



City of Dallas

WOCAP Authorized Hearings

Audiencia Autorizada del Centro de WOCAP

Z178-127, Z189-143, Z189-240, and Z189-349

First Community Meeting
Primera reunión comunitaria

April 25, 2024 / 25 de abril de 2024

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

Presentation Overview / Descripción general de la presentación



- Background / [Antecedentes](#)
- Overview of the Authorized Hearings (AH) / [Descripción general de las audiencias autorizadas \(AH\)](#)
- Overview of WOCAP / [Descripción general del WOCAP](#)
- WOCAP Recommendations / [Recomendaciones WOCAP](#)
- Q & A / [P & R](#)
- Next Steps / [Próximos pasos](#)



Overview of the AH / Descripción general de la AH



- Authorized hearings are City-initiated rezonings/ Las audiencias autorizadas son rezonificaciones iniciadas por la Ciudad
- Typically consider land use, development standards, and other regulations / Por lo general, considere el uso de la tierra, los estándares de desarrollo y otras regulaciones.
- An authorized hearing may be initiated in two ways / Una audiencia autorizada podrá iniciarse de dos maneras:
 - City Plan Commission (CPC) which requires a three-signature memo requesting placement on the CPC agenda. Comisión de Planificación de la Ciudad (CPC), que requiere un memorando de tres firmas solicitando su inclusión en la agenda de la CPC.
 - City Council (CC) which requires a five-signature memo requesting placement on the City Council agenda./ Ayuntamiento (CC) que requiere un memorando de cinco firmas solicitando su inclusión en la agenda del Ayuntamiento.



Purpose/ Proposito



- Review current zoning and land uses in area / Revisar la zonificación y usos de suelo actuales en el área
- Address land use incompatibilities and inconsistencies / Abordar las incompatibilidades de uso de la tierra, como la zonificación industrial pesada adyacente a usos residenciales.
- Develop recommendations for zoning changes / Preparar recomendaciones por posible cambios de zonificación



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 Zonificación



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

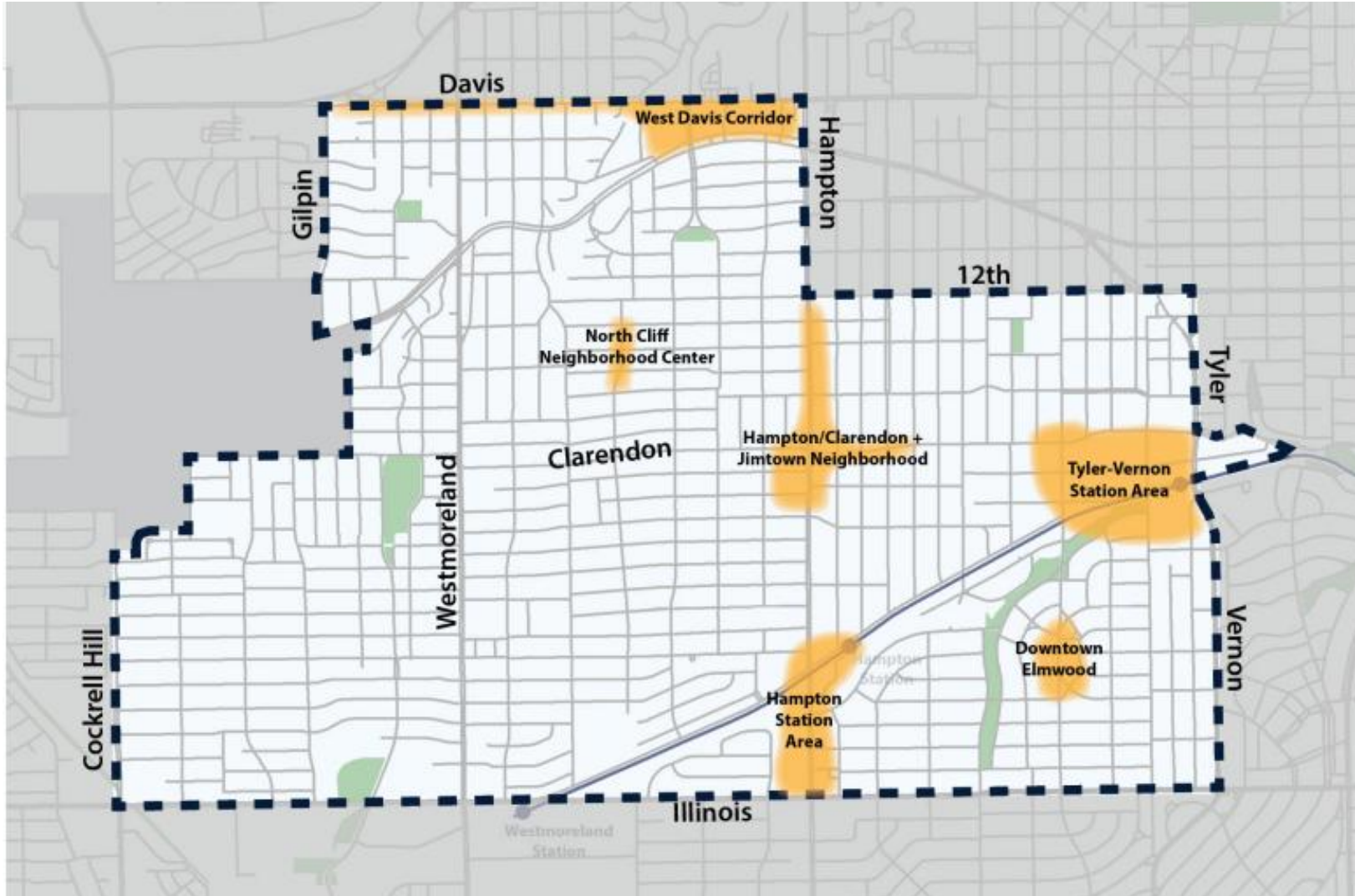
14	Total Bilingual Public Meetings
844	Total Bilingual Surveys Completed
952	Total Attendance at City-Led Meetings
582	Total Attendance at Online Meetings
370	Total Attendance at In-Person Meetings
15	Other Touch Point Meetings
290	Comments on Social Pinpoint Maps
17,796	Visits to Social Pinpoint Website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



