



**SERVICE
FIRST,
NOW!**

Sef Okoth, AICP

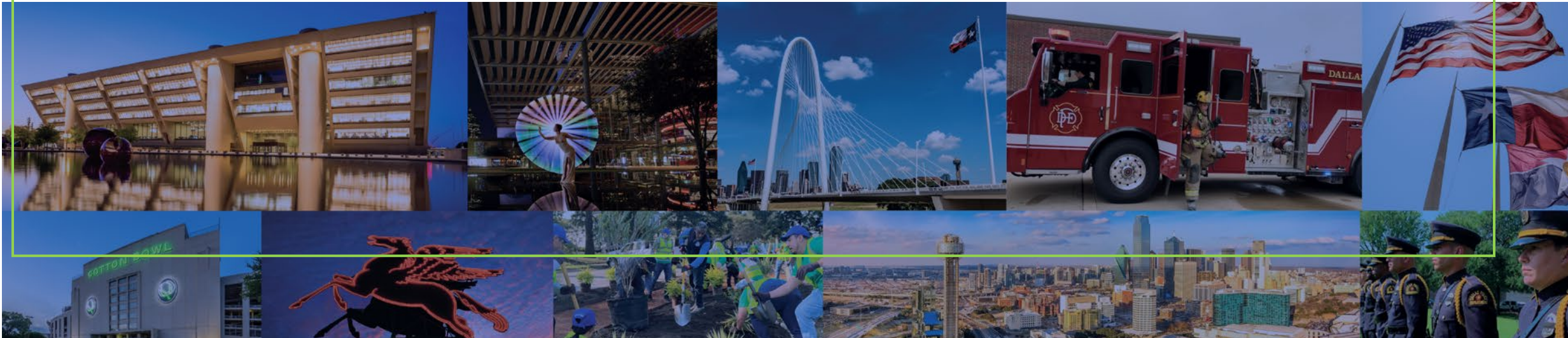
Chief Planner

Planning & Development Department
City of Dallas

Singleton/Westmoreland Authorized Hearing

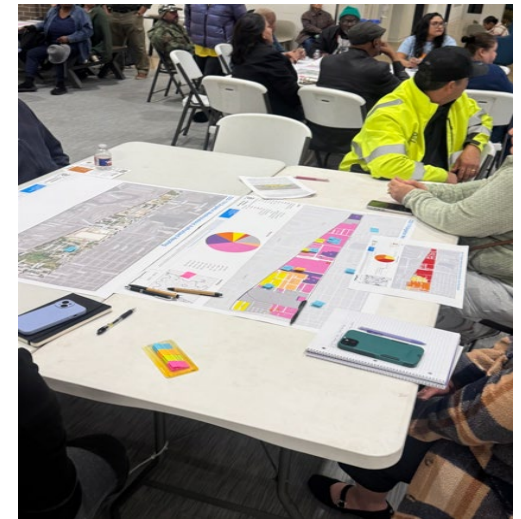
Z223-174

July 30, 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](#)
- Staff Zoning Recommendations/ [Recomendaciones del personal sobre zonificación](#)
- Discussion / [Discusión](#)
- 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

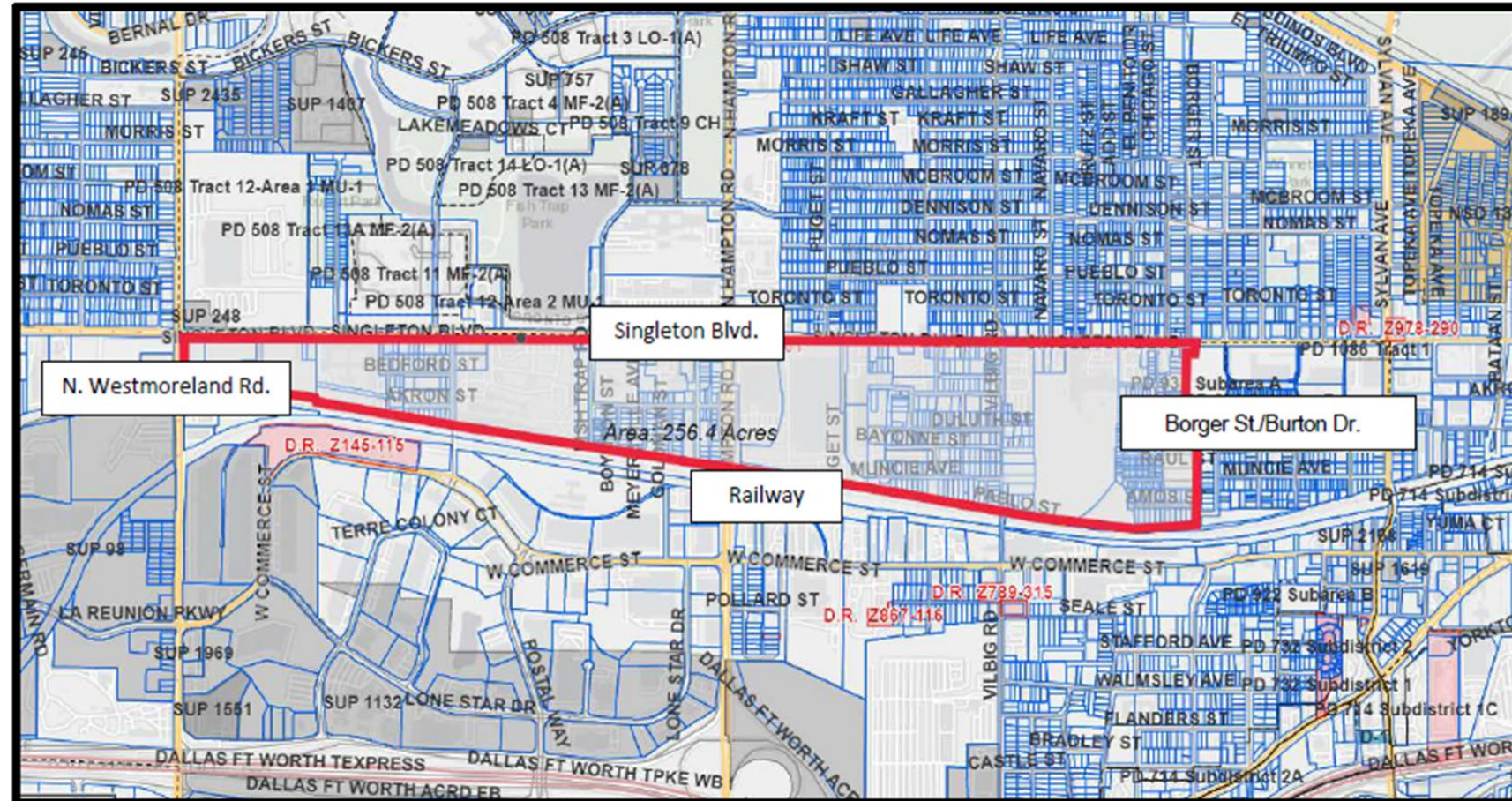
- Review existing zoning and land uses / Revisar la zonificación y los usos del suelo actuales.
- Address land use incompatibilities and inconsistencies / Abordar las incompatibilidades de uso de la tierra, como la zonificación industrial pesada adyacente a usos residenciales.
- Develop recommendations for zoning changes / Preparar recomendaciones por posible cambios de zonificación



