City of Dallas

Singleton/Westmoreland Authorized Hearing

Z223-174

Kick-Off Meeting
Reunión de lanzamiento

November 18, 2025
18 de noviembre de 2025

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

Agenda / Orden del día

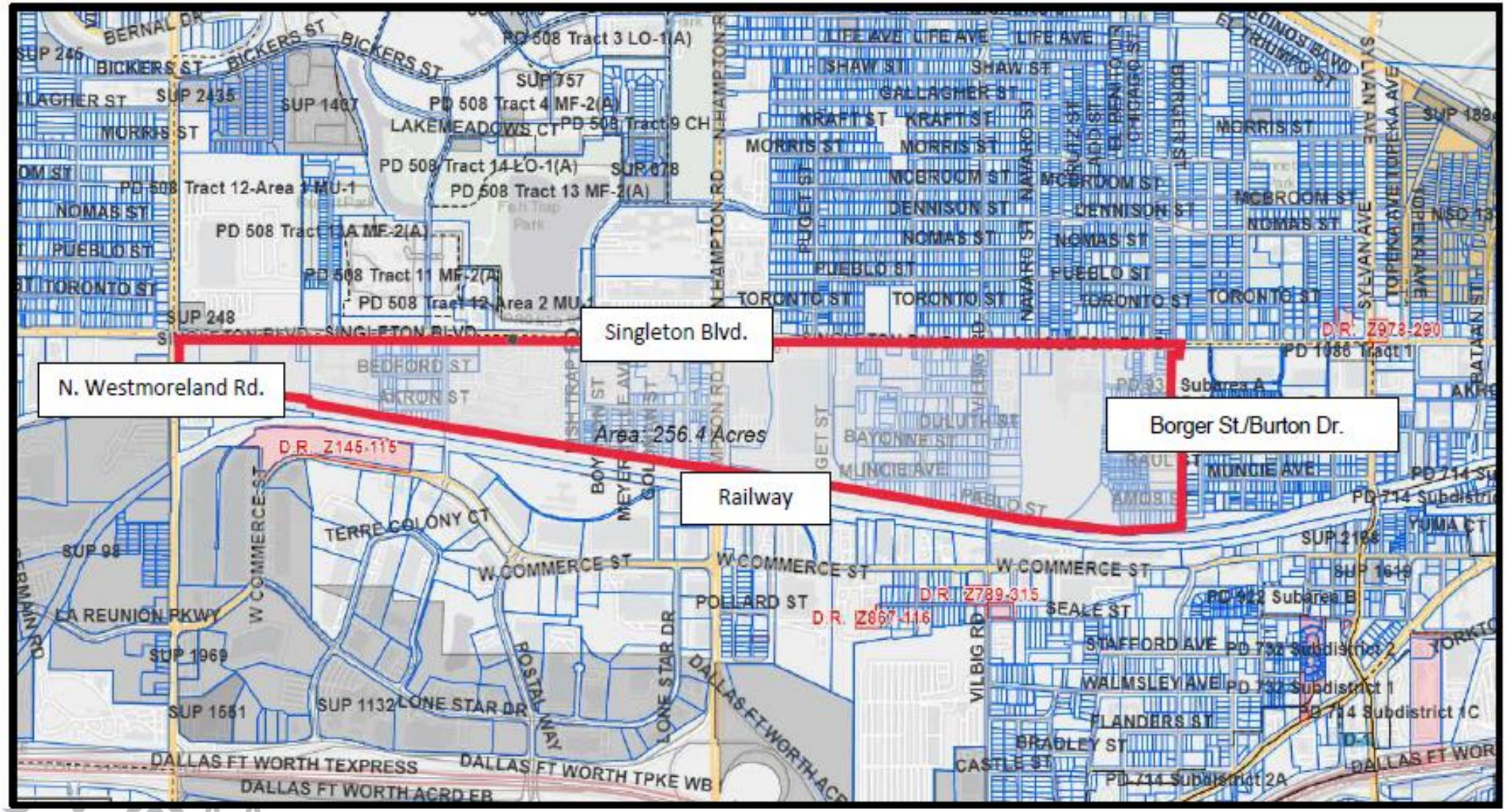
- Introduction - Rules of Engagement / Introducción - Reglas de enfrentamiento
- Study Area / Área de estudio
  - Background / Fondo
  - Existing Conditions / Condiciones existentes
- Authorized Hearing Process Overview / Descripción general de la audiencia autorizada
- Community Engagement Importance / Importancia de la participación comunitaria
- Community Concerns / Preocupaciones de la comunidad
- Q & A – Discussion / Preguntas y respuestas - Discusión
- Next Steps / Próximos pasos
- Closing Remarks / Comentarios finales

Rules of Engagement / Reglas de compromiso

Thank you for joining us today! Your presence here demonstrates your commitment to shaping your community, and we truly value your input. ¡Gracias por acompañarnos hoy! Su presencia aquí demuestra su compromiso de dar forma a su comunidad y realmente valoramos sus comentarios.