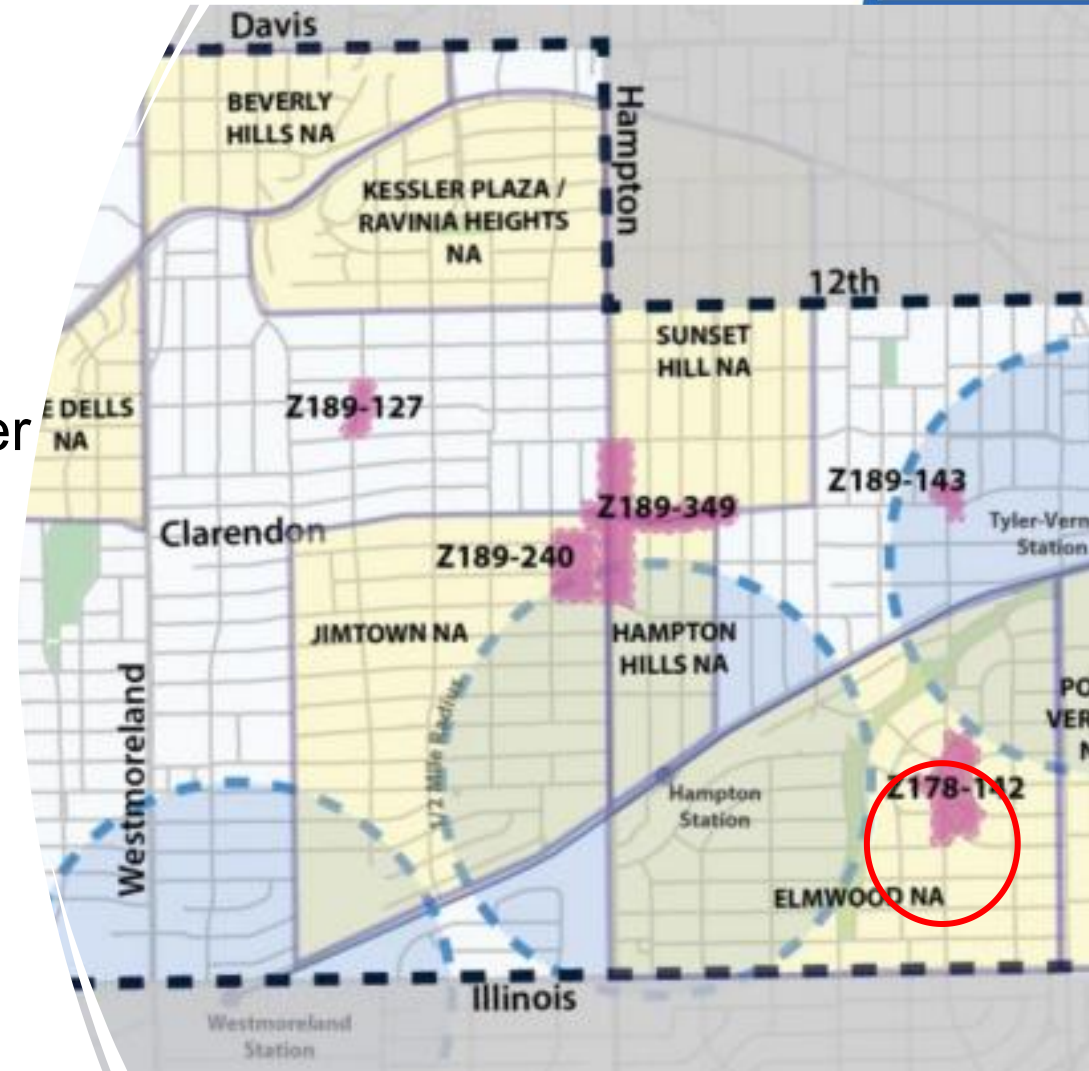
WOCAP Authorized Hearings/ Audiencias autorizadas por WOCAP



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





Z189-143 Edgefield Clarendon Trolley Stop

Z189-143 Parada de tranvía de Edgefield Clarendon



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.](#)



Background / Antecedentes



- A small comercial 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 South East / **Colinda con el distrito de desarrollo planificado (PD) de la escuela primaria Winnetka en el sureste**
- Area comprise of older, smaller comercial buildings that are set closer to the streets with, parking located to the rear or the sides of the buildings. **El área se compone de edificios comerciales más antiguos y más pequeños que se ubican más cerca de las calles con estacionamiento ubicado en la parte trasera o en los lados de los edificios.**



