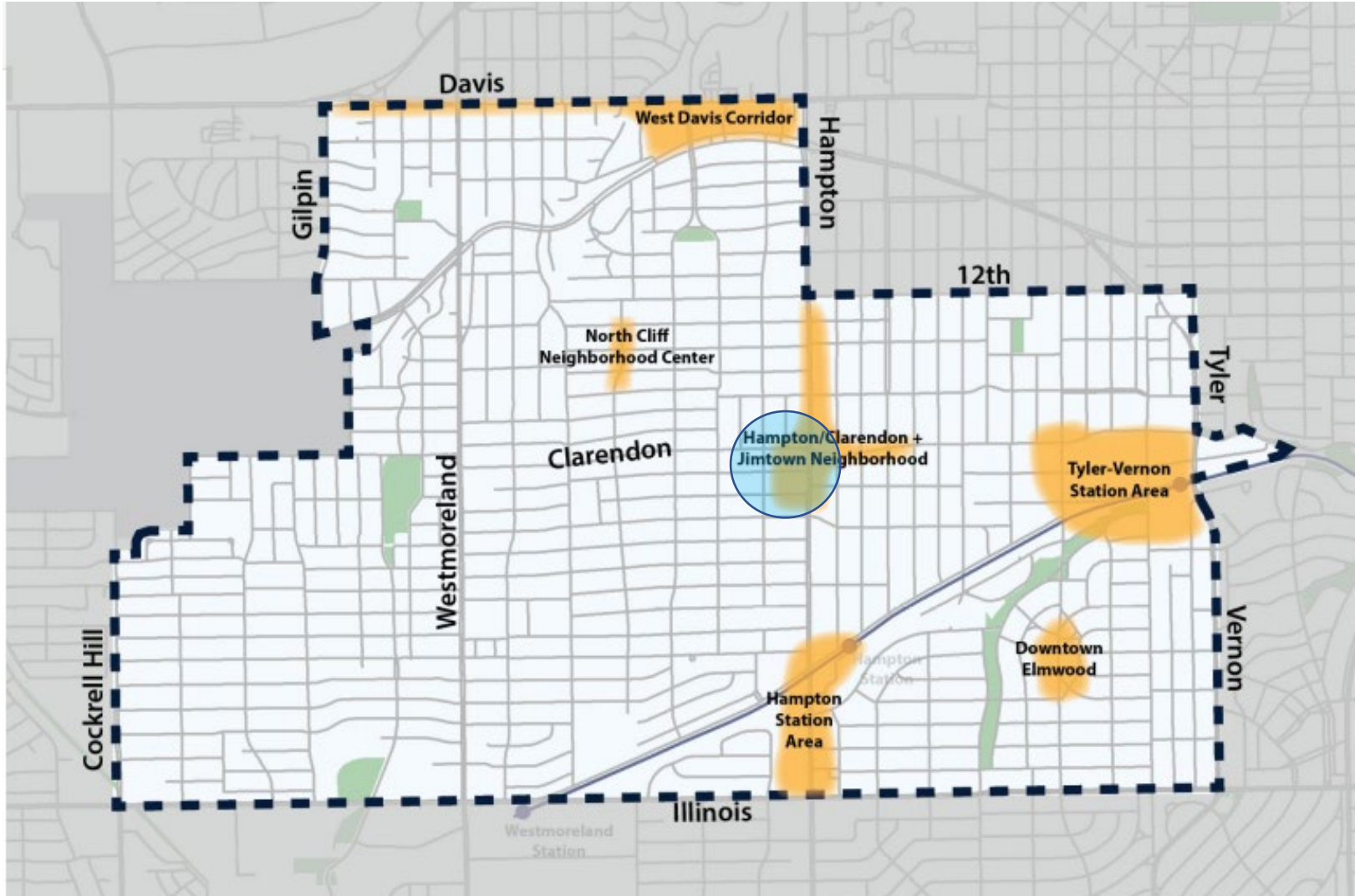
7,794

**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

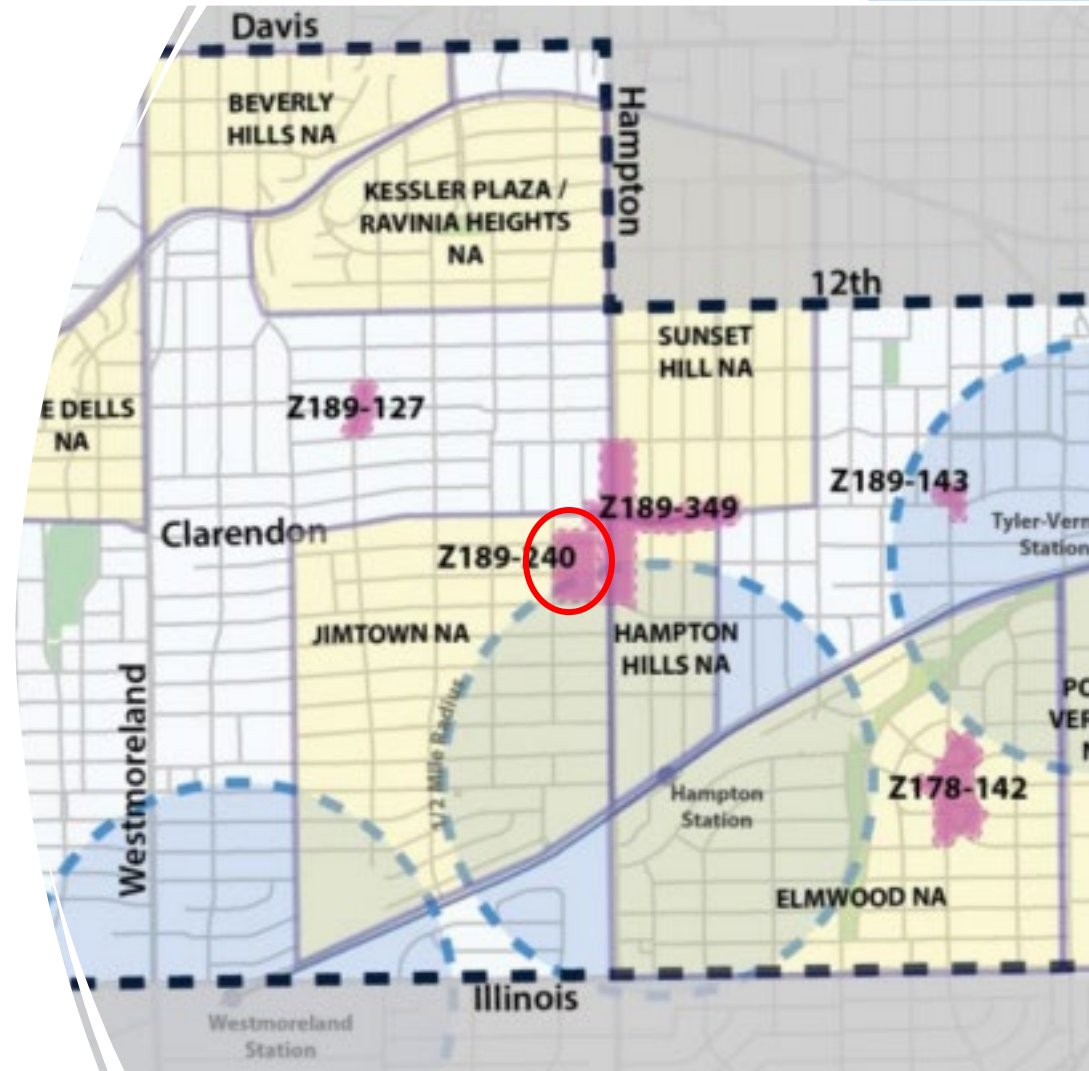


Five Authorized Hearings within the WOCAP Area:

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 Goals & Objectives / Metas y objetivos de WOCAP



- Preserving and protecting existing single-family neighborhoods, which are what make West Oak Cliff a special community./ **Preservar y proteger los vecindarios unifamiliares existentes, que son los que hacen de West Oak Cliff una comunidad especial.**
- Ensuring neighborhood affordability./ **Garantizar la asequibilidad del vecindario.**
- Preserving neighborhood character./ **Preservar el carácter del barrio.**
- Protecting existing residents./ **Proteger a los residentes existentes.**
- Implementing strategic policies and zoning tools for new affordable housing./ **Implementar políticas estratégicas y herramientas de zonificación para nuevas viviendas asequibles.**
- Provide education and assistance for existing homeowners./ **Proporcionar educación y asistencia a los propietarios de viviendas existentes.**
- Improving infrastructure of the area./ **Mejorando infraestructura de la zona.**

