



City of Dallas

PD 595 / South Dallas Fair Park Audiencia Autorizada

Z223-121

**Reunión de Lanzamiento
Octubre 14, 2025**

Departamento de Planificación y Desarrollo
Ciudad de Dallas

Agenda



- **Introducción / Reglas de participación**
- **South Dallas Fair Park**
- **Resumen de la audiencia autorizada**
- **Objetivos de la evaluación de zonificación**
- **Proceso de audiencia autorizada**
- **Importancia de la participación comunitaria**
- **Temas para futuras reuniones**
- **Preguntas y respuestas / Debate**
- **Palabras de clausura**



SDFP - Formulario de Comentarios para
la Audiencia Autorizada



Introducción / Reglas de participación



¡Gracias por acompañarnos hoy! Nos entusiasma reunirnos con ustedes para hablar sobre importantes novedades en nuestra ciudad. Su presencia demuestra su compromiso con el desarrollo de nuestra comunidad y valoramos enormemente sus aportaciones.

- **Una voz a la vez:**
 - Ayúdenos a mantener el orden evitando interrupciones y conversaciones secundarias.
- **Escucha activa:**
 - Presten plena atención a quienes hablan; su comprensión es clave para una participación significativa.
- **Hablen con consideración:**
 - Al compartir sus puntos de vista, sean respetuosos y concéntrense en el tema en cuestión.
- **Discrepen con respeto:**
 - Las diferentes perspectivas son valiosas; debatamos las ideas de forma constructiva.
- **Mantengan una actitud positiva y colaborativa:**
 - Trabajamos juntos para afrontar los cambios y planificar un futuro mejor.

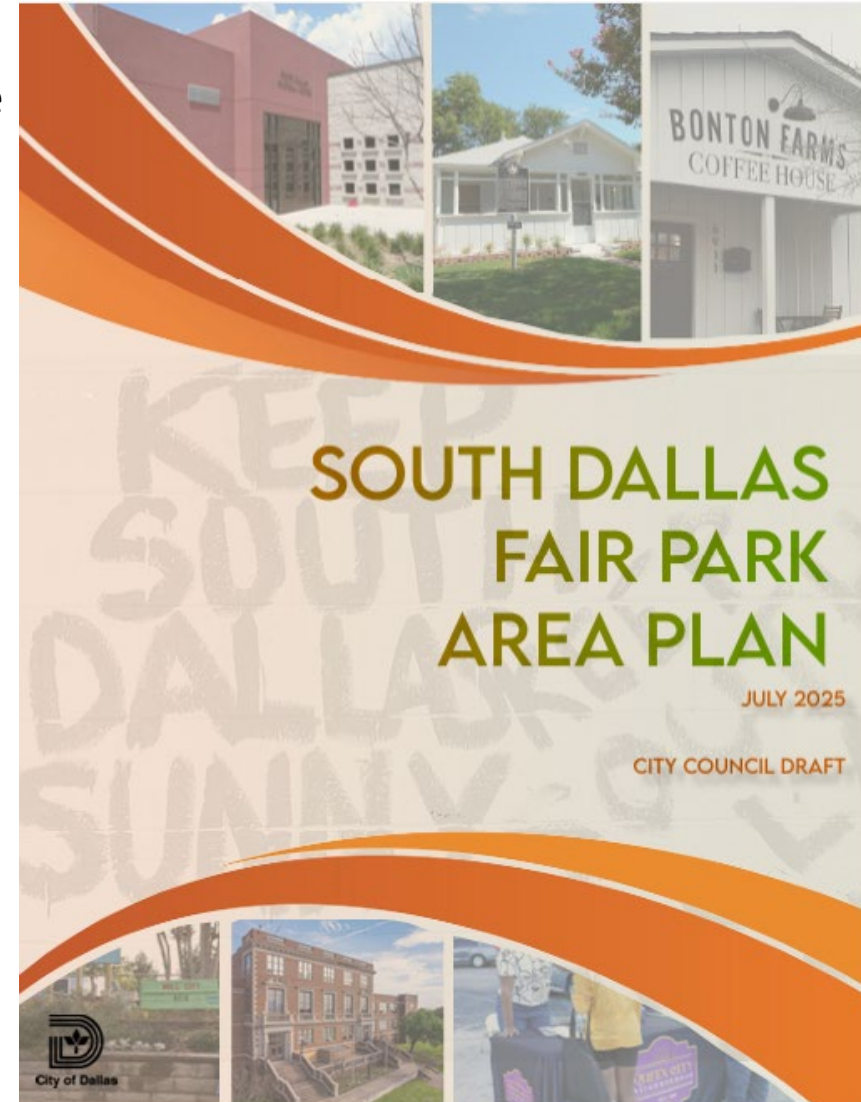
Gracias por su respeto, paciencia y participación.



