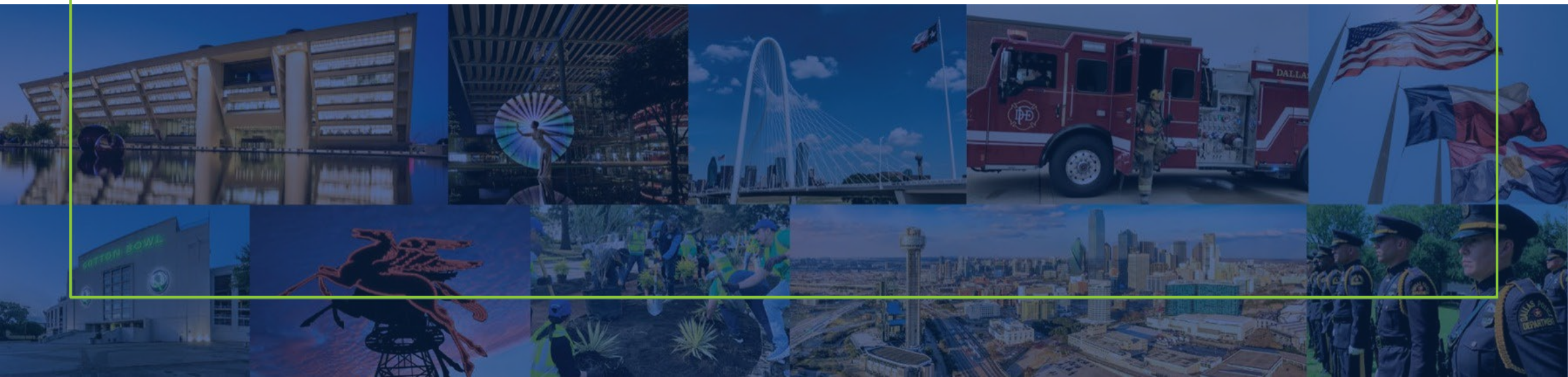
City of Dallas | SERVICE FIRST, NOW!

Jalyn Porchay, AICP
Senior Planner
Planning & Development Department
City of Dallas

Joppa Authorized Hearing

Z-26-000121

October 20, 2026 / 20 de octubre de 2026



Agenda / Orden del día

1. Welcome & rules of engagement
   Bienvenida y reglas de participación
2. Where we are in the process
   Dónde estamos en el proceso
3. What you told us
   Lo que nos dijeron
4. Proposed zoning
   Zonificación propuesta
5. How the proposal responds to you
   Cómo responde la propuesta a sus comentarios
6. Existing homes & businesses
   Viviendas y negocios existentes
7. Next steps, questions & discussion
   Próximos pasos, preguntas y discusión

City of Dallas
SERVICE FIRST, NOW!

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.

City of Dallas
SERVICE FIRST, NOW!

Authorized Hearings: A Proactive Zoning Tool / Audiencias autorizadas: una herramienta proactiva

A City-initiated rezoning of an entire neighborhood, corridor, or district.
Un cambio de zonificación iniciado por la Ciudad para todo un vecindario, corredor o distrito.

Outdated zoning
Zonificación obsoleta
Zoning that no longer fits how the area is used.
Zonificación que ya no corresponde al uso del área.

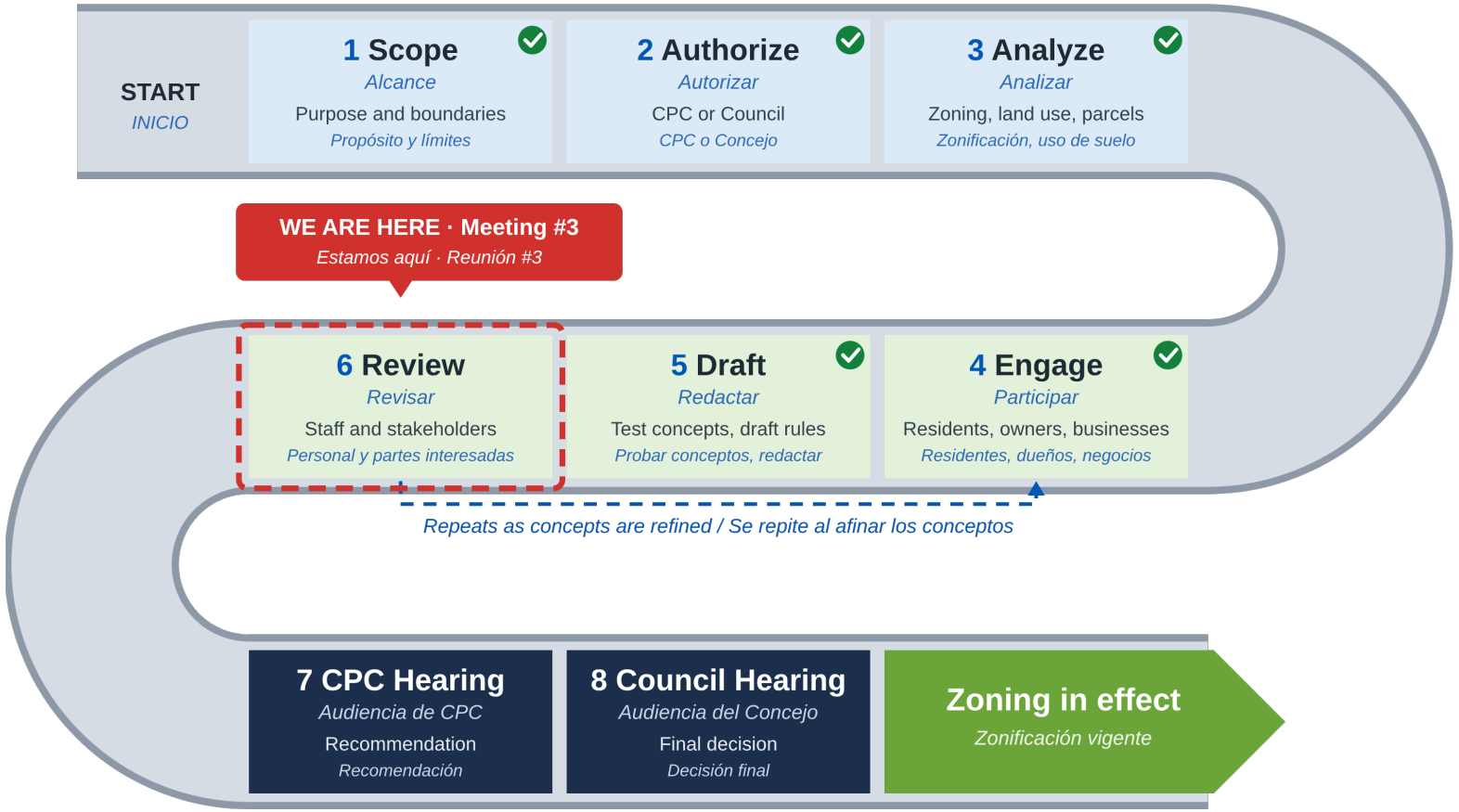
Reflect new plans
Reflejar nuevos planes
Carry out adopted plans like ForwardDallas 2.0.
Aplicar planes adoptados como ForwardDallas 2.0.