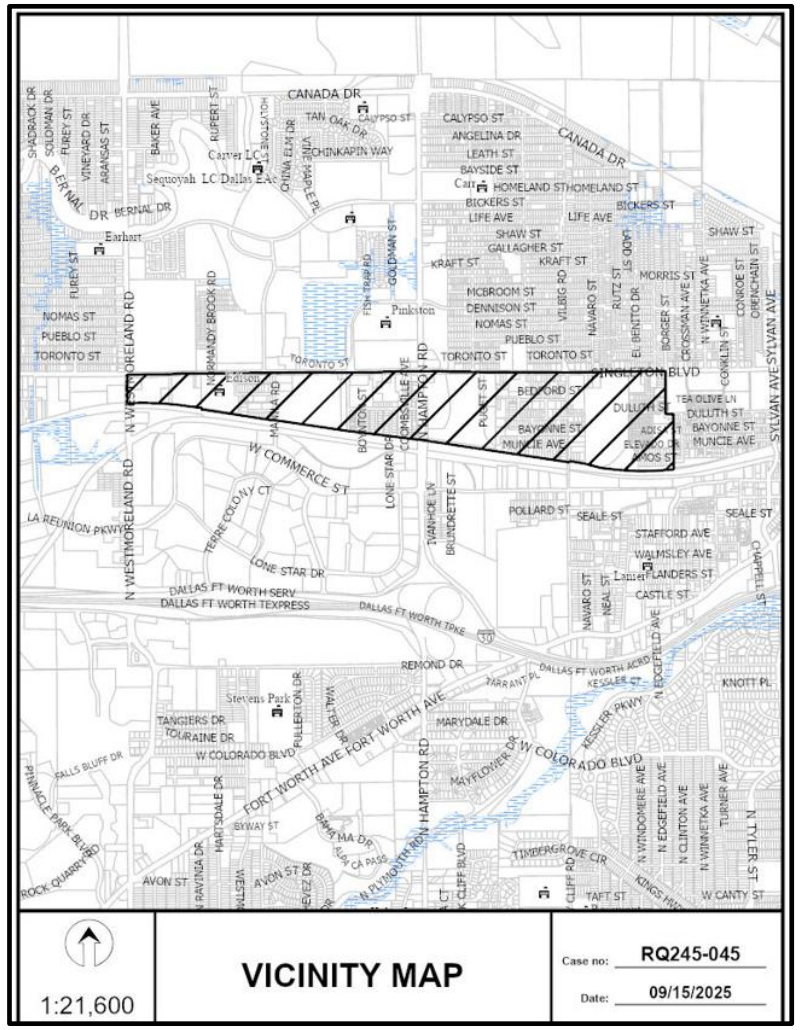
- **One Voice at a Time / Una voz a la vez:**
  Avoiding interruptions and side conversations. Evitar interrupciones y conversaciones paralelas.
- **Listen Actively / Escuche activamente:**
  Give your full attention to those speaking; your understanding is key to meaningful participation. Presta toda tu atención a los que hablan; su comprensión es clave para una participación significativa.
- **Speak Thoughtfully Habla pensativamente:**
  When sharing your views, please be respectful and focus on the topic at hand. Al compartir sus puntos de vista, sea respetuoso y concéntrese en el tema en cuestión.
- **Disagree with Respect / En desacuerdo con el respeto:**
  Different perspectives are valuable—let's debate ideas constructively / Las diferentes perspectivas son valiosas: debatamos ideas de manera constructiva
- **Stay Positive and Collaborative / Mantente positiva y colaborativa :**
  We're working together to navigate changes and plan a better future / Estamos trabajando juntos para afrontar los cambios y planificar un futuro mejor.