PLANNING GOALS



Protect existing single-family neighborhoods



Preserve natural areas and expand public parks and trails



Preserve historic buildings by encouraging renovation and reuse



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



Encourage businesses that are compatible with surrounding neighborhoods



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



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



WOCAP Recommendations

Plan de West Oak Cliff - Recomendaciones



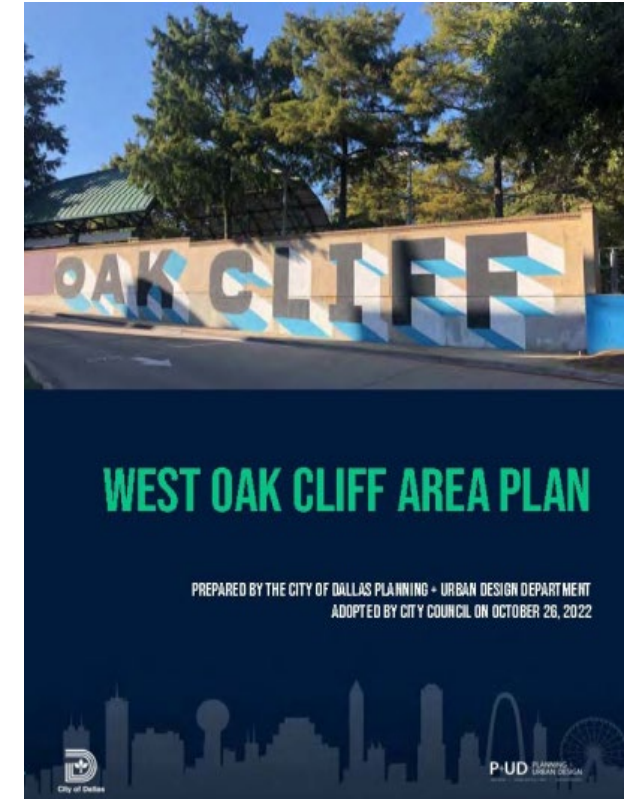
- Rezone the existing MF-2 Multifamily District to one that does not allow multifamily development, possibly through a Conservation District or another base zoning category, instead permit only single family and **accessory dwelling units** by right, explore urban design standards for new residential construction to align future designs with the surrounding neighborhood context.
- Improve the infrastructure of the area such as sidewalks to be compliant with ADA, improve alleys to allow property access at the rear.
- Rezonificar el Distrito Multifamiliar MF-2 existente a uno que solo permita unidades de vivienda unifamiliares y accesorias por derecho. Este puede ser un Distrito de Conservación u otro distrito que provea las mismas condiciones. Explorar estándares de diseño urbano para alinear nueva construcción residencial para que sea compatible con diseños futuros con el contexto del vecindario alrededor.
- Mejorar la infraestructura del área, como las aceras para que cumplan con ADA, mejorar los callejones para permitir el acceso a la propiedad en la parte de atrás.



What WOCAP IS / ¿Qué es WOCAP?



- An area plan that defines the development vision and future land use/
Un plan de área que defina la visión de desarrollo y el uso futuro de la tierra.
- Serves as a **guide** for development decisions about future zoning, development, and infrastructure improvement./ Sirve como guía para decisiones de desarrollo sobre zonificación, desarrollo y mejora de infraestructura.
- It describes the intention of the community on future land use and development character or attributes./ Describe la intención de la comunidad sobre el uso futuro de la tierra y el carácter o atributos del desarrollo.
- WOCAP process provided the visioning and engagement to help inform rezoning process for these authorized hearings./ El proceso WOCAP proporcionó la visión y el compromiso para ayudar a informar el proceso de rezonificación para estas audiencias autorizadas.



What WOCAP is NOT/ Lo que NO es WOCAP



- WOCAP is NOT a zoning tool/document/WOCAP NO es una herramienta/documento de zonificación
- It does NOT mandate development/redevelopment/ NO exige desarrollo/reurbanización
- It does NOT change the property rights allowed by the zoning in place (current zoning) NO cambia los derechos de propiedad permitidos por la zonificación vigente (zonificación actual)
- It's future land use map is NOT a future zoning map/Su mapa de uso futuro de la tierra NO es un mapa de zonificación futuro
- Unlike an authorized hearing that can change zoning, WOCAP does NOT change property/development rights/ A diferencia de una audiencia autorizada que puede cambiar la zonificación, WOCAP NO cambia los derechos de propiedad/desarrollo



Jimtown



The Area - [La zona](#)



Neighborhood Statistics/Estadísticas del barrio



Jimtown area was settled in the 1870's as a small farming community.

El área de Jimtown se estableció en la década de 1870 como una pequeña comunidad agrícola.

<https://dallaspioneer.org/jimtown/>

Current Statistics/Estadísticas actuales

On Census Tract # 53/ En el distrito censal n.º 53

Estimated population for the CT/ Población estimada para el CT 6,606

Total housing units/Total de unidades de vivienda 2,241

Average Household size/Tamaño promedio del hogar 3.37

Total Families/Total de familias 1,665

Average household size/Tamaño promedio del hogar 3.90

Source/Fuente:U.S. Census Bureau



Area of Request/ Área de solicitud



- Jimtown is experiencing development pressure because of the tremendous growth that is happening in the nearby Bishop Arts district./ **Jimtown está experimentando presión de desarrollo debido al tremendo crecimiento que está ocurriendo en el cercano distrito Bishop Arts.**
- Area close to 3 DART train stations./ **Zona cercana a 3 estaciones de tren DART** (Tyler Vernon, Hampton, & Westmoreland).
- TOD Initiative is a city priority/ **La iniciativa TOD es una prioridad de la ciudad.**
- The Multifamily Zoning (MF-2) makes the area big target for developers./ **La Zonificación Multifamiliar (MF-2) convierte al área en un gran objetivo para los desarrolladores.**



