



City of Dallas

**North Cliff Neighborhood Center
Authorized Hearing
Centro Vecinal de North Cliff
Audiencia Autorizada**

Z189-127

**Community Meeting #1
Reunión Comunitaria #1**

**August 8, 2024
8 de agosto de 2024**

Megan Wimer, AICP, CBO
Assistant Director(I)
Planning & Development Department
City of Dallas

Background

Antecedentes



On November 1, 2018, the City Plan Commission authorized a hearing to determine proper zoning for the “North Cliff Neighborhood Center.”/El 1 de noviembre de 2018, la Comisión de Planificación de la Ciudad autorizó una audiencia para determinar la zonificación adecuada para el "Centro Vecinal de North Cliff."

The West Oak Cliff Area Plan (WOCAP) was adopted by City Council on October 26, 2022./El Plan del Área de West Oak Cliff (WOCAP) fue adoptado por el Concejo Municipal el 26 de octubre de 2022.



Background

Antecedentes



The WOCAP process helped to evaluate the community's long-range vision for the North Cliff Neighborhood Center./El proceso de WOCAP ayudó a evaluar la visión a largo plazo de la comunidad para el Centro Vecinal de North Cliff.

The authorized hearing aims to implement the recommendations of WOCAP./La audiencia autorizada tiene como objetivo implementar las recomendaciones de WOCAP.



Zoning History/Existing Zoning

Historial de zonificación/Zonificación existente



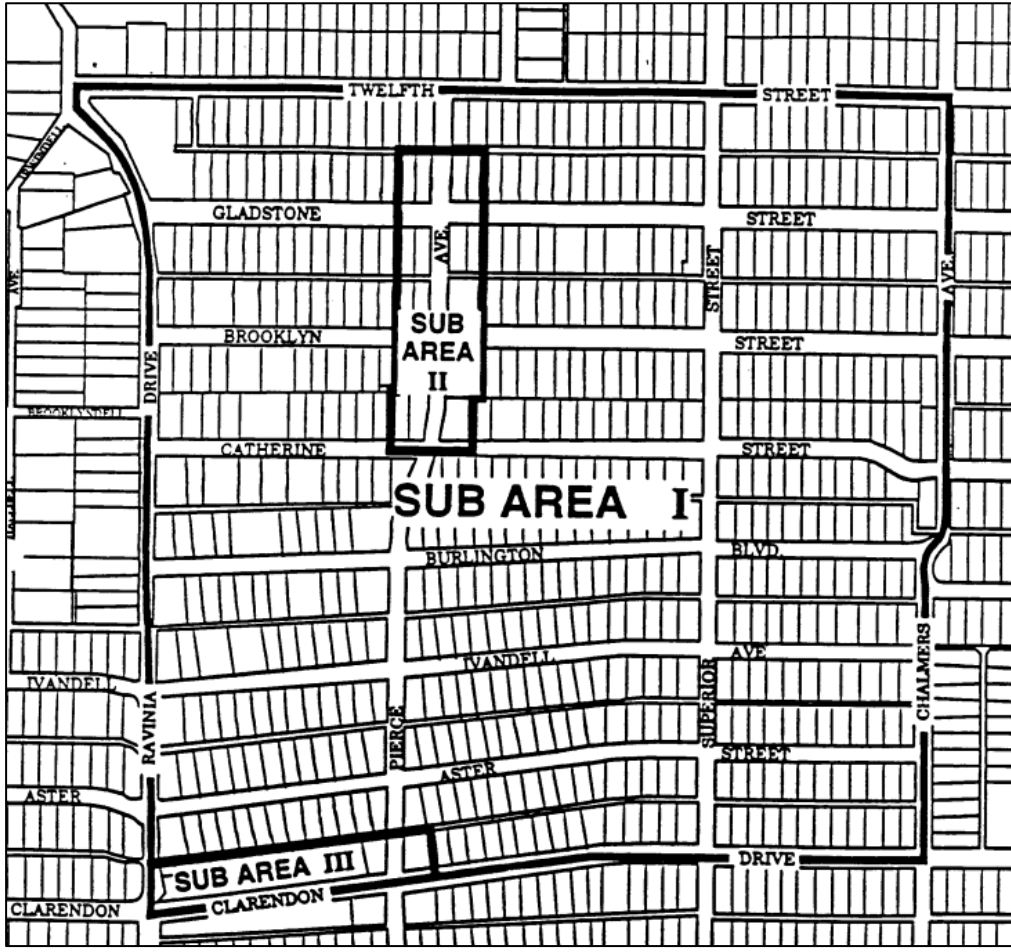
Conservation District No. 8 (“CD 8”), the North Cliff Conservation District, was approved on August 28, 1996./El Distrito de Conservación No. 8 (CD 8”), el Distrito de Conservación de North Cliff, fue aprobado el 28 de agosto de 1996.

