



**SERVICE
FIRST,
NOW!**

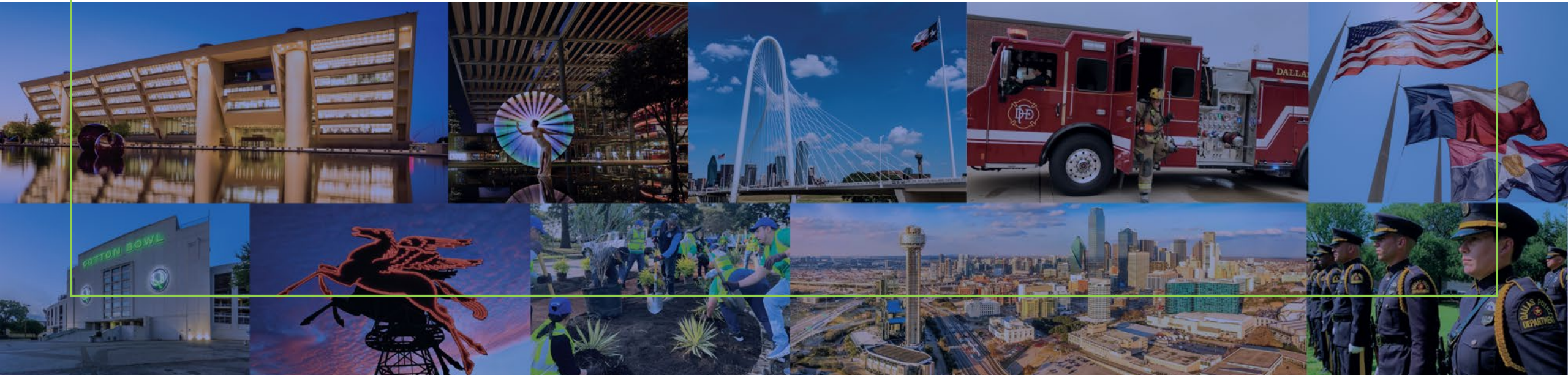
Jalyn Porchay, AICP

Senior Planner

Planning & Development Department
City of Dallas

Joppa Authorized Hearing Z-26-000121

August 11, 2026



Agenda / Orden del día

- Introduction - Rules of Engagement / [Introducción - Reglas de Enfrentamiento](#)
- Recap: What we heard at Meeting #1/ [Área de Estudio](#)
 - Background / [Fondo](#)
 - Existing Conditions / [Condiciones existentes](#)
- Authorized Hearing Process Overview / [Descripción general de la Audiencia Autorizada](#)
- Q & A – Discussion / [Preguntas y Respuestas - Discusión](#)
- Next Steps / [Próximos pasos](#)
- Closing Remarks / [Comentarios Finales](#)

Rules of Engagement / Reglas de Compromiso



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. / Presta toda tu atención.



Speak Thoughtfully / Habla pensativamente

Be respectful and focus on the topic. / Sea respetuoso y concéntrese en el tema.



Disagree with Respect / En desacuerdo con el respeto

Debate ideas constructively. / Debatamos ideas de manera constructiva.



Stay Positive & Collaborative / Mantente positivo y colaborativo

We're working together. / Estamos trabajando juntos.