Study Area / Área de estudio



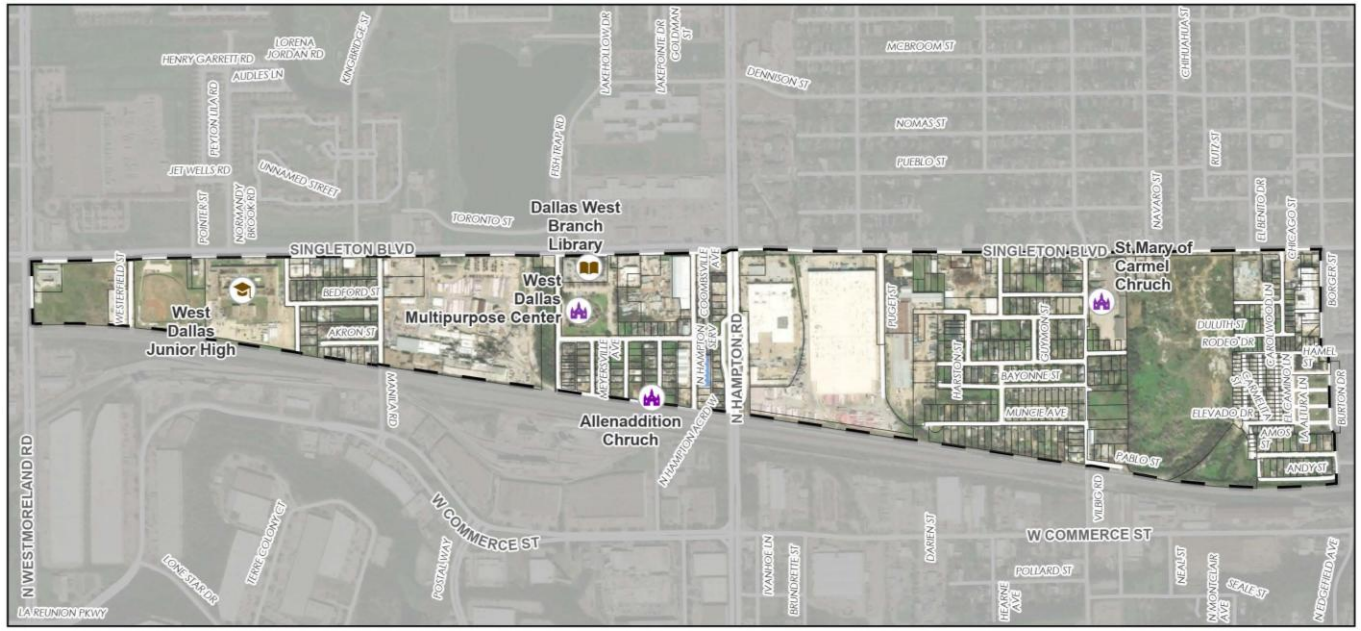
Background / Antecedentes

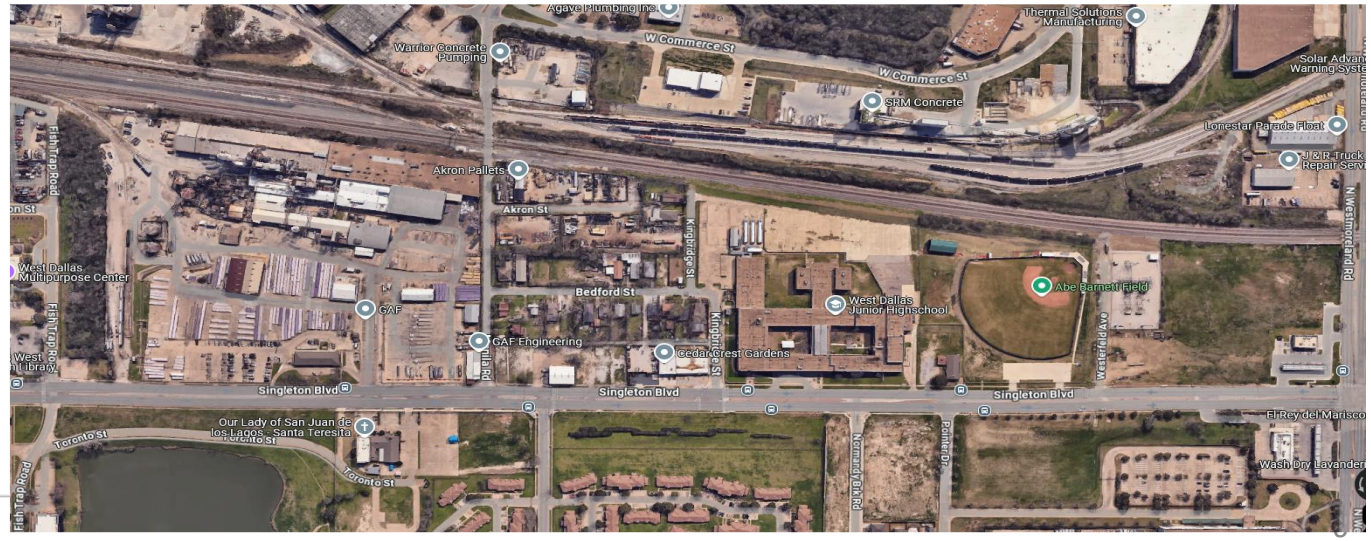
- Authorized by the City Plan Commission, October 12, 2022. Autorizado por la Comisión de Planificación de la Ciudad, 12 de octubre de 2022.
- Consider appropriate zoning to include but not limited to use, development standards, and other appropriate regulations. / Considere la zonificación apropiada para incluir, entre otros, el uso, los estándares de desarrollo y otras regulaciones apropiadas.
- Approximately 256 acres. / Aproximadamente 256 acres.



Area of Request / Área de Solicitud

- General boundaries / Límites generales:
  - North/Norte: Singleton Blvd
  - East/Este: Borger St/Burton Dr
  - West/Oeste: N. Westmoreland Rd
  - South/Sur: Railroad Tracks
- Properties/ Propiedades: 518
- Approx. 114 Single Family residences and 144 townhomes. Aprox. 114 residencias unifamiliares y 144 casas adosadas
- Consists of a mix of small and large businesses, including industrial, residential, institutional and commercial uses. Consiste en una combinación diversa de pequeñas y grandes empresas, incluidos usos industriales, residenciales, institucionales y comerciales.





Authorized Hearing Overview /Descripción general de la AH

- Authorized hearings are City-initiated rezonings. / Las audiencias autorizadas son rezonificaciones iniciadas por la Ciudad
- A request to review existing zoning and gather public input on the feasibility of specific rezoning proposals or changes to development regulations for a designated area. Una solicitud para revisar la zonificación existente y recopilar opiniones del público sobre la viabilidad de propuestas de rezonificación específicas o cambios en las regulaciones de desarrollo para un área designada.
- 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 / Objetivo

- 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



ENVIRONMENT GOAL

Create a West Dallas where all residents are free from environmental harm, have access to clean air, land, and water, and can freely enjoy open and green spaces.



Who is Involved? / Quien esta involucrado?

- City Council and Commission Members / Miembros del Ayuntamiento y de la Comisión
  - Authorize the public hearing / Autorizar la audiencia pública
  - Consider staff recommendations and community feedback / Considere las recomendaciones del personal y los comentarios de la comunidad.
  - Adopts the zoning changes / Adopta los cambios de zonificación.