What we've heard (Community Desires)

Lo que hemos escuchado (deseos de la comunidad)



- Strong support for protecting single-family neighborhoods/ **Fuerte apoyo a la protección del barrio unifamiliar.**
- Strong support for allowing ADUs and some middle missing housing (duplexes) in the neighborhood./ **Soporte para permitir ADU, faltan algunas viviendas intermedias (dúplex)**
- Some do not want multifamily housing/land developers in the area but want affordable housing./ **Algunos no quieren viviendas multifamiliares/ desarrolladores de terrenos en el área, pero quieren viviendas asequibles.**
- Some voices wanted WOCAP to go further and recommend more density./ **Algunas voces querían que WOCAP fuera más allá y recomendaran más densidad**
- Strong support for preserving/protecting historic structures./ **Fuerte apoyo a la preservación/protección de estructuras históricas.**
- Preserve neighborhood character./ **Preservar el carácter del vecindario.**
- Minimize displacement/gentrification./ **minimizar el desplazamiento/gentrificación**



Jimtown Area

- Concerns ADUs and duplexes will cause more parking on-street
- Support for “down -zoning” away from multifamily
- Support for improving neighborhood walkability



Community Concerns/Preocupaciones de la comunidad



- Demolition of existing homes for multifamily/townhomes./ Demolición de viviendas existentes para casas multifamiliares/adosadas.
- New homes that don't fit the character of the neighborhood (scale of development)./ Viviendas nuevas que no se ajustan al carácter del barrio (Escala de desarrollo).
- New development causing more traffic and increasing property taxes/ Nuevo desarrollo que causa más tráfico y aumenta los impuestos a la propiedad.
- Concerns about replatting into larger lots for missing middle housing/Preocupaciones sobre la reubicación en lotes más grandes para viviendas intermedias faltantes
- Misconception that WOCAP changed zoning in West Oak Cliff./ Concepto erróneo de que WOCAP cambió la zonificación en West Oak Cliff.
- Misconceptions that apartments brings in bad people and increases crime./ Conceptos erróneos de que los apartamentos atraen a gente mala y aumentan la delincuencia
- Replacement of Hispanic culture./ Reemplazo de la cultura hispana



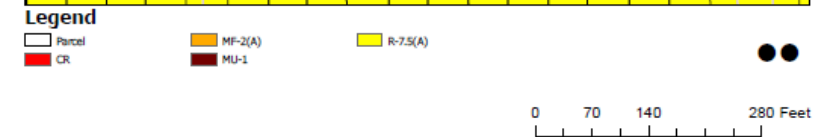
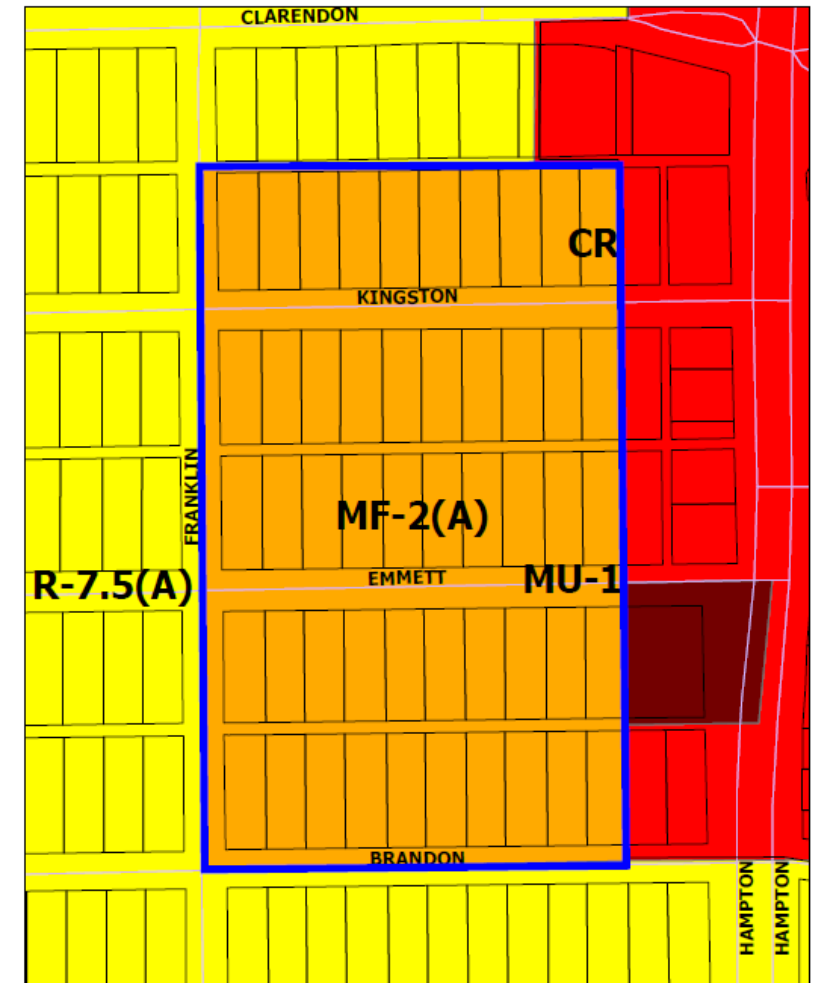
Current zoning in the area