Study Area / Área de estudio

Location and Boundaries

- **North:** Singleton Boulevard
- **East:** Borger St. / Burton Dr.
- **South:** Union Pacific Railroad
- **West:** Westmoreland Road

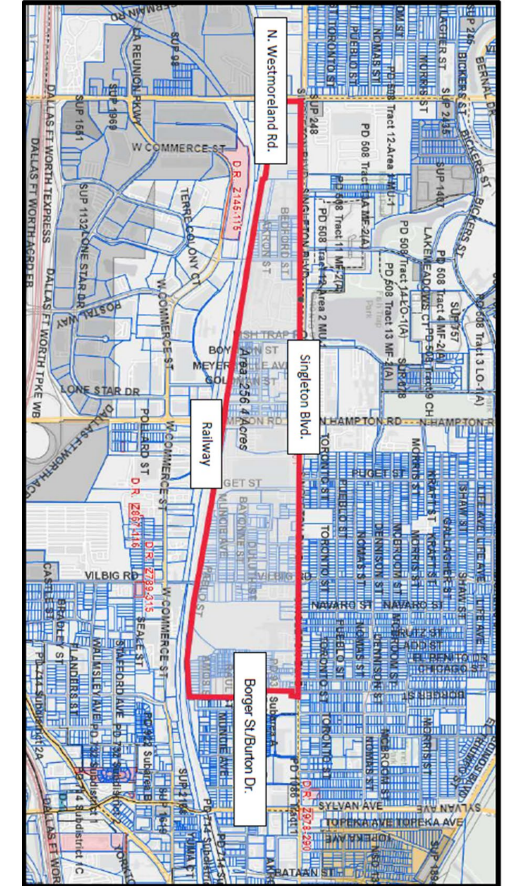


Authorized Hearing Process / Proceso de Audiencia Autorizada



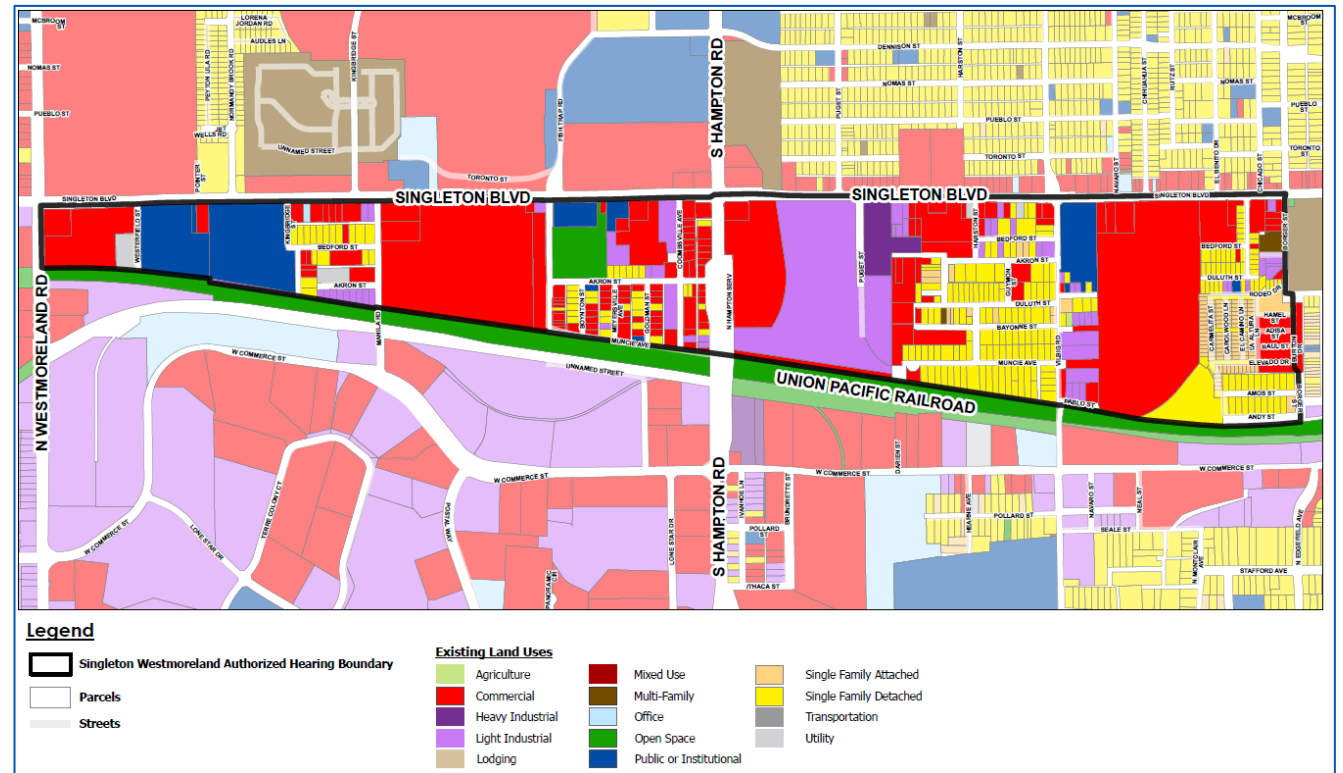
West Dallas Authorized Hearing / Audiencia autorizada de West Dallas

- 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 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.



