



**SERVICE
FIRST,
NOW!**

Sef Okoth, AICP

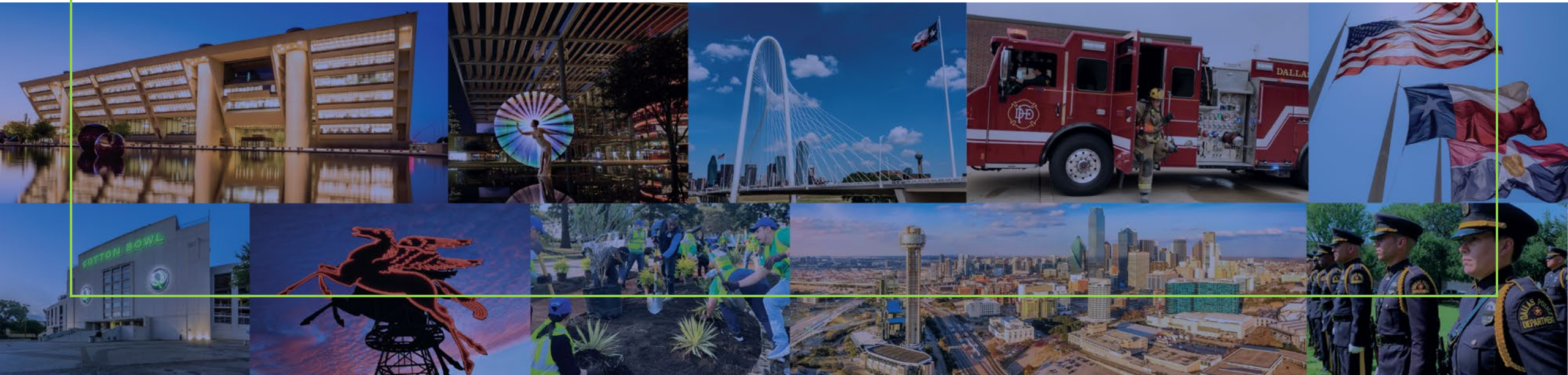
Chief Planner

Planning & Development Department
City of Dallas

Singleton/Westmoreland Authorized Hearing

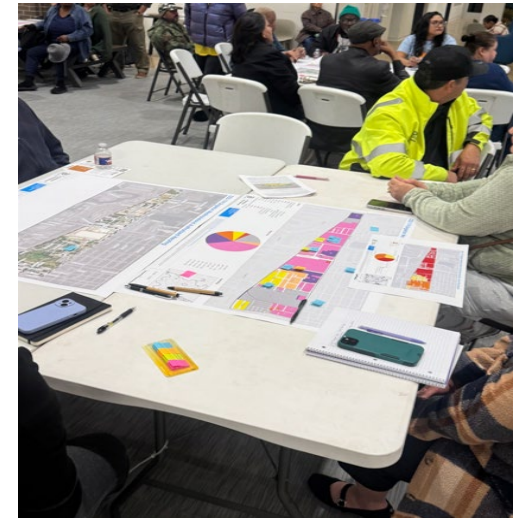
Z223-174

March 31, 2026



Agenda / Orden del día

- Welcome / [Bienvenida](#)
- Authorized Hearing Overview / [Resumen de la audiencia de autorización](#)
- Summary of Existing Plans / [Descripción general de la Audiencia Autorizada](#)
- Community Concerns / [Preocupaciones de la comunidad](#)
- Recap of Last Community Meeting / [Resumen de la última reunión comunitaria](#)
- Zoning Recommendations/ [Recomendaciones de zonificación](#)
- Discussion / [Próximos pasos](#)
- 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 create a better future / Estamos trabajando juntos para afrontar los cambios y planificar un futuro mejor.

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.

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



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.

