



SERVICE
FIRST,
NOW!

Sef Okoth, AICP

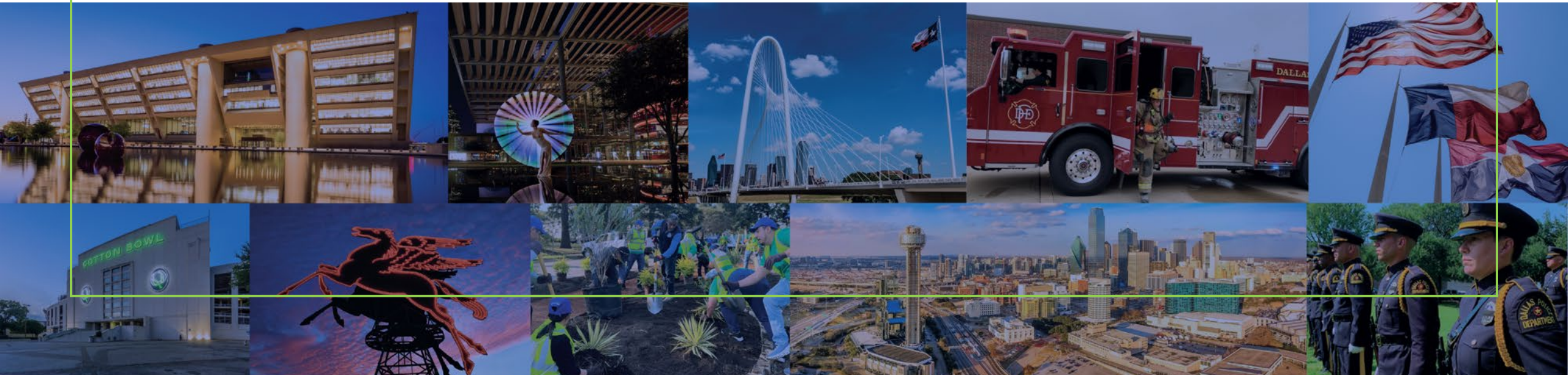
Chief Planner

Planning & Development Department
City of Dallas

Singleton/Westmoreland Authorized Hearing

Z223-174

January 13, 2026



Agenda / Orden del día

- Welcome / Bienvenida
- Recap of Last Community Meeting / Resumen de la última reunión comunitaria
- Overview of Existing Plans / Descripción general de la Audiencia Autorizada
- Community Concerns / Preocupaciones de la comunidad
- Breakout Session – Community Input/ Discussion / Sesión de trabajo en grupo: Aportaciones y debate de la comunidad
- Next Steps / Próximos pasos
- Adjourn / Aplazar