Existing Land Use / Existentes Usos de Terreno

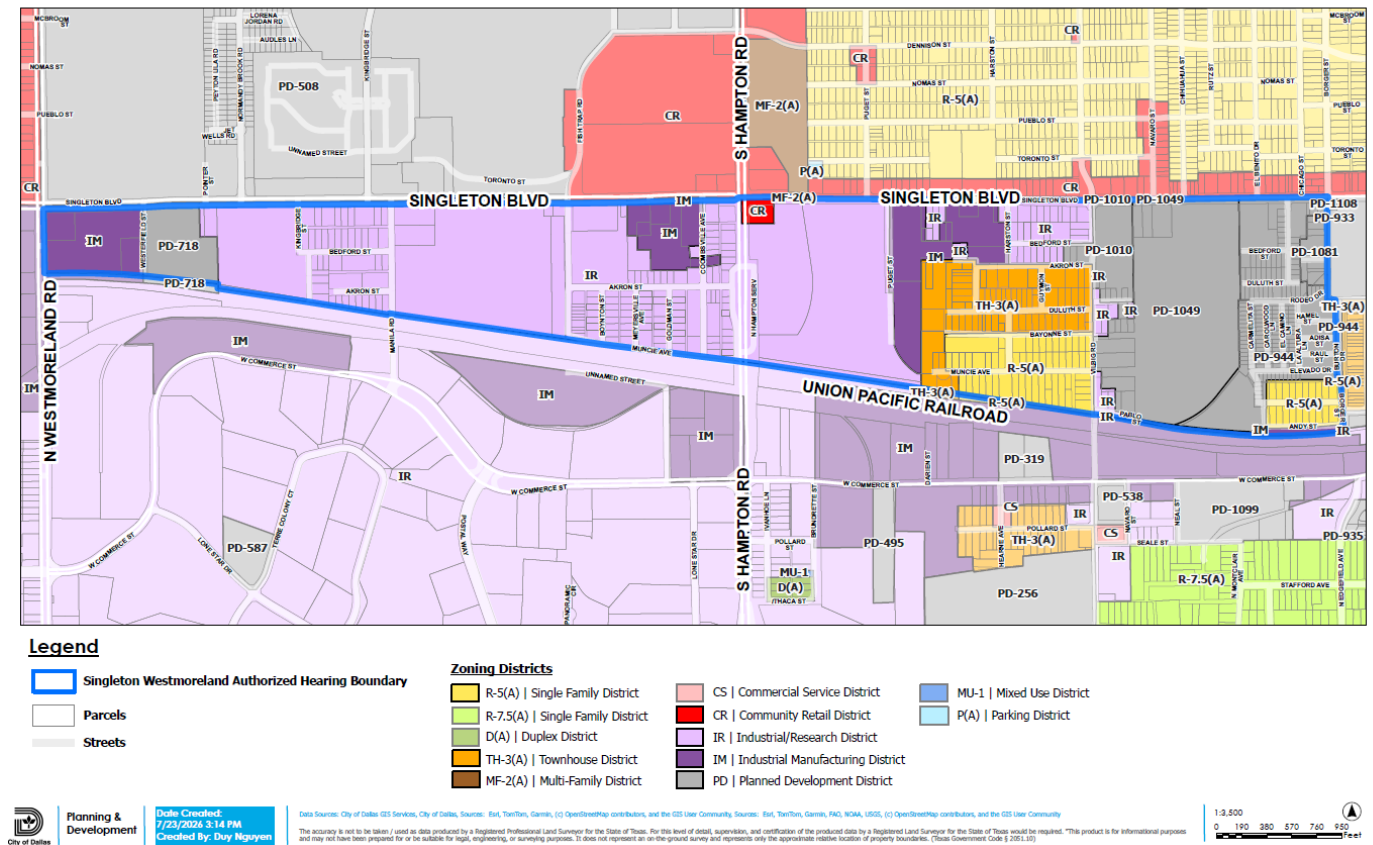
1. Industrial / Industrial
2. Warehouse/distribution / Almacén/distribución
3. Single Family Residential / Residencial Unifamiliar
4. Multifamily Residential / Residencial Multifamiliar
5. Office / Oficina
6. Retail & Personal Services / Servicios minoristas y personales
7. Public & Institutional Facilities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



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

Singleton Westmoreland Authorized Hearing - Current Zoning Map



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

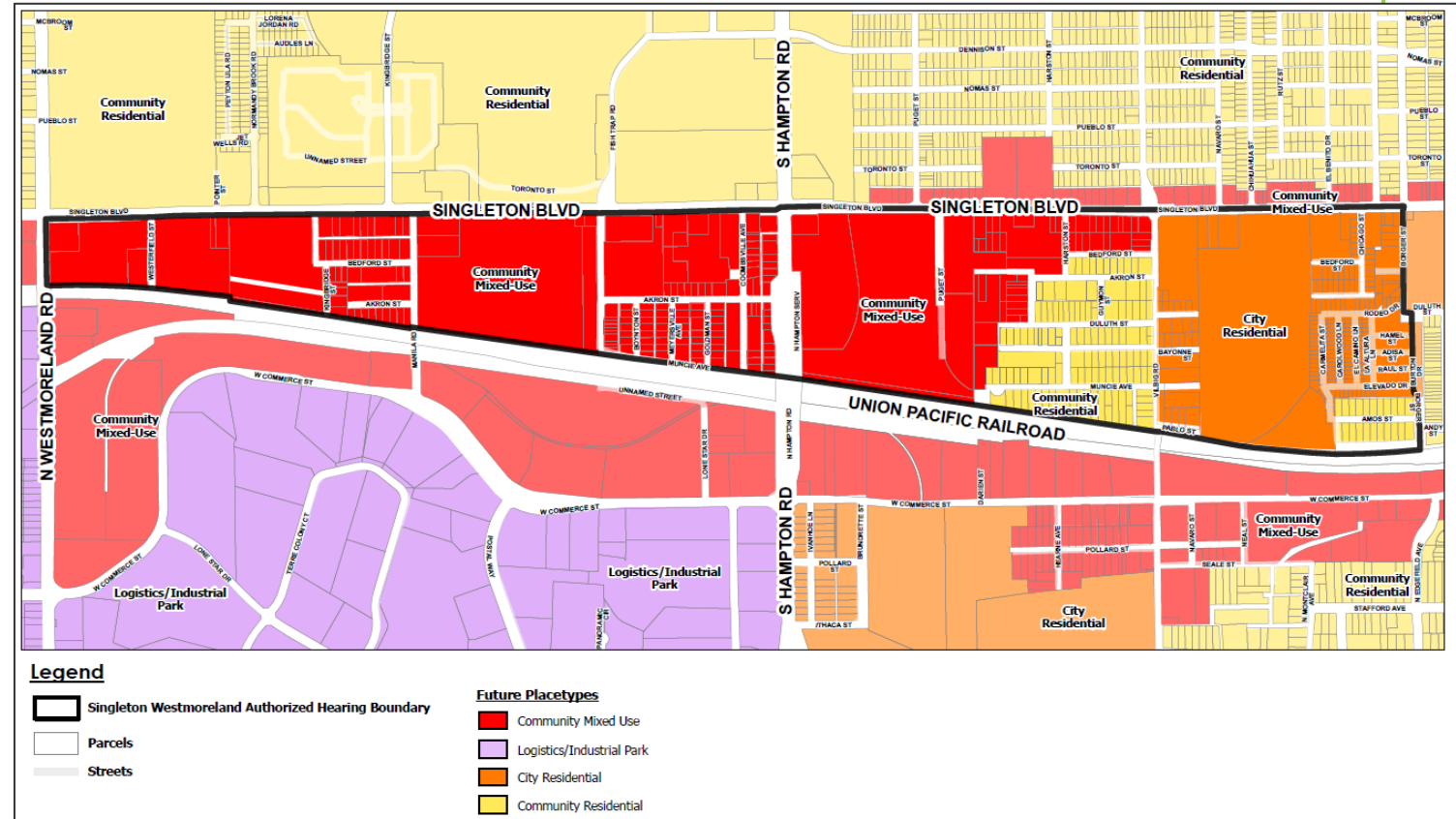
Community Concerns documented during Forward Dallas engagement in West Dallas / Preocupaciones de la comunidad documentadas durante el proceso de participación ciudadana de Forward Dallas en West Dallas:

- ✓ 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**



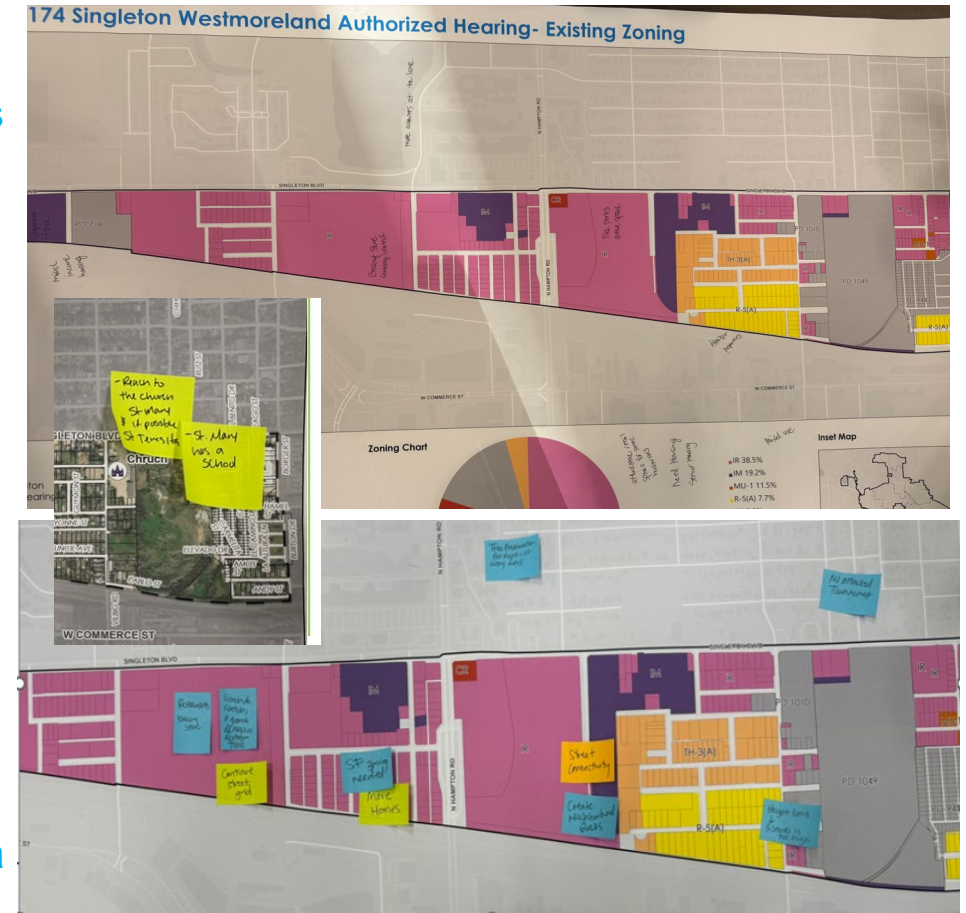
Community Concerns / Preocupaciones de la comunidad

- Protecting existing single-family neighborhoods / Proteger los barrios unifamiliares.
- Addressing land use and zoning conflicts / Residential proximity / Abordar los conflictos relacionados con el uso del suelo y la zonificación/ Proximidad a zonas residenciales.
- Minimizing displacement and gentrification / Minimizar el desplazamiento y gentrificación
- New homes not matching the exiting neighborhood character (design & scale) / Las nuevas viviendas no se ajustan al carácter existente del barrio (ni en diseño ni en tamaño).
- New development causing more traffic and increasing property taxes / Nuevo desarrollo que causa más tráfico y aumenta los impuestos a la propiedad.
- Bringing 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.
- Rezoning leading to replacement of the Hispanic culture / Rezonificación que conduce al reemplazo de la cultura hispana



