

AUDIENCIA AUTORIZADA DE JOPPA · Z26-000121

Zonificación propuesta

Una guía sobre la recomendación del personal: qué cambiaría, qué se queda igual y cómo se relaciona con lo que ustedes nos dijeron.

¿Qué contiene esta guía?

- Cómo funciona la audiencia autorizada
- Lo que dijeron los residentes en la Reunión #2
- Lo que pide el plan de uso de suelo de la Ciudad
- Los dos distritos propuestos
- Qué pasa con las casas y negocios existentes

Reunión comunitaria #3

Martes, 20 de octubre de 2026
6:00 a 7:30 p. m.
Iglesia Bautista Misionera Gethsemane
4600 Solar Lane, Dallas, TX 75216

English version available

Por qué estamos rezonificando Joppa

¿Qué es una audiencia autorizada?

Una audiencia autorizada es un cambio de zonificación que inicia la Ciudad, no un propietario. La Comisión de Planificación de la Ciudad autorizó la audiencia de Joppa el 12 de enero de 2026 para revisar la zonificación del área y recomendar cambios.

Hoy, la mayor parte de Joppa tiene zonificación industrial, incluso terrenos junto a las casas. La audiencia busca resolver esos conflictos y alinear la zonificación con ForwardDallas 2.0, el plan de uso de suelo adoptado por la Ciudad.

El área de estudio

1. **660.4 acres**
   en el área de estudio.
2. **272 parcelas**
   de todo tipo.
3. **67 casas unifamiliares**
   en el vecindario.
4. **Mayormente comercial e industrial**
   negocios, además de iglesias, parques y el patio ferroviario de Union Pacific.



Residentes en la Reunión #1, el inicio del proyecto.



Joppee fue fundado en 1872 por personas liberadas y es uno de los pocos pueblos de libertos que quedan en Texas.

En qué parte del proceso estamos

1. **Autorizada**
   12 de enero de 2026
2. **Reunión #1**
   Inicio del proyecto, 22 de junio de 2026
   Centro Recreativo J.C. Phelps
3. **Reunión #2**
   Conceptos de zonificación, 11 de agosto de 2026
   Centro Recreativo Hiawatha
4. **Reunión #3: estamos aquí**
   Recomendación del personal, 20 de octubre de 2026
5. **Más reuniones**
   Si es necesario
6. **Comisión de Planificación**
   Audiencia pública
7. **Concejo Municipal**
   Audiencia pública y decisión final

Lo que ustedes nos dijeron

En la Reunión #2, el 11 de agosto de 2026, los residentes clasificaron sus prioridades con fichas, escribieron en los mapas de zonificación y llenaron tarjetas con sus deseos. Cada prioridad se vinculó con un objetivo de ForwardDallas 2.0.

Sus prioridades

1. **Acceso y opciones de vivienda**
   Proteger las casas y a los residentes del desplazamiento.
   36 fichas
2. **Desarrollo económico**
   Quitar barreras de zonificación a los pequeños negocios.
   34 fichas
3. **Justicia ambiental**
   Reducir la contaminación industrial y el daño de nuevos desarrollos.
   29 fichas
4. **Diseño comunitario y urbano**
   Conservar el carácter del vecindario con diseño de calidad.
   17 fichas

Número de fichas de prioridad colocadas. Las tres primeras quedaron a 7 fichas o menos de diferencia.

Temas comunes

- Dejar el vecindario unifamiliar como está
- Traer un supermercado, lavandería, parque y servicios diarios
- Apoyar a los pequeños negocios locales y la capacitación laboral
- Menos polvo y tráfico de camiones, y nada de industria pesada, almacenes o centros de datos nuevos
- Mejor acceso a la I-45 y a Ledbetter

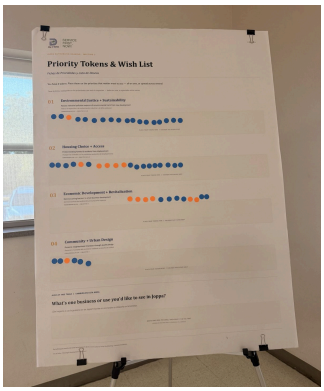
Donde hubo diferencias

Vivienda sobre Carbondale. Algunos quieren apartamentos, dúplex o uso mixto para sumar vivienda y tiendas. Otros quieren que siga siendo solo de casas unifamiliares.