Target incompatibilities
Atender incompatibilidades
Address uses that conflict, like industry next to homes.
Atender usos en conflicto, como industria junto a casas.

Approach *Enfoque*	**Initiation** *Inicio*	**Target area** *Área*	**Focus** *Enfoque principal*
Conventional rezoning *Cambio de zonificación convencional*	Individual, applicant-driven *Individual, a solicitud del dueño*	Single site or limited area *Un solo sitio o área limitada*	Developer goals *Metas del desarrollador*
Authorized hearing *Audiencia autorizada*	City-initiated area review, by CPC or City Council *Revisión iniciada por la Ciudad, por la CPC o el Concejo*	Many parcels, a coordinated area *Muchas parcelas, un área coordinada*	Community-based vision *Visión basada en la comunidad*

City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

The Road to Adoption: Where We Are / El camino a la adopción: dónde estamos



Phases / *Fases*

- Study and initiate / *Estudiar e iniciar*
- Gather feedback / *Recoger opiniones*
- Decide / *Decidir*

Joppa so far / *Hasta ahora*

Jan. 12, 2026
Hearing authorized
Audiencia autorizada

June 22, 2026
Meeting #1, J.C. Phelps
Reunión #1

Aug. 11, 2026
Meeting #2, Hiawatha
Reunión #2

Tonight, Oct. 20, 2026
Meeting #3, recommendation
Reunión #3, recomendación

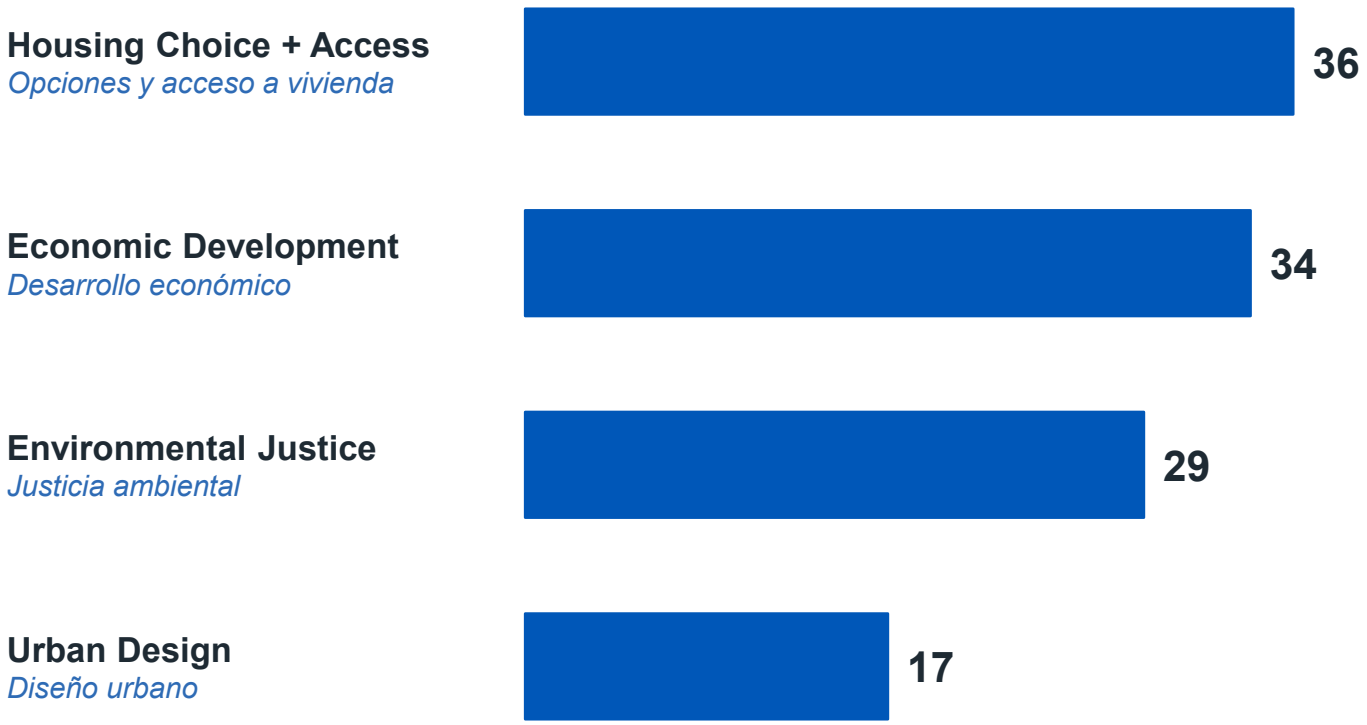
Dates to be set
CPC, then City Council
CPC y luego el Concejo

Your comments tonight can still change the recommendation before it goes to the City Plan Commission.
Sus comentarios de hoy todavía pueden cambiar la recomendación antes de que pase a la Comisión de Planificación.

City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

What You Told Us: Priorities / Lo que nos dijeron: Prioridades

Priority tokens placed at Meeting #2 / Fichas colocadas en la Reunión #2



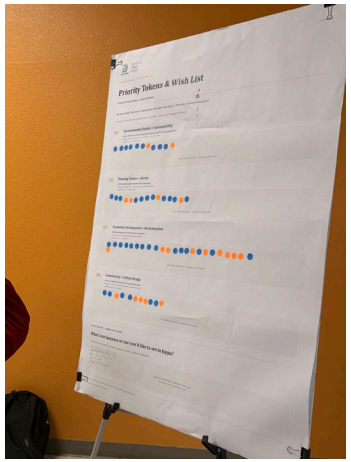
116

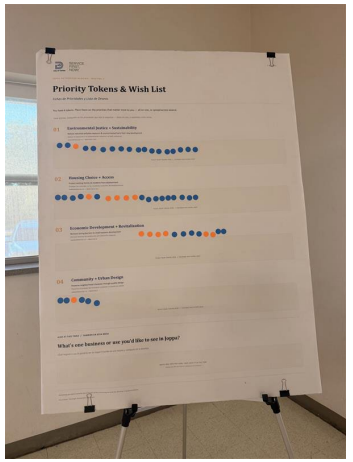
tokens placed

fichas colocadas

Housing, economic development and environmental justice finished within 7 tokens of each other.

Vivienda, desarrollo económico y justicia ambiental quedaron a 7 fichas de diferencia entre sí.





City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

What You Told Us: Your Comments / Lo que nos dijeron: Sus comentarios

Reduce industrial impacts: dust, trucks, heavy industry
Reducir impactos industriales: polvo, camiones, industria pesada

Protect the single-family neighborhood
Proteger el vecindario unifamiliar

Housing along Carbondale, with views on both sides
Vivienda en Carbondale, con opiniones a favor y en contra

Small business, job training and a commercial corridor on S. Central Expy
Pequeños negocios, capacitación laboral y un corredor comercial en S. Central Expy

Groceries, a laundromat, a park and everyday needs
Supermercado, lavandería, parque y necesidades diarias

Keep industrial zoning and existing businesses
Mantener la zonificación industrial y los negocios existentes

More housing and protection from displacement
Más vivienda y protección contra el desplazamiento

Better access to I-45 and Ledbetter
Mejor acceso a la I-45 y Ledbetter

About this summary

Sobre este resumen

Many flags had a written note instead of a color, so staff grouped every flag and wish list card by topic. Topics are listed in no particular order.