Introduction

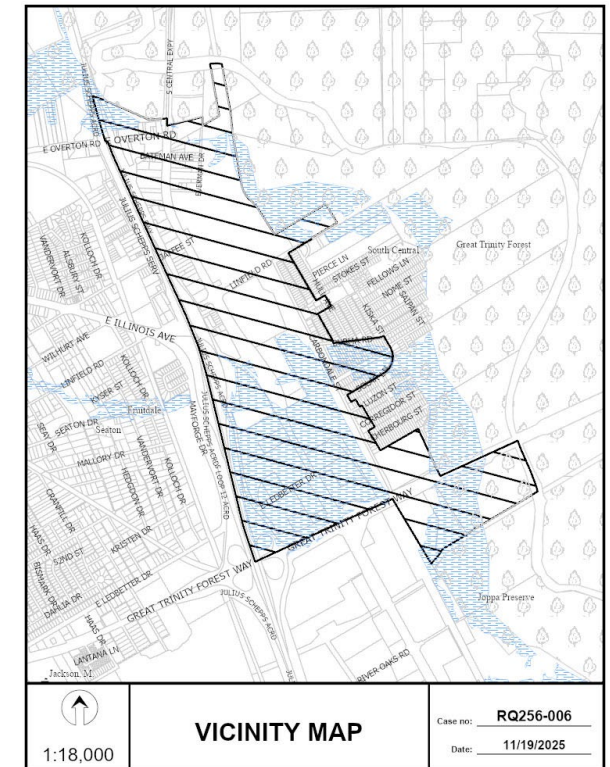
Introducción

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 zoning changes to development regulations for an area/ Una solicitud para revisar la zonificación existente y recabar la opinión pública sobre la viabilidad de cambios específicos en las normas de zonificación para una determinada zona.
- 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 can be initiated in two ways / Una audiencia autorizada podrá iniciarse de dos maneras:
 - City Plan Commission (CPC) - requires a 3-signature memo to be placement on the CPC agenda. Comisión de Planificación Urbana (CPC): se requiere un memorando con tres firmas para que el tema se incluya en la agenda de la CPC.
 - City Council (CC) - requires a 5-signature memo to be placed on the City Council agenda/ Se requiere un memorando con cinco firmas para que el asunto se incluya en la agenda del Consejo Municipal.

Joppa Authorized Hearing / Audiencia autorizada de Joppa

- Authorized by the City Plan Commission, January 12, 2026/ Autorizado por la Comisión de Planificación de la Ciudad, 24 de noviembre de 2025.
- Consider proper zoning including but not limited to use, development standards, and other appropriate regulations / Considere la zonificación adecuada, incluyendo —entre otros aspectos— el uso, los estándares de desarrollo y otras regulaciones pertinentes.
- Contain 660.37 acres, 272 properties/ Contiene 660.37 acres, 272 propiedades.
- Consists of a mix of uses, including industrial, residential, institutional & commercial / Consiste en una mezcla de usos, que incluye usos industriales, residenciales, institucionales y comerciales.



Purpose of Authorized Hearing / Propósito de la audiencia H

- Review existing zoning and land uses / Revisar la zonificación y los usos del suelo actuales.
- 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 Hearing Process / **Proceso de Audiencia Autorizada**

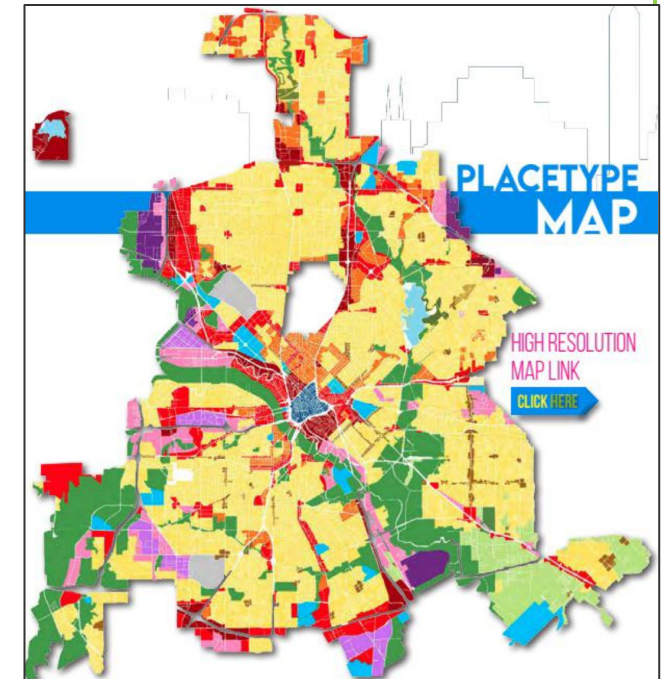




Forward Dallas 2.0 / Forward Dallas 2.0

Forward Dallas 2.0 / Forward Dallas 2.0

- Adopted citywide comprehensive land use plan (Sept. 2024) / [Plan integral de uso del suelo adoptado para toda la ciudad \(septiembre de 2024\)](#).
- Provides a long-term vision and strategic framework for how land should be used./ [Proporciona una visión a largo plazo y un marco estratégico sobre cómo se debe utilizar la tierra.](#)
- It guides future zoning decisions but **does not change zoning** by itself./ [Sirve de guía para futuras decisiones sobre zonificación, pero no modifica la zonificación por sí solo.](#)



Future Placetypes / Tipos de Lugares a Futuro

- Community Mixed-Use / **Uso mixto comunitario**
- Community Residential / **Residencial Comunitario**
- Flex Commercial/ **Comercial flexible**
- Regional Open Space/ **Espacio abierto regional**