Photos / Fotos

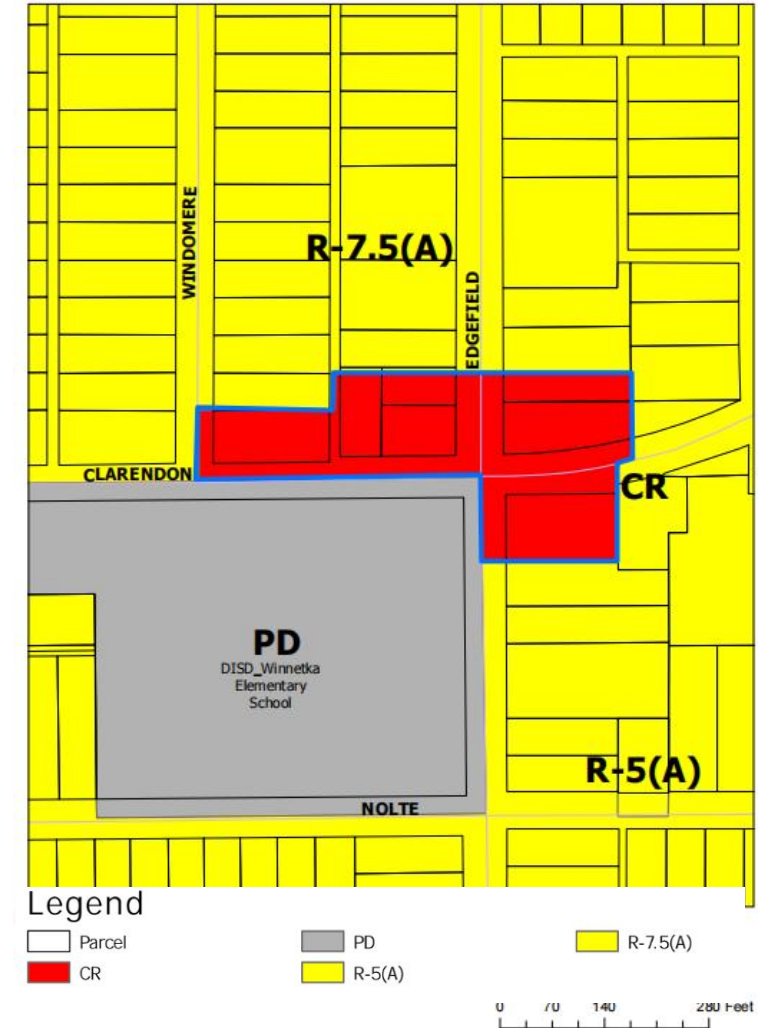


WOCAP Recommendations/Recomendaciones WOCAP



- 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





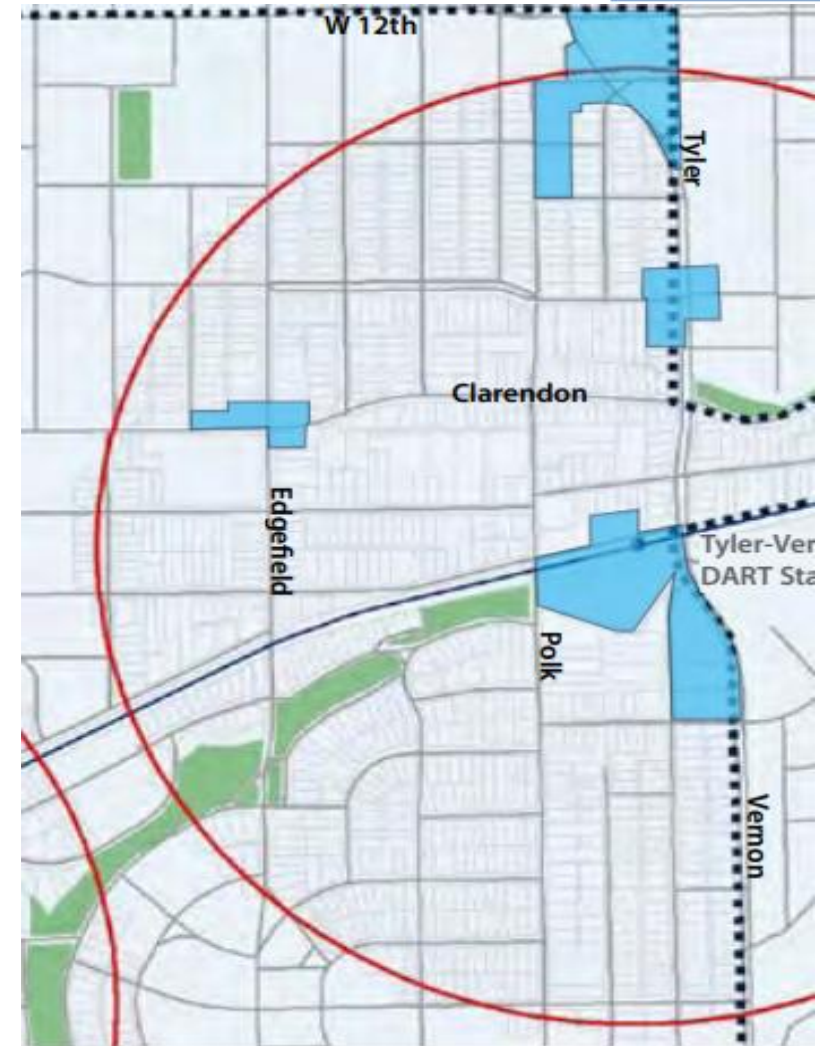
- Ensure pedestrian-oriented design through public realm design and building placement, utilizing design standards to enhance pedestrian mobility by minimizing curb cuts, parking locations, and hazardous vehicular-pedestrian conflict points. **Garantizar un diseño orientado a los peatones a través del 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.**



WOCAP Recommendations/ Recomendaciones WOCAP



- Consider the prohibition of new drive-thru restaurants and drive-thru banks through future zoning change. / Considerar la prohibición de nuevos restaurantes y bancos de autoservicio mediante futuros cambios de zonificación
- 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.