Muchas banderas tenían una nota escrita en lugar de un color, así que el personal agrupó cada bandera y tarjeta por tema. Los temas no están en un orden particular.

Common Themes and Differing Opinions / Temas comunes y opiniones diferentes

Common themes
Temas comunes

- Leave the single-family neighborhood as it is

Dejar el vecindario unifamiliar como está

- Bring a grocery store, laundromat and everyday services

Traer un supermercado, lavandería y servicios diarios

- Support small, local businesses and job training

Apoyar a los pequeños negocios locales y la capacitación laboral

- Less dust, fewer trucks, no new heavy industry or data centers

Menos polvo, menos camiones, sin nueva industria pesada ni centros de datos

Differing opinions
Opiniones diferentes

Apartments along Carbondale
Apartamentos en Carbondale

Some want apartments, duplexes or mixed use along Carbondale to add housing and shops. Others want it kept to single family homes, with no apartments next to the neighborhood.

Algunos quieren apartamentos, dúplex o uso mixto en Carbondale para tener más vivienda y comercios. Otros quieren que siga siendo de casas unifamiliares, sin apartamentos junto al vecindario.

Industrial zoning
Zonificación industrial

Some want existing industrial businesses and zoning kept as they are. Others want heavy industry, dust and truck traffic reduced or moved out of Joppa.

Algunos quieren mantener los negocios y la zonificación industrial como están. Otros quieren reducir o sacar de Joppa la industria pesada, el polvo y el tráfico de camiones.

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

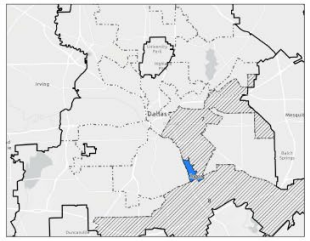
- Community Mixed-Use
- Community Residential
- Flex Commercial
- Regional Open Space

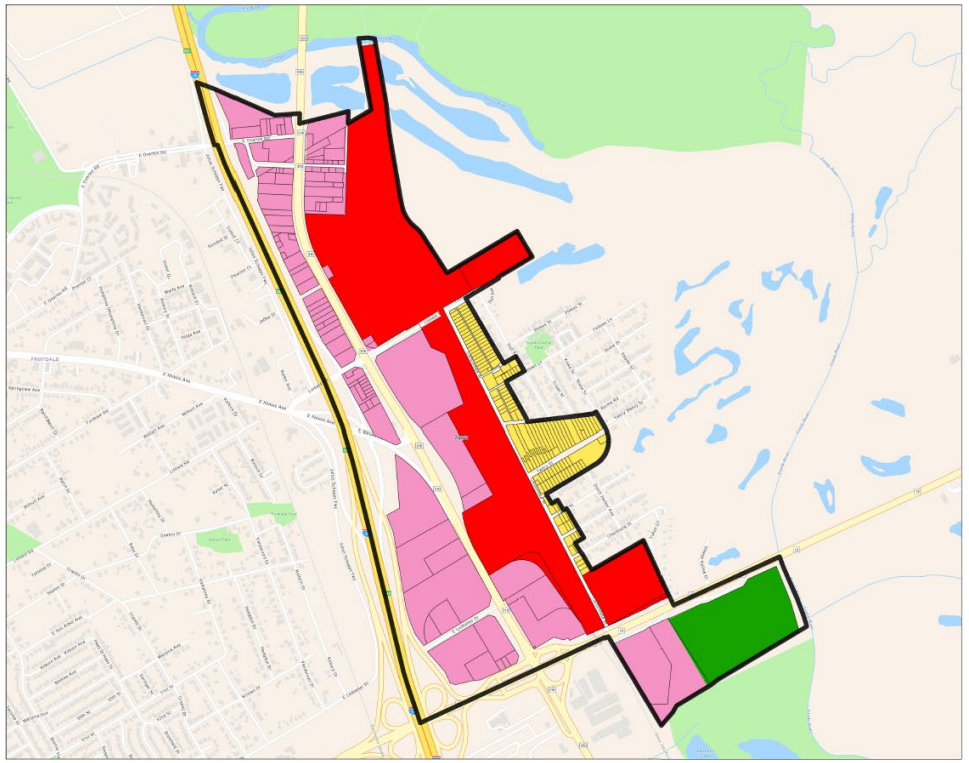
Map Description

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

Source:

Inset Map

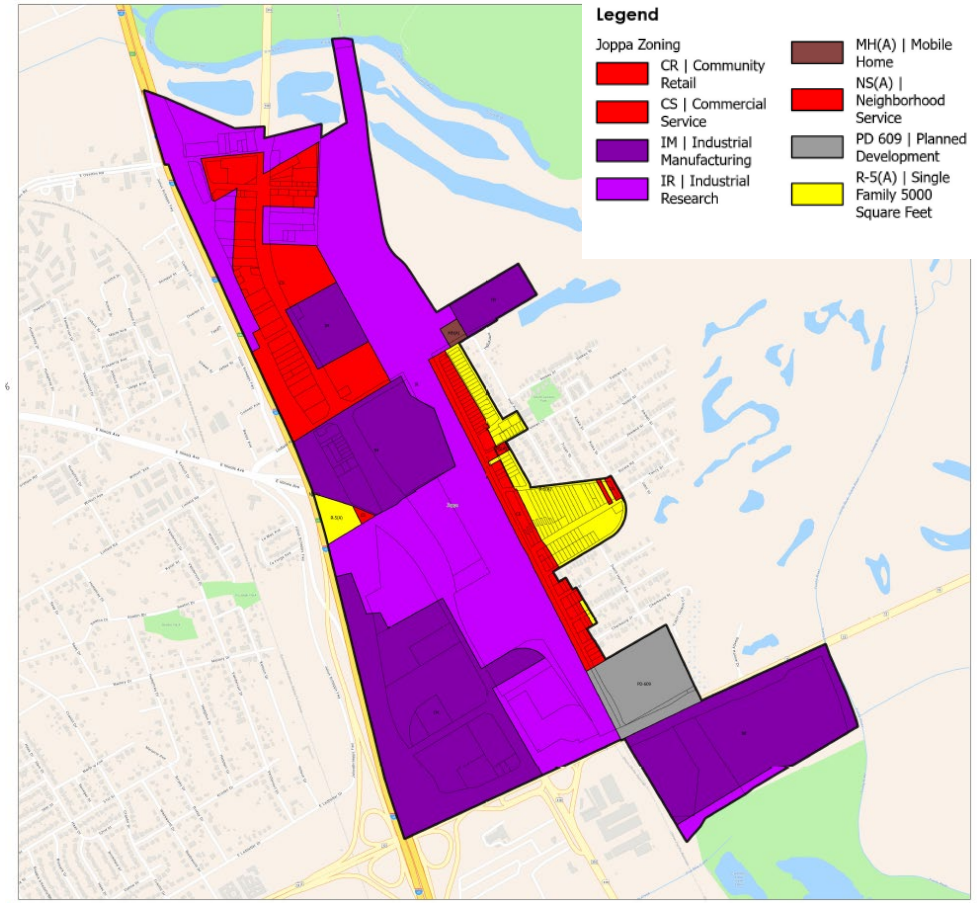




City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

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)