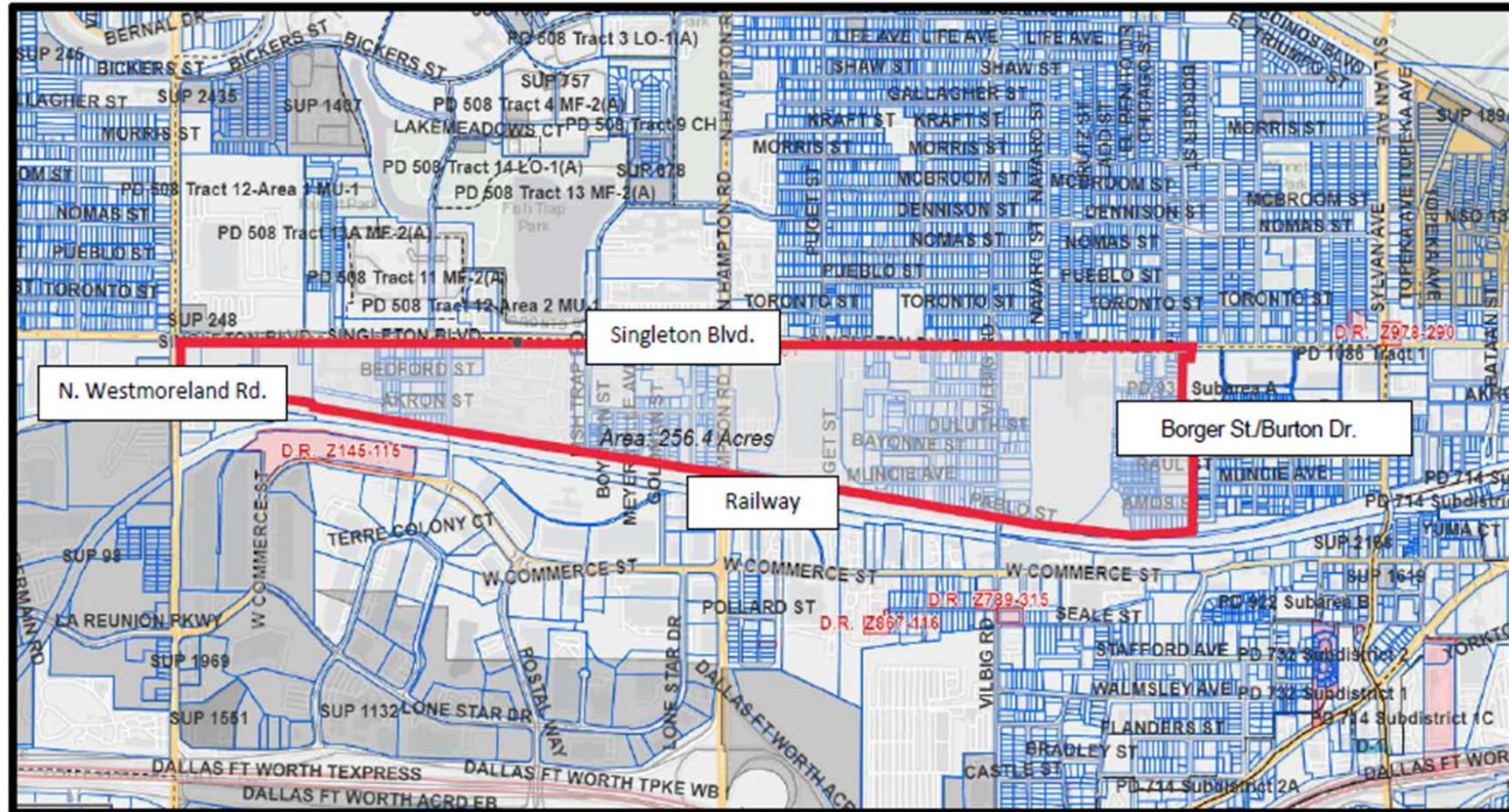


Rules of Engagement / Reglas de Compromiso

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 / Minette 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



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.

Authorized Hearing Overview / Descripción general de la AH

- 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



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.



Why are Authorized Hearings Important?

¿Por qué son importantes las audiencias autorizadas?

- 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



Who is involved? / **Quien esta involucrado?**

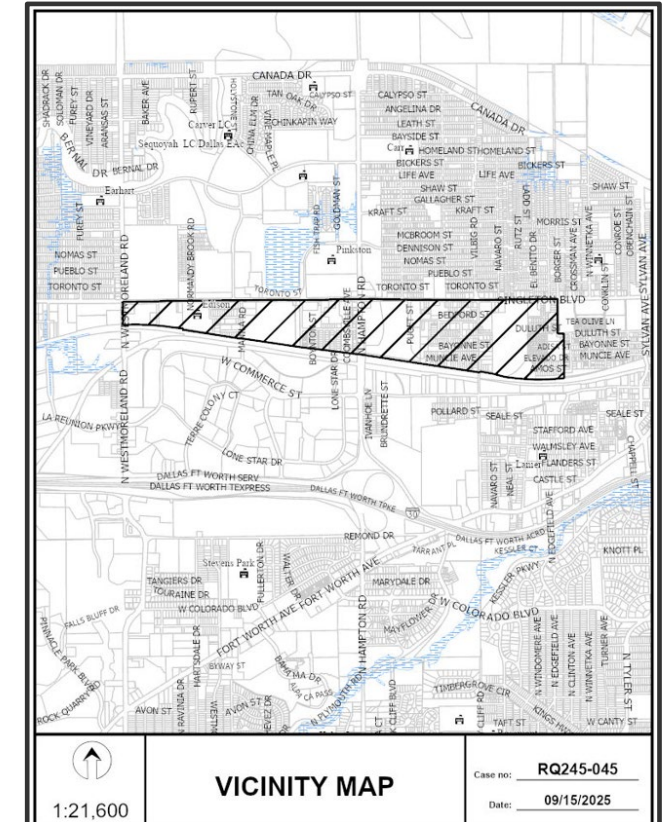
- Neighborhood Residents, Property owners and Stakeholders/ **Residentes del barrio, propietarios de inmuebles y partes interesadas:**
 - Includes residents, property/business owners, and community groups affected by the proposed changes. **Incluya residentes, propietarios de propiedades/negocios y grupos comunitarios afectados por los cambios propuestos.**
 - Provide input and feedback on proposed zoning changes. / **Proporcionar aportes y comentarios sobre los cambios de zonificación propuestos.**
- City Council and City Plan Commission / **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**