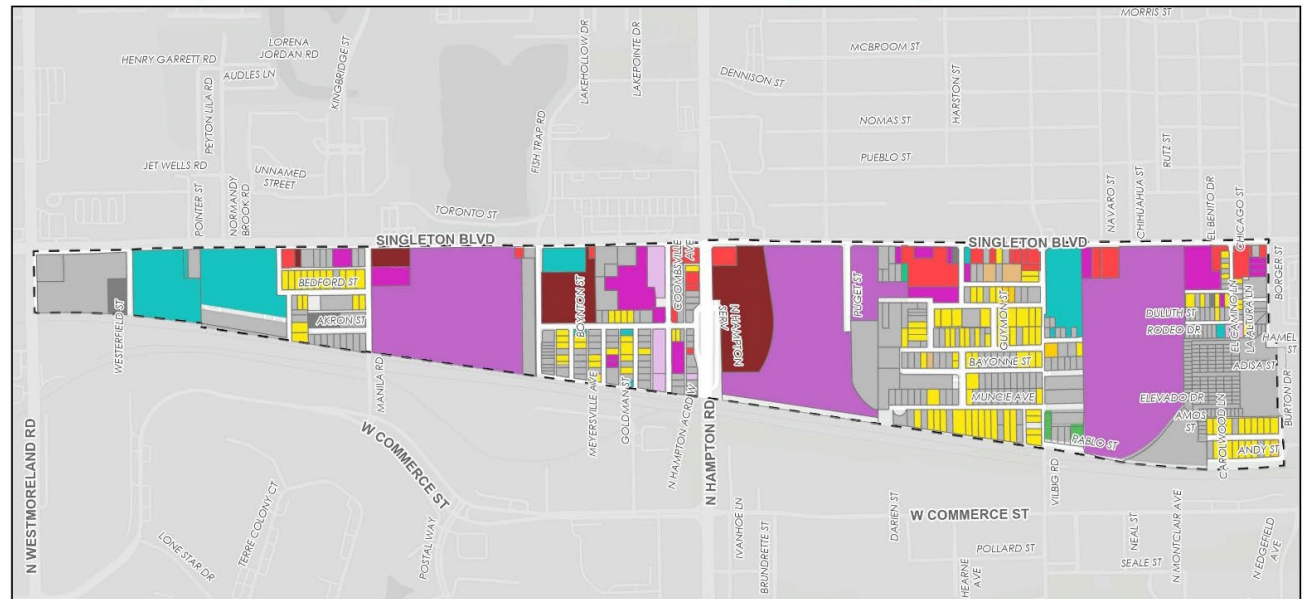


Authorized Hearing Process / Proceso de Audiencia Autorizada



Existing Land Use / Existentes Usos de Terreno

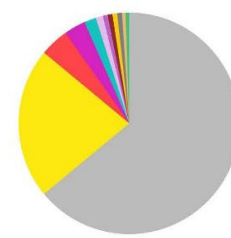
1. Industrial / Industrial
2. Warehouse/distribution / Almacén/distribución
3. Single Family Residential / Residencial Unifamiliar
4. Multifamily Residential / Residencial Multifamiliar
5. Office / Oficina
6. Retail & Personal Services / Servicios minoristas y personales
7. Public & Institutional Facilities / Instalaciones públicas e institucionales
8. Open Space / Espacio abierto
9. Utility / Utilidad
10. Vacant/Undeveloped / Vacante/Sin desarrollar



Legend

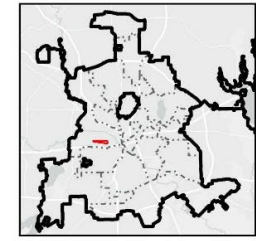
Existing Land Use	Color
Agriculture	Green
Field Check	Yellow
Heavy Industrial	Purple
Light Industrial	Light Purple
Multi-Family Apartments	Orange
Office	Brown
Public & Institutional Facilities	Cyan
Public Open Space	Light Green
Retail & Personal Services	Red
Field Check	Yellow
Single Family Detached	Light Yellow
Transportation	Grey
Transportation	Dark Grey
Vacant	Light Grey
Warehouse / Distribution	Magenta

Existing Land Use Percentages



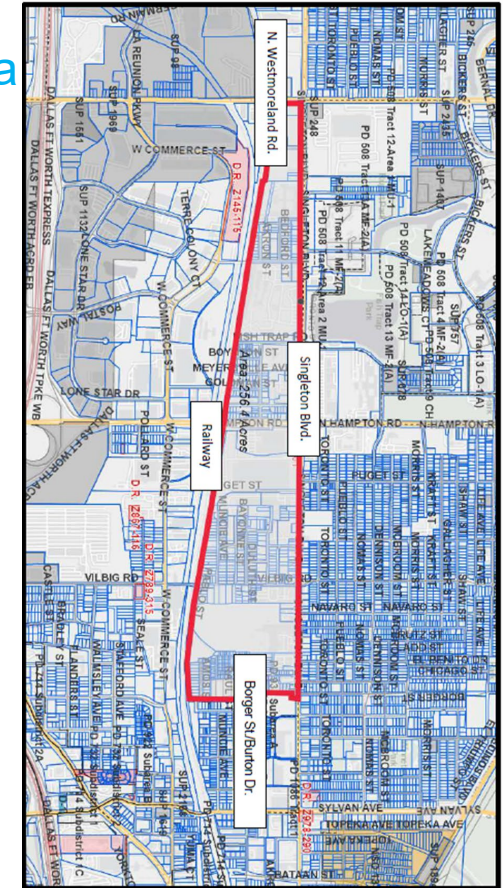
Vacant 64.0%	Multi-Family Apartments 0.5%
Single Family Detached 22.0%	Agriculture 0.3%
Retail & Personal Services 4.2%	Public Open Space 0.2%
Warehouse / Distribution 3.1%	
Public & Institutional Facilities 1.7%	
Light Industrial 1.0%	
Heavy Industrial 0.7%	
Office 0.7%	
Single Family Attached 0.7%	
Utility 0.7%	

Inset Map



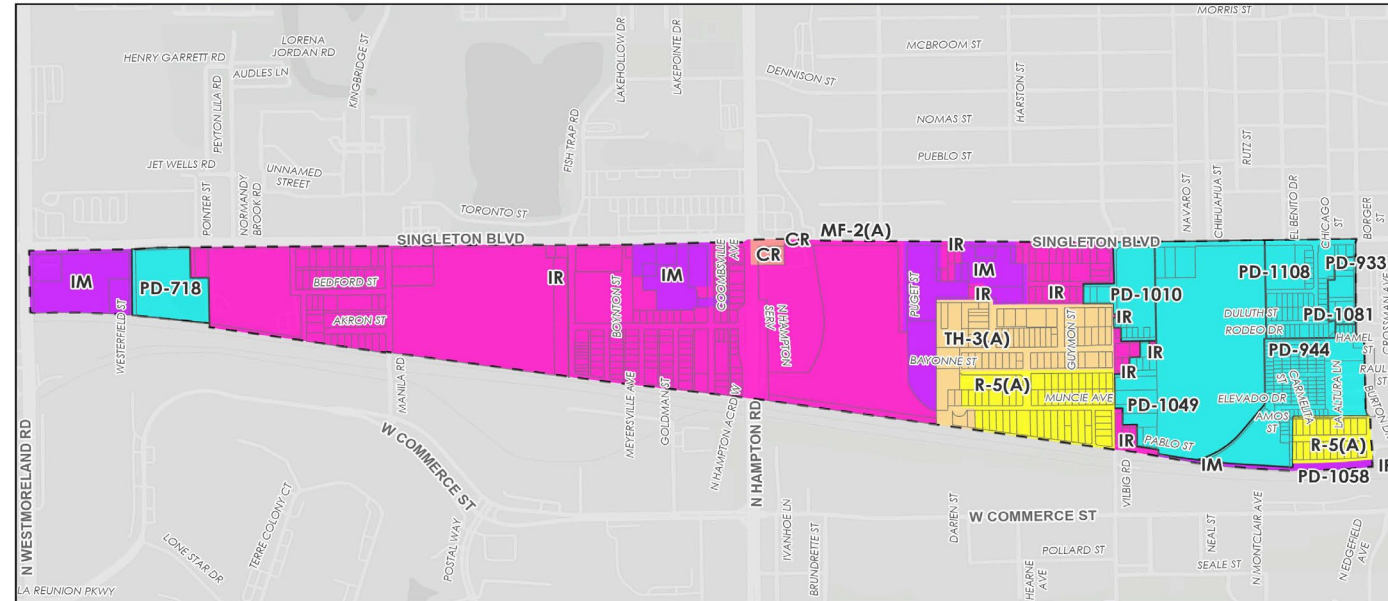
West Dallas Authorized Hearing / Audiencia autorizada de West Dallas

- Authorized by the City Plan Commission, December 15, 2022 / Autorizado por la Comisión de Planificación de la Ciudad, 15 de diciembre de 2022.
- 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 256 acres, 518 properties, 114 SF detached homes and 144 townhomes / Comprende 256 acres, 518 propiedades, 114 viviendas unifamiliares independientes y 144 casas adosadas.
- 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.