South Dallas Fair Park



- El Plan del Área del Sur de Dallas/Fair Park (SDFP) es la culminación de cuatro años de trabajo por parte de miembros de la comunidad, partes interesadas, el Grupo de Trabajo del SDFP y Planificación y Desarrollo de Dallas. Fue adoptado por el Ayuntamiento de Dallas el 25 de junio de 2025.
- Esta reunión es el resultado de la orientación del plan.



South Dallas Fair Park – Proceso de Planificación



1

PLANNING PROCESS

CHAPTER OVERVIEW

This chapter provides an overview of the background on the planning process, existing conditions of the project area, a brief historical context, and some of the area's key legacy projects. Understanding current and past conditions helps to establish a foundation for informed decision making and updated priority setting. By examining the existing conditions and some of the key projects--both of the past and new--we gain insight into both the opportunities and constraints that will shape future development and preservation efforts.

CONTENTS

- A. BACKGROUND & STUDY AREA ?
- B. STRATEGIC APPROACH ?
- C. HISTORICAL CONTEXT & DEMOGRAPHICS
- D. EXISTING LAND-USE + ZONING ANALYSIS
- E. LEGACY BUILDERS & NEW PROJECTS

South Dallas/Fair Park Area Plan-DRAFT - April 2025



South Dallas Fair Park – Principios Rectores



2

GUIDING PRINCIPLES

CHAPTER OVERVIEW

The task force spent a number of months and numerous meetings thoughtfully discussing what the underlying guiding principles for their work and the area plan. Ultimately they decided on the five listed below. These five principles are meant to be the heart of the work and the recommendations included in the plan.

CONTENTS

- A. LAND USE & ZONING
- B. HISTORY & CULTURE
- C. ECONOMIC DEVELOPMENT
- D. INFRASTRUCTURE
- E. COMMUNITY WELL BEING
- F. HOUSING + DESIGN

20

South Dallas/Fair Park Area Plan - DRAFT - April 2025

South Dallas/Fair Park Area Plan - DRAFT April 2025

21



South Dallas Fair Park – Áreas de Enfoque



3

FOCUS AREAS

CHAPTER OVERVIEW

Focus areas in the South Dallas/Fair Park Area Plan serve as key areas where efforts and resources should be concentrated to address specific challenges, unlock potential, and stimulate development. These areas were chosen based on their ability to drive meaningful change, such as boosting economic activity, improving community infrastructure, and enhancing quality of life. Focus areas foster collaboration among stakeholders and guide targeted actions to ensure sustainable and impactful outcomes. The focus areas were vetted & prioritized by the taskforce and presented to the broader community. There are other areas of need within the plan area, however these five areas were selected based on their opportunity now and their potential to have a positive impact not only to the areas themselves but to the surrounding areas as well.