Authorized Hearing Process / Proceso de Audiencia Autorizada



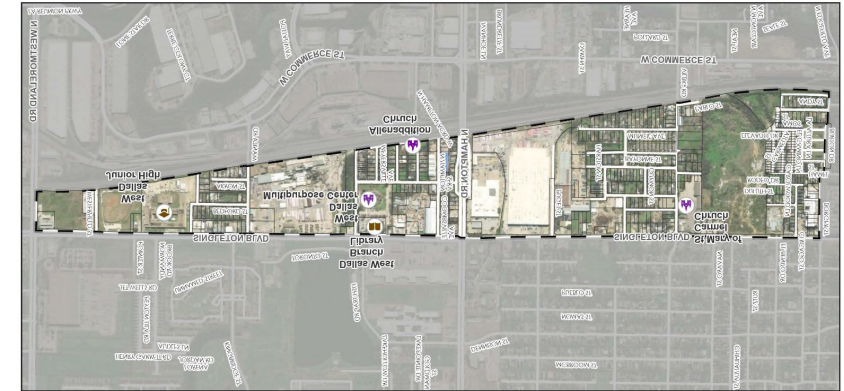
West Dallas Authorized Hearing / Audiencia autorizada de West Dallas

- Authorized by the City Plan Commission, October 12, 2022. / Autorizado por la Comisión de Planificación de la Ciudad, 12 de octubre de 2022.
- Consider proper zoning for the area to include but not limited to use, development standards, and other appropriate regulations. / Considere una zonificación adecuada para la zona, que incluya, entre otros aspectos, el uso del suelo, las normas de desarrollo y otras regulaciones pertinentes.
- Approximately 256 acres. / Aproximadamente 256 acres.



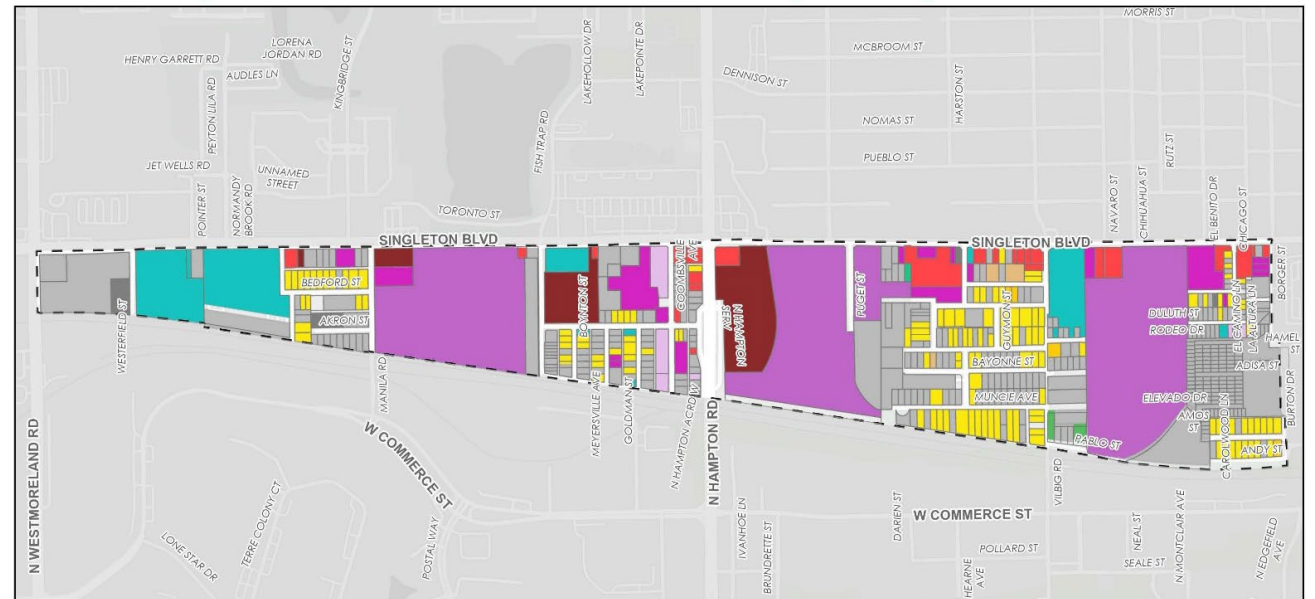
Area of Request / Área de Solicitud

- General boundaries / Límites generales:
 - North/Norte: Singleton Blvd
 - East/Este: Borger St/Burger 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.