Zonificación existente en el área



- The properties located within the Jimtown Neighborhood Authorized Hearing are currently zoned an MF-2(A) Multifamily District.
Las propiedades localizadas dentro del área de la audiencia autorizada para el Vecindario Jimtown están zonificadas MF-2(A) Distrito Multifamiliar.
- To the east surrounded by Commercial Retail (CR) and Mixed-use District (MU-1)/ Al este rodeado por Comercial Retail (CR) y Distrito de Uso Mixto (MU-1).

Jimtown Area Zoning Map



Existing Land Uses

Usos existentes de las propiedades



- Of the 50 properties within the área, 48 are developed with single family units. Two are developed with multifamily units, four units on each property./ De las 50 propiedades dentro del área, 48 tiene casas residenciales. 48 tienen unidades residenciales. Dos propiedades tienen uso multifamiliar, con cuatro apartamentos en cada propiedad.
- The lots range in size from 6,541 square feet to 7,482 square feet./ Los lotes varían en tamaño desde 6,541 pies cuadrados hasta 7,482 pies cuadrados.

Jimtown Area Land Use Map



Missing Middle Housing/ Falta vivienda intermedia



- Most neighborhoods provided a diversity of housing choice options, ranging from single-family homes to small apartments./ **La mayoría de los vecindarios ofrecían una diversidad de opciones de vivienda, desde viviendas unifamiliares hasta pequeños apartamentos.**
- This allows neighborhoods to provide a range of prices and housing types for individuals/families./ **Esto permite que los vecindarios ofrezcan una variedad de precios y tipos de viviendas para individuos y familias.**
- The range of housing types between single-family homes and large multifamily apartments are often referred to as “missing middle” housing./ **La variedad de tipos de vivienda entre viviendas unifamiliares y grandes apartamentos multifamiliares a menudo se denomina vivienda “intermedia faltante”.**
- Examples include duplexes and small apartments./ **Los ejemplos incluyen dúplex y pequeños apartamentos.**

“MISSING MIDDLE HOUSING”



Missing Middle Housing are houses types that provide more dwelling units than single-family homes but oftentimes fit into existing neighborhoods by matching existing scale and character.

Source: Opticos Design



Accessory Dwelling Units (ADUs)

Unidades de vivienda accesorias (UDA)



- An ADU is an additional residential building that occupies the same lot as a primary residence./ Una ADU es un edificio residencial adicional que ocupa el mismo lote que una residencia principal.
- They provide additional living space options, whether for guests, rental income, or personal use./ Proporciona opciones adicionales de espacio habitable, ya sea para invitados, ingresos por alquiler o uso personal.
- ADUs offer a more affordable living option and adds value to a property as they count as additional floor space./ Las ADU ofrecen una opción de vida más asequible y agregan valor a una propiedad, ya que cuentan como espacio adicional.
- Examples: a guest house or a detached garage with a rented apartment above./ Por ejemplo: una casa de huéspedes o un garaje independiente con un apartamento alquilado encima.

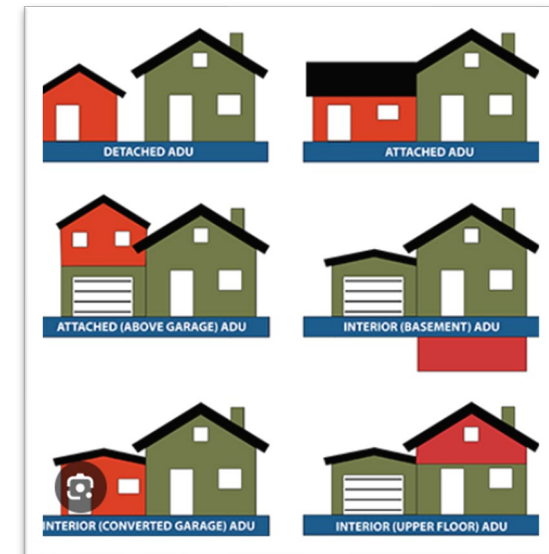


Accessory Dwelling Units (UDAs)