CONTENTS

- A. 2ND AVENUE
- B. ELSIE FAYE HEGGINS STREET
- C. MALCOLM X BLVD CORRIDOR
- D. MARTIN LUTHER KING JR. DART STATION
- E. QUEEN CITY NEIGHBORHOOD

38

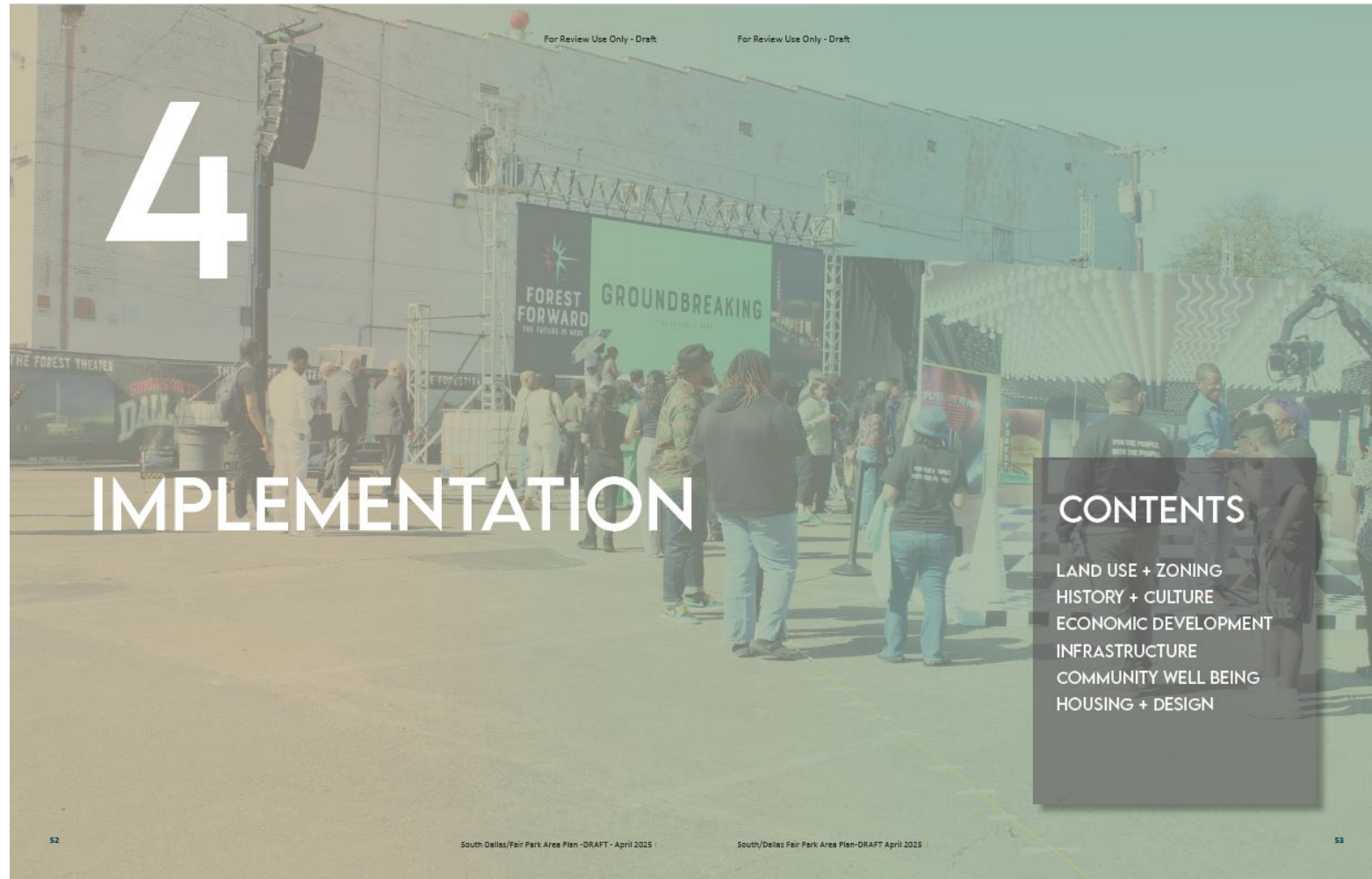
South Dallas/Fair Park Area Plan-DRAFT - April 2025

South Dallas/Fair Park Area Plan-DRAFT April 2025

39



South Dallas Fair Park – Tablas de Implementación



IMPLEMENTATION

CONTENTS

- LAND USE + ZONING
- HISTORY + CULTURE
- ECONOMIC DEVELOPMENT
- INFRASTRUCTURE
- COMMUNITY WELL BEING
- HOUSING + DESIGN



Convertir la Planificación en Zonificación



ITALIAN MENU

ALWAYS HOT

PIZZA

Margherita \$10
This pizza topping is quite simple, only contains a spread of tomato sauce, mozzarella cheese, and chopped basil leaves.