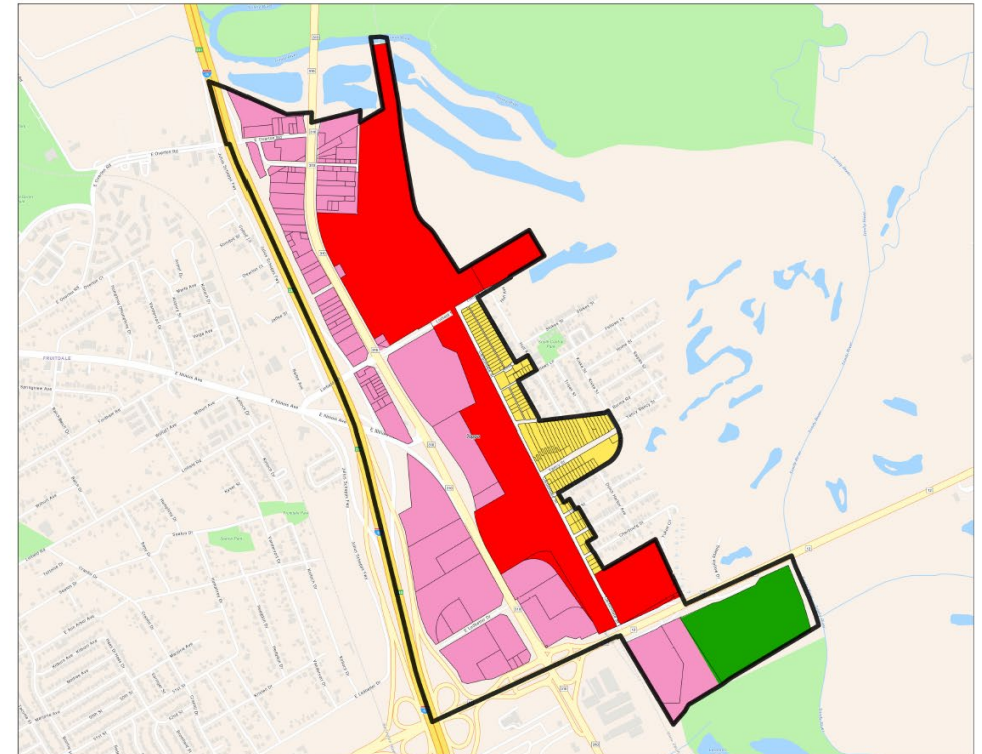
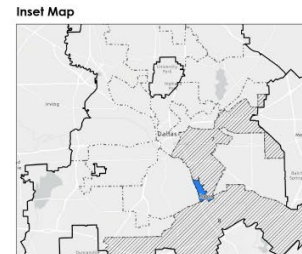


Joppa Authorized Hearing (Z26-000121)

Legend
Joppa Placetypes Map
Community Mixed-Use
Community Residential
Flex Commercial
Regional Open Space

Map Description
A map illustrating the Forward Dallas 2.0 Placetype map within the Joppa Authorized Hearing area.

Source:



Community Residential Residencial Comunitario

- **Predominantly single family with a mix of parks, schools, & places of worship /**
Predominantemente de viviendas unifamiliares con una mezcla de parques, escuelas y lugares de culto
- **Sensitively integrated missing middle housing, such as duplexes and multiplexes, provide increased housing choice /** Viviendas de densidad media integradas con sensibilidad, como dúplex y multiplex, que ofrecen una mayor elección de vivienda
- **Commercial, retail, and office land uses are likely to be along major streets /** Es probable que los usos de suelo comerciales, minoristas y oficinas estén a lo largo de las calles principales

- ☐ Agriculture / Agricultura
- ☐ Heavy Industrial / Industria pesada
- ☐ Light Industrial / Industria ligera
- ☐ Lodging / Alojamiento
- ☐ Mixed-Use / Uso mixto
- ☒ Multiplex / Multiplex
- ☐ Office / Oficina
- ☐ Private Open Space / Espacio abierto privado

- ☐ Public Open Space / Espacio abierto público
- ☐ Public & Institutional Facilities / Instalaciones públicas e institucionales
- ☐ Commercial & Personal Services / Servicios comerciales y personales
- ☒ Single Family Attached / Vivienda unifamiliar adjunta
- ☒ Single Family Detached / Vivienda unifamiliar independiente
- ☐ Transportation / Transporte
- ☐ Utility / Servicios públicos