Existing Land Use / Existentes Usos de Terreno

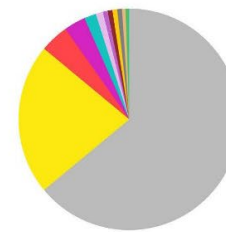
- Industrial / Industrial
- Warehouse/distribution / Almacén/distribución
- Single Family Residential / Residencial Unifamiliar
- Multifamily Residential / Residencial Multifamiliar
- Office / Oficina
- Retail & Personal Services / Servicios minoristas y personales
- Public & Institutional Facilities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



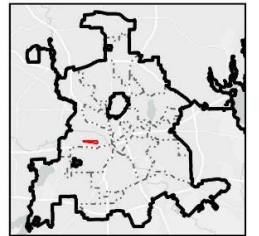
Legend



Existing Land Use Percentages

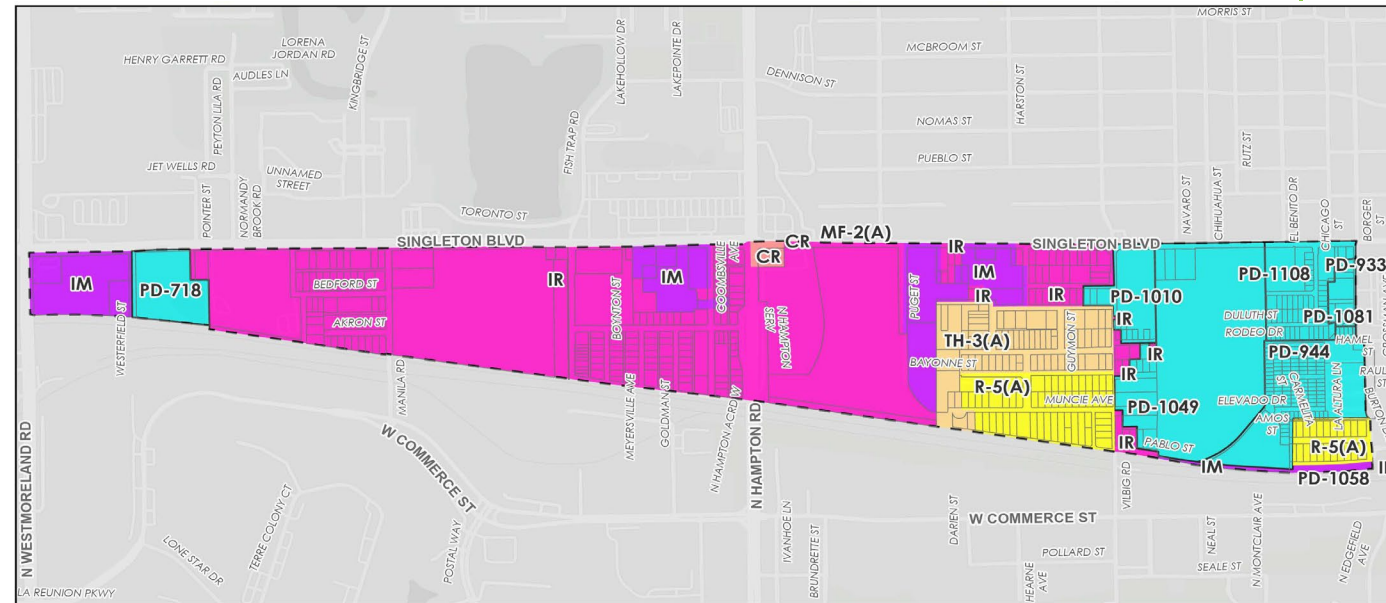


Inset Map



Current Zoning / Zonificación Actual

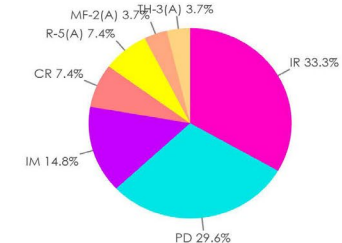
- Industrial Research (IR) Investigación Industrial (RI)
- Industrial Manufacturing (IM) Manufactures Industrial (IM)
- Community Retail (CR) Comercio minorista comunitario (CR)
- Single Family R-5(A) Unifamiliar R-5(A)
- Townhomes TH-3(A) Casas adosadas TH-3(A)
- Multifamily District MF-2(A) Distrito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