Neapolitan \$10
The topping only contains small fish or anchovies, mozzarella cheese and tomatoes.

Marinara \$10
One of the traditional Neapolitan versions of pizza. Both use anchovies as a topping. But the marinara does not use tomatoes, but instead replaces it with garlic, and oregano.

PASTA



Spaghetti \$10

Basically, the shape is the same as straight lengthwise, but the size of the spaghetti is slightly different.

Linguine \$10

Means "little tongue". It is wider and flatter than spaghetti. Other names and variations are bavettine, bavette fini, radichini, trenette, and linguettine.

Fettuccine \$10

Fettuccine is wider than linguine with a flat surface. The shape is similar to kwetiauw in Indonesia. Many variations and other names, such as lasagnette, fettucce, ramicce, and sagne.

Cappelini \$10

Also known as angel hair or angel hair paste. This pasta is shaped like spaghetti, but smaller in diameter and thinner.

DRINK



Granita \$10

This drink in the form of slushee ice and textured similar to shaved ice is made by blending ice and other ingredients. The acidity level is similar to sorbet but contains less sugar.

Aperetivo \$10

Aperetivo is served with cocktails in the form of a buffet. To taste you can go to Turin which is a city full of bars that serve Aperetivo. You can try Caffè San Carlo at Piazza San Carlo 156 in the city.

EASY ITALIAN SPAGHETTI

A quick version of an all-time favorite is made with beef or sausage.

- 1 pound ground beef or sausage
- 1 cup thinly sliced onions
- $\frac{3}{4}$ cup green pepper, cut in thin strips
- $1\frac{1}{2}$ cups beef broth or $1\frac{1}{2}$ cups water and 2 bouillon cubes
- 1 cup thick tomato sauce or tomato paste
- 1 teaspoon salt
- Dash of cayenne
- 1 teaspoon Worcestershire sauce
- $\frac{1}{4}$ cup grated Parmesan or American cheese
- $1\frac{1}{2}$ teaspoons vinegar
- 5 cups seasoned cooked spaghetti

Separate meat into small pieces with fork and season lightly with salt and pepper. Place in hot skillet and heat until red color *just* disappears, tossing with fork. Remove meat, leaving drippings in skillet.

Add onions and green pepper to drippings, cover, and cook gently 5 minutes. (Add more fat if necessary.) Then add meat, broth, tomato sauce, seasonings, cheese, and vinegar. Simmer gently 10 minutes. Add spaghetti and reheat.

Serve hot. Sprinkle each serving with additional cheese. Makes 6 to 8 servings.



Descripción general de la audiencia autorizada



¿Qué es una Audiencia Autorizada?

Una solicitud del Ayuntamiento de Dallas o la Comisión de Planificación Urbana diseñada para recabar la opinión pública sobre la viabilidad de propuestas específicas de rezonificación o cambios en las regulaciones de desarrollo para áreas limítrofes designadas.

- Aplicar cambios de zonificación a varias propiedades a la vez, en lugar de hacerlo una por una, como en una solicitud de rezonificación típica.
- Modificar las normas de zonificación, como los tipos de edificios permitidos (viviendas, comercios, oficinas), su altura o el nivel de paisajismo requerido.



Inicio de Audiencias Autorizadas



Se puede iniciar una audiencia autorizada de dos maneras:

- Comisión de Planificación de la Ciudad (CPC), que requiere un memorando con tres firmas solicitando la inclusión en la agenda de la CPC
- Consejo Municipal (CC), que requiere un memorando con cinco firmas solicitando la inclusión en la agenda del Consejo Municipal.



Se requiere mayoría de votos en el CPC o en el Ayuntamiento para iniciar una audiencia autorizada.