Current Zoning / Zonificación Actual

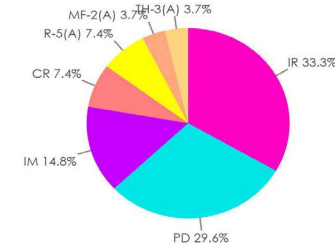
- Industrial Research (IR) Investigación Industrial (RI)
- Industrial Manufacturing (IM) Manufactures Industrial (IM)
- Community Retail (CR) Comercio minorista comunitario (CR)
- Single Family R-5(A) Unifamiliar R-5(A)
- Townhomes TH-3(A) Casas adosadas TH-3(A)
- Multifamily District MF-2(A) Distrito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



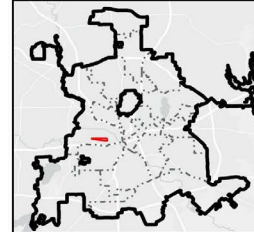
Legend

- Singleton Authorized Hearing Boundary
- City_of_Dallas_Base_Zon_Singleton
- Community Retail District
- Industrial / Manufacturing District
- Industrial / Research District
- Multifamily Residential District
- Planned Development District
- Single Family District
- Townhouse Residential District

Zoning Chart



Inset Map



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.](#)
- 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.](#)
- West Dallas - focus on Environmental Justice, Housing Diversity and Sustainability. /[Se centra en la justicia ambiental, la diversidad de viviendas y la sostenibilidad.](#)



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

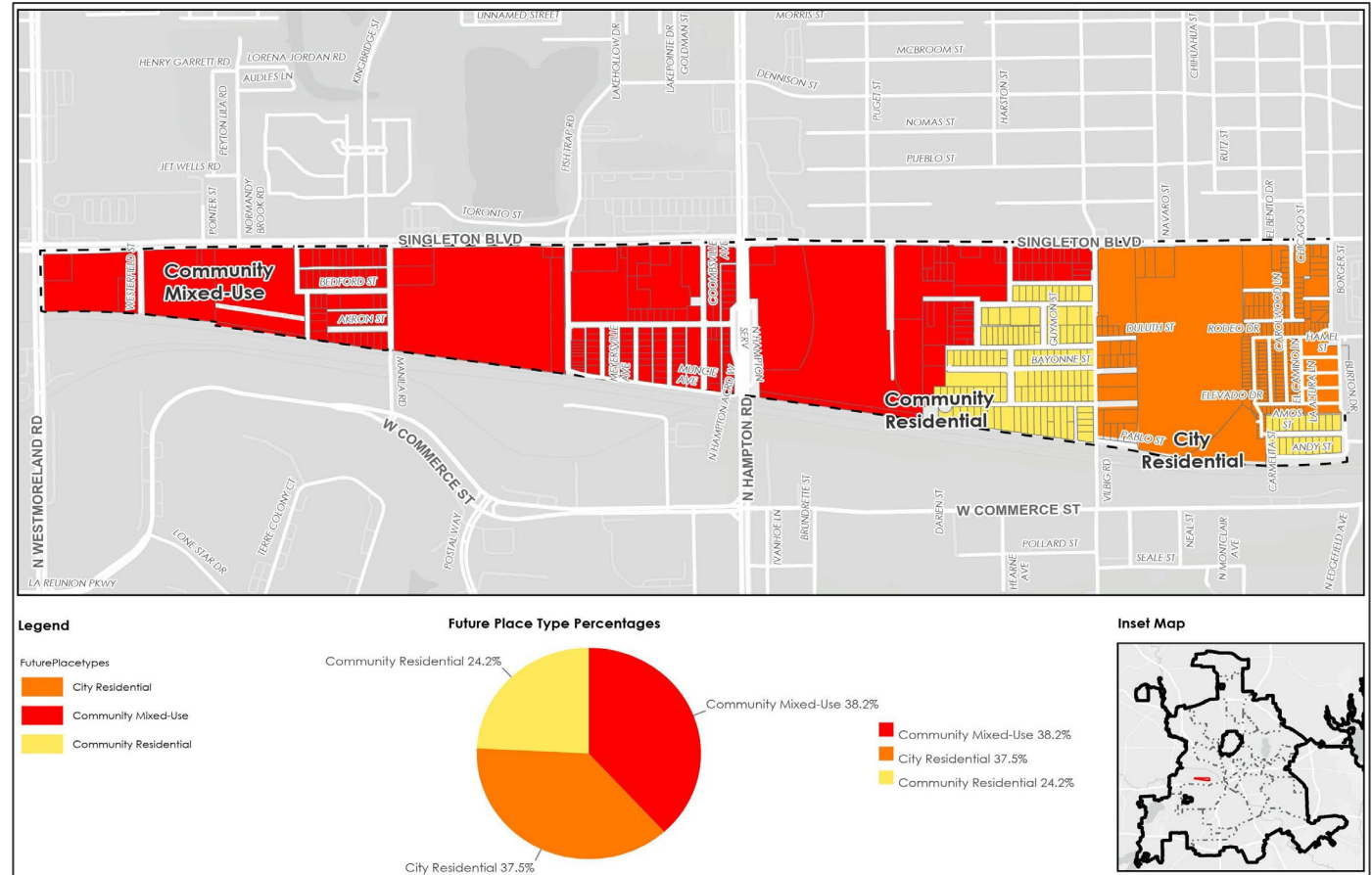
Community Concerns documented during Forward Dallas engagement in West Dallas / Preocupaciones de la comunidad documentadas durante el proceso de participación ciudadana de Forward Dallas en West Dallas:

- ✓ 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)

- Resident-driven framework for equitable land use / Marco de trabajo impulsado por los residentes para un uso equitativo del suelo.
- Prioritizes anti-displacement and community stability / Prioriza la lucha contra el desplazamiento forzado y la estabilidad de la comunidad.
- Provides policy guidance on land use and zoning / Proporciona orientación normativa sobre el uso del suelo y la zonificación.
- 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.