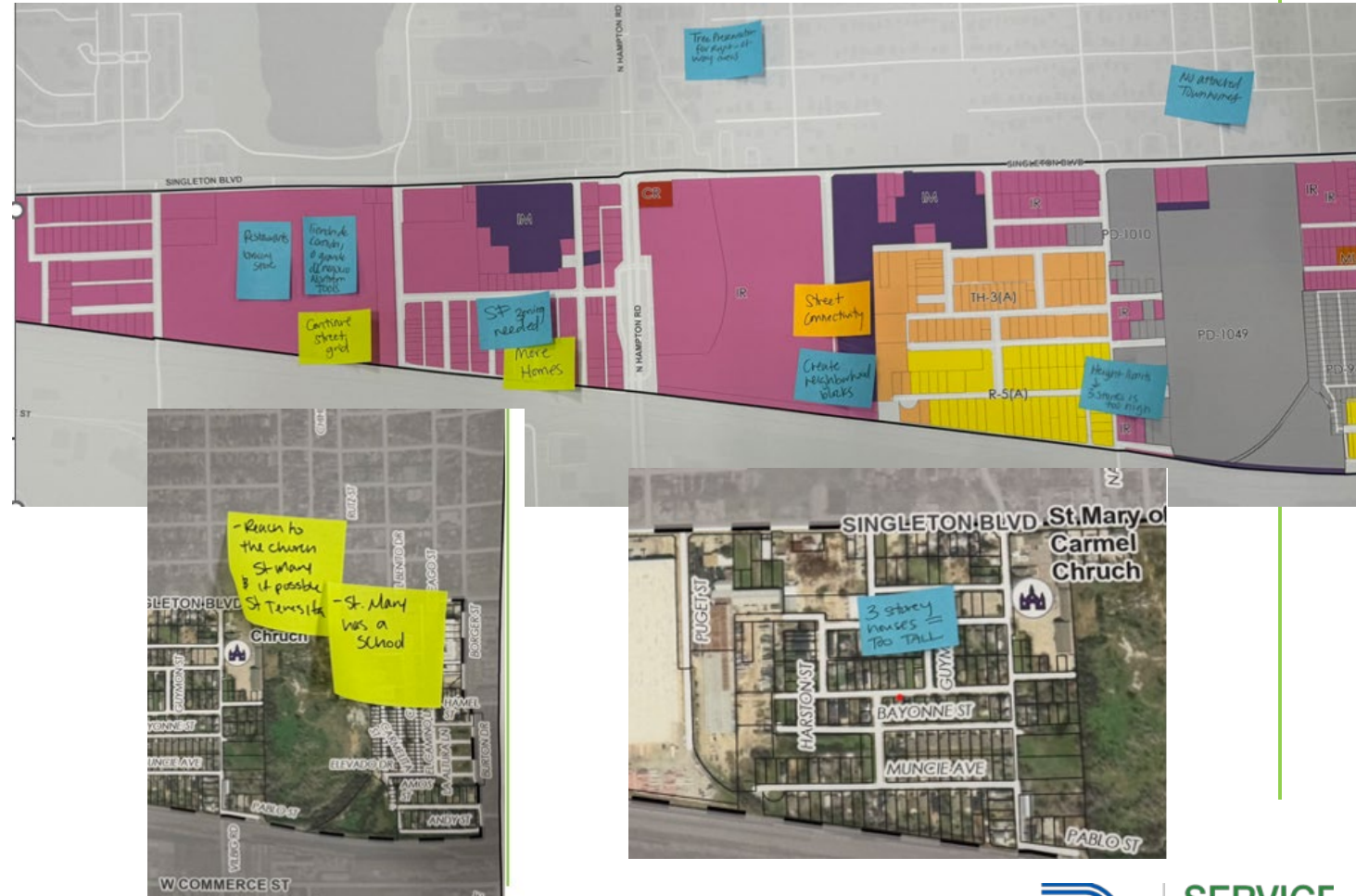
Discussion from Last Meeting / Discusión de la última reunión

- Affordable retail spaces for small businesses / **Espacios comerciales asequibles para pequeñas empresas**
- Protect Single Family homes / **Proteger las viviendas unifamiliares**
- Remove Industrial uses from residential areas / **Eliminar los usos industriales de las zonas residenciales.**
- 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 zoning district / **Eliminar el distrito de zonificación industrial IR.**
- Duplex 4-plex near Westmoreland / **Dúplex Cuádruplex cerca de Westmoreland**
- Continue street grid / **Continuar la cuadrícula urbana**
- Good infrastructure (Street lights, fix alleys) / **Buena infraestructura (iluminación, pavimenta)**
- Improve sidewalks / **Mejorar las aceras**



Discussion from Last Meeting / Discusión de la última reunión

- Restaurants / Restaurantes
- Grocery stores / Tiendas de comestibles
- Food store / Tienda de comidas
- Continue street grid / Continuar la cuadrícula urbana
- Protect Single Family homes / Proteger las viviendas unifamiliares
- 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

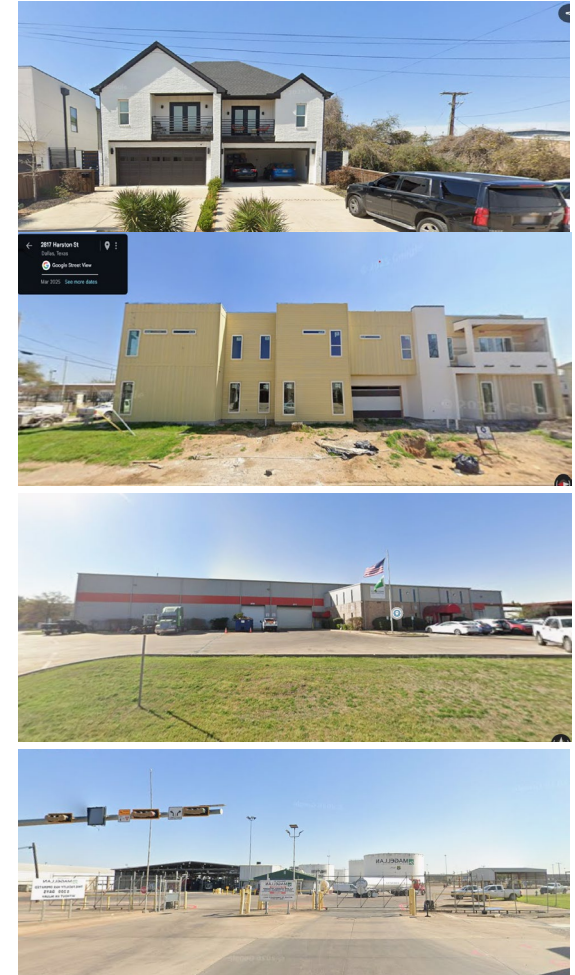
- No Industrial zoning or warehouse uses / Sin zonificación industrial ni usos de almacén.
- Community residential with design standards / Residencia comunitaria con estándares de diseño
- Leave the PDs residential / Dejar los PD residenciales
- Mixed-use: Retail/Neighborhood Services along Singleton/ 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 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.
- Impact of development north of Singleton / Impacto del desarrollo al norte de Singleton
- Design Standards / Estándares de diseño
- Impact of new development on public infrastructure and services / Impacto del desarrollo propuesto en la infraestructura y los servicios públicos



Proposed Zoning / Zonificación propuesta

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.
- Ensure existing commercial uses are allowed to continue operating while coexisting harmoniously with surrounding residential areas / Asegúrese de que se permita a los usos comerciales existentes seguir operando, al tiempo que conviven armoniosamente con las zonas residenciales circundantes.
- 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/ Normas de diseño para zonas residenciales

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 \(ADU\)](#)



Zoning Goals / Objetivos de zonificación

Purpose / Propósito:

- Rezone an area approximately 256 acres in West Dallas, along Singleton Boulevard / Recalificar una zona de aproximadamente 256 acres en West Dallas, a lo largo de Singleton Boulevard.