- City Staff / Personal de la ciudad:
  - Provide information and technical expertise / Proporcionar información y experiencia técnica.
  - Draft zoning proposals / Borradores de propuestas de zonificación

- Community Residents, Public, Stakeholders/ Residentes de la comunidad, públicos, partes interesadas:
  - Include residents, property/business owners, and community groups affected by the proposed changes. Incluya residentes, propietarios de propiedades/negocios y grupos comunitarios afectados por los cambios propuestos.
  - Provide input and feedback on proposed zoning changes. / Proporcionar aportes y comentarios sobre los cambios de zonificación propuestos.

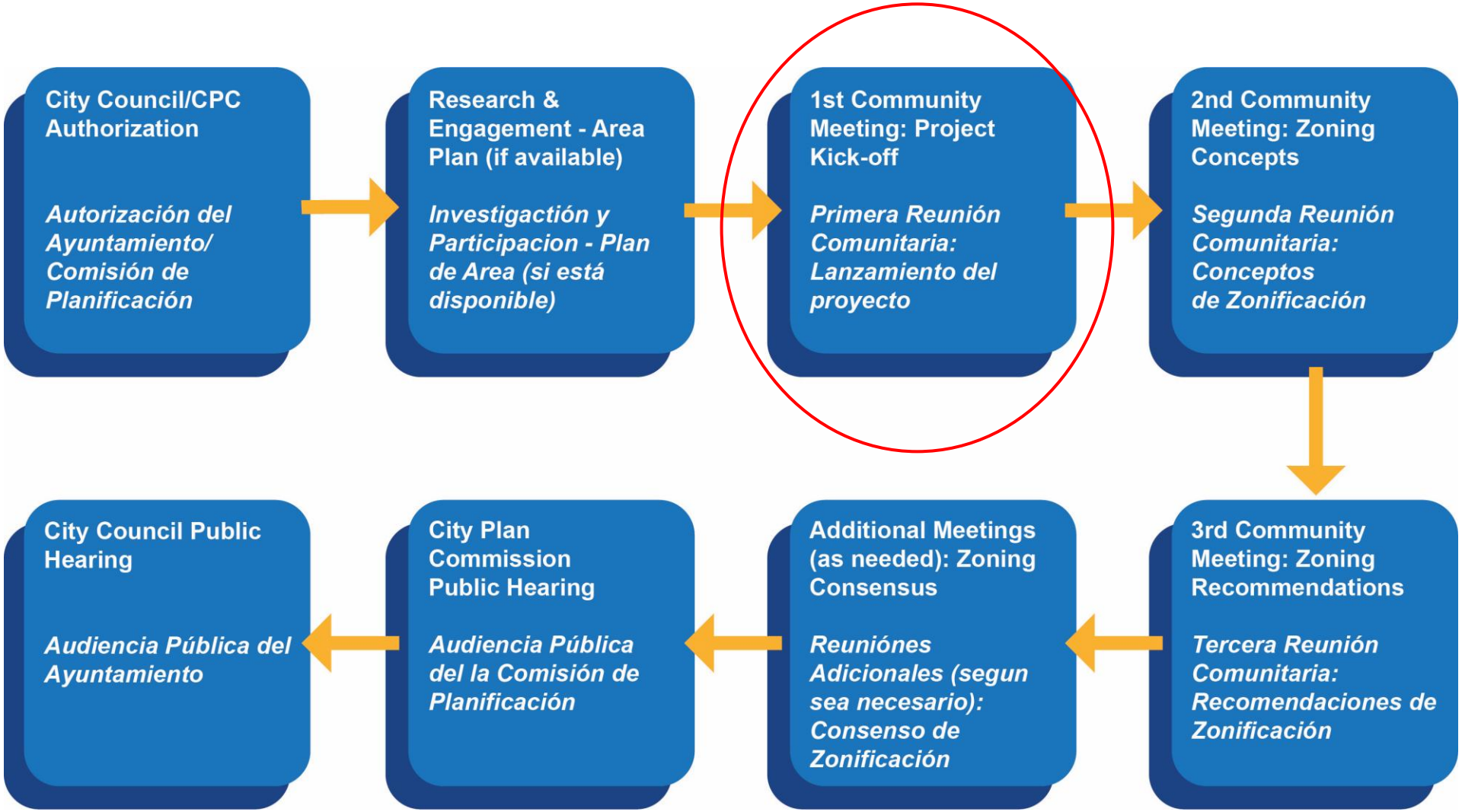
Why are Authorized Hearings Important?
¿Por qué son importantes las audiencias autorizadas?

- **Community Engagement**: Allows residents to voice their opinions and concerns about zoning changes. Participación comunitaria: permite a los residentes expresar sus opiniones e inquietudes sobre los cambios de zonificación.
- **Transparency**: Ensures the zoning process is open and accountable to the public. Transparencia: Garantiza que el proceso de zonificación sea abierto y responsable ante el público.
- **Informed Decision-Making**: Council members use gathered feedback to make decisions that reflect community interests. Toma de decisiones informada: los miembros del consejo utilizan los comentarios recopilados para tomar decisiones que reflejen los intereses de la comunidad.