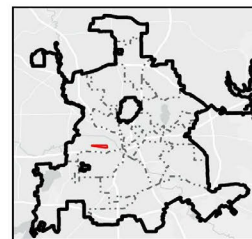
Legend



Zoning Chart



Inset Map



Zoning Evaluación / 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:

- **Context-Sensitive Urban Design / 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 Concerns / Preocupaciones de la comunidad

- Protect existing single-family neighborhoods/ Proteger los barrios unifamiliares.
- Address land use and zoning conflicts / Residential proximity./ Abordar los conflictos relacionados con el uso del suelo y la zonificación/ Proximidad a zonas residenciales.
- Minimize displacement and gentrification / Minimizar el desplazamiento y gentrificación
- New homes not matching the exiting neighborhood character (design or scale) / Las nuevas viviendas no se ajustan al carácter existente del barrio (ni en diseño ni en tamaño).
- Rezoning could lead to replacement of the Hispanic culture / La rezonificación provocará la sustitución 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
- Demolition of existing homes for multifamily/townhomes / Demolición de viviendas existentes para casas multifamiliares/adosadas.



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.](#)
- Applies to every part of Dallas, including West Dallas./ [Se aplica a todas las zonas de Dallas, incluido el oeste de Dallas.](#)
- 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.](#)
- Focuses on Environmental Justice, Housing Diversity and Sustainability. /[Se centra en la justicia ambiental, la diversidad de viviendas y la sostenibilidad.](#)

Land Use Direction for West Dallas / [Directrices de uso del suelo para el oeste de Dallas](#)

- West Dallas is assigned **Future Placetypes**, a vision for how land should be used and arranged over time (e.g., residential, mixed-use, industrial transitions, parks). / [A West Dallas se le han asignado "Tipos de Lugares Futuros", una visión de cómo se debe utilizar y organizar el suelo a lo largo del tiempo \(por ejemplo, zonas residenciales, de uso mixto, de transición industrial, parques\).](#)

Environmental Justice Focus / Enfoque en la justicia ambiental

The plan recognizes **historic industrial impacts** on West Dallas neighborhoods./ El plan reconoce el impacto histórico de la actividad industrial en los barrios del oeste de Dallas.

Encourages/ Fomenta:

- Reduction of incompatible industrial uses near homes./ Reducción de usos industriales incompatibles cerca de las viviendas.
- Healthier land uses over time / Usos del suelo más saludables con el paso del tiempo.
- Improved environmental conditions / Mejores condiciones ambientales

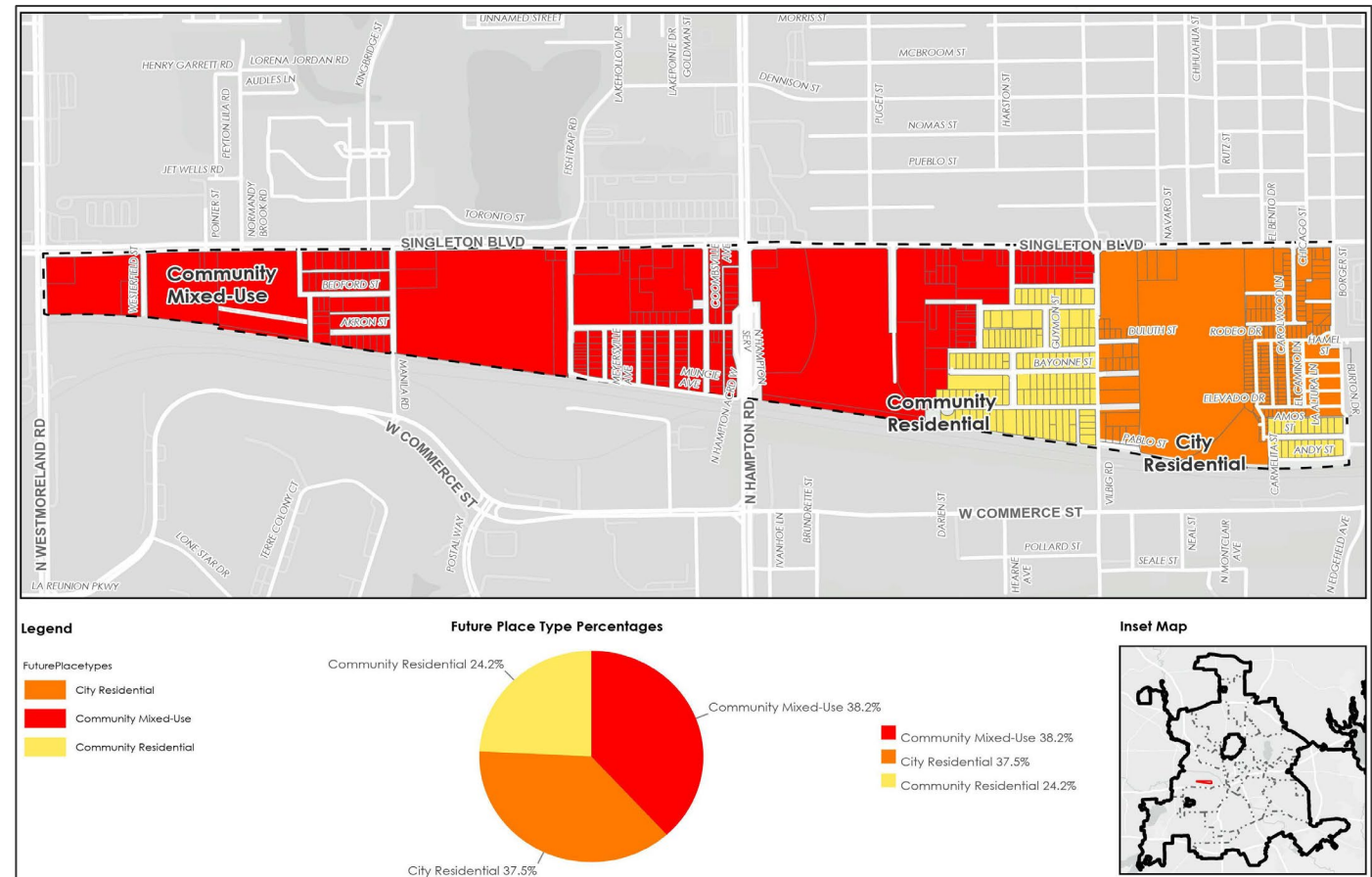
Community Concerns documented during Forward Dallas engagement in West Dallas / Preocupaciones de la comunidad documentadas durante el proceso de participación ciudadana de Forward Dallas en West Dallas:

- ✓ Gentrification / Gentrificación
- ✓ Displacement / Desplazamiento
- ✓ Loss of neighborhood character/ Pérdida del carácter del barrio

ForwardDallas 2.0 addresses environmental justice and balances growth with neighborhood protection/ Aborda la justicia ambiental y equilibra el crecimiento con la protección de los barrios.

Future Placetypes / Tipos de Lugares a Futuro

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



West Dallas Community Vision Plan (2022)

Plan de visión comunitaria de West Dallas (2022)

Land Use, Development & Zoning / **Uso del suelo, desarrollo y zonificación**

- Resident-driven framework for equitable land use / **Marco de trabajo impulsado por los residentes para un uso equitativo del suelo.**
- Focused on correcting historic planning harms / **Centrados en corregir los daños históricos causados por la planificación urbanística.**
- Prioritizes anti-displacement and community stability / **Prioriza la lucha contra el desplazamiento forzado y la estabilidad de la comunidad.**
- Serves as policy and zoning guidance / **Sirve como guía de políticas y zonificación.**

Purpose of the Vision Plan / **Propósito del Plan de Visión**

- Guide land use and zoning decisions in West Dallas/ **Orientar las decisiones sobre el uso del suelo y la zonificación en el oeste de Dallas.**
- Prevent displacement of existing residents / **Evitar el desplazamiento de los residentes actuales.**
- Ensure future growth benefits current residents / **Asegúrese de que el crecimiento futuro beneficie a los residentes actuales.**
- Address environmental injustice and historic inequities / **Abordar la injusticia ambiental y las desigualdades históricas.**

West Dallas Community Vision Plan / Plan de visión comunitaria de West Dallas

Core Land Use Objective / **Objetivo principal del uso del suelo**

- Stabilize existing West Dallas neighborhoods / **Estabilizar los barrios existentes del oeste de Dallas.**
- Accommodate growth without undermining affordability / **Facilitar el crecimiento sin comprometer la asequibilidad.**
- Protect environmental health and cultural identity / **Proteger la salud ambiental y la identidad cultural.**
- Use zoning and development policy as tools for equity / **Utilizar la zonificación y las políticas de desarrollo como herramientas para la equidad.**

Roles of Zoning & Development / **Papel de la zonificación y el desarrollo**

- Reduce displacement pressures / **Reducir las presiones de desplazamiento.**
- Ensure compatibility between new and existing uses / **Garantizar la compatibilidad entre los usos nuevos y los existentes.**
- Shape redevelopment scale and intensity / **Determinar la escala y la intensidad de la remodelación urbana.**
- Support long-term neighborhood stability / **Apoyar la estabilidad a largo plazo de los barrios.**