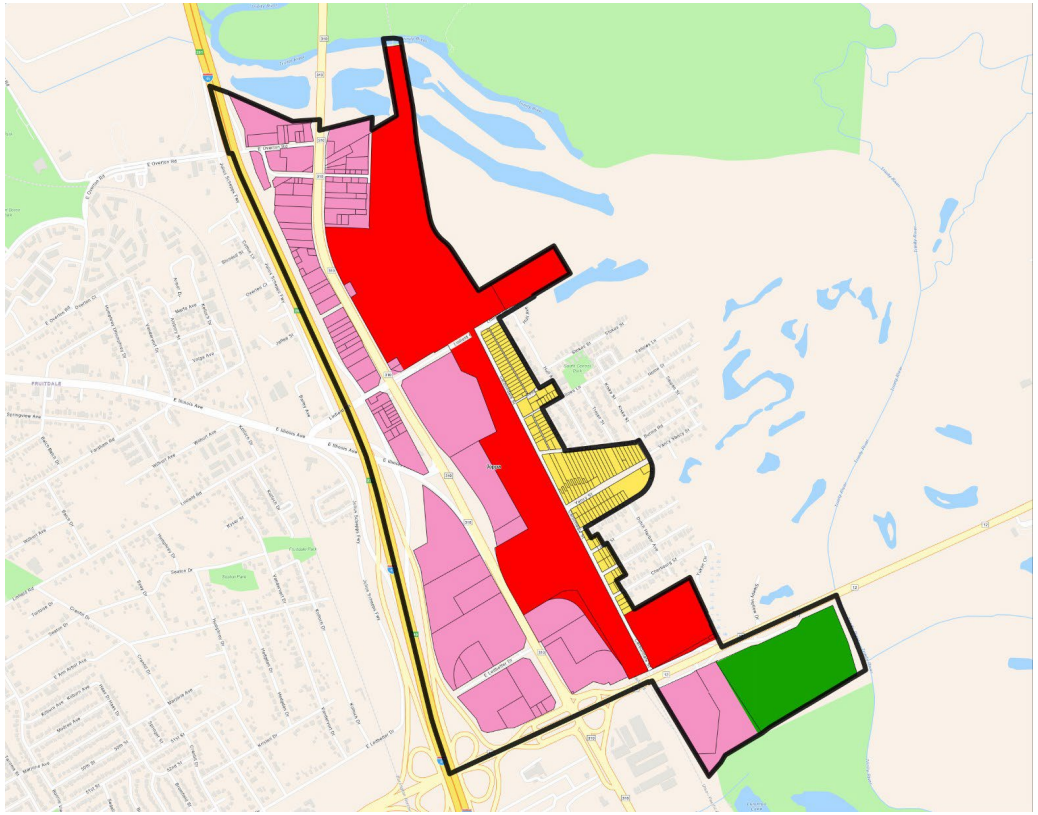


City of Dallas
SERVICE FIRST, NOW!

From the Plan to the Zoning / Del plan a la zonificación

ForwardDallas 2.0 placetypes (the vision)

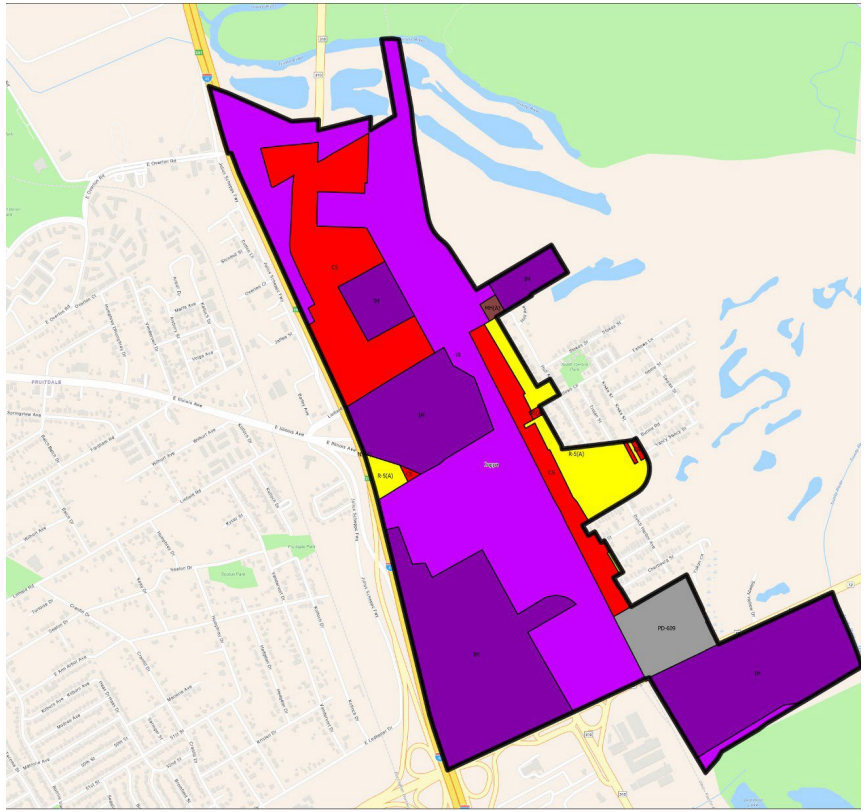
Tipos de lugar de ForwardDallas 2.0 (la visión)



Placetypes: red = Community Mixed-Use, pink = Flex Commercial, yellow = Community Residential, green = Regional Open Space