Objectives of West Dallas Community Vision Plan / Objetivos del Plan de Visión Comunitaria de West 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.
- 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.
- Prioritize anti-displacement zoning strategies to protect owner-occupied housing and legacy residents / Utilice estrategias de zonificación contra el desplazamiento para proteger la vivienda ocupada por sus propietarios y a los residentes históricos.

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.

Discussion from Last Meeting / Discusión de la última reunión

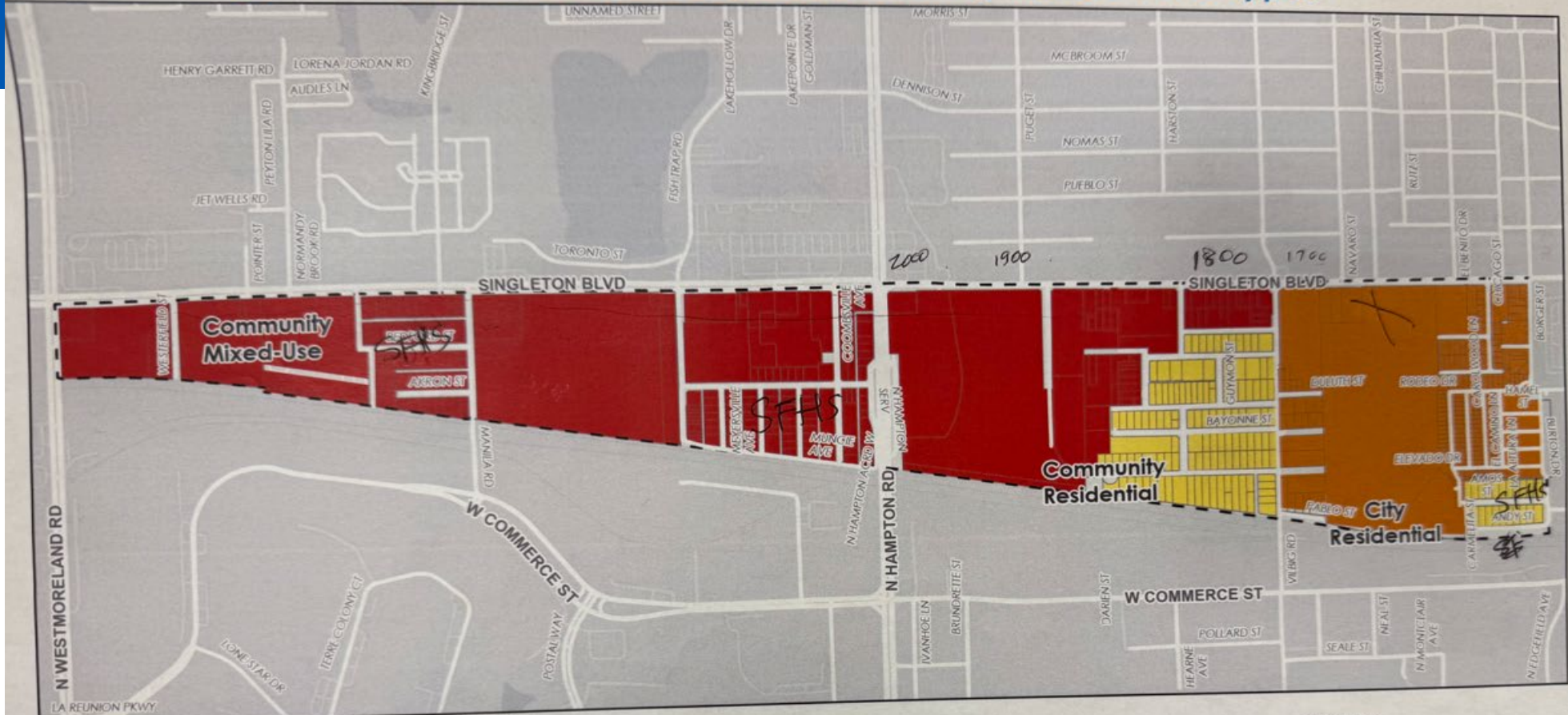
- Affordable retail spaces for small businesses / Espacios comerciales asequibles para pequeñas empresas
- Need senior housing / Necesito vivienda para personas mayores
- Habitat properties / Propiedades del hábitat
- Nice active parks / Bonitos parques activos
- Grocery stores, centrally located / Supermercados, ubicados en el centro
- More activities at the lake (Fish Trap) / Más actividades en el lago (Trampa para peces)
- Remove IR (Industrial Research) zoning district / Eliminar el Distrito de Zonificación IR (Investigación Industrial)
- Duplex 4-plex near Westmoreland / Dúplex Cuádruplex cerca de Westmoreland



Discussion from Last Meeting / **Discusión de la última reunión**

- Displacement/ Fair Price for the homes / **Desplazamiento / Precio justo para las viviendas**
- Grocery Stores: between Fish Trap Road and Manila Rd / **Supermercados: entre Fish Trap Rd y Manila Rd**
- Restaurants / **Restaurantes**
- Drainage (Flood Insurance by RR track) / **Drenaje (Seguro contra inundaciones junto a las vías del tren)**
- How does height affect existing houses / **¿Cómo afecta la altura a las viviendas existentes?**
- Roof type: Pitch vs Flat / **Tipo de techo: Inclinado frente a plano**
- Housing Affordability / **Asequibilidad de la vivienda**
- Talk to St Mary's Church – they have a school / **Habla con la Iglesia de Santa María; tienen una escuela.**
- Commercial Flex between the residential district and logistics park below W. Commerce Street / **Espacio comercial flexible situado entre el distrito residencial y el parque logístico, por debajo de W. Commerce Street.**
- Build homes between Westerfield St and Westmoreland Rd / **Tiendas de comestibles entre Fish Trap y Manila Rd**
- Build school or retail between Puget St and Hampton Road / **Construir una escuela o un local comercial entre Puget St y Hampton Road.**