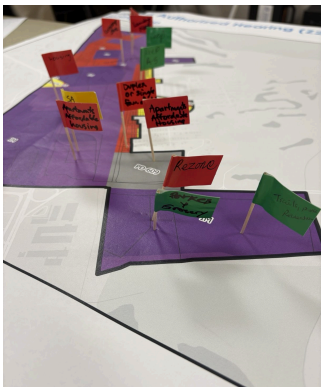
Zonificación industrial. Algunos quieren que los negocios industriales actuales se queden como están. Otros quieren reducir o sacar la industria pesada, el polvo y los camiones.

Cartas de dueños de negocios industriales

Dueños de negocios industriales enviaron cartas en contra del cambio de zonificación. Uno cita el lenguaje de ForwardDallas 2.0 que ubica la industria pesada cerca de autopistas y vías férreas. Otro menciona su inversión en la comunidad y los empleos que ofrece. Las cartas forman parte del expediente del caso.

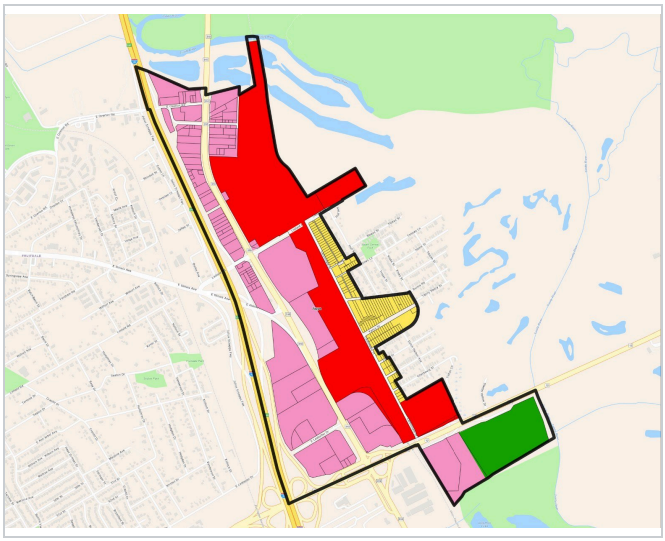


Fichas de prioridad de la Reunión #2.


Banderitas con comentarios en el mapa.

Lo que dice ForwardDallas 2.0

ForwardDallas 2.0 es el plan de uso de suelo de la Ciudad, adoptado en septiembre de 2024. Le asigna a cada propiedad un tipo de lugar (placetype), una imagen de lo que el área debería llegar a ser con el tiempo. El plan no cambia la zonificación por sí solo. La audiencia autorizada es la manera de alinear la zonificación con el plan.



Tipos de lugar de ForwardDallas 2.0 en el área de estudio

Temas del plan que sigue esta recomendación

Acceso y opciones de vivienda. Objetivo B: proteger a los residentes con mayor riesgo de desplazamiento. Objetivo D: proteger y conservar los vecindarios existentes.

Desarrollo económico y revitalización. Objetivo D: eliminar las barreras de uso de suelo y zonificación que frenan a los pequeños negocios.

Justicia ambiental y sostenibilidad. Objetivos A y B: apoyar las metas de justicia ambiental y reducir el daño de nuevos desarrollos, incluida la industria junto a las casas.

Diseño comunitario y urbano. Objetivo C: promover un diseño de calidad que haga los vecindarios y espacios públicos más inclusivos.

Tipos de lugar en Joppa

1. **Uso Mixto Comunitario**
   Una mezcla de tiendas, oficinas y viviendas sobre calles principales, que sirve al vecindario en general.
   Propuesta: PD con base MU-3; la esquina junto a las casas recibe la base MU-1, de menor escala.

2. **Comercial Flexible**
   Comercio general, centros de empleo e industria ligera de menor tamaño. Mantiene la industria pesada separada de los vecindarios.
   Propuesta: PD con base MU-3 que conserva los empleos flexibles y de industria ligera.