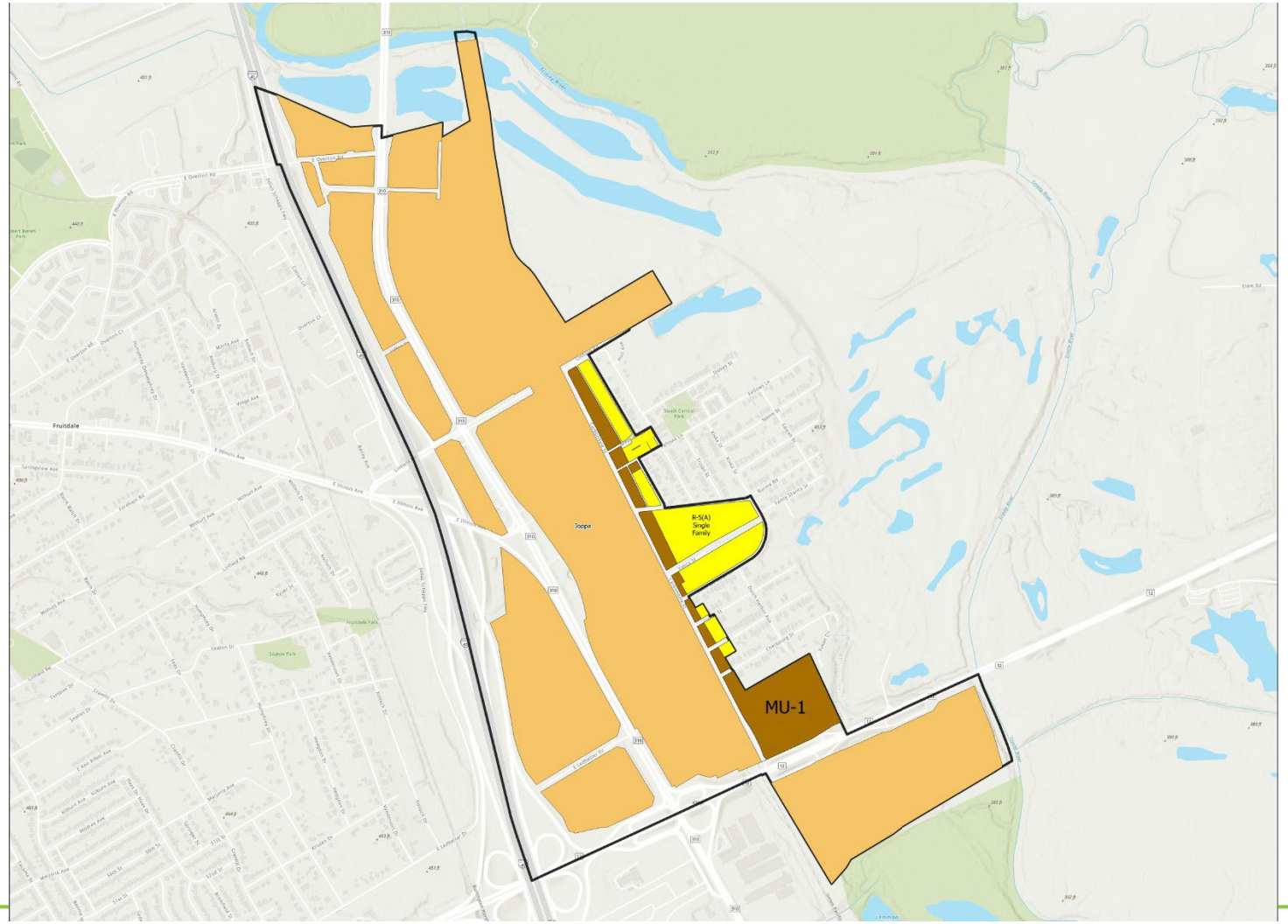
Current zoning (the rules today)

Zonificación actual (las reglas de hoy)



City of Dallas
SERVICE FIRST, NOW!

Proposed Zoning / Zonificación propuesta



Planned Development, MU-3 base

Desarrollo Planificado, base MU-3

Most of the area today zoned industrial or commercial. Mixed use, shops, homes and flex jobs, with design standards.

La mayor parte del área hoy industrial o comercial. Uso mixto, comercios, vivienda y empleos flexibles, con estándares de diseño.

Planned Development, MU-1 base

Desarrollo Planificado, base MU-1

The edge next to homes along Carbondale and the southeast corner. Lower scale, 45 ft max.

El borde junto a las viviendas en Carbondale y la esquina sureste. Menor escala, máximo 45 pies.

R-5(A) Single Family (no change)

R-5(A) Unifamiliar (sin cambio)

The existing neighborhood stays single family.

El vecindario existente sigue siendo unifamiliar.

City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

Why Mixed Use? / ¿Por qué uso mixto?

We are proposing mixed use because state law requires it, not because the comprehensive plan calls for it.

Proponemos uso mixto porque la ley estatal lo exige, no porque el plan integral lo recomiende.

Land zoned for office, warehouse, retail or commercial uses

Terrenos zonificados para oficinas, almacenes, comercio minorista o usos comerciales

→

SB 840: must allow mixed use and multifamily by right

SB 840: debe permitir uso mixto y vivienda multifamiliar por derecho

→

The PD sets the rules: height, design, buffers and allowed uses

El PD fija las reglas: altura, diseño, barreras y usos permitidos

- Texas Senate Bill 840 took effect September 1, 2025.

La Ley del Senado de Texas 840 entró en vigor el 1 de septiembre de 2025.

- Any zoning that allows businesses in Joppa must also allow apartments and mixed use by right. There is no option that allows one without the other.

Cualquier zonificación que permita negocios en Joppa también debe permitir apartamentos y uso mixto por derecho. No hay opción que permita uno sin el otro.

- What the City can still control: height, building design, screening, parking, and which business uses are allowed.

Lo que la Ciudad aún puede controlar: la altura, el diseño, las barreras, el estacionamiento y qué usos comerciales se permiten.

City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

Existing Zoning vs. Proposed / Zonificación existente vs. propuesta

	Existing CS *CS existente*	**Existing IR** *IR existente*	**Existing IM** *IM existente*	**PD, MU-3 base** *PD, base MU-3*	**PD, MU-1 base** *PD, base MU-1*	**R-5(A)** *R-5(A)*
Max height *Altura máxima*	45 ft	200 ft	110 ft	**120 ft with housing; 80 ft without** *120 pies con vivienda; 80 sin vivienda*	**45 ft**	30 ft
Front yard *Patio frontal*	15 ft	15 ft	15 ft	15 ft	15 ft	20 ft
Side and rear yard next to homes *Patio lateral y trasero junto a casas*	20 ft	30 ft	30 ft	20 ft	20 ft	5 ft
Max lot coverage *Cobertura máxima del lote*	80%	80%	80%	80%	80%	45%

Red dashed box: what the zoning allows today
Recuadro rojo punteado: lo que permite la zonificación hoy

The PDs lower base heights: MU-3 alone allows 270 ft and MU-1 alone 80 ft. Summary only; see Chapter 51A.
Los PD reducen las alturas base: MU-3 solo permite 270 pies y MU-1 solo 80 pies. Solo un resumen; vea el Capítulo 51A.

City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

PD (MU-3 Base): What Is Allowed / PD (Base MU-3): Qué se permite

ALL MU-3 USES

Todos los usos de MU-3

- Shops, restaurants, grocery stores
Comercios, restaurantes, supermercados
- Laundromats & personal services
Lavanderías y servicios personales
- Offices, clinics, schools
Oficinas, clínicas, escuelas
- Apartments & mixed use
Apartamentos y uso mixto
- Parks & open space
Parques y espacios abiertos
- Hotels over 60 rooms; warehouses up to 20,000 sf
Hoteles de más de 60 habitaciones; almacenes de hasta 20,000 pies²

ADDED BY RIGHT

Agregados por derecho

- Technical school (job training)
Escuela técnica (capacitación laboral)
- Freight terminal
Terminal de carga
- Alcoholic beverage manufacturing
Fabricación de bebidas alcohólicas
- Truck parking more than 500 ft from homes
Estacionamiento de camiones a más de 500 pies de viviendas
- Vehicle sales that meet design standards
Venta de vehículos que cumpla estándares

NOT ALLOWED

No permitido

- Data centers
Centros de datos

CITY REVIEW REQUIRED (SUP)

Requiere revisión (SUP)

- Metal salvage, fully indoors only, no smelting
Reciclaje de metal, solo bajo techo, sin fundición
- Outside storage
Almacenamiento al aire libre
- Vehicle repair; heavy equipment sales
Reparación de vehículos; venta de equipo pesado
- Warehouses over 20,000 sf
Almacenes de más de 20,000 pies²
- Truck parking within 500 ft of homes
Estacionamiento de camiones a menos de 500 pies de viviendas
- Hotels with 60 rooms or fewer
Hoteles de 60 habitaciones o menos