City of Dallas

North Cliff Neighborhood Center Authorized Hearing

**Audiencia Autorizada par
Centro vecinal de North Cliff**

Z189-127

**Kickoff Community Meeting
Reunión Comunitaria Inicial**

April 25, 2024 /25 de abril del 2024

Megan Wimer, Manager-Service Area Planning
Planning & Urban Design Department
City of Dallas

Background: North Cliff Neighborhood Center

Antecedentes: Centro Vecinal de North Cliff



The area was historically located near the terminus of a streetcar line which ran from Brooklyn and Pierce eastward towards Downtown Dallas. **Históricamente, el área estaba ubicada cerca de la terminal de una línea de tranvía que iba desde Brooklyn y Pierce hacia el este hacia el centro de Dallas.**

This retail node, constructed in the 1920s and 30s, served as a small neighborhood center for the newly created North Cliff neighborhood. **Este nodo comercial, construido en las décadas de 1920 y 1930, sirvió como un pequeño centro de vecindario para el recién creado vecindario de North Cliff.**

According to longtime neighborhood residents, the retail structures have remained largely vacant since the late 1970s. **Según los residentes del vecindario desde hace mucho tiempo, las estructuras comerciales han permanecido en gran parte vacías desde finales de la década de 1970.**





Background: North Cliff Neighborhood Center

Antecedentes: Centro Vecinal de North Cliff

Recently, the property owner has expressed interest in rehabilitating the dilapidated structures into their former glory, but existing zoning presents challenges to their redevelopment. Recientemente, el dueño de la propiedad ha expresado su interés en rehabilitar las estructuras en ruinas para devolverlas a su antigua gloria, pero la zonificación existente presenta desafíos para su reurbanización.

In 2018, an authorized hearing (Z189-127) was filed to reexamine the existing zoning in this area. The West Oak Cliff Area Planning process helped to evaluate the community's long-range vision for this small area within North Cliff. En 2018, se presentó una audiencia autorizada (Z189-127) para reexaminar la zonificación existente en esta área. El proceso de planificación del área de West Oak Cliff ayudó a evaluar la visión a largo plazo de la comunidad para esta pequeña área dentro de North Cliff.





Background: North Cliff Neighborhood Center

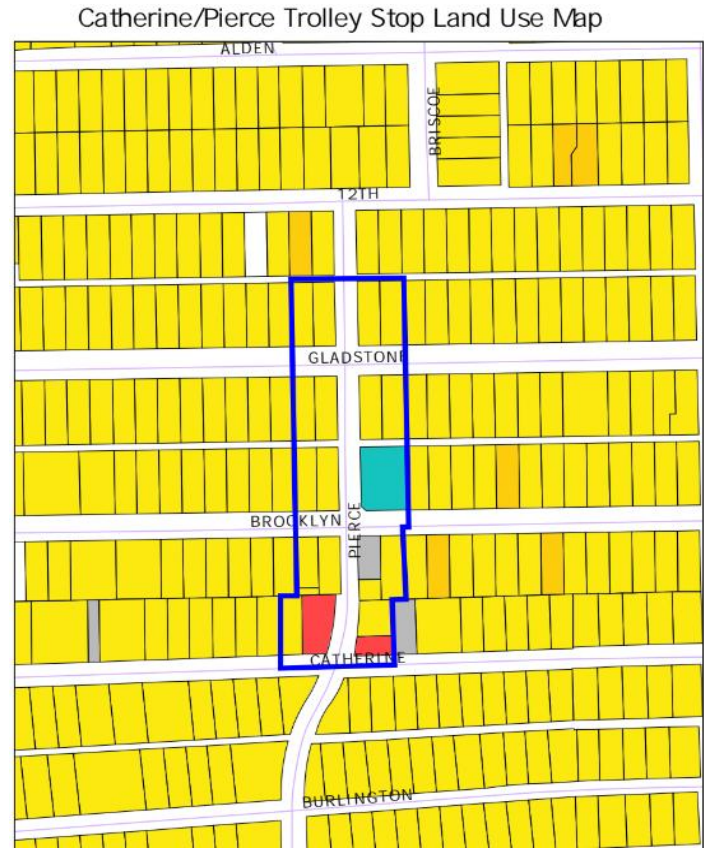
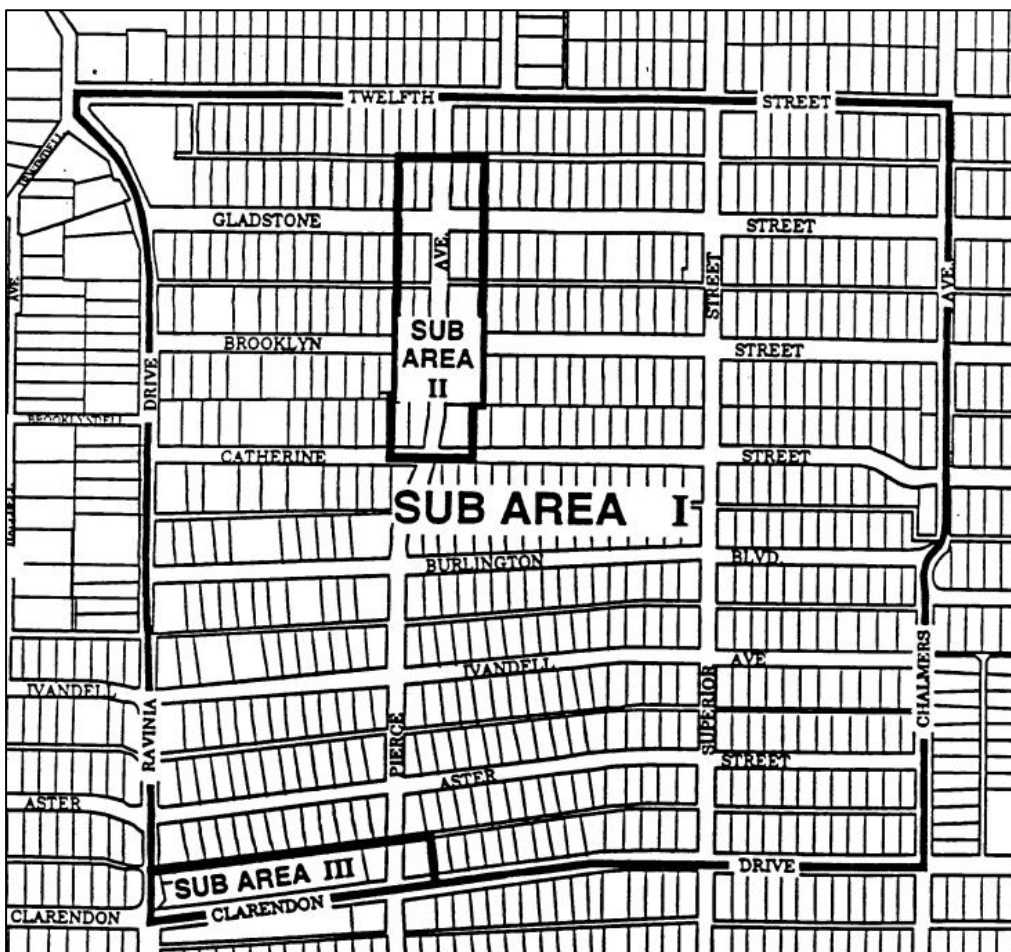
Antecedentes: Centro Vecinal de North Cliff