Unidades de vivienda accesorias (UDA)



- ADU processes/**Procesos ADU**:
 - Applying to the Board of Adjustment for approval to build an ADU./**Solicitar a la Junta de Ajuste la aprobación para construir ADU**
 - Establishing a Conservation District (CD) that allows ADUs by right. Has to meet the CD requirements (architectural standards)./ **Establecer Distrito de Conservación (CD) que permita ADU por derecho. Tiene que cumplir con los requisitos del CD (estándares arquitectónicos).**
 - Petitions from property owners to establish an ADU overlay on a base zoning district (support from property owners)./ **Establecer Distrito de Conservación (CD) que permita ADU por derecho. Tiene que cumplir con los requisitos del CD (estándares arquitectónicos).**

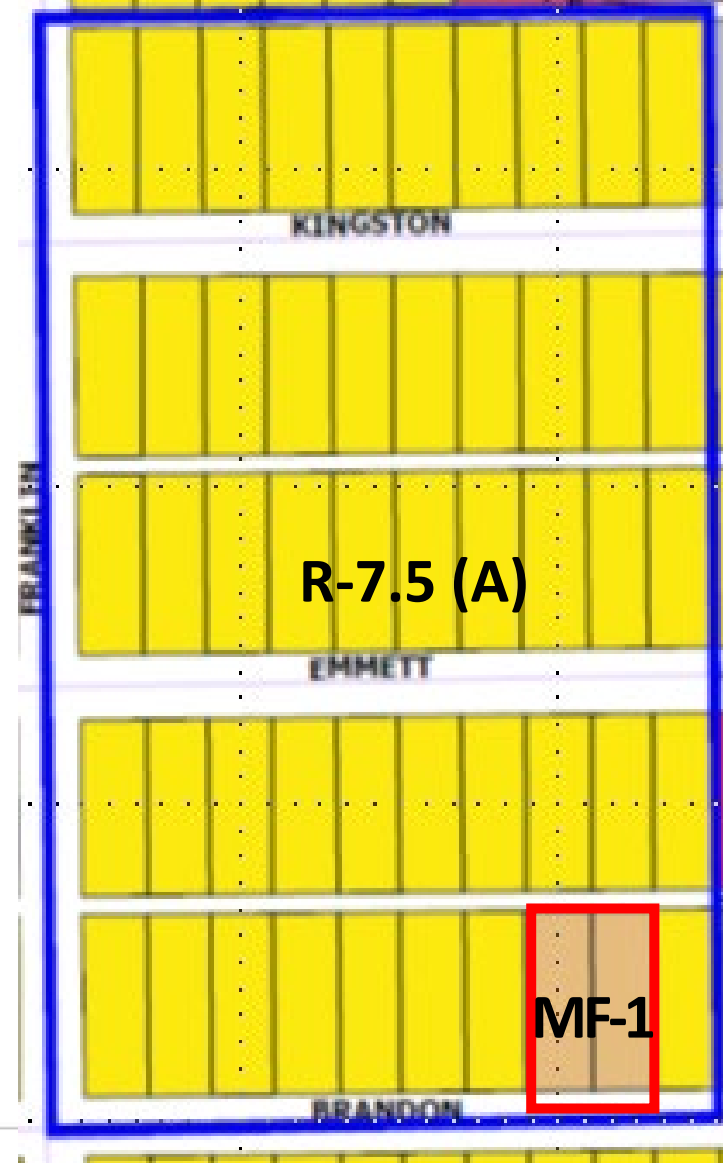


Staff Zoning Recommendations

Recomendaciones de zonificación del personal



- Rezone all residential properties that have single-family homes to Single-Family Residential District R-7.5 (A)/ Rezonificar todas las propiedades residenciales que tengan viviendas unifamiliares al Distrito Residencial Unifamiliar R-7.5 (A)
- Rezone the two properties that have apartments from Multifamily Housing MF-1/ Rezonificar las dos propiedades que cuentan con apartamentos de MF-2 a Vivienda Multifamiliar MF-1.
- Impose a 3:1 Residential Proximity Slope (RPS) on the MF-1 district to restrict the height of structures the district/ Imponer una pendiente de proximidad residencial (RPS) de 3:1 en el distrito MF-1 para restringir la altura de las estructuras del distrito.
- Establish Accessory Dwelling Unit (ADU) Overlay in the district to allow property owners to build ADUs by right, if they so choose/ Establecer una superposición de unidades de vivienda accesorias (ADU) en el área para permitir que los propietarios construyan ADU por derecho, si así lo desean.