PD (MU-3 Base): Height & Building Design / PD (Base MU-3): Altura y diseño

120 ft

max. for development that includes housing

máximo para desarrollos con vivienda

80 ft

max. for buildings with no housing

máximo para edificios sin vivienda

Buildings face the street

Edificios orientados a la calle

With a front door for every shop

Con una entrada por cada local

Ground-floor windows

Ventanas en planta baja

50%+ glass on the ground floor; no blank wall over 40 ft

50%+ de vidrio en planta baja; sin muros ciegos de más de 40 pies

Parking beside or behind

Estacionamiento al lado o detrás

No parking lots between the building and the street

Sin estacionamientos entre el edificio y la calle

Community space

Espacio comunitario

20+ units: 10% of the lot as shared community space

20+ unidades: 10% del lote como espacio comunitario

Fewer curb cuts

Menos entradas de autos

Shared driveways; alley access where available

Entradas compartidas; acceso por callejón si existe

City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

PD (MU-3 Base): Standards for Specific Uses / PD (Base MU-3): Estándares para usos específicos

Outside storage
Almacenamiento exterior

- Solid fence or wall, 6 to 12 ft, on all sides

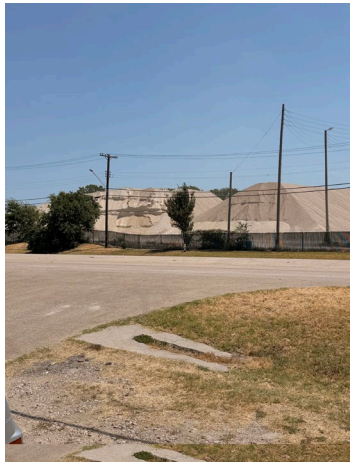
Cerca o muro sólido de 6 a 12 pies en todos los lados

- 10 ft setback and a hedge along streets

Retiro de 10 pies y seto a lo largo de las calles

- Nothing stacked above the wall

Nada apilado por encima del muro



Metal salvage
Reciclaje de metales

- Only inside a fully enclosed building

Solo dentro de un edificio cerrado

- No melting, smelting or chemical processing

Sin fundición ni procesos químicos

- Trucks wait on site, never on the street

Los camiones esperan en el sitio, nunca en la calle



Vehicle sales
Venta de vehículos

- One display row in front; the rest beside or behind

Una fila al frente; el resto al lado o detrás

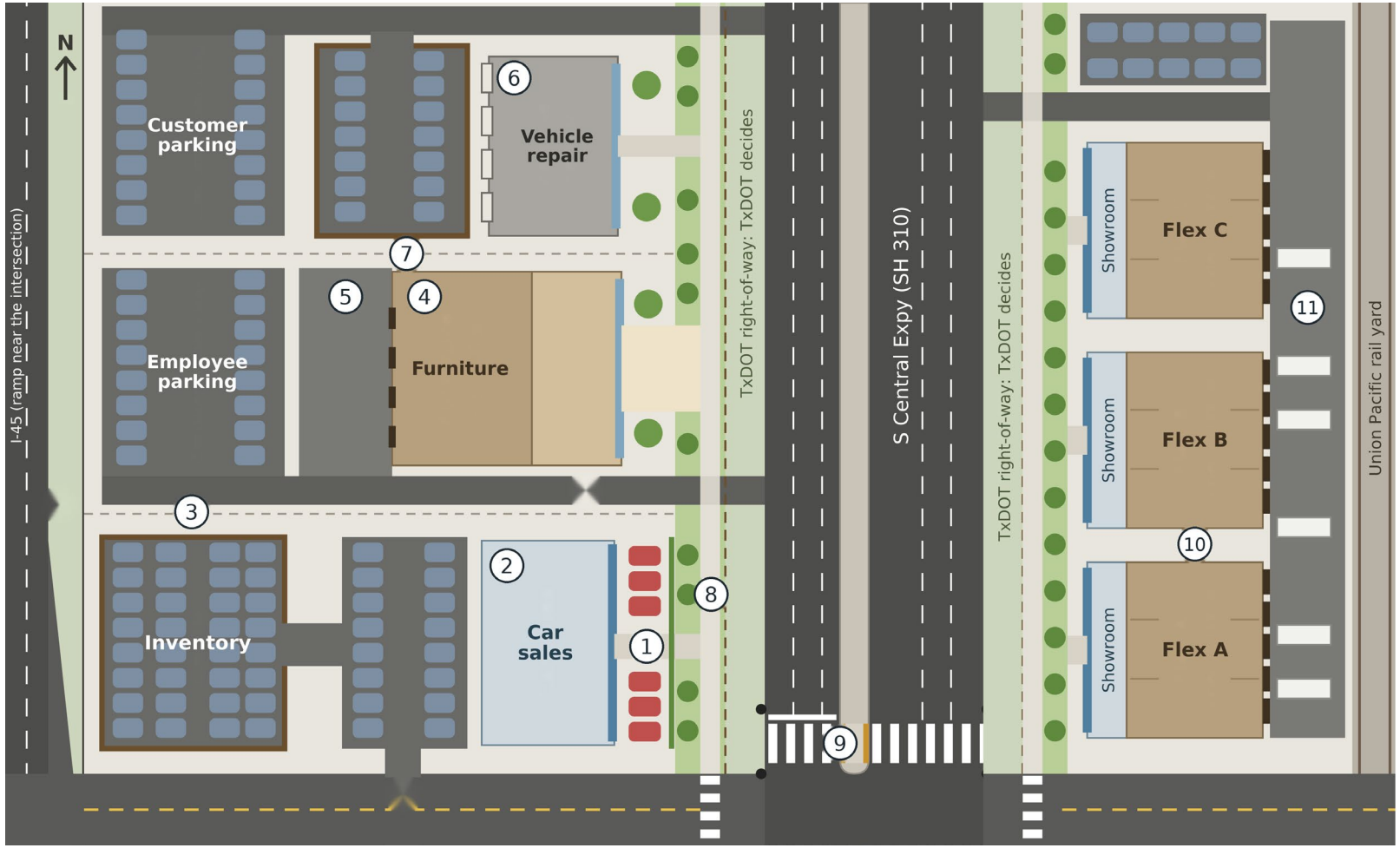
- Repairs indoors; no tires or parts outside

Reparaciones bajo techo; sin llantas ni piezas afuera



City of Dallas
SERVICE FIRST, NOW!

MU-3 PD Concept / Concepto del PD MU-3



1. One row of display cars along the front
   Una fila de autos en exhibición al frente
2. Showroom faces the highway
   La sala de ventas da a la carretera
3. Inventory behind a screening wall
   Inventario detrás de un muro
4. Showroom up front, warehouse behind
   Exhibición al frente, almacén atrás
5. Loading docks away from the highway
   Andenes de carga lejos de la carretera
6. Repair bays open to the back
   Las bahías del taller abren hacia atrás
7. Cars awaiting repair in a walled yard
   Autos en espera en un patio con muro
8. Sidewalk and street trees
   Acera y árboles
9. Cross at the signal
   Cruzar en el semáforo
10. Small flex buildings
    Edificios flex pequeños
11. Shared truck court at the back
    Patio de camiones compartido atrás

Illustrative concept, not tied to real properties. / Concepto ilustrativo, no corresponde a propiedades reales.