West Dallas Community Vision Plan

Plan de visión comunitaria de West Dallas

Housing & Neighborhood Stability / Vivienda y estabilidad del vecindario

- Prioritizes anti-displacement zoning strategies / Prioriza las estrategias de zonificación para evitar el desplazamiento de los residentes:
 - Preservation of owner-occupied housing and legacy residents/ Preservación de las viviendas ocupadas por sus propietarios y de los residentes de toda la vida.
 - Protection of neighborhood character / Protección del carácter del barrio.
 - Long-term affordability as a core land use outcome / La asequibilidad a largo plazo como resultado fundamental del uso del suelo.

Anti-Displacement Zoning Tools / Herramientas de zonificación contra el desplazamiento

- Neighborhood Stabilization Overlays (NSO) to manage redevelopment scale and limit incompatible density and form / Las zonas de estabilización de barrios (NSO) tienen como objetivo gestionar la escala de la reurbanización y limitar la densidad y la tipología constructiva incompatibles.
- Mixed-income housing to ensure affordability levels aligned with resident's incomes / Viviendas de ingresos mixtos para garantizar niveles de asequibilidad acordes con los ingresos de los residentes.
- Community Land Trusts to ensure permanent affordability and community control / Fideicomisos de tierras comunitarias para garantizar la asequibilidad permanente y el control comunitario.

Singleton Corridor Neighborhood-led Plan (2021) / Plan del barrio de Singleton Corridor, elaborado por los propios vecinos (2021)

- Community-developed plan (not adopted by City Council) / Plan desarrollado por la comunidad (no adoptado por el Ayuntamiento)
- Protecting neighborhood character while guiding positive redevelopment around Singleton Blvd. Proteger el carácter del barrio a la vez que se impulsa una reurbanización positiva en los alrededores de Singleton Blvd.
- Recommended reducing heavy industrial uses near homes, schools, and churches. Se recomienda reducir las actividades industriales pesadas cerca de viviendas, escuelas e iglesias.
- Align zoning with actual and desired uses (e.g., residential in residential zones and commercial uses in commercial zones). Alinear la zonificación con los usos reales y deseados (por ejemplo, uso residencial en zonas residenciales y usos comerciales en zonas comerciales).



Zoning Guiding Principles / Plan de visión comunitaria de West Dallas

- Protect and stabilize single-family neighborhoods in West Dallas. / Proteger y estabilizar los barrios de viviendas unifamiliares en el oeste de Dallas.
- Protect existing affordable housing and prevent displacement. / Proteger las viviendas asequibles existentes y prevenir el desplazamiento de sus habitantes.
- Allow for diverse housing options without disrupting neighborhood character / Permitir diversas opciones de vivienda sin alterar el carácter del barrio.
 - ❖ Ensure appropriate zoning for Single-family Residential Homes / Garantizar la zonificación adecuada para viviendas unifamiliares.
- Protect environmental health / Proteger la salud ambiental
 - ❖ Heavy industrial zoning districts transitioning to mixed-use or multifamily housing districts.
 - ❖ Distritos de uso industrial pesado que están pasando a ser distritos de uso mixto o de viviendas multifamiliares.

Design Standards for Residential Districts

Sesión de trabajo en grupo - Reglas de participación

Create Minimum Standards (Single Family & Duplex Developments)

Establecer estándares mínimos (para desarrollos de viviendas unifamiliares y dúplex)

- Roof Pitch / **Inclinación del techo**
- Front Porch Size / **Tamaño del porche delantero**
- Minimum Window Transparency / **Transparencia mínima de la ventana**
- Primary Street Entrance / **Entrada principal por la calle**
- Maximum Garage size (percentage of façade) / **Tamaño máximo del garaje (porcentaje)**
- Sidewalk Requirements / **Requisitos para las aceras**
- Height maximums / **Alturas máximas**
- Minimum front Porch Size / **Tamaño mínimo del porche delantero**
- Maximum Impervious Lot Coverage Percentage / **Porcentaje máximo de superficie impermeable del lote**
- Window Transparency Minimum Percentage / **Porcentaje mínimo de transparencia de la ventana**
- Allow Accessory Dwelling Units (ADUs) / **Permitir las viviendas accesorias (ADU).**