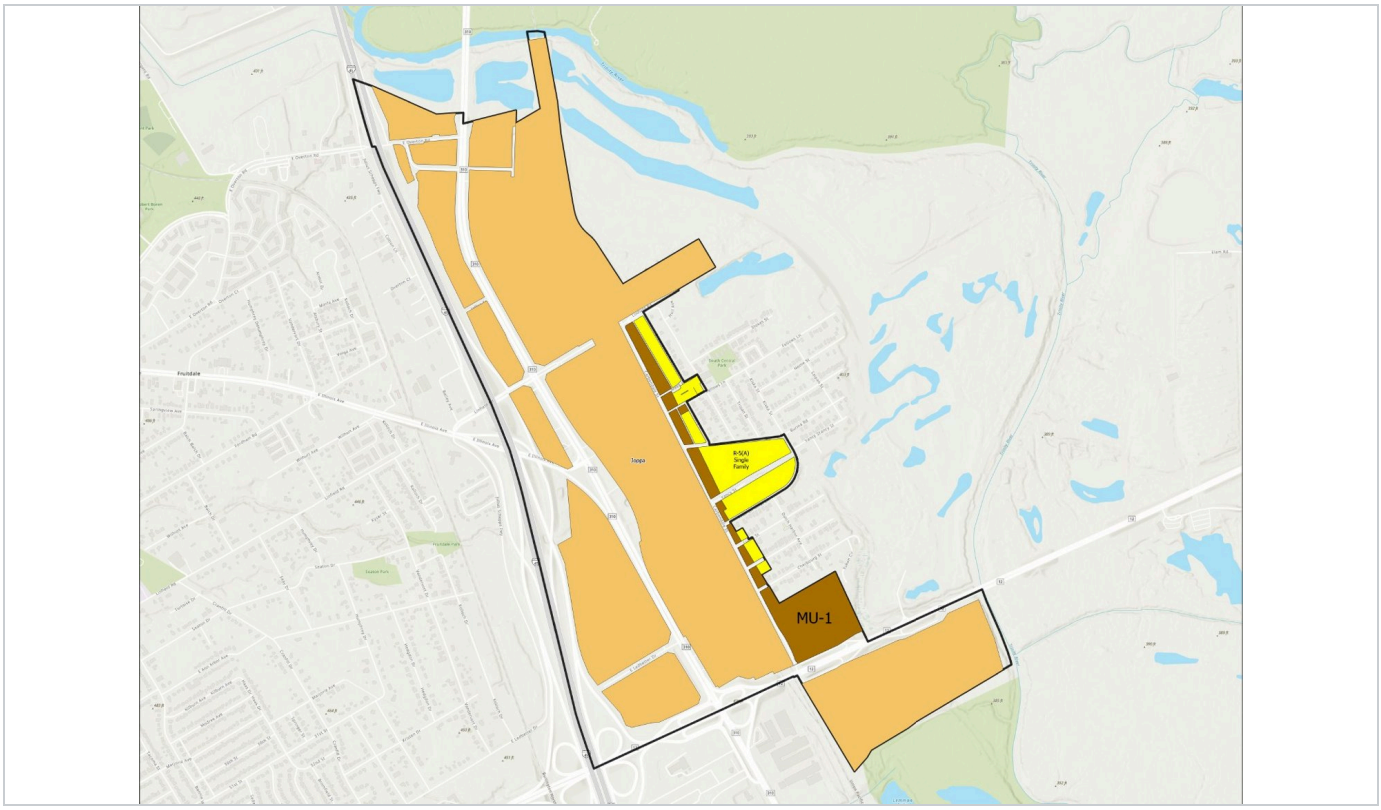
3. **Residencial Comunitario**
   Principalmente casas unifamiliares, con parques, escuelas e iglesias, y algunos dúplex y viviendas similares.
   Propuesta: El vecindario sigue como R-5(A) unifamiliar; el borde sobre Carbondale pasa a PD con base MU-1.

4. **Espacio Abierto Regional**
   Grandes áreas verdes, como el corredor del río Trinity, que protegen las áreas naturales.
   Propuesta: PD con base MU-3, que permite parques y espacios abiertos por derecho.



Conversación sobre los tipos de lugar en la Reunión #2.