Objectives / Objetivos:

- Update zoning regulations / Actualizar las normas de zonificación
- Establish context-sensitive development standards / Establecer normas de desarrollo adaptadas al contexto
- Support appropriate residential and mixed-use redevelopment / Apoyar la reurbanización residencial y de uso mixto adecuada.
- Ensure compatible and harmonious coexistence between commercial and residential uses / Garantizar una coexistencia compatible y armoniosa entre los usos comerciales y residenciales.
- Align future development with community goals and Forward Dallas 2.0 / Alinear el desarrollo futuro con los objetivos de la comunidad y Forward Dallas 2.0.

Proposed Zoning Districts/ **Distritos de zonificación propuestos**

Residential Districts / Distritos residenciales

1. Single Family WD-5(A) (Gilbert-Emory Neighborhood)

- Protects and enhances existing single-family neighborhood/homes/ **Protege y realza los vecindarios o viviendas unifamiliares existentes.**
- Establishes neighborhood-compatible development standards / **Establece normas de desarrollo compatibles con el vecindario.**

2. MSF- Single Family (3 sub-districts) / (3 subdistricts)

Allows a mix of: / **Permite una mezcla de :**

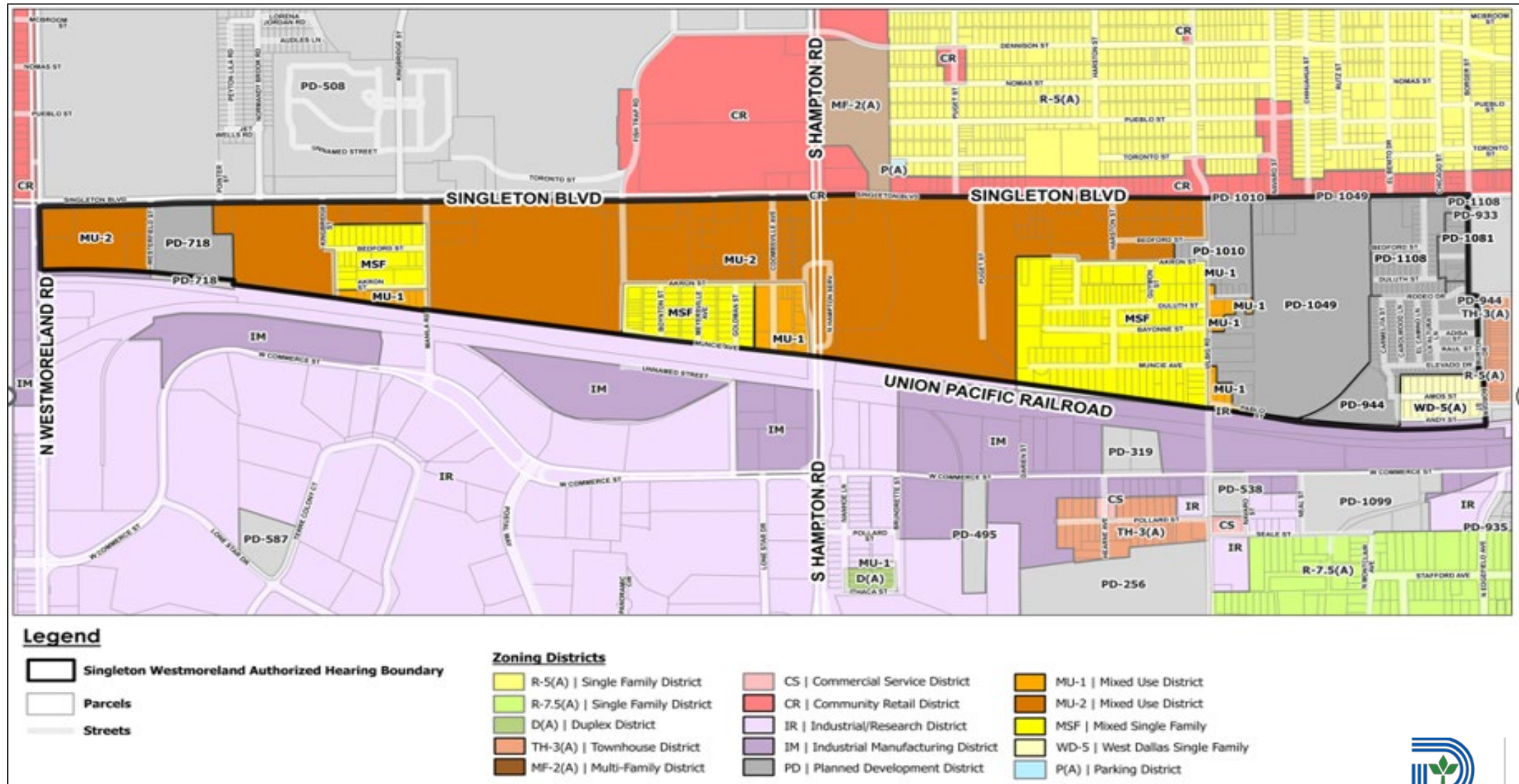
- Single-unit dwelling / **Vivienda unifamiliar**
- Duplexes / **Dúplex**
- Townhouse districts / **Zonas de casas adosadas**
- Accessory Dwelling Units (ADUs) / **Unidades de vivienda accesorias**

Nonresidential Districts / Distritos no residenciales

3) Mixed Use District 1 (MU-1) / Distrito de Uso Mixto 1

4) Mixed Use District 2 (MU-2) / Distrito de Uso Mixto 2

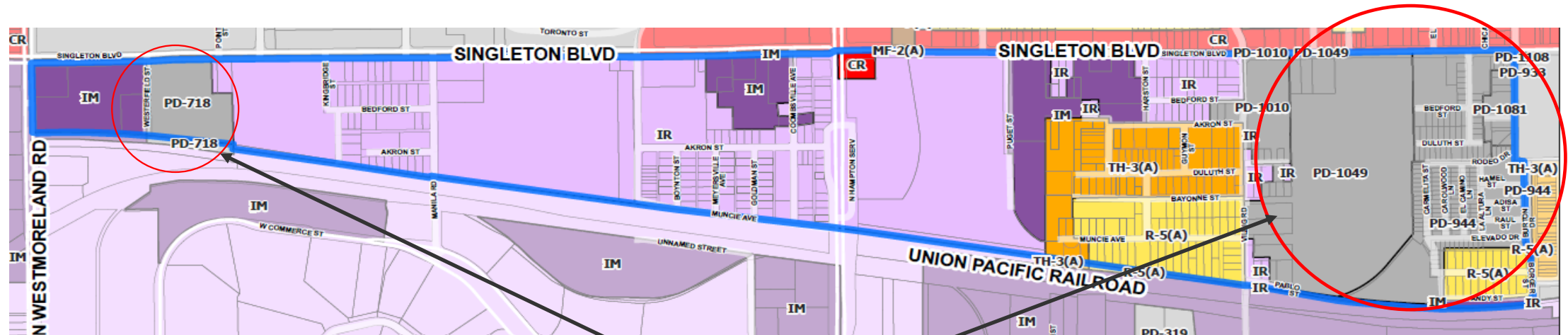
Staff Proposed Zoning/ Zonificación propuesta por el personal