2223-174 Singleton Westmoreland Authorized Hearing- Future Placetypes

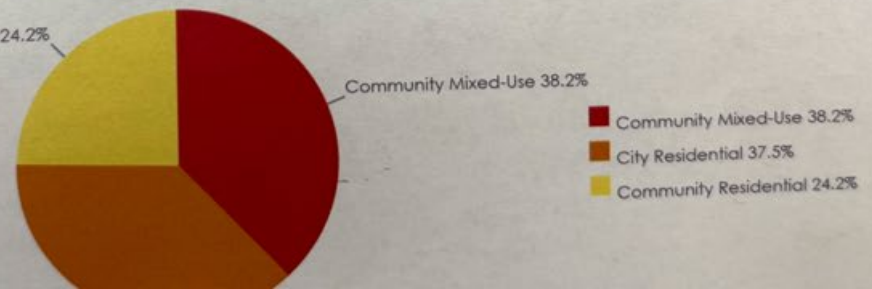


Public Access to
 P Properties

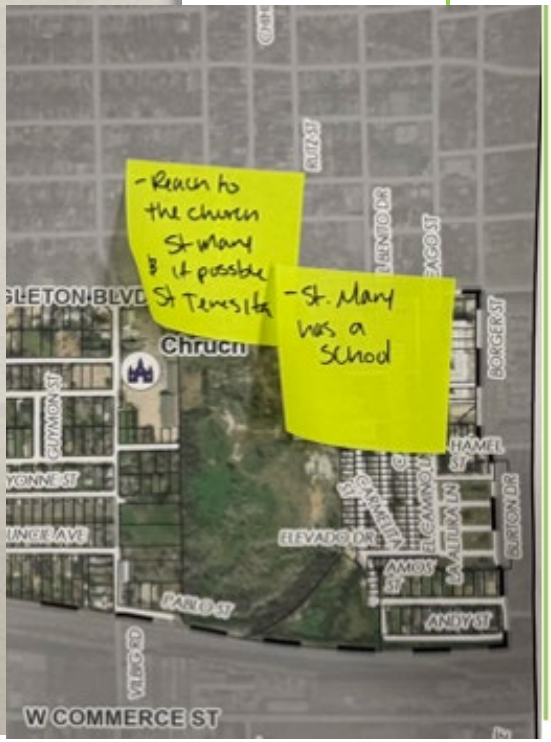
- Legend**
- City Residential
 - Community Mixed-Use
 - Community Residential

Dis playment / Fair Price
 Shopping: Grocing Store
 Restaurant
 Retail
 How does heigh affect
 existing housing
 Pitch VS Plat
 Affordability