Development Standards/Estándares de desarrollo



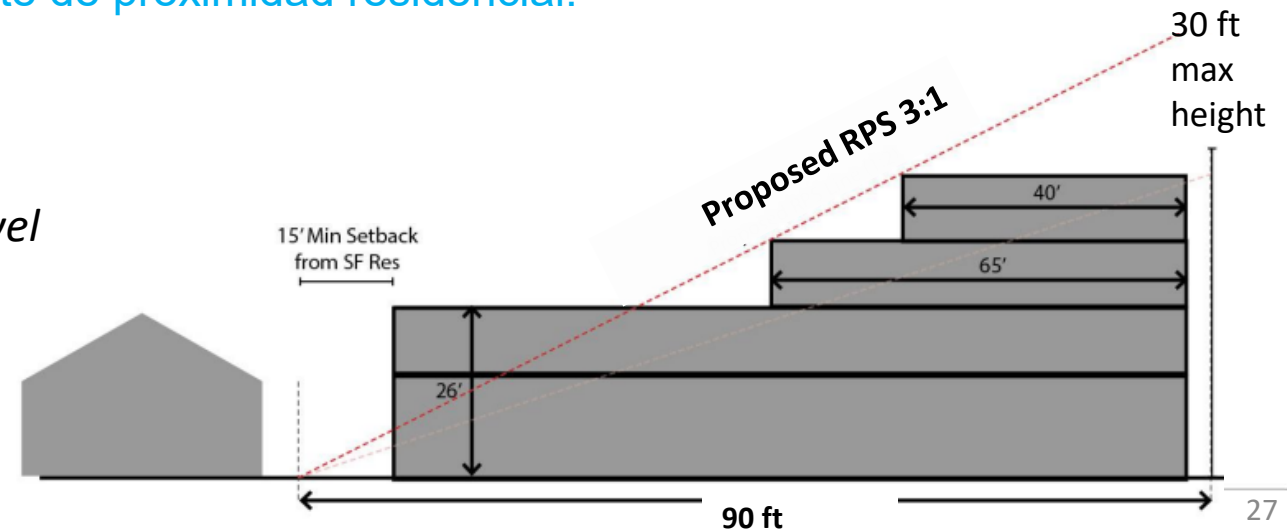
Development Standard	MF-2 Residents District	MF-1 Residential District	R-7.5 (A) Residential District
Lot Size (min)	Depends SF 1,000sq ft. /Duplex 3,000 sq. ft. No separate bedroom 800 sq. ft. One bedroom 1,000 sq. ft 2bedrooms 1,200 sq. ft. More than 2 bedrooms 150 sq. ft.	Depend on number of bedrooms SF/Duplex 3000 sq. ft. 2 bedrooms 1,800 sq. ft. More than 2-bedroom 200 sq. ft	Minimum 7,500 sq. ft for residential structure
Front Yard (Min)	15 ft	Residential 15 ft.	Residential 5 ft. Permitted non- residential 25 ft
Side Yard	No min for SF structure Duplex 5 ft. Other permitted structures 10 ft.	No min for SF structure Duplex 10 ft. Other permitted structures 10 ft.	Residential 5 ft Permitted non- residential 15 ft
Height (Max)	36 ft.	36 ft	30 ft
Floor Area Ratio (FAR)	No Max	No max	No max
Lot Coverage	Residential structures 60% max Non-Res Structures 50% max	Residential structures 60% max Non-Res Structures 25% max	Residential structures 45% max Non- Res Structure 25% max
No of Stories	See Article X	No Max	No Max
Landscaping	See Article X	See Article X	See Article X

Residential Proximity Slope (RPS)