On November 1, 2018, the City Plan Commission initiated a zoning case to authorize a public hearing to determine proper zoning for an area generally located along both sides of Pierce Street from Catherine Street on the south to the alley north of Gladstone Drive on the north, and containing approximately 5.15 acres.

El 1 de noviembre de 2018, la Comisión de Planificación de la Ciudad inició un caso de zonificación para autorizar una audiencia pública para determinar la zonificación adecuada para un área generalmente ubicada a lo largo de ambos lados de Pierce Street desde Catherine Street en el sur hasta el callejón al norte de Gladstone Drive en el norte, y que contiene aproximadamente 5.15 acres.



Authorized Hearing Area/Área de Audiencia Autorizada



Legend

- Parcel
- Single Family Detached
- Single Family Attached
- Retail & Personal Services
- Public & Institutional Facilities
- Vacant





The North Cliff Neighborhood Center is a small neighborhood node that is zoned Subarea II in Conservation District No. 8, the North Cliff Conservation District. El Centro Vecinal de North Cliff es un pequeño nodo de vecindario que está zonificado como Subárea II en el Distrito de Conservación No. 8, el Distrito de Conservación de North Cliff.

Existing uses/Usos existentes:

- 10 single family homes/10 viviendas unifamiliares
- A small church/Una pequeña iglesia
- Vacant retail space/Locales comerciales vacantes



Existing Land Uses/Suelo Existentes



Existing Land Uses/Suelo Existentes



WOCAP Recommendations

Recomendaciones del WOCAP



Allow existing permitted uses but amend Subarea II to allow/Permitir los usos permitidos existentes pero modificar la Subarea II para permitir:

- Single family/Unifamiliar
- Accessory dwelling units and live-work units/Unidades de vivienda accesorias y unidades de vivienda y trabajo
- Art galleries and studios/Galerías de arte y estudios
- Personal services/Servicios personales
- Offices/Oficinas
- Restaurants/Restaurantes



WOCAP Recommendations

Recomendaciones del WOCAP



- Maintain existing height and setbacks. **Mantener la altura existente y los retranqueos**
- Allow reduced parking ratios and shared parking agreements with surrounding properties. **Permitir ratios de aparcamiento reducidos y acuerdos de aparcamiento compartido con las propiedades circundantes.**
- Allow on-street to count towards parking requirements. **Permita que la calle cuente para los requisitos de estacionamiento.**



Conceptual Rendering/Representación Conceptual





City of Dallas

**Jimtown Neighborhood
Authorized Hearing**
Audiencia Autorizada par Jimtown
Neighborhood

Z189-240

**Kickoff Community Meeting
Reunión Comunitaria Inicial**

April 25, 2024 /25 de abril del 2024

Olga Torres Holyoak, Senior Planner
Planning & Urban Design Department
City of Dallas

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).
- Approximately 14.3 acres. Aproximadamente 14.3 acres.
- First community meeting held on Mar 15, 2023. Primera reunión comunitaria realizada el 15 de marzo de 2023.
- The área is 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. The area contains approximately 10.37 acres. Area localizada entre el callejón al norte de Kingston Street al norte; una línea de norte a sur a lo largo del callejón al oeste de Hampton Road al este; Brandon Street al sur; y Franklin Street al oeste.