Future Place Type Percentages

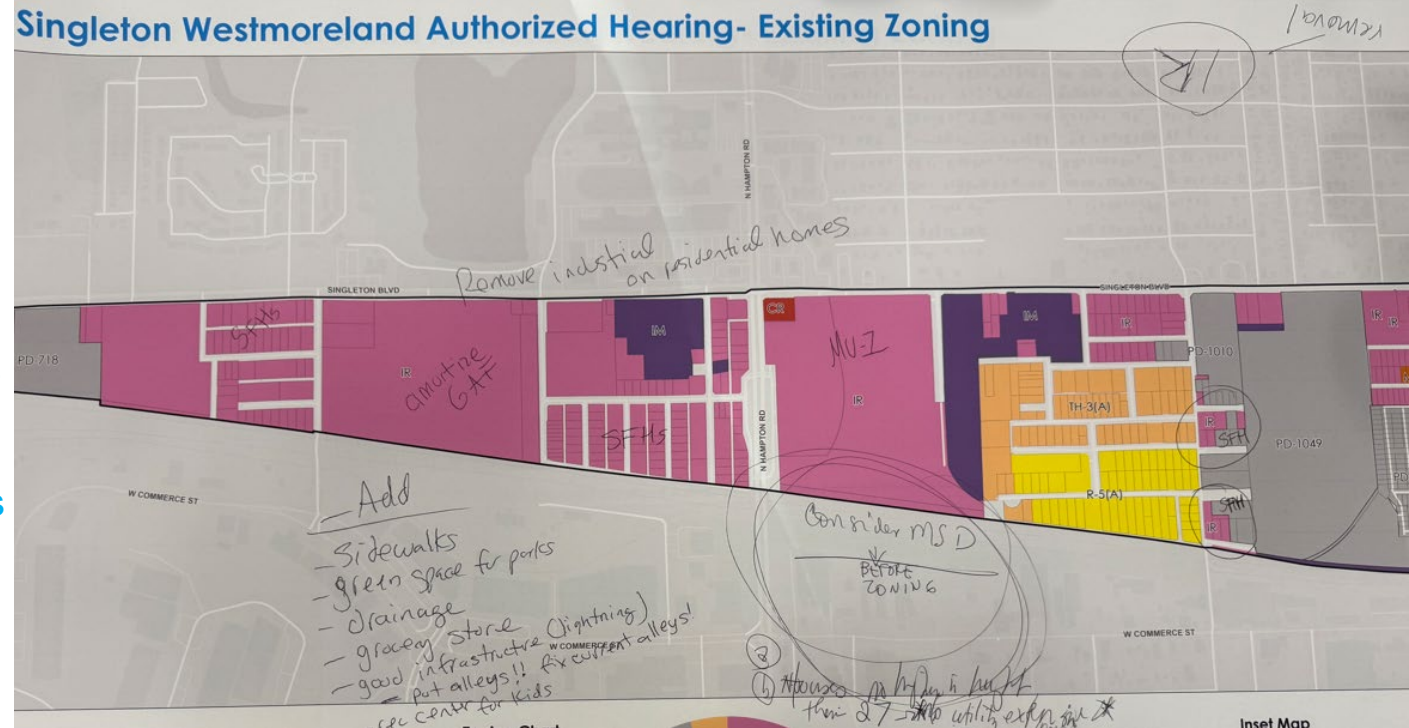


Inset Map



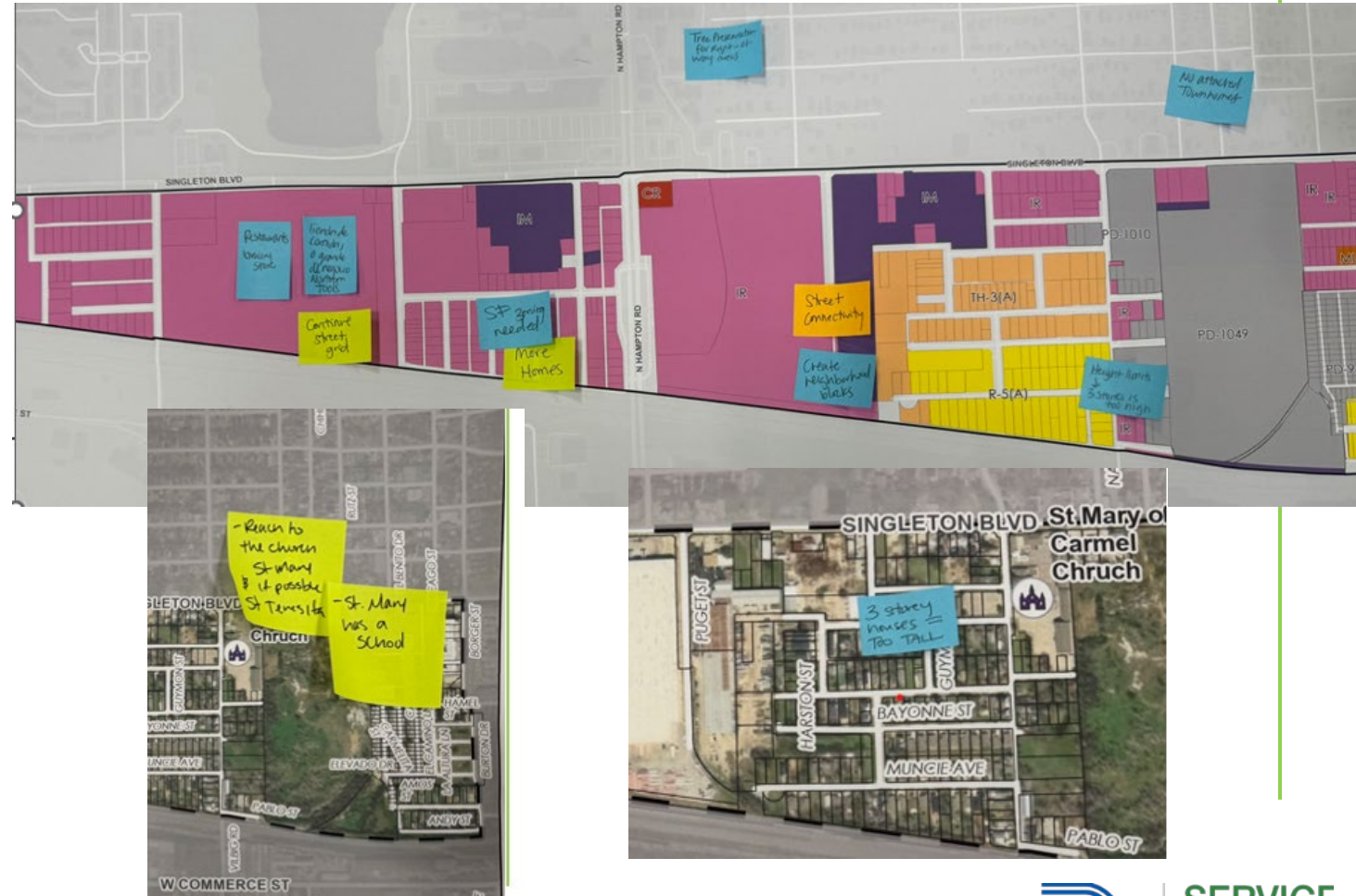
Discussion from Last Meeting / Discusión de la última reunión

- Sidewalks / **Aceras**
- Green space for parks / **Espacio verde para parques**
- Drainage / **Drenaje**
- Grocery Stores / **Tiendas de comestibles**
- Good infrastructure (lighting, put alley, fix alleys) / **Buena infraestructura (iluminación, pavimentación de callejones, reparación de callejones).**
- Rec Center for kids / **Centro de recreación para niñas**
- Consider MSD / **Considere MSD.**
- Remove Industrial uses from residential area / **Eliminar los usos industriales de las zonas residenciales.**