Zonificación propuesta



PD con base MU-3

La mayor parte del área que hoy tiene zonificación industrial o comercial. Tiendas, viviendas, oficinas y empleos flexibles.

PD con base MU-1

El borde junto a las casas sobre Carbondale y la esquina sureste. Menor escala, máximo de 45 pies.

R-5(A) Unifamiliar

El vecindario existente sigue siendo unifamiliar, y algunos lotes vecinos que hoy son comerciales se suman a él.

¿Por qué uso mixto?

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

Según la Ley del Senado 840 (SB 840), vigente desde el 1 de septiembre de 2025, todo terreno con zonificación que permita oficinas, almacenes, comercio o usos comerciales también debe permitir uso mixto y apartamentos por derecho. No hay una opción de zonificación para Joppa que permita negocios sin permitir también vivienda.

Un Desarrollo Planificado (PD) es la manera en que la Ciudad controla los detalles: qué usos comerciales se permiten, la altura y el diseño de los edificios, y las barreras visuales junto a las casas.

Desarrollo Planificado, base MU-3

Este distrito cubre la mayor parte del área de estudio. Parte del distrito de uso mixto MU-3 de la Ciudad y agrega reglas propias de Joppa sobre usos, altura y diseño.

Permitido en MU-3

- Tiendas, restaurantes, supermercados
- Lavanderías y servicios personales
- Oficinas, clínicas, escuelas
- Apartamentos y uso mixto
- Parques y espacios abiertos
- Hoteles de más de 60 cuartos
- Almacenes de hasta 20,000 pies²

Agregado por el PD

- Escuela técnica (capacitación laboral)
- Terminal de carga
- Fabricación de bebidas alcohólicas
- Estacionamiento de camiones a más de 500 pies de las casas
- Venta de vehículos que cumpla las normas de diseño

Requiere revisión (SUP)

- Chatarrería, solo bajo techo
- Almacenamiento al aire libre
- Taller mecánico, venta de equipo pesado
- Almacenes de más de 20,000 pies²
- Hoteles de 60 cuartos o menos
- Camiones a menos de 500 pies de casas

No permitido: centros de datos.

Un SUP (Permiso de Uso Específico) requiere una audiencia pública y condiciones para el sitio antes de que el uso pueda abrir.

Altura

120 pies para desarrollos que incluyen vivienda. **80 pies** para edificios sin vivienda.

Diseño de los edificios

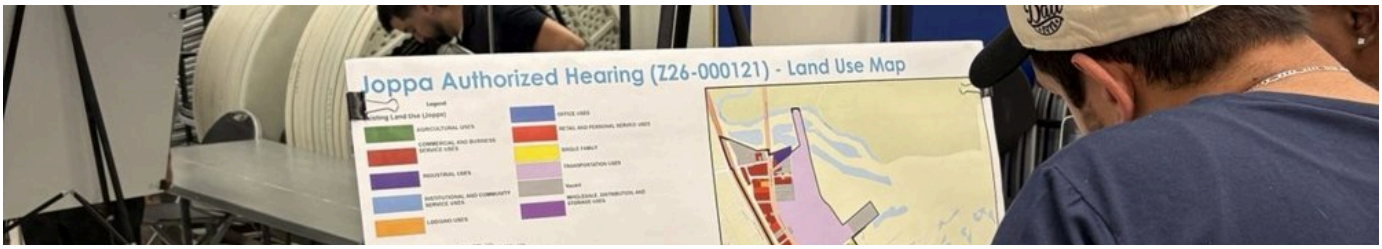
1. **De frente a la calle**
   Con una puerta para cada local.
2. **Ventanas**
   Al menos 50% en la planta baja; ninguna pared ciega de más de 40 pies.
3. **Estacionamiento**
   Al lado o detrás, nunca al frente.
4. **Espacio comunitario**
   En edificios con 20 viviendas o más.

Normas para usos específicos

Almacenamiento al aire libre: muro sólido de 6 a 12 pies por todos lados, a 10 pies de la calle con arbustos y árboles. Nada a menos de 40 pies del muro puede ser más alto que el muro.

Chatarrería: solo dentro de un edificio cerrado, sin fundición, y los camiones esperan dentro del predio.