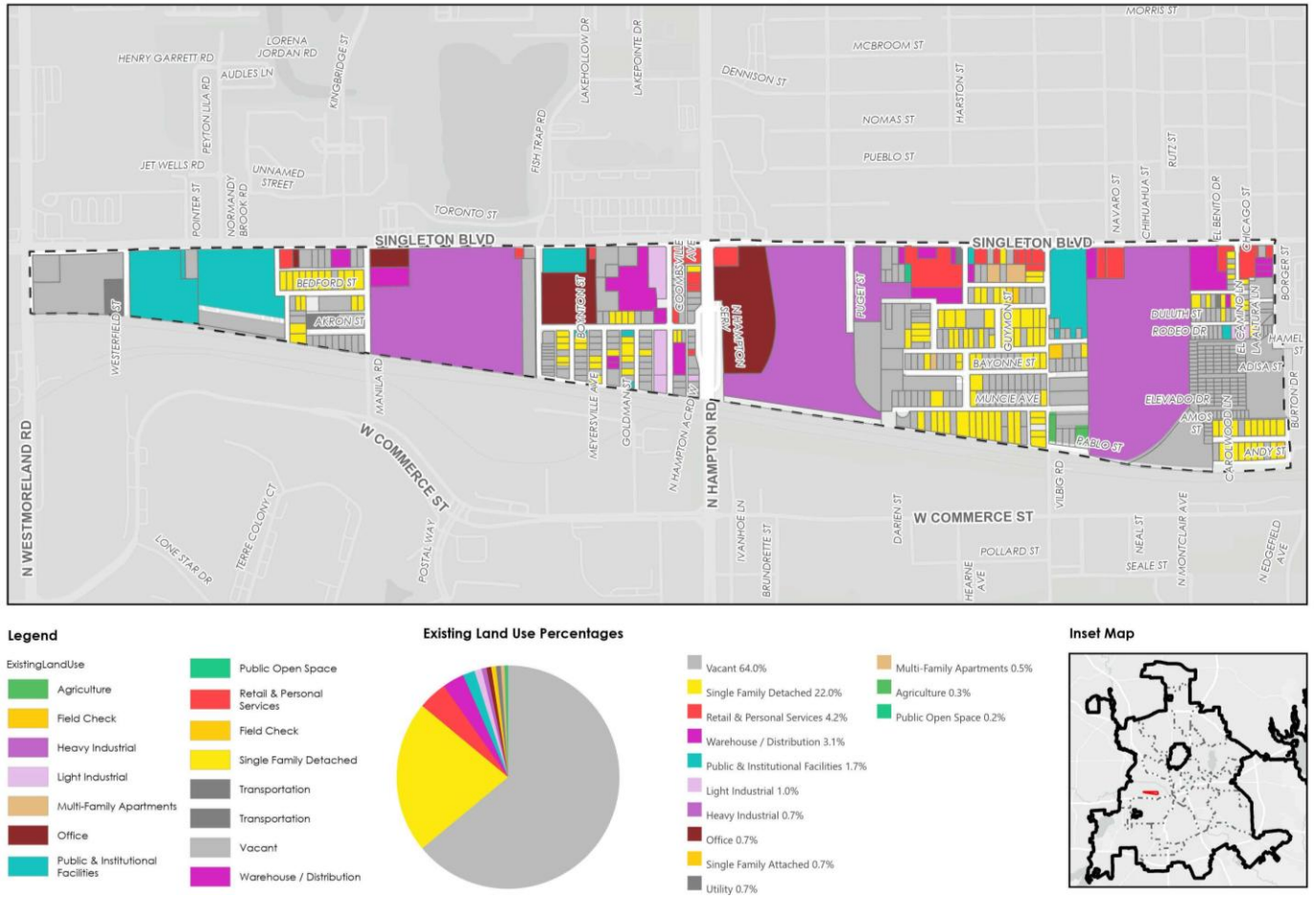


Authorized Hearing Process
Proceso de audiencia autorizada



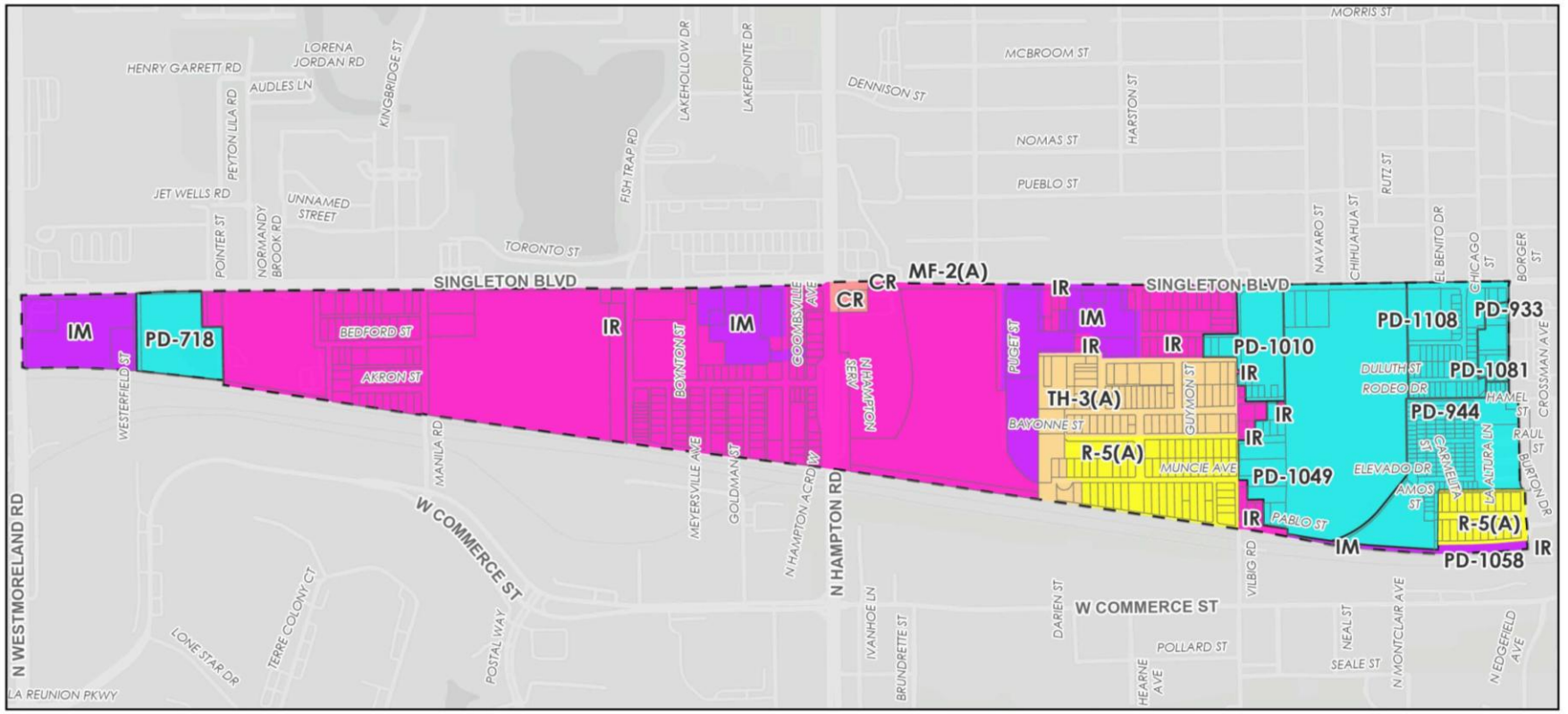
Existing Land Use / Existentes Uso de la tierra

- Industrial / Industrial
- Warehouse/distribution / Almacén/distribución
- Single Family Residential / Residencial Unifamiliar
- Multifamily Residential / Residencial Multifamiliar
- Office / Oficina
- Retail & Personal Services / Servicios minoristas y personales
- Public & Institutional Facilities / Instalaciones públicas e institucionales
- Open Space / Espacio abierto
- Utility / Utilidad
- Vacant/Undeveloped / Vacante/Sin desarrollar



Current Zoning / Zonificación actual

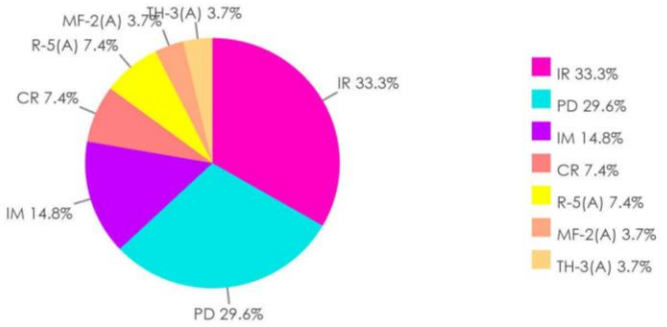
- Industrial Research (IR)
  Investigación Industrial (RI)
- Industrial Manufacturing (IM)
  Manufactura Industrial (IM)
- Community Retail (CR)
  Comercio minorista comunitario (CR)
- Single Family R-5(A)
  Unifamiliar R-5(A)
- Townhomes TH-3(A)
  Casas adosadas TH-3(A)
- Multifamily District MF-2(A)
  Distrito Multifamiliar MF-2(A)
- Planned Development (PDs)
  Desarrollo planificado (PD)



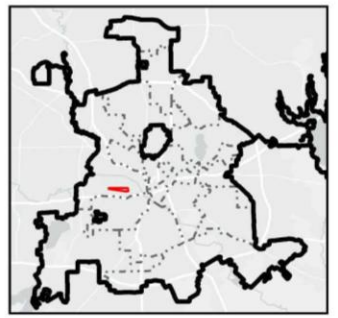
Legend

- Singleton Authorized Hearing Boundary
- City_of_Dallas_Base_Zon_Singleton
- Community Retail District
- Industrial / Manufacturing District
- Industrial / Research District
- Multifamily Residential District
- Planned Development District
- Single Family District
- Townhouse Residential District