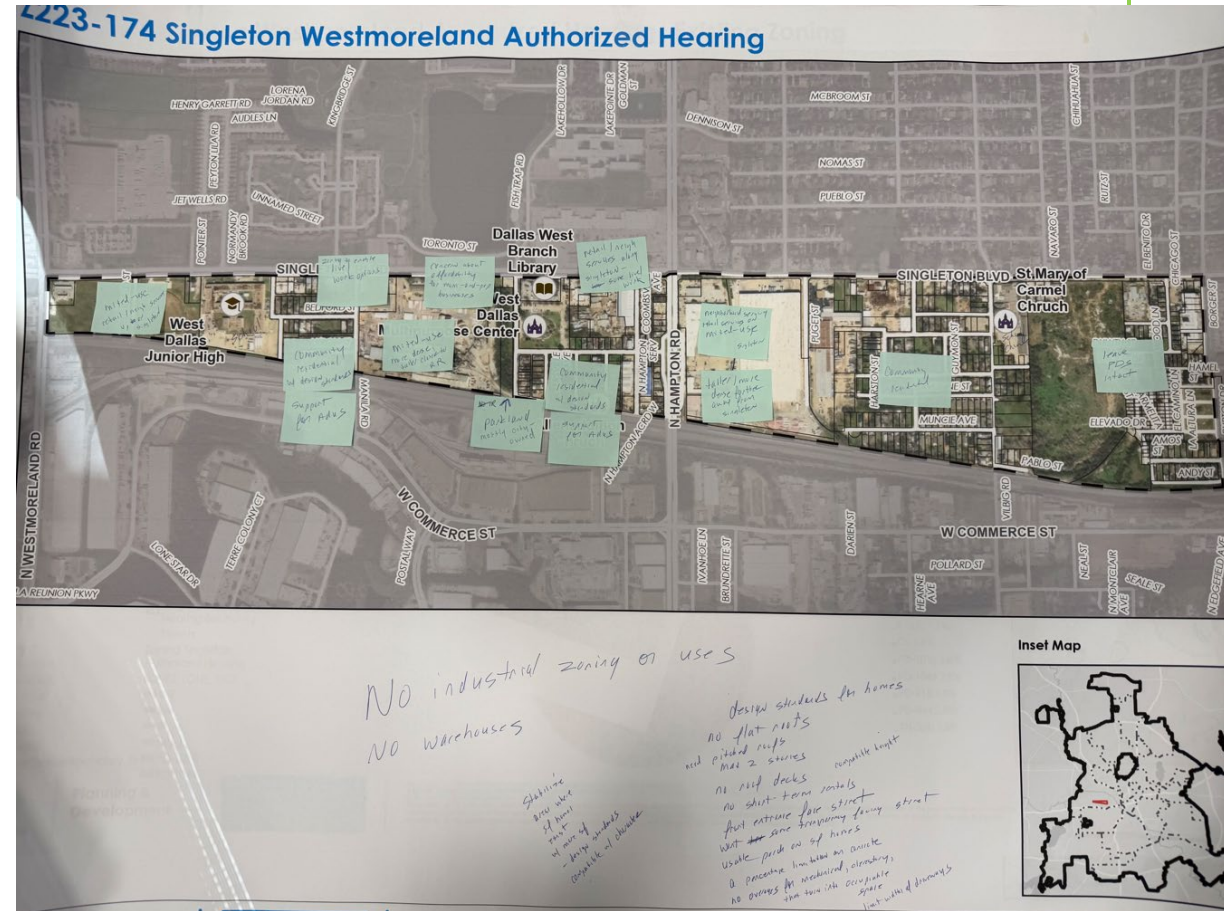
Discussion from Last Meeting / Discusión de la última reunión

- Restaurants / Restaurantes
- Grocery stores / Tiendas de comestibles
- Food store or large business Northern Tools / Tiendade comidas o grande denegolio Nortrem Tools
- Continue street grid / Continuar la cuadrícula urbana
- Single family zoning needed/More homes / Se requiere zonificación para viviendas unifamiliares /Más viviendas
- Street Connectivity/Create neighborhood blocks /Conectividad vial / Crear manzanas residenciales
- Height limits -3 stories too high / Límites de altura: 3 pisos es demasiado alto.
- Tree preservation on Right of Ways / Conservación de árboles en derechos de vía
- No attached homes / No hay viviendas adosadas.



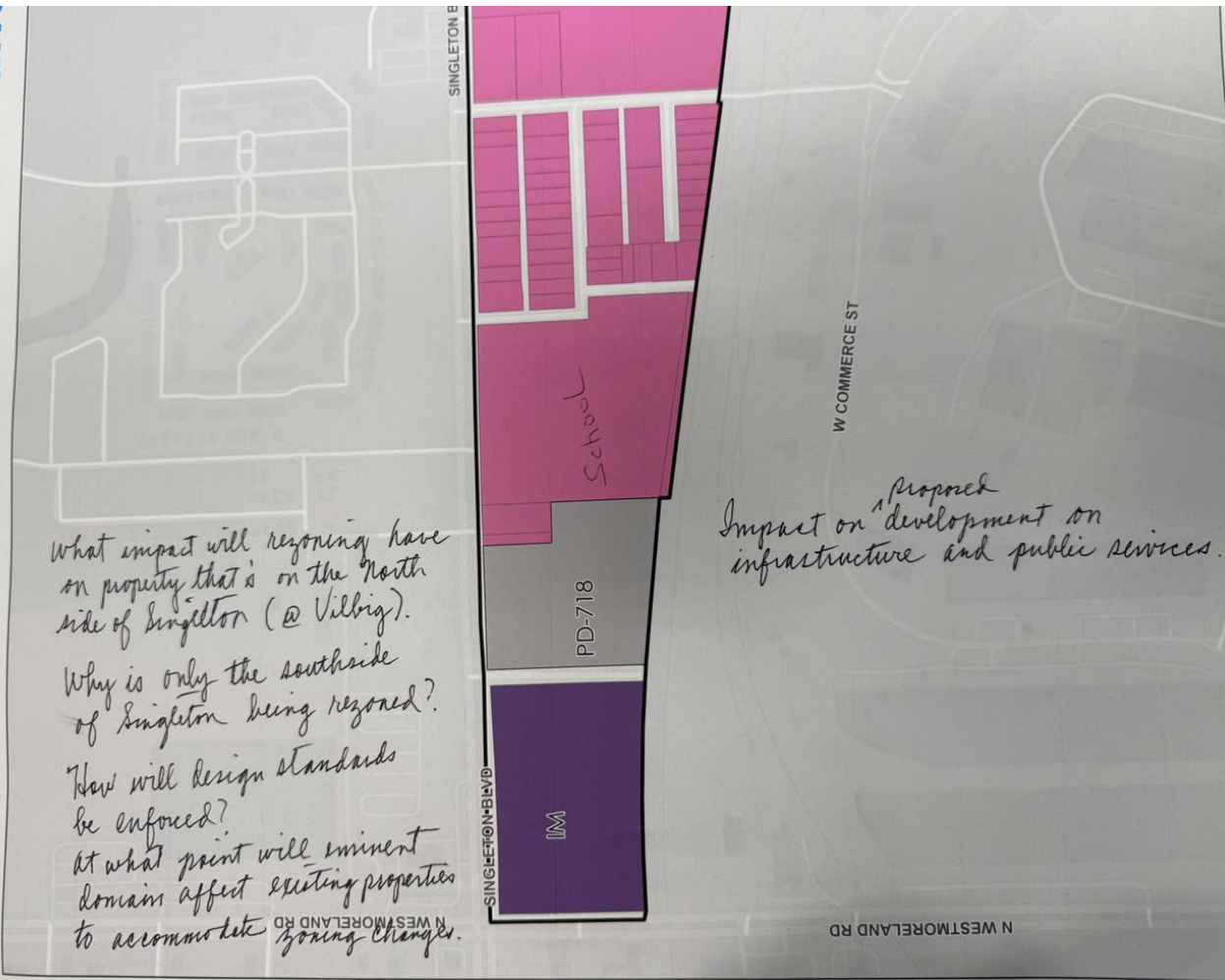
Discussion from Last Meeting / Discusión de la última reunión