Community Residential Residencial Comunitario

Primary Land Use – Single Family / **Uso** primario del suelo – Unifamiliar



Secondary Land Uses / **Usos** secundarios del suelo



Community Mixed-Use Uso Mixto Comunitario

- **Incorporates a mix of commercial, retail, office and residential buildings** / Incorpora una mezcla de edificios comerciales, minoristas, oficinas y edificios residenciales
- **Nodes & corridors are commonly located at the intersection of major streets** / Los nodos y corredores se encuentran comúnmente en la intersección de las calles principales.
- **Uses serve the larger neighborhoods and communities** / Los usos sirven a los vecindarios y comunidades más grandes

- ☒ Agriculture / Agricultura
- ☒ Heavy Industrial / Industria pesada
- ☒ Light Industrial / Industria ligera
- ☒ Lodging / Alojamiento
- ☒ Mixed-Use / Uso mixto
- ☒ Multi-Family Apartments / Dptos. multifamiliares
- ☒ Office / Oficina
- ☒ Private Open Space / Espacio abierto privado

- ☐ Public Open Space / Espacio abierto público
- ☐ Public & Institutional Facilities / Instalaciones públicas e institucionales
- ☒ Commercial & Personal Services / Servicios comerciales y personales
- ☐ Single Family Attached / Vivienda unifamiliar adjunta
- ☐ Single Family Detached / Vivienda unifamiliar independiente
- ☐ Transportation / Transporte
- ☐ Utility / Servicios públicos



Community Mixed-Use Uso Mixto Comunitario



Urban Mixed Use
Uso urbano mixto



Suburban Retail
Comercio minorista suburbano



Multi-Family
Multifamiliar

Secondary Land Uses / Usos secundarios del suelo



Schools
Escuelas



Parks / Open Space
Parques / Espacio abierto



Single Family Detached
Vivienda unifamiliar independiente



Religious Buildings
Edificios religiosos



Neighborhood Office
Oficinas



Single Family Attached
Vivienda unifamiliar adjunta



City of Dallas

SERVICE
FIRST,
NOW!

Flex Commercial / Comercial flexible

- **A mixture of general commercial, employment centers, and supporting smaller-scaled light industrial uses** / Una mezcla de comercio general, centros de empleo y apoyo a usos industriales ligeros de menor escala
- **Areas surrounding district transition to more commercial uses** / Áreas que rodean al distrito hacen el cambio a usos más comerciales
- **Helps maintain separation between intense industrial areas & residential neighborhoods** / Ayuda a mantener la separación entre áreas industriales intensas y vecindarios residenciales

- ☐ Agriculture / Agricultura
- ☐ Heavy Industrial / Industria pesada
- ☐ Light Industrial / Industria ligera
- ☐ Lodging / Alojamiento
- ☒ Mixed-Use / Uso mixto
- ☐ Multi-Family Apartments / Dptos. multifamiliares
- ☒ Office / Oficina
- ☐ Private Open Space / Espacio abierto privado

- ☐ Public Open Space / Espacio abierto público
- ☐ Public & Institutional Facilities / Instalaciones públicas e institucionales
- ☒ Commercial & Personal Services / Servicios comerciales y personales
- ☐ Single Family Attached / Vivienda unifamiliar adjunta
- ☐ Single Family Detached / Vivienda unifamiliar independiente
- ☐ Transportation / Transporte
- ☐ Utility / Servicios públicos



Flex Commercial / Comercial flexible



Secondary Land Uses / Usos secundarios del suelo



City of Dallas

SERVICE
FIRST,
NOW!

Regional Open Space Espacio abierto regional

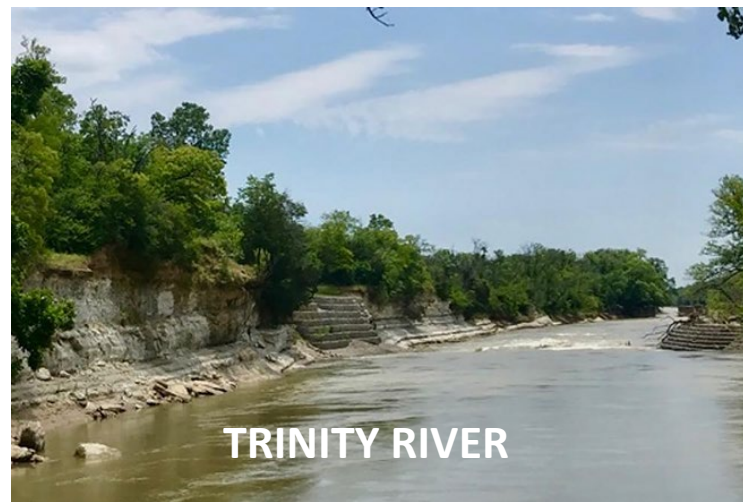
- **Large green space including lakes, rivers, streams & parks** / Gran espacio verde que incluye lagos, ríos, arroyos y parques
- **Natural environmental escape from urban surroundings** / Escape ambiental natural del entorno urbano
- **Preserves important environmental and ecological functions** / Preserva funciones ambientales y ecológicas importantes