Current zoning in the area

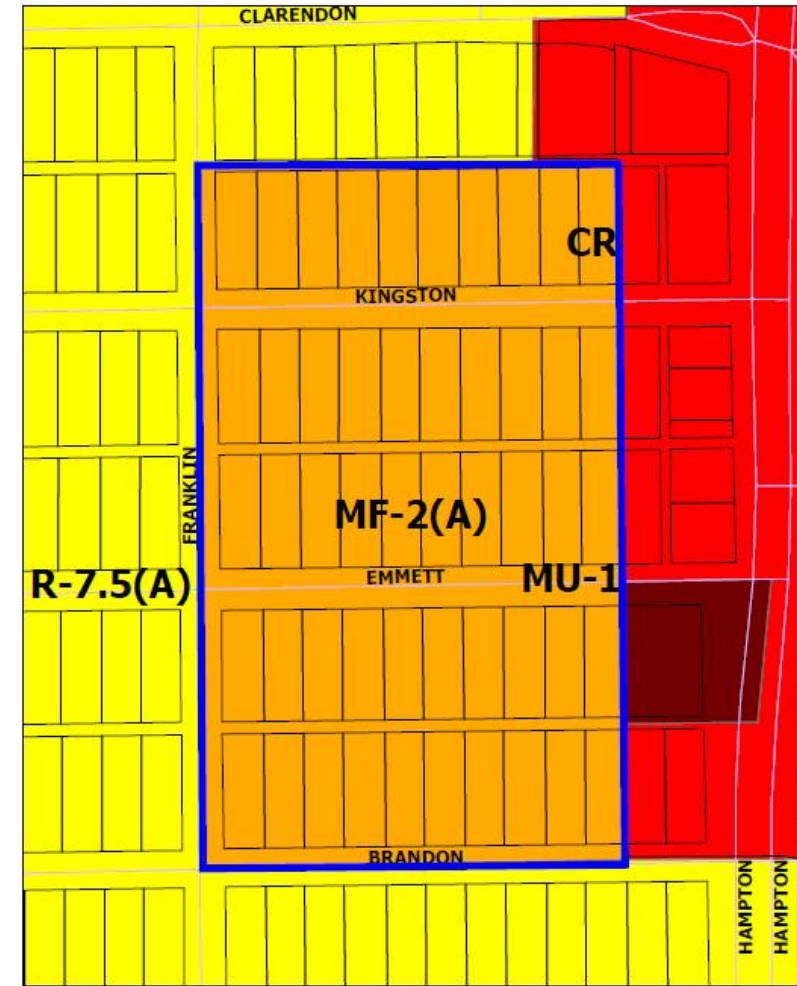
Zonificación existente en el área



The properties located within the Jimtown Neighborhood Authorized Hearing are currently zoned an MF-2(A) Multifamily District.

Las propiedad localizadas dentro del área de la audiencia autorizada para el Vecindario Jimtown están zonificadas MF-2(A) Distrito Multifamiliar.

Jimtown Area Zoning Map



Legend

- Parcel
- CR
- MF-2(A)
- MU-1
- R-7.5(A)

0 70 140 280 Feet



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.

Jimtown Area Land Use Map



West Oak Cliff Area Plan (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.



The area – El área





City of Dallas

Hampton-Clarendon Trolley Area

Authorized Hearing (Z189-349)

Audiencia Autorizada

**Jalyn Porchay, Senior Planner
Planning and Urban Design
City of Dallas**

Location Ubicación

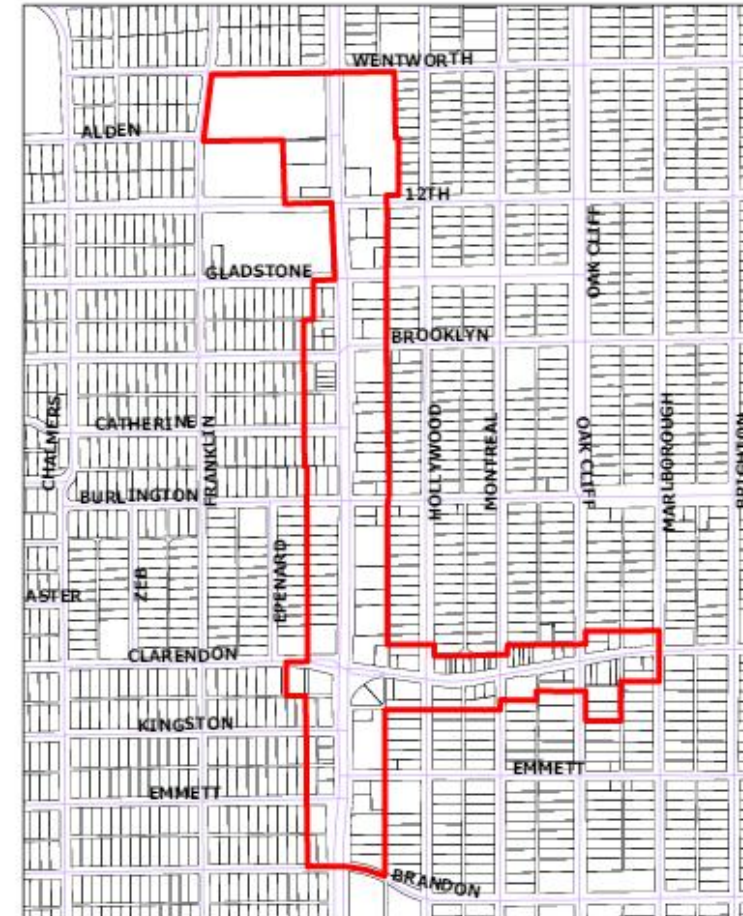


Authorized Hearing Area

Área de la Audiencia
Autorizada

Notable Neighborhood
Landmarks: 7Eleven, La
Guadalupana Meat
Market, Tom Thumb,
Hampton Food Market,
J&E Express Auto Service