Existing Planned Development Districts/ **Distritos de desarrollo planificado**

Existing PD Districts excluded / **Se excluyen los distritos PD existentes:**

- PD 718
- PD 944
- PD 1010
- PD 1049
- PD 1081
- PD 1108



Unimpacted

WD-5(A) Single Family District / Distrito Unifamiliar WD-5(A)

Design Standards / Normas de diseño

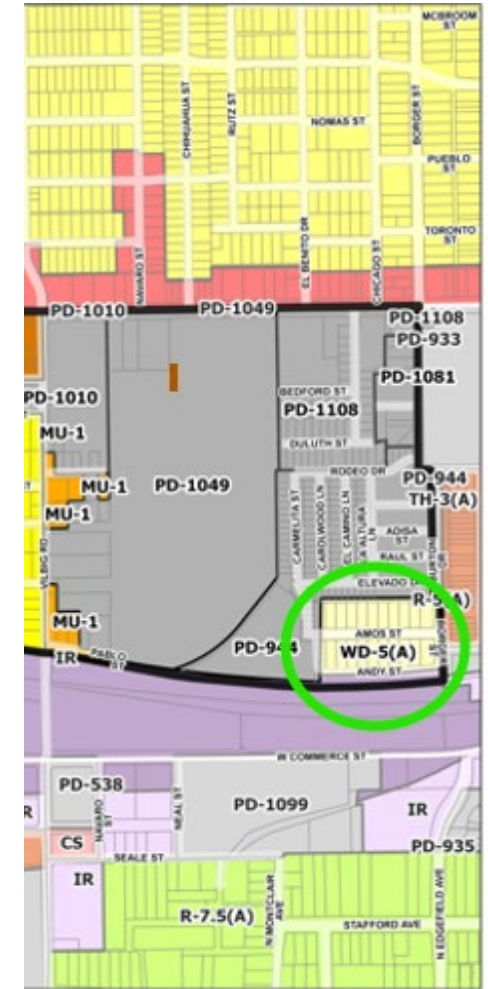
Maximum height: 2.5 stories 30 feet / Altura máxima: 2,5 plantas / 30 pies

Required front porches/ Porches delanteros obligatorios:

- Minimum 48 square feet / Mínimo 48 pies cuadrados
- Covered / Cubierto

Architectural design requirements / Requisitos de diseño arquitectónico:

- Garage regulations / Normativa de garajes :
 - Limited front façade impact / Impacto limitado en la fachada frontal
 - Rear access encouraged / Se recomienda el acceso por la parte trasera.
 - Detached garages preferred / Se prefieren los garajes independientes.
- Roof standards/ Normas para techos:
 - Minimum 5:12 roof pitch / Pendiente mínima de cubierta de 5:12
 - Gable or hip roof forms / Formas de cubierta a dos aguas o a cuatro aguas
- Front façade transparency / Transparencia de la fachada frontal:
 - Ground floor: minimum 10% / Planta baja: mínimo 10 %
 - Second floor: minimum 20% / Segunda planta: mínimo 20 %



Mixed Single Family Districts (MSF) / **Distritos de viviendas unifamiliares mixtas**

Allows a variety of residential forms / **Permite una variedad de tipologías residenciales.**

- Single-family homes / **Viviendas unifamiliares**
- Duplexes / **Dúplex**
- Townhomes / **Casas adosadas**

Applicable districts may include / **Los distritos correspondientes pueden incluir:**

- WD-5 Single Family / **WD-5 Unifamiliar**
- D(A) Duplex / **D(A) Dúplex**
- TH-1(A), TH-2(A), TH-3(A)

Additional standards / **Normas adicionales :**

- Lot sizes / **Tamaños de los lotes**
- Front setbacks / **Retranqueos frontales**
- Porches / **Porches**
- Garage placement / **Ubicación del garaje**
- Building height / **Altura del edificio**
- Roof design / **Diseño de techos**
- Transparency requirements / **Requisitos de transparencia**



Mixed Use Districts/ **Distritos de uso mixto**

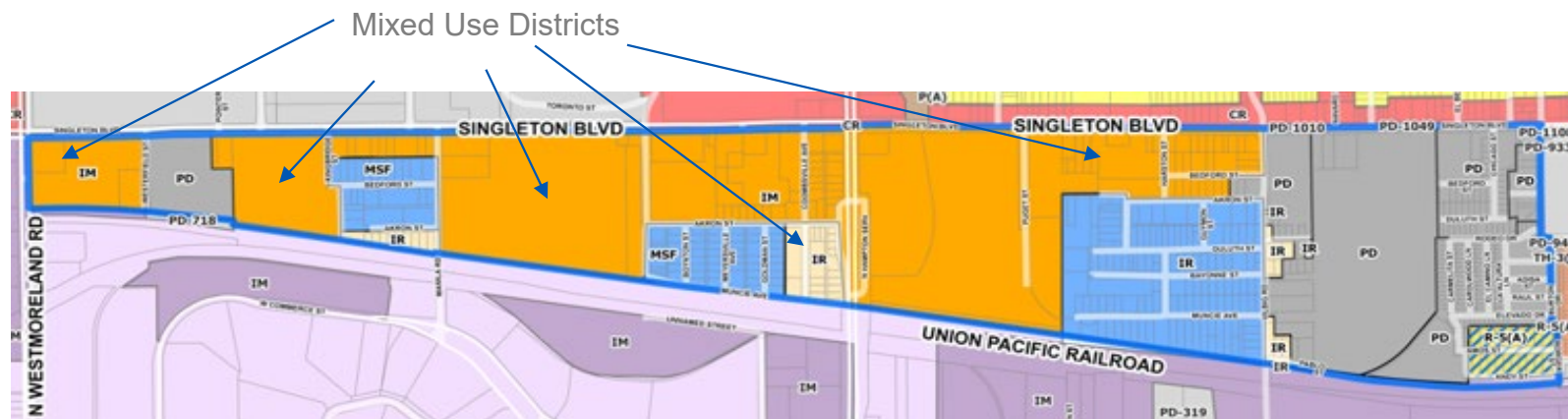
Development Intent / **Intención de desarrollo**