- ☐ Agriculture / Agricultura
- ☐ Heavy Industrial / Industria pesada
- ☐ Light Industrial / Industria ligera
- ☐ Lodging / Alojamiento
- ☐ Mixed-Use / Uso mixto
- ☐ Multi-Family Apartments / Dptos. multifamiliares
- ☐ Office / Oficina
- ☒ Private Open Space / Espacio abierto privado

- ☒ Public Open Space / Espacio abierto público
- ☒ Public & Institutional Facilities / Instalaciones públicas e institucionales
- ☐ Commercial & Personal Services / Servicios comerciales y personales
- ☐ Single Family Attached / Vivienda unifamiliar adjunta
- ☐ Single Family Detached / Vivienda unifamiliar independiente
- ☐ Transportation / Transporte
- ☐ Utility / Servicios públicos

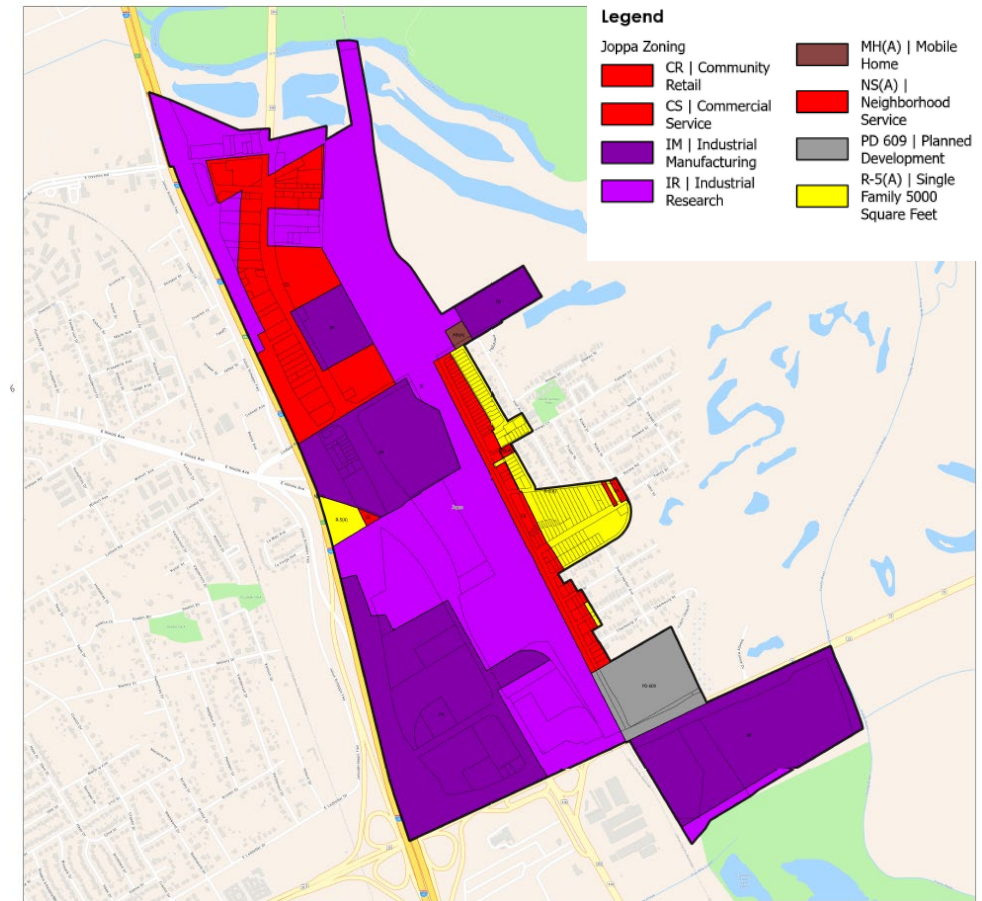
Regional Open Space

Espacio abierto regional



Current Zoning / Zonificación Actual

- Industrial Research (IR) Investigación Industrial (RI)
- Industrial Manufacturing (IM) Manufactures Industrial (IM)
- Community Retail (CR) Comercio minorista comunitario (CR)
- Commercial Service (CS) Servicios Comerciales (CS)
- Single Family R-5(A) Unifamiliar R-5(A)
- Neighborhood Service NS(A) Servicio Vecinal NS(A)
- Planned Development (PDs) Desarrollo planificado (PD)