Hampton-Clarendon Trolley Stop Map

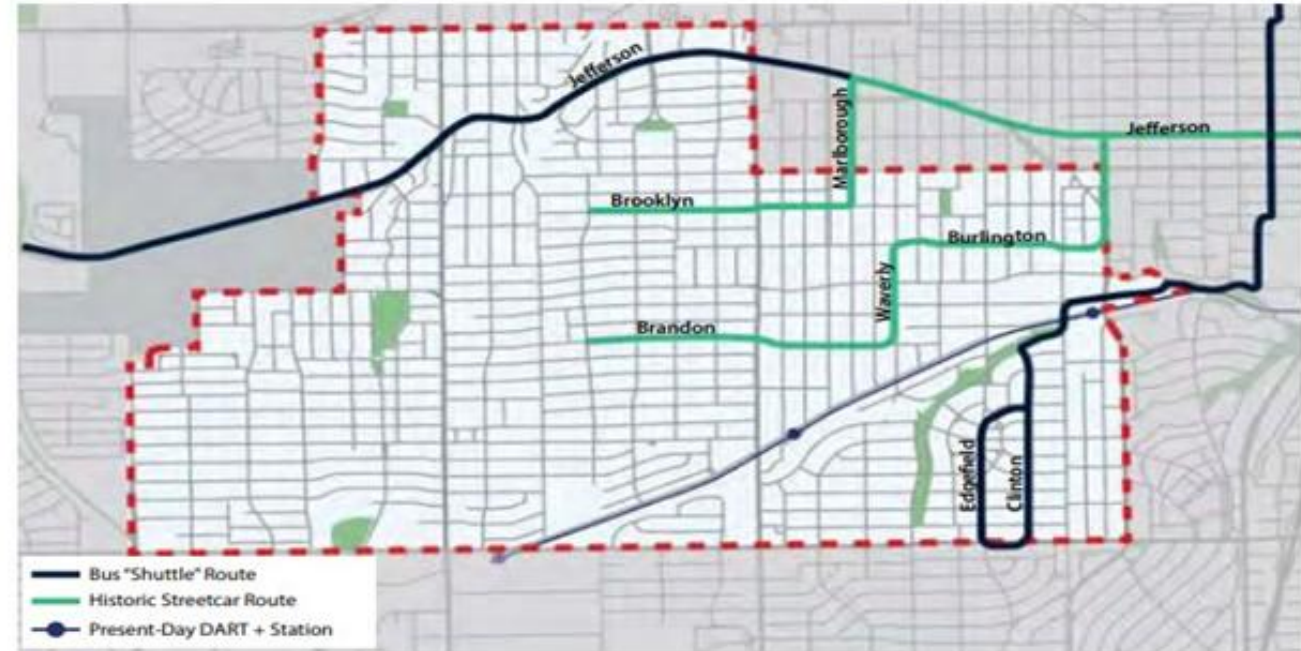


Background – Hampton-Clarendon Trolley Area

Antecedentes - Historia del Tranvía en Hampton-Clarendon



- In 1887, Thomas Marsalis purchased a large piece of land on the southern side of the Trinity River, establishing Oak Cliff as a new municipality (En 1887, Thomas Marsalis compró una gran extensión de tierra al lado sur del río Trinity, estableciendo Oak Cliff como una nueva municipalidad.)
- The streetcar system was constructed to link the Hampton-Clarendon area with Downtown; however, its services were suspended in 1956 due to the increasing popularity of automobiles (El sistema de tranvías se construyó para conectar el área de Hampton-Clarendon con el centro, pero los servicios se suspendieron en 1956 debido a la gran popularidad del automóvil.)



Historic streetcar and bus lines in West Oak Cliff circa 1950



Background

Antecedentes



- On September 5, 2019, the City Plan Commission initiated a zoning case to determine proper zoning for an area generally along both sides of 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 containing approximately 17.45 acres.
- On January 19, 2023, the City Plan Commission expanded the boundaries of the Authorized hearing area to include the area generally located along both sides of Hampton Road between Wentworth Street to the north and Burlington Boulevard to the south and containing approximately 17.8 acres.
- El 5 de septiembre de 2019, la Comisión de Planificación de la Ciudad inició un caso de zonificación para determinar la zonificación adecuada para un área generalmente a lo largo de ambos lados 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, que contiene aproximadamente 17.45 hectareas.
- El 19 de enero de 2023, la Comisión de Planificación de la Ciudad amplió los límites del área de audiencia autorizada para incluir el área generalmente ubicada a lo largo de ambos lados de Hampton Road entre Wentworth Street al norte y Burlington Boulevard al sur, y que contiene aproximadamente 17.8 hectareas.