Venta de vehículos: una fila de exhibición al frente y el resto al lado o detrás; reparaciones bajo techo; sin llantas ni piezas almacenadas afuera.



Revisando los tableros de mapas en la Reunión #2.

Desarrollo Planificado, base MU-1

Este distrito cubre el borde junto al vecindario unifamiliar sobre Carbondale y la esquina sureste. Usa MU-1, la base de uso mixto de menor escala de la Ciudad.

Lo que permite

1. **Permitido**

   Tiendas de barrio, cafeterías y restaurantes; barberías y salones; oficinas, clínicas y guarderías; casas unifamiliares, dúplex y edificios pequeños de apartamentos; locales abajo con viviendas arriba.

2. **No permitido**

   Centros de datos y centrales telefónicas o de internet. MU-1 no permite usos industriales, almacenes ni estacionamiento de camiones.

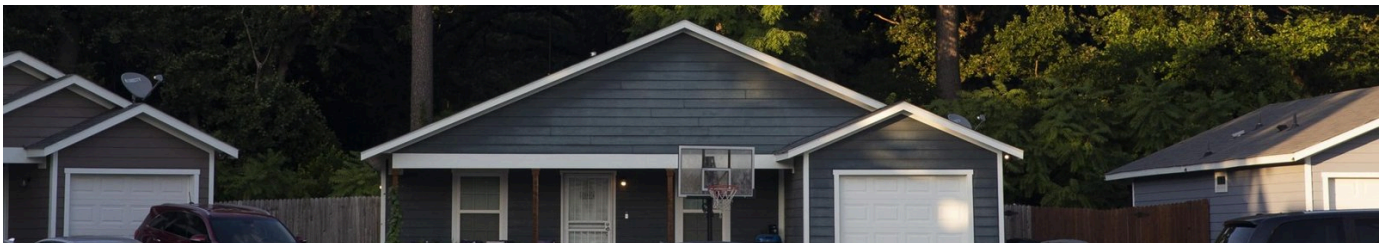
3. **Altura y diseño**

   45 pies como máximo, de tres a cuatro pisos. Se aplican las mismas reglas de diseño que en el distrito MU-3, y los balcones y ventanas deben estar a 20 pies o más de los lotes unifamiliares.



Joppy Momma's Farm. Los huertos comunitarios y los pequeños negocios locales encajan en la base MU-1.

Sobre la ley SB 840. La ley estatal permite uso mixto y apartamentos de hasta 45 pies por derecho en este terreno, en todo el lote. El PD no puede reducirlo, pero sí fija reglas de diseño y barreras visuales.



Las casas unifamiliares siguen como R-5(A).

Cómo responde la propuesta a sus prioridades

Su prioridad	ForwardDallas 2.0	Lo que hace la propuesta
Vivienda 36 fichas	Vivienda, Objetivos B y D	Mantiene el vecindario unifamiliar. Agrega opciones de vivienda en el borde, con una transición de menor escala y distancias de privacidad.
Desarrollo económico 34 fichas	Desarrollo Económico, Objetivo D	Permite por derecho pequeños negocios, capacitación laboral y empleos flexibles. Los negocios actuales pueden seguir operando.
Justicia ambiental 29 fichas	Justicia Ambiental, Objetivos A y B	No se permiten centros de datos. Las chatarrerías y el almacenamiento al aire libre requieren revisión de la Ciudad. Los camiones cerca de las casas requieren un SUP.
Diseño urbano 17 fichas	Diseño Comunitario y Urbano, Objetivo C	Edificios de frente a la calle con ventanas, estacionamiento detrás y espacio comunitario.

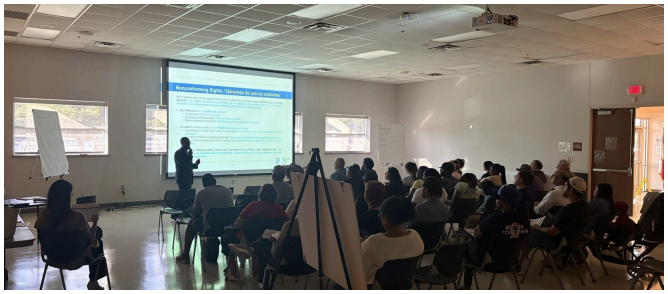
Su propiedad y los próximos pasos

Si tiene una casa o negocio aquí

El cambio de zonificación no cierra negocios ni obliga a nadie a mudarse. Un uso que era legal antes del cambio, pero que no encaja en la nueva zonificación, pasa a ser **no conforme**. Puede seguir operando como hoy.