Zoning Chart



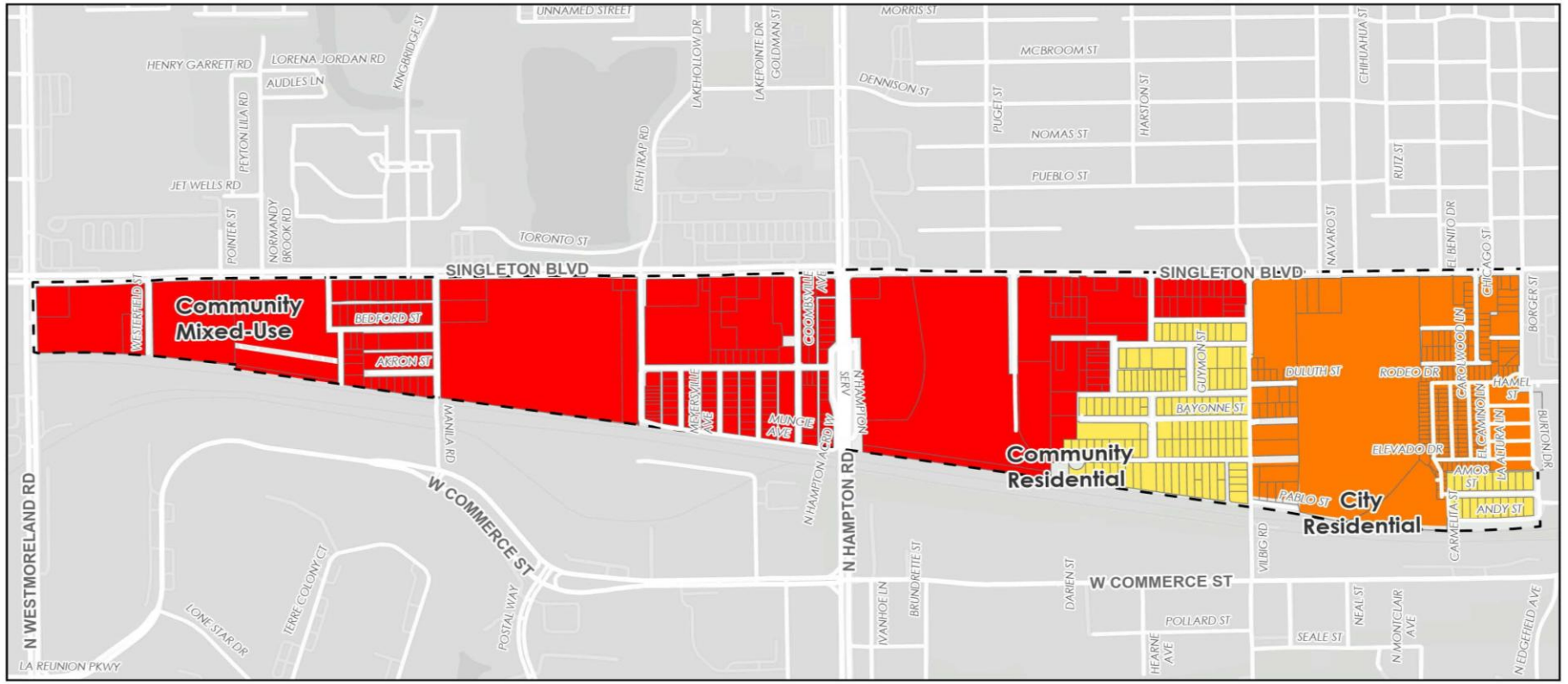
Inset Map



Future Placetypes / Tipos de lugares futuros

- Community Mixed-Use
  Uso mixto comunitario
- Community Residential
  Residencial Comunitario
- City Residential
  Ciudad residencial



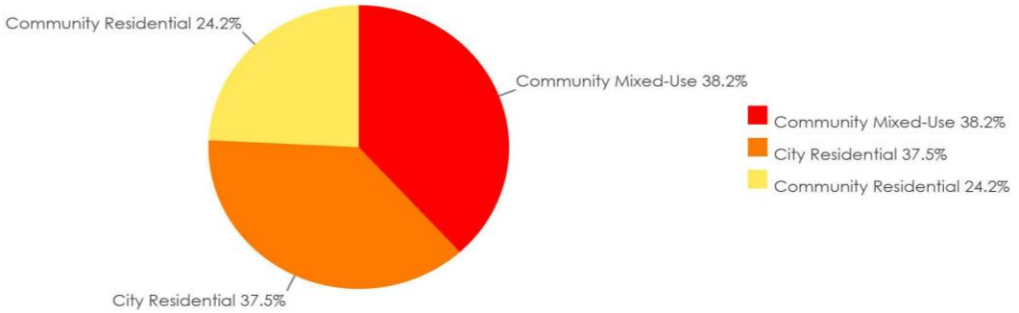


Legend

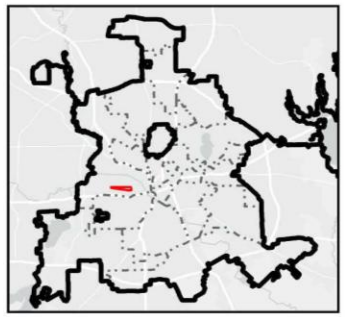
FuturePlacetypes

- City Residential
- Community Mixed-Use
- Community Residential

Future Place Type Percentages



Inset Map



Zoning Evaluation / Evaluación de zonificación

Rezone to be consistent with the recommended Forward Dallas 2.0 future placetypes / Rezonificar para ser coherente con los tipos de lugar futuros recomendados por Forward Dallas 2.0:

- **Implement Context-Sensitive Urban Design / Implementar un diseño urbano sensible al contexto**
  - Quality design principles that shape the physical environment/ Principios de diseño de calidad que dan forma al entorno físico.
  - Resolution of land use conflicts / Resolución de conflictos de uso de suelo
  - Placetypes and zoning consistency / Tipos de lugar y coherencia de zonificación
- **Create Economically Sustainable Community/ Crear una comunidad económicamente sostenible**
  - Locally supported businesses / Empresas apoyadas localmente
- **Increase Housing Choice / Aumentar la elección de vivienda**
  - Mix of new housing options in the neighborhoods / Mezcla de nuevas opciones de vivienda en los barrios
- **Support Community Goals / Apoyar los objetivos de la comunidad**
  - Land use incompatibility (Environmental & health concerns) / Incompatibilidad de uso de la tierra (preocupaciones ambientales y de salud)