City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

PD (MU-1 Base) / PD (Base MU-1)

45 ft

maximum height, lowered from 80 ft

altura máxima, reducida de 80 pies

Data centers prohibited

se prohíben los centros de datos



Joppy Momma's Farm

Neighborhood-scale uses

Usos a escala de vecindario

- Corner stores, coffee shops, laundromats, small offices

Tiendas de esquina, cafeterías, lavanderías, oficinas pequeñas

- Homes and small mixed-use buildings

Viviendas y edificios pequeños de uso mixto

- Same design standards as MU-3: windows on the street, parking behind, privacy setbacks

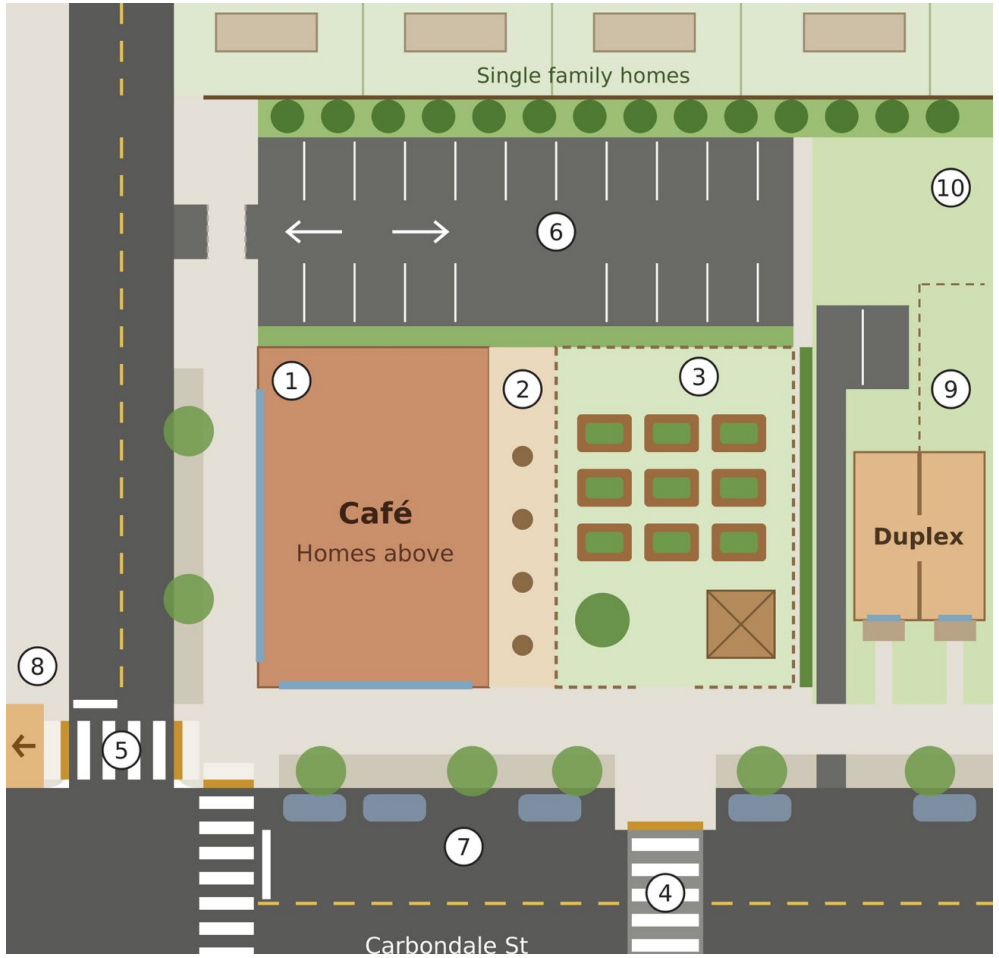
Los mismos estándares de diseño que MU-3: ventanas a la calle, estacionamiento detrás, retiros de privacidad

State law (SB 840) requires land zoned for office, warehouse, retail or commercial uses to allow apartments and mixed use by right. The City cannot prohibit apartments here, but the PD keeps them at a 45 ft scale with design standards.

La ley estatal (SB 840) exige que los terrenos zonificados para oficinas, almacenes, comercio o usos comerciales permitan apartamentos y uso mixto por derecho. La Ciudad no puede prohibirlos aquí, pero el PD los mantiene a una escala de 45 pies con estándares de diseño.

City of Dallas
SERVICE FIRST, NOW!

MU-1 PD Concepts / Conceptos del PD MU-1



1. Coffee shop, homes above
   Cafetería con viviendas arriba
2. Patio opens into the garden
   El patio se abre al jardín
3. Community garden and pavilion
   Jardín comunitario y pabellón
4. Raised crosswalk at the gate
   Cruce peatonal elevado
5. Corner crosswalk to the bridge
   Cruce de esquina al puente
6. Shared rear parking
   Estacionamiento compartido atrás
7. Street trees shield the walk
   Árboles protegen la acera
8. Pedestrian bridge landing
   Llegada del puente peatonal
9. Duplex, steps down to houses
   Dúplex, transición a casas
10. Buffer and fence by homes
    Barrera verde y cerca



Coffee shop
Cafetería



Shops below, homes above
Comercio abajo, vivienda arriba



Duplex
Dúplex

Illustrative concepts, not tied to real properties / Conceptos ilustrativos, no corresponden a propiedades reales

City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

How the Proposal Responds to Your Priorities / Cómo responde la propuesta a sus prioridades

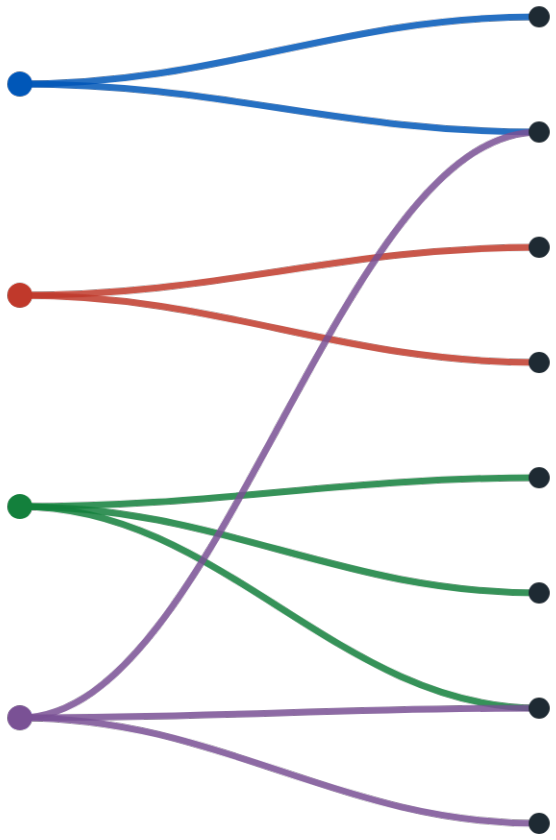
WHAT YOU TOLD US *Lo que nos dijeron*

Housing Choice + Access **36 tokens**
Opciones y acceso a vivienda
Leave the single family neighborhood as it is
Dejar el vecindario unifamiliar como está

Economic Development **34 tokens**
Desarrollo económico
Grocery, laundromat, shops and job training
Supermercado, lavandería, comercios y capacitación

Environmental Justice **29 tokens**
Justicia ambiental
Less dust and trucks; no heavy industry
Menos polvo y camiones; sin industria pesada