Según la Ley del Senado 929, la Ciudad debe enviar por correo un aviso a cada propietario cuya propiedad pasaría a ser no conforme, antes de las audiencias públicas.

El cambio no afecta a las casas del vecindario R-5(A).



Explicación de los derechos de uso no conforme en la Reunión #2.

Próximos pasos

1. **Dé su opinión**
   Díganos qué piensa de esta recomendación, esta noche o por correo electrónico.
2. **Comisión de Planificación**
   Audiencia pública, fecha por anunciar. Los propietarios en el área de aviso recibirán un aviso por correo.
3. **Concejo Municipal**
   Audiencia pública y decisión final, fecha por anunciar.

Lo que la zonificación no puede resolver sola



Montones de material industrial, vistos desde el vecindario. Con el PD, nada almacenado a menos de 40 pies del muro puede ser más alto que el muro.

1. **Acceso a la I-45 y a Ledbetter**
   Los cambios a autopistas y calles pasan por TxDOT y Obras Públicas de Dallas.
2. **Un supermercado**
   La nueva zonificación lo permite por derecho, pero la zonificación no puede hacer que abra una tienda.
3. **Negocios actuales**
   La zonificación no cierra un negocio que opera legalmente hoy.

Contacto

Jalyn Porchay, AICP, Planificador Sénior
214.670.5411
jalyn.porchay@dallas.gov
Página del proyecto de la Audiencia Autorizada de Joppa

Preguntas frecuentes

1. **¿Qué zonificación tiene hoy mi propiedad y cuál tendría?**

   Compare los dos mapas al reverso de esta hoja. Traiga su dirección a la mesa de mapas esta noche y el personal la buscará con usted. También puede consultar la zonificación actual en el mapa en línea de la Ciudad, enlazado desde la página del proyecto.

2. **¿Cuándo entraría en vigor el cambio?**

   Solo después de que el Concejo Municipal apruebe la ordenanza de zonificación. Mientras tanto, la zonificación actual sigue vigente. Primero la Comisión de Planificación hace una recomendación, y ambos realizan audiencias públicas.

3. **¿Subirán mis impuestos a la propiedad?**

   La zonificación no fija los impuestos. El Distrito de Tasación del Condado de Dallas (DCAD) fija el valor de las propiedades. Las casas unifamiliares R-5(A) no se están rezonificando. Si vive en su casa y tiene la exención de vivienda principal (homestead), su valor gravable no puede subir más de 10% al año. Preguntas sobre su tasación: dallascad.org o 214.631.0910.

4. **¿Tienen que cerrar los negocios?**

   No. Un negocio que opera legalmente hoy puede seguir operando. Si su uso ya no encaja en la nueva zonificación, pasa a ser no conforme. No puede ampliarse, y si el uso se suspende por seis meses o más, pierde el derecho a operar, salvo que la Junta de Ajustes determine que el dueño nunca tuvo la intención de abandonarlo. La tabla al reverso muestra cómo se tratan los usos comunes en Joppa.

5. **¿Cómo se decidió lo de Carbondale?**

   Los residentes estaban divididos. Algunos querían apartamentos, dúplex y tiendas. Otros querían solo casas unifamiliares. El personal eligió la base MU-1 como punto medio. Permite casas, dúplex y tiendas pequeñas, limita los edificios a 45 pies y agrega distancias de privacidad junto a las casas. El vecindario unifamiliar sigue siendo R-5(A).

6. **¿A quién llamo hoy por polvo, camiones y basura tirada?**

   Los cambios de zonificación toman tiempo. Para problemas que ocurren hoy: **Dallas 311** (llame al 311 o use la aplicación) para camiones mal estacionados, basura tirada e infracciones del código; **TCEQ** (1.888.777.3186 o tceq.texas.gov) para polvo, olores y calidad del aire.