- No Industrial zoning or uses / Sin zonificación ni usos industriales.
- No Warehouses / Sin almacenes
- Community residential with design standards / Residencia comunitaria con estándares de diseño
- Leave the PDs residential / Dejar los PD residenciales
- Mixed-use: Retail/Neighborhood Services along Singleton/ Uso mixto: Comercio minorista y servicios vecinales a lo largo de Singleton
- Support ADUs and Live Work Units / Apoyo a las viviendas accesorias y a las unidades de vivienda y trabajo.
- Affordability for the 'Mom-and-Pop' businesses: Asequibilidad para los negocios familiares
- Parkland on City-owned property just west of the Multipurpose Center / Propiedad de la ciudad de Parkland, situada justo al oeste del Centro Multiusos.
- Taller more-dense development along Singleton/ Desarrollo más alto y denso a lo largo de Singleton.



Concerns / Preocupaciones

2223-174 Singleton Westmoreland



- Impact of development north of Singleton / Impacto del desarrollo al norte de Singleton
- Design Standards / Estándares de diseño
- Impact of proposed development on public infrastructure and services / Impacto del desarrollo propuesto en la infraestructura y los servicios públicos
- Street Parking-Residents Only parking on Vilbig / Estacionamiento en la calle: solo para residentes en Vilbig.



Preliminary Zoning Proposal / Propuesta preliminar de zonificación

Guiding Principles / Principios Rectores

- 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.



Preliminary Staff Proposed Zoning

Propuesta preliminar de zonificación del personal

Z223-174 Singleton Westmoreland Authorized Hearing: Staff Recommended Zoning



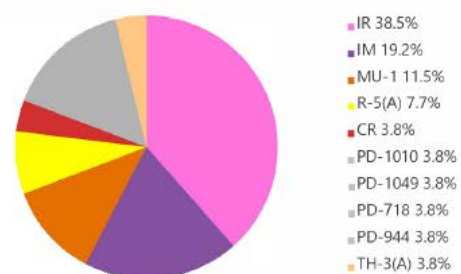
Z223-174 Singleton Westmoreland Authorized Hearing: Existing Zoning



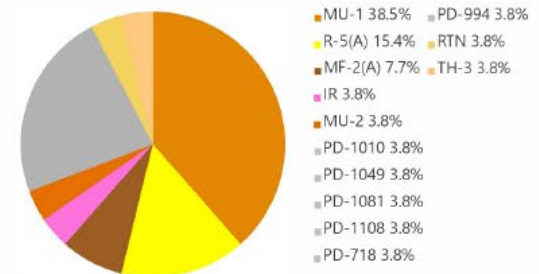
Legend

- Staff Proposed Zoning
- IR
 - MF-2(A)
 - MU-1
 - MU-2
 - PD-1010
 - PD-1049
 - PD-1081
 - PD-1108
 - PD-718
 - PD-994
 - R-5(A)
 - RTN
 - TH-3

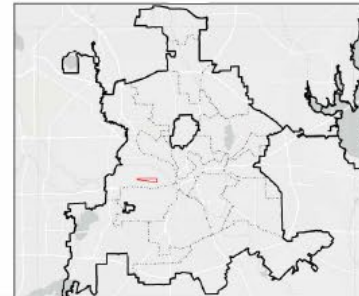
Zoning Chart- Existing



Zoning Chart- Staff Recommendation



Inset Map



Planning & Development

Date Created: 12/31/2025 2:03 PM
Map By: SR

Data Sources: Sources: Esri, Vector Airbus DS, USGS, NGA, NASA, CGAIR, N Robinson, NCEAS, NLS, DS, NMA, Geodatasystemen, Rijksvastgoedbedrijf, GSA, Geoland, FEMA, Intermap, and the GIS user community Esri Community Maps Contributors, Baylor University, Texas Parks & Wildlife, © OpenStreetMap contributors, Esri, TomTom, Garmin, Swatchx, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS, EPA, NPS, US Census Bureau, USDA, USFWS, Texas Parks & Wildlife, Esri, TomTom, Garmin, Swatchx, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS, EPA, NPS, US Census Bureau, USDA, USFWS, Texas Parks & Wildlife

The accuracy is not to be taken / used as data produced by a Registered Professional Land Surveyor for the State of Texas. For this level of detail, supervision, and certification of the produced data by a Registered Land Surveyor for the State of Texas would be required. This product is for informational purposes and may not have been prepared for or be suitable for legal, engineering, or surveying purposes. It does not represent an on-the-ground survey and represents only the approximate relative location of property boundaries. (Texas Government Code § 2051.10)



Design Standards for Residential Districts

Sesión de trabajo en grupo - Reglas de participación

Development Standards (Single Family & Duplex Housing) / Normas de desarrollo (Viviendas unifamiliares y dúplex)

- Roof Pitch / [Inclinación del techo](#)
- Porches (placement and size) / [Porches \(ubicación y tamaño\)](#)
- Window Transparency / [Transparencia de la ventana](#)
- Primary Street Entrance / [Entrada principal por la calle](#)
- Garage (placement, size) / [Garaje \(ubicación, tamaño\)](#)
- Sidewalk Requirements / [Requisitos para las aceras](#)
- Height maximums / [Alturas máximas](#)
- Impervious Lot Coverage / [Cobertura de lote con superficies impermeables](#)
- Accessory Dwelling Units (ADUs) / [Unidades de vivienda accesorias \(ADU\)](#)



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