Creates opportunities for / **Crea oportunidades para:**

- Mixed-use development / **Desarrollo de uso mixto**
- Employment uses / **Usos laborales**
- Neighborhood services / **Servicios del vecindario**
- Residential development / **Desarrollo residencial**
- Single-family housing* (MU-1) / **Vivienda unifamiliar**
- Public spaces / **Espacios públicos**

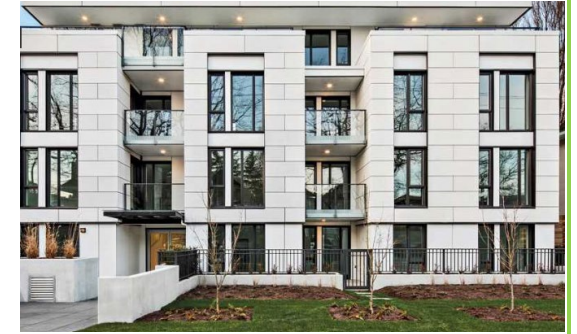
Allowed Uses Include / **Los usos permitidos incluyen:**

- Office / **Oficina**
- Retail / **Minorista**
- Restaurants / **Restaurantes**
- Medical facilities / **Instalaciones médicas**
- Schools / **Escuelas**
- Community services / **Servicios comunitarios**
- Multifamily housing / **Vivienda multifamiliar**
- Single-family housing (MU-1) / **Vivienda unifamiliar**
- Public spaces / **Espacios públicos**



MU-1 Development Standards/ Normas de desarrollo MU-1

- Front yard / **Jardín delantero**:
 - Minimum 15 feet / **Mínimo 15 pies**
- Maximum height / **Altura máxima**:
 - Base 90 feet - upto 120 feet with Mixed Income Housing Density Bonus (MIHDB) / **Base de 90 pies; hasta 120 pies con bonificación de densidad para viviendas de ingresos mixtos.**
 - Otherwise 45 feet (SB 840) / **De lo contrario, 45 pies**
- Maximum stories : 9 / **Número máximo de plantas: 9**
- Lot coverage / **Ocupación del terreno**:
 - Maximum 80% / **Máximo 80 %**
- No maximum residential density / **Sin densidad residencial máxima**
- Design requirements / **Requisitos de diseño**:
 - Street-oriented buildings / **Edificios orientados a la calle**
 - Ground-floor transparency / **Transparencia en la planta baja**
 - Primary street entrances / **Entradas principales desde la calle**
 - Enhanced pedestrian design / **Diseño mejorado para peatones**
- *Photos are general impression of massing scale at max. dev rights, there is no certainty that this will happen. Las fotografías ofrecen una impresión general de la volumetría y la escala con los derechos máximos de desarrollo; no hay certeza de que esto vaya a materializarse.*



MU-2 Mixed Use District/ Distrito de Uso Mixto MU-2

The intent is to support **Higher Intensity Mixed Use Areas** /El objetivo es **apoyar áreas de uso mixto de mayor intensidad.**

Supports/ Compatible con:

- Transit-oriented development / Desarrollo orientado al transporte
- Higher-density residential/ Residencial de mayor densidad
- Commercial activities / Actividad comercial
- Employment opportunities

Allowed uses include / Los usos permitidos incluyen:

- Retail / Minorista
- Restaurants / Restaurantes
- Multifamily / Multifamiliar
- Offices / Oficinas
- Hotels / Hoteles
- Institutional uses / Usos institucionales
- Community services / Servicios comunitarios



MU-2 Development Standards/ Normas de desarrollo para MU-2

Key standards / Normas clave:

- Maximum height / Altura máxima
 - Base 135 feet - up to 180 feet with Mixed Income Housing Density Bonus (MIHDB) / Base de 135 pies; hasta 180 pies con la Bonificación de Densidad para Viviendas de Ingresos Mixtos
- Maximum stories : 14 stories/ Número máximo de plantas:
 - Residential Proximity Slope (RPS) apply / Se aplica la Pendiente de Proximidad Residencial
- Lot coverage - Max 80% / Ocupación del terreno - Máximo 80 %
- No minimum lot size / Sin tamaño mínimo de lote
- Design requirements / Requisitos de diseño:
 - 90% primary street frontage / 90 % de fachada a la calle principal
 - 50% ground-floor transparency / 50 % de transparencia en la planta baja
 - Street-facing entrances / Entradas orientadas a la calle
 - Pedestrian-oriented building design / Diseño de edificios orientado al peatón
- *Last photo is an impression of massing and scale at maximum dev, rights, there is no certainty that this will happen. La última foto ofrece una idea del volumen y la escala con el máximo desarrollo permitido; no obstante, no hay certeza de que esto vaya a suceder.*



District Development Standards/ Normas de desarrollo para distritos

ZONING DISTRICT STANDARDS

DISTRICT	SETBACKS		Density	Height	Lot Coverage	Special Standards	PRIMARY uses
	Front	Rear					
R-5A Single Family	20'	5'	1 Dwelling Unit/ 5,000 sq. ft.	30'	45%	—	Single family
D(A) Duplex	25'	5'	1 Dwelling Unit/ 3,000 sq. ft.	36'	60%	Min. Lot: 6,000 sq. ft.	Duplex & Single family
TH-1(A) Townhouse	0'	0'	6 Dwelling Units/ Acre	36'	60%	Min. Lot: 2,000 sq. ft.	Single family
TH-2(A) Townhouse	0'	0'	9 Dwelling Units/ Acre	36'	60%	Min. Lot: 2,000 sq. ft.	Single family
TH-3(A) Townhouse	0'	0'	12 Dwelling Units/ Acre	36'	60%	Min. Lot: 2,000 sq. ft.	Single family
MU-1 Mixed use-1	15'	20' adjacent to residential OTHER: No Min.	0.8 FAR base 1.0 FAR maximum + bonus for residential	90' 7 stories 120' 9 stories with retail	80%	Proximity slope U-form setback Tower spacing Visual Intrusion	Office, retail & personal service, lodging, residential
MU-2 Mixed use-2	15'	20' adjacent to residential OTHER: No Min.	1.6 FAR base 2.0 FAR maximum + bonus for residential	135' 10 stories 180' 14 stories with retail	80%	Proximity slope U-form setback Tower spacing Visual Intrusion	Office, retail & personal service, lodging, residential

Next Steps / Siguiente paso

- Similar Community Community / Comunidad similar
- Review stakeholder feedback / Revisar los comentarios de las partes interesadas
- Draft ordinance language / Proyecto de redacción de la ordenanza
- CPC and Council considerations / Consideraciones del CPC y del Consejo
- Next Community Meeting to discuss the Zoning proposal/ Próxima reunión comunitaria para discutir la propuesta de zonificación
- 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