7. **¿Cómo doy mi opinión y cuenta?**

   Sí. Llene un formulario de comentarios esta noche, o comuníquese con nosotros en cualquier momento por la página del proyecto, al 214.670.5411 o a jalyn.porchay@dallas.gov. Los comentarios forman parte del expediente del caso. Los propietarios en el área de aviso también recibirán por correo un aviso con un formulario de respuesta, y cualquier persona puede inscribirse para hablar en las audiencias públicas.

8. **¿Dónde puedo leer la propuesta completa?**

   Este folleto es un resumen. Las condiciones completas del PD están publicadas en la página del proyecto, y hay copias impresas en la mesa de registro esta noche.

Palabras clave

Desarrollo Planificado (PD). Un distrito de zonificación a la medida, con reglas propias, sobre un distrito base.

MU-1 y MU-3. Distritos base de uso mixto. MU-1 es de menor escala; MU-3 permite más.

R-5(A). Distrito unifamiliar con lote mínimo de 5,000 pies².

Por derecho. Permitido sin audiencia pública, si se cumplen las reglas.

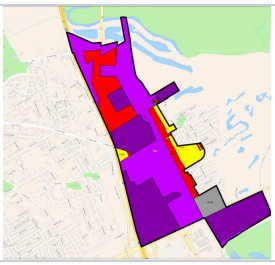
SUP (Permiso de Uso Específico). Aprobación para un solo sitio, tras audiencias públicas, con condiciones.

Uso no conforme. Un uso legal que ya no encaja en la nueva zonificación. Puede seguir, pero no ampliarse.

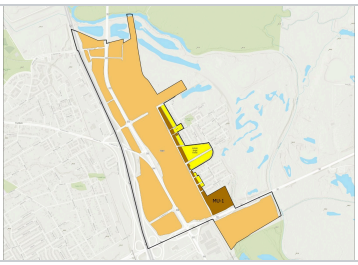
Tipo de lugar (placetype). La imagen de ForwardDallas 2.0 de lo que un área debería llegar a ser.

SB 840 y SB 929. Leyes estatales de 2025 sobre vivienda por derecho y avisos a propietarios.

Hoy y lo propuesto



Zonificación actual. Mayormente industrial, incluso junto a las casas.



Propuesta. PD con base MU-3, PD con base MU-1 y R-5(A).

Cómo se tratan los usos comunes en Joppa

Uso	Con la zonificación propuesta
Casas en el vecindario R-5(A)	Sin cambios
Tiendas, restaurantes, oficinas, escuelas técnicas	Permitidos
Terminales de carga, incluido el patio ferroviario de Union Pacific	Permitidas por derecho
Estacionamiento de camiones	Por derecho a más de 500 pies de las casas; SUP a menos de 500 pies
Venta de vehículos	Por derecho si el área de exhibición cumple las nuevas normas; si no, SUP
Talleres mecánicos; venta y servicio de equipo pesado y camiones	SUP; los negocios actuales sin SUP pasan a ser no conformes
Chatarrerías y almacenamiento al aire libre	Solo con SUP y barreras visuales; la chatarrería debe estar bajo techo
Manufactura industrial	No permitida; los negocios actuales pasan a ser no conformes

Un uso actual que requiere SUP con la nueva zonificación y no lo tiene también pasa a ser no conforme. Solo un resumen; vea las condiciones del PD.

Zonificación existente vs. propuesta

	CS existente	IR existente	IM existente	PD, base MU-3	PD, base MU-1	R-5(A)
Altura máxima	45 pies	200 pies	110 pies	**120 pies con vivienda; 80 sin vivienda**	**45 pies**	30 pies
Patio frontal	15 pies	15 pies	15 pies	15 pies	15 pies	20 pies
Patio lateral y trasero junto a casas	20 pies	30 pies	30 pies	20 pies	20 pies	5 pies
Cobertura máxima del lote	80%	80%	80%	80%	80%	45%

Recuadro rojo punteado: lo que permite la zonificación hoy.

Los PD reducen las alturas base: sin el PD, MU-3 permite 270 pies y MU-1 permite 80 pies. Solo un resumen; hay excepciones. Vea el Capítulo 51A y las condiciones del PD.