The North Cliff Neighborhood Center (the authorized hearing area) is a small neighborhood node that is zoned Subarea II in CD 8./El Centro Vecinal de North Cliff (el área de audiencia autorizada) es un pequeño nodo de vecindario que está zonificado como Subárea II en CD 8.



Authorized Hearing Area: Subarea II

Área de Audiencia Autorizada: Subárea II





Subarea II is “intended to accommodate convenience retail shopping, services, and professional offices principally serving and compatible in scale and intensity of use with adjacent residential uses.”/Subárea II está "destinada a albergar tiendas de conveniencia, comercios, servicios y oficinas profesionales que sirvan principalmente y sean compatibles en escala e intensidad de uso con los usos residenciales adyacentes".

Does not allow/No permite:

- Residential uses/Usos residenciales
- Retail/Venta al por menor
- Restaurants/Restaurantes





Existing uses/Usos existentes:

- 15 single family homes/15 viviendas unifamiliares
- 1 undeveloped property/1 inmueble sin urbanizar
- 3 vacant retail buildings/3 locales comerciales vacantes
- A church/Una iglesia



Existing Land Use/Suelo Existente



Existing Land Use/Suelo Existente



Existing Land Use/Suelo Existente



Existing Land Use/Suelo Existente



Existing Land Use/Suelo Existente



Existing Land Use/Suelo Existente



Existing Land Use/Suelo Existente



WOCAP Recommendations

Recomendaciones del WOCAP



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

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

*Currently allowed/Actualmente permitido



WOCAP Recommendations

Recomendaciones del WOCAP



Maintain existing height and setbacks/Mantener la altura existente y los retranqueos:

- Height: 30 feet/Altura: 30 pies
- Front yard setback: 15 feet/Retroceso del patio delantero: 15 pies
- No side and rear yard setbacks/Sin retranqueos laterales y traseros

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.



WOCAP Recommendation: ADUs

Recomendación de WOCAP: ADUs



- Minimum floor area: 200 square feet./Área mínima: 200 pies cuadrados.
- Maximum floor area: the greater of 700 square feet or 25% of the main building./Área máxima del piso: la mayor de 700 pies cuadrados o el 25% del edificio principal.
- May not be sold separately from the main building./No se puede vender por separado del edificio principal.



WOCAP Recommendation: ADUs

Recomendación de WOCAP: ADUs



- Cannot be located in front of the main building./No se puede ubicar frente al edificio principal.
- Cannot exceed the height of the main building./No puede exceder la altura del edificio principal.
- Requires one parking space./Requiere una plaza de aparcamiento./



WOCAP Recommendation: Live-Work Units

Recomendación de WOCAP: Unidades de trabajo en vivo



- Live unit: a dwelling unit accessory to any nonresidential use./Unidad viva: una unidad de vivienda accesoria a cualquier uso no residencial.
- One live unit allowed per lot./Se permite una unidad viva por lote.
- Cannot exceed the floor are of the main use./No se puede sobrepasar el suelo son de uso principal.
- Can be attached or detached./Se puede acoplar o desmontar.
- Requires one parking space./Requiere una plaza de aparcamiento.





WOCAP Recommendation: Parking

Recomendación de WOCAP: Aparcamiento

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.

- The code already allows for shared parking agreements/El código ya permite acuerdos de estacionamiento compartido.
- Reduced parking: No parking for existing structures; new construction per code/No hay estacionamiento para las estructuras existentes; Nueva construcción por código





WOCAP Recommendation: Parking

Recomendación de WOCAP: Aparcamiento

Allow on-street to count towards parking requirements./Permita que la calle cuente para los requisitos de estacionamiento.

- Not applicable if no parking is required for existing structures./No aplicable si no se requiere estacionamiento para las estructuras existentes.



Next Steps

Próximos pasos



1. Second community meeting./Segunda reunión comunitaria.
2. City Plan Commission Public Hearing./Audiencia Pública de la Comisión del Plan de Vacunación.
3. City Council Public Hearing./Audiencia Pública del Concejo Municipal.







City of Dallas

**North Cliff Neighborhood Center
Authorized Hearing
Centro Vecinal de North Cliff
Audiencia Autorizada**

Z189-127

**Community Meeting #1
Reunión Comunitaria #1**

**August 8, 2024
8 de agosto de 2024**

Megan Wimer, AICP, CBO
Assistant Director(I)
Planning & Development Department
City of Dallas