Una vez iniciadas, las audiencias autorizadas se priorizan según un sistema de puntos, que determina cuándo pueden ser procesadas por el personal.

Las audiencias autorizadas suelen considerar el uso del suelo, las normas de desarrollo y otras regulaciones apropiadas.



Resumen de la Audiencia Autorizada



¿Por qué son importantes las audiencias autorizadas?

- **Visión a Largo Plazo:** Implementa objetivos a largo plazo para la zonificación y el uso de la tierra.
- **Participación Comunitaria:** Permite a los residentes expresar sus opiniones y preocupaciones sobre los cambios de zonificación.
- **Transparencia:** Garantiza que el proceso de zonificación sea abierto y responsable ante el público.
- **Tomar decisiones informadas:** Los miembros del consejo utilizan los comentarios recopilados para tomar decisiones que reflejen los intereses de la comunidad.

Lo que NO es una Audiencia Autorizada...

- Instantáneo
- Financiamiento
- Aplicación del Código*

*El ruido, la delincuencia, la basura, el tráfico, etc., son preocupaciones reales, pero los problemas específicos generalmente se abordan a través de otros departamentos y programas, no mediante la zonificación.



- Suroeste: Ferrocarril BNSF (cerca del río Trinity)
- Noroeste: Ferrocarril DART (cerca del centro)
- Norte: Ferrocarril DART (al norte de Fair Park)
- Este: Arroyo White Rock



Objetivos de la evaluación de zonificación



Las prácticas de planificación y zonificación en la zona deben ser coherentes con **Forward Dallas 2.0** y el **Plan de Área del SDFP** para fomentar diversos objetivos comunitarios, como:

- **Implementar un Diseño Urbano Sensible al Contexto**
 - Principios de diseño de calidad
 - Resolver conflictos de uso del suelo
 - Tipos de lugares y coherencia en la zonificación
- **Crear Comunidades Económicamente Sostenibles**
 - Activar el Desarrollo Orientado al Transporte (DOT)
 - Empresas con apoyo local
- **Aumentar la oferta de vivienda**
 - Combinar nuevas opciones de vivienda con vecindarios existentes



Descripción general de la audiencia autorizada



¿Por qué son importantes las Audiencias Autorizadas?

- **Visión a Largo Plazo:** Implementa objetivos a largo plazo en materia de terrenos y zonificación.
- **Participación Comunitaria:** Permite a los residentes expresar sus opiniones e inquietudes sobre los cambios de zonificación.
- **Transparencia:** Garantiza que el proceso de zonificación sea abierto y responsable ante el público.
- **Toma de Decisiones Informada:** Los miembros del Consejo utilizan la retroalimentación recopilada para tomar decisiones que reflejen los intereses de la comunidad.

Lo que una Audiencia Autorizada NO es...

- Financiación
- Instantánea
- Aplicación del Código*

*El ruido, la delincuencia, la basura, el tráfico, etc., son preocupaciones reales, pero los problemas específicos suelen abordarse a través de otros departamentos y programas, no de la zonificación.



Diagrama de flujo del proceso de audiencia autorizada



Proceso de Audiencia Autorizada



Normalmente, toma entre 8 meses y dos años desde el inicio hasta la audiencia del Consejo Municipal para su consideración:

- Análisis, investigación, trabajo con las partes interesadas para establecer un equipo comunitario principal que siga el proceso
- Reunión de inicio del proyecto: Explicar el proceso de audiencia autorizada
- 2da Reunión Comunitaria: Presentar los conceptos iniciales de zonificación
- 3ra Reunión Comunitaria: Discutir las recomendaciones de zonificación:
- Otras reuniones según sea necesario: Construir consenso sobre la zonificación propuesta
- Informe y Audiencia Pública de la Comisión de Planificación Urbana
- Consideración del Ayuntamiento (votación sobre el caso)



Importancia de la participación comunitaria



Por qué es importante:

Contactar con la comunidad antes de finalizar las propuestas ahorra tiempo y recursos tanto a los residentes como a los funcionarios municipales.