Zoning & Land Use Recap / Resumen de zonificación y uso del suelo

Future Placetypes / Tipos de lugar futuros

- Created through Comprehensive Plan / Creado mediante el Plan Integral
- **A vision for the future. / Una visión para el futuro.**



Zoning / Zonificación

- Authorized Hearing Project determines appropriate zoning / El Proyecto de Audiencia Autorizada determina la zonificación adecuada.
- **Implements the Comprehensive Plan / Implementa el Plan Integral**
- Development and use regulations / Normativa de desarrollo y uso



Land Use / Uso del suelo

- Built Environment / Entorno construido
- Activities / Actividad

Nonconforming Rights / Derechos de uso no conforme

Staff's objective was to ensure property owners maintain entitlements. If a property is legally established today, it can **keep operating**. / El objetivo del personal era garantizar que los propietarios de inmuebles conservaran sus derechos adquiridos. Si una propiedad está legalmente establecida actualmente, puede **seguir operando**.

- What **CAN** continue: / Lo que **SÍ** puede continuar:
 - Living in your home / Vivir en su hogar
 - Operating an existing business / Operar un negocio existente
 - Routine maintenance and repairs / Realizar mantenimiento y reparaciones de rutina
- What **MAY** be limited over time: / Lo que **PUEDE** estar limitado con el tiempo:
 - Expanding to a use that doesn't match the new zoning / Ampliar a un uso que no sea compatible con la nueva zonificación
 - Rebuilding if a structure is significantly damaged / Reconstruir si una estructura resulta significativamente dañada
 - Expansion that exceeds 30 percent of an existing space / Ampliaciones que excedan el 30 por ciento del espacio existente

Bottom line: Rezoning mainly affects future development—not existing, legally established uses. / En resumen: La rezonificación afecta principalmente el desarrollo futuro, no los usos existentes que están legalmente establecidos.

Meeting Activity / Actividad de la reunión

- **Priority Tokens & Wish List!** You should receive 4 tokens at check-in. Place your tokens on the priority board on the categories that matter most to you. You can put all on one priority, or spread them across several. There is no wrong way to do it. After you've placed your priorities, please feel free to also write one business/land uses you'd like to see in Joppa on the card, and drop it in the tray / **¡Fichas de Prioridad y Lista de Deseos! Debería recibir 4 fichas al registrarse. Coloque sus fichas en el tablero de prioridades, en las categorías que más le importan. Puede poner todas las fichas en una sola prioridad o distribuirlas entre varias. No hay una manera incorrecta de hacerlo. Después de colocar sus prioridades, no dude en escribir también en la tarjeta un negocio o uso del terreno que le gustaría ver en Joppa y deposítela en la bandeja.**
- **Map Your Zoning!** The map in front of you shows the **Future Placetypes** and **Current Zoning** for the Joppa Authorized Hearing. Your job is to help identify appropriate zoning changes for the area by placing flags onto the maps! / **¡Mapee su zonificación! El mapa frente a usted muestra los Tipos de Lugar Futuros y la Zonificación Actual para la Audiencia Autorizada de Joppa. Su tarea es ayudar a identificar cambios de zonificación apropiados para el área colocando banderas en los mapas.**

Next Step / Siguiente paso

- Next Community Meeting to Review Zoning Recommendations –TBD
 - Próxima reunión comunitaria para revisar las recomendaciones sobre zonificación - Fecha por determinar
- You can attend public meetings, fill out feedback forms (in person and online), or contact city staff directly. Puede asistir a reuniones públicas, rellenar formularios de comentarios (en persona y en línea) o ponerse en contacto directamente con el personal del ayuntamiento.
- 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/JoppaAuthorizedHearing.aspx>



Jalyn Porchay, AICP
Senior Planner
214.670.5411

Jalyn.porchay@dallas.gov