Break Out Session - Rules of Engagement

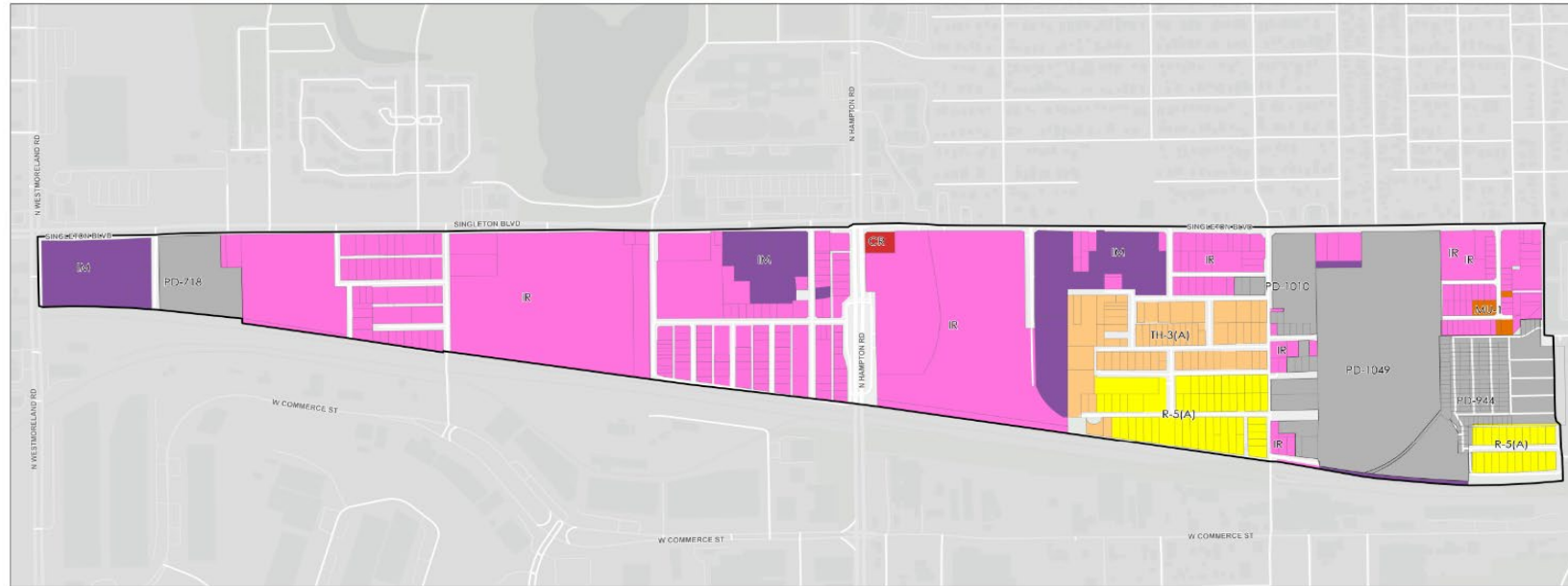
Sesión de trabajo en grupo - Reglas de participación

Your presence here demonstrates your commitment to shaping the future development of your community, and we truly value your input!.
Su presencia aquí demuestra su compromiso con el desarrollo futuro de su comunidad, ¡y valoramos enormemente su contribución!.

- **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.

Community Input Session / Sesión de participación comunitaria

2223-174 Singleton Westmoreland Authorized Hearing- Existing Zoning



Legend

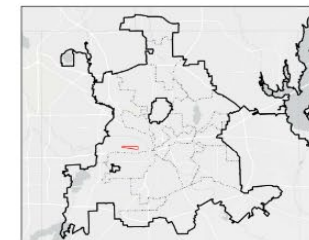
Zoning Singleton Authorized Hearing	Major Streets
CR	Parcel_SingletonAH
IM	Singleton Authorized Hearing Boundary
IR	Streets
MU-1	Zoning Singleton Authorized Hearing
PD-1010	LONG_ZONE_DIST
PD-1049	CR
PD-718	IM
PD-944	IR
R-5(A)	MU-1
TH-3(A)	PD-1010
CityofDallasBoundary_Er	

Zoning Chart



IR 38.5%
IM 19.2%
MU-1 11.5%
R-5(A) 7.7%
CR 3.8%
PD-1010 3.8%
PD-1049 3.8%
PD-718 3.8%
PD-944 3.8%
TH-3(A) 3.8%

Inset Map



Look at the current zoning map and tell us/write what land uses you want, where?

Observa el mapa de zonificación actual e indícanos/escribe qué usos del suelo deseas y dónde.

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/singletonwestmorelandah.aspx>



Seferinus Okoth, AICP
Chief Planner
214.671.9336

seferinus.okoth@dallas.gov