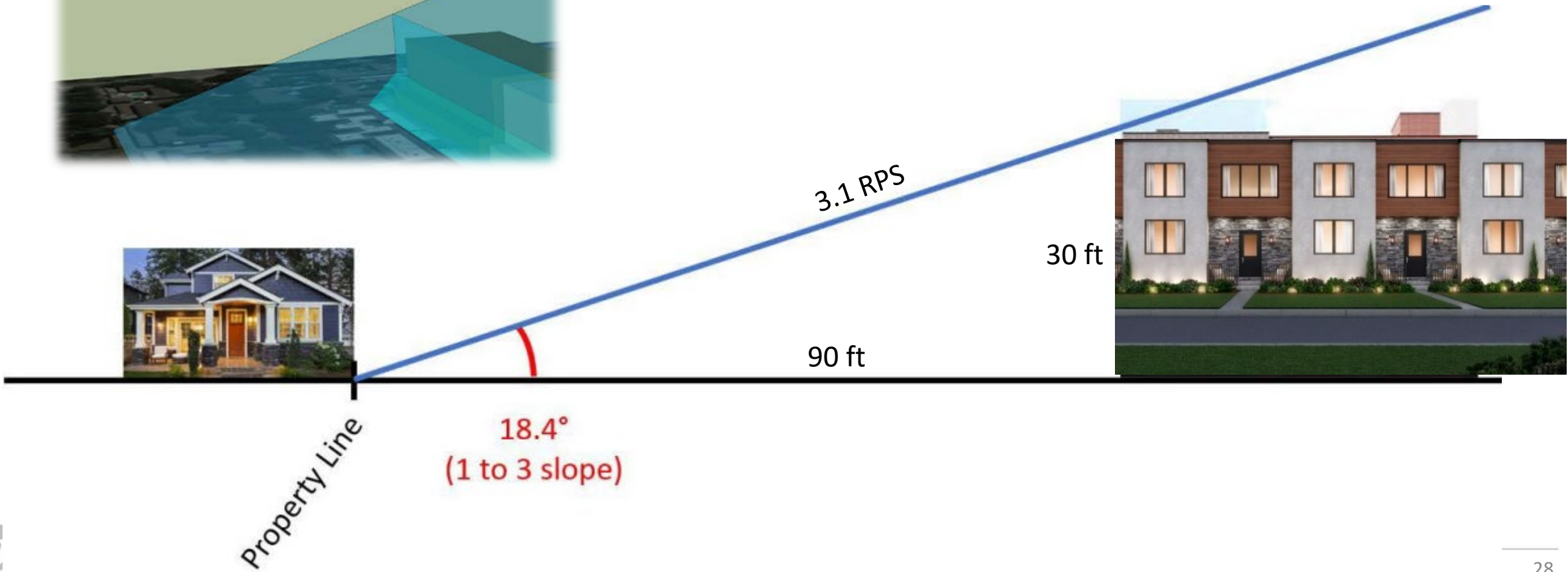
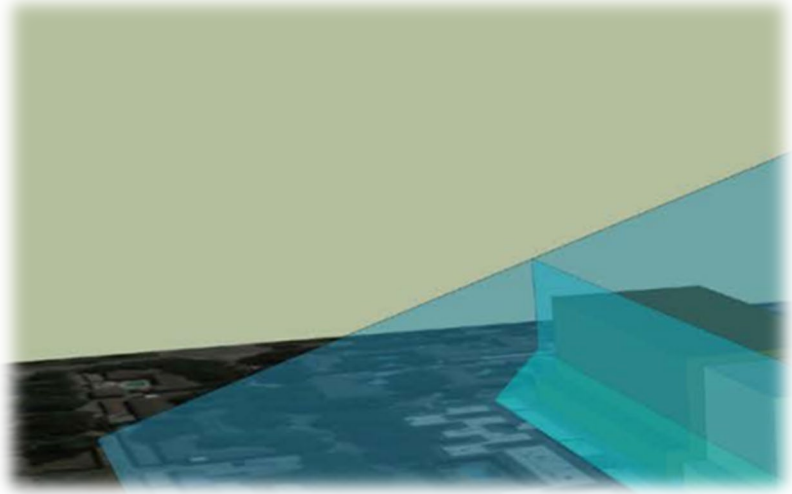
- Residential proximity slope is a plane projected upward and outward that restricts building height./ *La pendiente de proximidad residencial es un plano proyectado hacia arriba y hacia afuera que restringe la altura del edificio.*
- Under the existing MF-2 zoning, buildings can be constructed as high as 36 feet./ *Según la zonificación MF-2 existente, los edificios se pueden construir con una altura de 36 pies.*
- The proposed zoning will limit building heights in R-7.5 (A) to 30 feet and in MF-1 to 36 feet, but adjacent residences will be protected by a 3:1 RPS. / *La zonificación propuesta limitará las alturas de los edificios en R-7.5 (A) a 30 pies y en MF-1 a 36 pies, pero las residencias adyacentes estarán protegidas por un RPS de 3:1.*
- If any portion of a structure is over 26 feet in height, that portion of the structure may not be located above a residential proximity slope./ *Si alguna parte de una estructura tiene más de 26 pies de altura, esa parte de la estructura no puede estar ubicada sobre una pendiente de proximidad residencial.*

<https://dallascityhall.com/departments/sustainabledevelopment/planning/Pages/zoning-districts.aspx>



Residential Proximity Slope

Pendiente de proximidad residencial



Next Steps



1. City Plan Commission (CPC) Public Hearing (September-October)
2. City Council Vote (TBD)

Seferinus Okoth, AICP
Chief Planner
Planning & Development
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/JimtownAH.aspx>