Urban Design **17 tokens**
Diseño urbano
Keep the character of the neighborhood
Mantener el carácter del vecindario



WHAT THE ZONING DOES *Lo que hace la zonificación*

Single family neighborhood stays R-5(A)
El vecindario unifamiliar sigue R-5(A)

MU-1 edge: 45 ft max, windows 20 ft from homes
Borde MU-1: 45 pies máx., ventanas a 20 pies de las casas

Grocery stores, laundromats and shops by right
Supermercados, lavanderías y comercios por derecho

Job training and small flex space by right
Capacitación laboral y espacios flex pequeños por derecho

Data centers prohibited
Se prohíben los centros de datos

Salvage, outside storage and trucks near homes need an SUP
Chatarrerías, almacenamiento y camiones cerca de casas requieren SUP

Outside storage fully walled and screened
Almacenamiento al aire libre con muro y barrera visual

Buildings face the street, parking behind
Edificios de frente a la calle, estacionamiento detrás

Priority tokens from Meeting #2 / Fichas de prioridad de la Reunión #2

Comments Outside of Zoning / Comentarios fuera de la zonificación

Some of what we heard can't be addressed through a zoning change. Staff noted these comments and who handles them.

Algunos comentarios no se pueden atender con un cambio de zonificación. El personal tomó nota de ellos y de quién los atiende.

- Access to I-45 and Ledbetter: TxDOT and the City's Public Works Department

Acceso a la I-45 y Ledbetter: TxDOT y el Departamento de Obras Públicas

- Attracting a grocery store or other specific business: zoning can allow it but can't require it

Atraer un supermercado u otro negocio específico: la zonificación puede permitirlo pero no exigirlo

- Existing businesses: a rezoning can't close a business that is operating legally today

Negocios existentes: una rezonificación no puede cerrar un negocio que opera legalmente hoy



Joppa between the rail yard and the Trinity River / Joppa entre el patio ferroviario y el río Trinity

City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!

Non-conforming Land Uses / Usos de suelo no conformes

If a home or business is legally established today, it can keep operating after the rezoning.
Si una vivienda o negocio está legalmente establecido hoy, puede seguir operando después de la rezonificación.

What CAN continue
Lo que SÍ puede continuar

- Living in your home
Vivir en su hogar
- Operating an existing business § 4.704(a)
Operar un negocio existente
- Routine maintenance and repairs § 4.704(b)(2)
Mantenimiento y reparaciones de rutina

What MAY be limited over time
Lo que PUEDE limitarse con el tiempo

- Changing to a use the new zoning doesn't allow § 4.704(b)(1)
Cambiar a un uso que la nueva zonificación no permite
- Rebuilding larger or in a new spot after damage § 4.704(a)(5)
Reconstruir más grande o en otro lugar tras daños
- Expanding the use without Board of Adjustment approval § 4.704(b)(5)
Ampliar el uso sin aprobación de la Junta de Ajustes



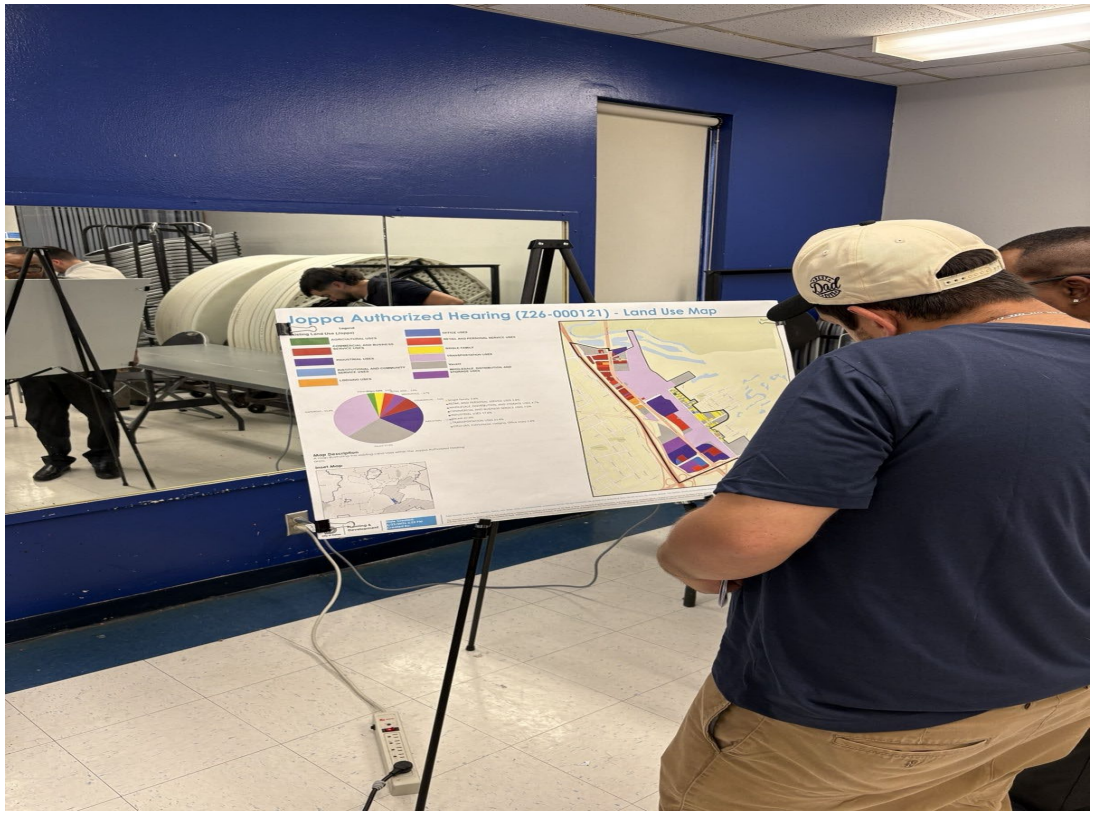
Meeting #2 / Reunión #2

State law (SB 929) requires the City to notify owners and occupants in writing if an existing use would become nonconforming.
La ley estatal (SB 929) exige que la Ciudad notifique por escrito a propietarios y ocupantes si un uso existente dejaría de ser conforme.

Code reference / Referencia del código: Dallas Development Code, Sec. 51A-4.704, Nonconforming Uses and Structures

Questions & Discussion / Preguntas y discusión





What do you think of the recommendation? What would you change?

¿Qué opina de la recomendación? ¿Qué cambiaría?

The Road to Adoption: Where to Next? / El camino a la adopción: ¿hacia dónde vamos?



Where do we go from here?

¿Hacia dónde vamos desde aquí?

A Ready for CPC

Lista para la CPC

The recommendation moves to a City Plan Commission public hearing.

La recomendación pasa a una audiencia pública de la Comisión de Planificación.

B More meetings first

Más reuniones primero

We hold another community meeting to refine the proposal before CPC.

Hacemos otra reunión comunitaria para afinar la propuesta antes de la CPC.

Tell us tonight on your comment form, or reach out anytime.

Díganos esta noche en su formulario de comentarios, o comuníquese en cualquier momento.

Jalyn Porchay, AICP
214.670.5411 · jalyn.porchay@dallas.gov
Joppa Authorized Hearing project page

City of Dallas SERVICE FIRST, NOW!