- **Mejor calidad de las propuestas:**

- Las aportaciones de los miembros de la comunidad pueden destacar conocimientos y experiencias locales que los funcionarios podrían desconocer. Esta información ayuda a crear propuestas más personalizadas y eficaces.

- **Mitigación de conflictos:**

- Al abordar las posibles inquietudes con anticipación, los desacuerdos pueden resolverse antes de que se agraven. Esto facilita la implementación de proyectos y reduce la controversia durante las audiencias.

- **Identificar posibles problemas:**

- Las aportaciones tempranas de la comunidad pueden ayudar a identificar posibles conflictos o inquietudes antes de presentar las propuestas formales.

- **Generar consenso:**

- La colaboración temprana fomenta la comprensión y promueve un acuerdo general sobre los principales temas, lo que aumenta la probabilidad de que la propuesta reciba un apoyo más amplio una vez presentada.

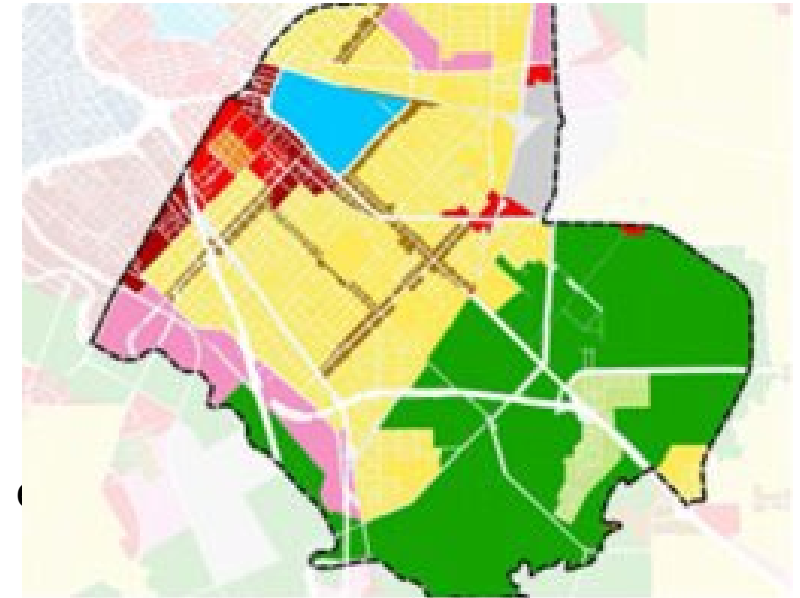


Temas para futuras reuniones



Las áreas de enfoque para futuras discusiones son esenciales para garantizar que nuestra participación comunitaria sea significativa y productiva. Indíquenos qué temas desea abordar, como algunos de los ejemplos a continuación.

- **Resumen de los conceptos de zonificación**
 - Análisis técnico detallado de la zonificación y sus posibilidades
- **Problemas de uso del suelo:**
 - Propuestas específicas para cambios en el uso del suelo
- **Diseño urbano**
 - Normas para viviendas unifamiliares, dúplex, viviendas auxiliares, etc.
- **Otras inquietudes de la comunidad:**
 - Presentación de sugerencias y comentarios de la comunidad



Preguntas y respuestas / Discusión



Cuéntanos de qué le gustaría hablar hoy.



SDFP - Formulario de Comentarios para
la Audiencia Autorizada



Palabras de clausura



- **Próximo paso:**
 - Segunda reunión comunitaria para revisar los conceptos de zonificación el 13 de noviembre de 2025 en el Centro Recreativo Exline, 2525 Pine St, Dallas, TX 75215, Estados Unidos
 - Puede asistir a las reuniones públicas y completar los formularios de comentarios (presencialmente y en línea).
 - Durante todo el proceso, se publicarán actualizaciones en el sitio web de la Ciudad (incluidas las diapositivas de PowerPoint).
- <https://dallascityhall.com/departments/pnv/Pages/SDFPAH.aspx>

Administrador de casos – John Cervantes
Planner II
214.670.4529 john.cervantes@dallas.gov