Existing Zoning and Land Use

Zonificación y Uso del Suelo Existentes



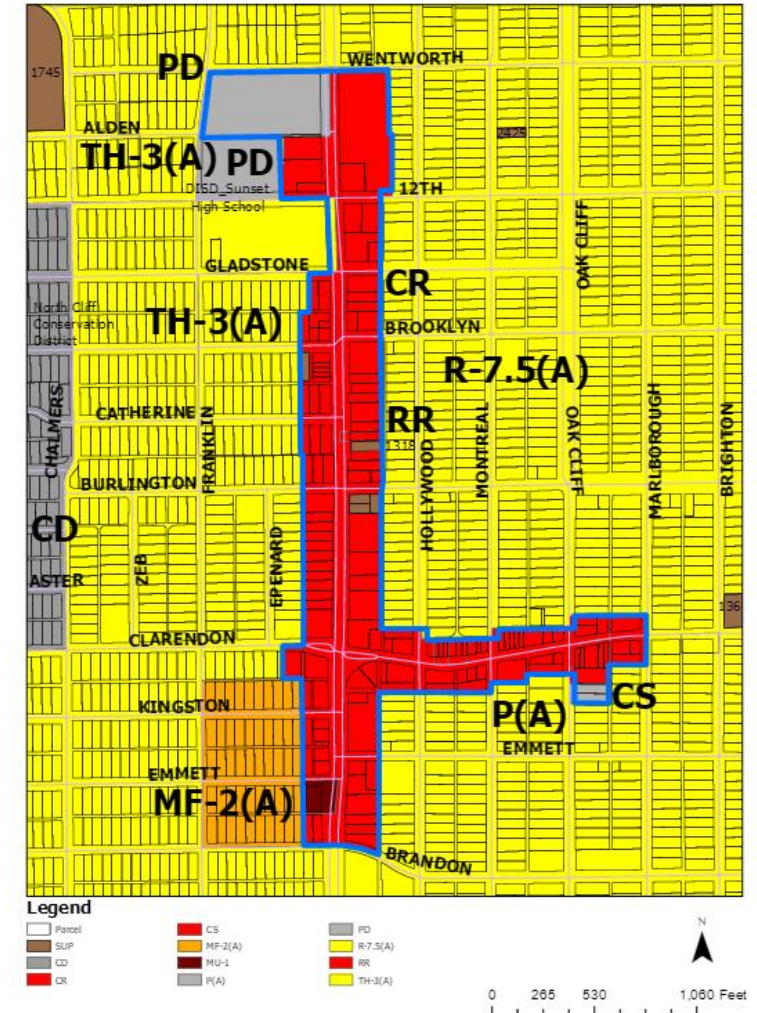
Hampton-Clarendon area of request is comprised of approximately 35.25 acres and consists of 4 base zoning districts:

- **Community Retail District (CR)** includes community servicing retail, personal service, and office uses.
- **Commercial Service District (CS)** includes commercial and business serving uses that may involve outside storage, service, or display.
- **Mixed Use District - 1 (MU-1)** includes moderate density retail, office, and/or multifamily residential uses in combination on single or contiguous building sites.
- **Regional Retail District (RR)** includes regional-serving retail, personal service, and office uses.

El área de Hampton-Clarendon tiene aproximadamente 35.25 acres y 4 distritos de zonificación.

- **El Distrito de Comercio Comunitario (CR)** incluye servicios comerciales comunitarios, servicios personales y oficinas.
- **El Distrito de Servicios Comerciales (CS)** incluye usos comerciales y de negocios que pueden incluir almacenamiento, servicio o exhibición al aire libre.
- **El Distrito de Usos Mixtos - 1 (MU-1)** incluye usos comerciales de densidad moderada, oficinas y/o residenciales multifamiliares en combinación con sitios de construcción individuales o contiguos.
- **El Distrito de Comercio Regional (RR)** incluye servicios comerciales regionales, servicios personales y oficinas.

Hampton-Clarendon Zoning Map



Existing Land Use

Zonificación y Uso del Suelo Existentes



Existing Uses:

- Restaurant
- School
- Daycare
- Grocery Store
- Automobile Center
- Gas station
- Offices
- Laundry
- Service (Barber/Beauty Shop)
- General merchandise

Usos Existentes:

- Restaurante
- Escuela
- Guardería
- Tienda de comestibles
- Servicio para automóviles
- Gasolinera
- Oficinas
- Lavandería
- Servicio (Barbería/Salón de Belleza)
- Mercancía General

Hampton-Clarendon Existing Land Use Map



Existing Zoning and Land Use

Zonificación y Uso del Suelo Existentes



Grocery



Restaurant/Grocery



Automobile Repair



Shopping Center



WOCAP Recommendations

Antecedentes



The objective of this Authorized Hearing is to explore implementing the following recommendations of WOCAP:

- Amend existing zoning (CR, MU-1, CS, and P(A)) to allow for mixed-use development along Hampton Road (between Wentworth and Brandon) and Clarendon (between Hampton and Marlborough).
- Explore form-based zoning districts for walkable urban form, including activated facades and wide sidewalks.
- Promote pedestrian-oriented design, minimizing vehicular-pedestrian conflict points, curb cuts, and parking locations. Explore prohibiting new drive-thru establishments.
- Ensure proposed rezoning considers residential proximity slopes, setbacks, and landscaping to minimize impact on adjacent single-family properties.
- Permit small multifamily developments (12 units or smaller) and townhomes within the designated areas.

El objetivo de esta Audiencia Autorizada es explorar la implementación de las siguientes recomendaciones de WOCAP:

- Modificar la zonificación existente (CR, MU-1, CS y P(A)) para permitir el desarrollo de uso mixto a lo largo de Hampton Road (entre Wentworth y Brandon) y Clarendon (entre Hampton y Marlborough).
- Explorar distritos de zonificación basados en un sistema de forma urbana peatonal e incluir fachadas activadas y aceras amplias.
- Promover el diseño orientado al peatón, minimizar los puntos de conflicto entre vehículos y peatones, cortes de acera y ubicaciones de estacionamiento. Explorar la prohibición de nuevos establecimientos con servicio por ventana.
- Asegurar que la rezonificación propuesta considere las pendientes de proximidad residencial, los espacios y el paisajismo para minimizar el impacto en las propiedades unifamiliares adyacentes.
- Permitir pequeños desarrollos multifamiliares (12 unidades o menos) y casas adosadas dentro de las áreas designadas.