Community Engagement / Participación comunitaria

- **Saves time and resources** /Ahorra tiempo y recursos
- **Mitigate of Conflicts / Mitigación de Conflictos:**
  - Addressing community concerns early resolves conflicts before they escalate. Abordar tempranamente las preocupaciones de la comunidad resuelve los conflictos antes de que se intensifiquen.
- **Enhances Proposal Quality / Mejora la calidad de la propuesta**
  - Community input provides local knowledge and experiences that staff may not be aware of. Los aportes de la comunidad brindan conocimientos y experiencias locales que el personal puede no conocer.
- **Identify Potential Issues / Identificar problemas potenciales:**
  - Early community input can help identify potential conflicts or concerns before zoning proposals are submitted Los comentarios tempranos de la comunidad pueden ayudar a identificar posibles conflictos o preocupaciones antes de que se presenten las propuestas de zonificación.
- **Building Consensus / Construyendo consenso:**
  - Fosters general agreement on major issues, making the proposal to receive broader support at the City Council. Fomenta el acuerdo general en los grandes temas, haciendo que la propuesta reciba un apoyo más amplio en el Ayuntamiento.

What we've heard (Community Concerns)

Lo que hemos escuchado (preocupaciones de la comunidad)

- Protect existing single-family neighborhoods/ Proteger los barrios unifamiliares.
- Address land use and zoning incompatibility/ Resolve land use zoning conflicts/ Residential proximity. Abordar el uso del suelo y la zonificación de manera incompatible/ Resolver conflictos de zonificación del uso del suelo/ Proximidad residencial
- Minimize displacement (gentrification) / Minimizar el desplazamiento/gentrificación
- New homes don't fit the character of the neighborhood (scale) / Las casas nuevas no se ajustan al carácter del vecindario (escala)
- Rezoning the area will lead to replacement of the Hispanic culture / Reemplazo de la cultura hispana
- New development causing more traffic and increasing property taxes / Nuevo desarrollo que causa más tráfico y aumenta los impuestos a la propiedad.
- Bring existing non-conforming uses into zoning compliance / Incorporar los usos no conformes existentes al cumplimiento de la zonificación.

Potential Discussion Topics / Posibles temas de discusión

Identifying focus areas for discussions is essential to ensure that community engagement is meaningful and productive. Identificar áreas de enfoque para las discusiones es esencial para garantizar que la participación de la comunidad sea significativa y productiva.

- **Zoning Concepts & Land Use Issues / Conceptos de zonificación y cuestiones de uso de la tierra:**
  - In-depth technical analysis of zoning rules and concepts relevant to the area / Análisis técnico en profundidad de las reglas y conceptos de zonificación relevantes para el área.
- **Implications of Zoning Changes on Housing / Implicaciones de los cambios de zonificación en la vivienda**
- **Land Use incompatibility** (Residential Proximity) / Incompatibilidad de Uso de Suelo (Proximidad Residencial)
- **Other Community Concerns / Otras preocupaciones de la comunidad**
  - What are your concerns / ¿Cuáles son tus preocupaciones?



Q & A Discussion / Preguntas y respuestas Discusión

Frequently Asked Questions / Preguntas frecuentes:

- Q: What is zoning? ¿Qué es la zonificación?
  - A: Zoning is regulatory tool cities use to decide how land can be used or developed. La zonificación es una herramienta regulatoria que utilizan las ciudades para decidir cómo se puede utilizar o desarrollar la tierra.
- Q: Why is the City Reviewing the Zoning? ¿Por qué la ciudad está cambiando la zonificación?
  - A: The city wants to improve this area, support new development, and make sure land use aligns with community needs. La ciudad quiere mejorar esta área, apoyar nuevos desarrollos y asegurarse de que el uso del suelo se alinee con las necesidades de la comunidad.
- Q: How will the rezoning impact my neighborhood? ¿Cómo afectará la rezonificación a mi vecindario?
  - A: It may bring new businesses, housing options, and improvements to local services and infrastructure. Puede traer nuevos negocios, opciones de vivienda y mejoras a los servicios e infraestructura locales.
- Q: How does this affect you? ¿Cómo te afecta esto?
  - A: Address land use and zoning challenges to improve quality of life. Abordar los desafíos del uso de la tierra y la zonificación para mejorar la calidad de vida.

Closing Remarks / Comentarios finales

- Next Step / Siguiente paso
  - Second Community Meeting to Review Zoning Concepts on TBD
    Segunda reunión comuniaria para revisar conceptos de zonificación por determinar
- You can attend public meetings, fill out feedback forms (in person and online), or contact city officials directly. Puede asistir a reuniones públicas, completar formularios de comentarios (en persona y en línea) o comunicarse directamente con los funcionarios de la ciudad.
- Throughout the process, updates will be on the City's website. Durante todo el proceso, las actualizaciones estarán en el sitio web de la Ciudad. →

https://dallascityhall.com/departments/pnv/Pages/singletonwestmorelandah.aspx

Seferinus Okoth, AICP
Chief Planner
214.671.9336

seferinus.okoth@dallas.gov