City of Dallas | SERVICE FIRST, NOW!

Departamento de Planificación y Desarrollo
Caso Z-26-000119

AUDIENCIA AUTORIZADA DE WHEATLAND DANIELDALE

3ª Reunión Comunitaria

La primera mirada a las recomendaciones de zonificación del personal según lo que escuchamos y desglosando lo que significan los cambios para tu comunidad.

---

22 oct. 2026
Polk-Wisdom Branch Library
7151 Library Ln, Dallas, TX 75232

Visit Our Website to Learn More
vhttps://bit.ly/wheatdanielah

- Revisar las zonas actuales y los usos del suelo en el área
- Aborda las incompatibilidades e inconsistencias
- Desarrolla recomendaciones para cambios

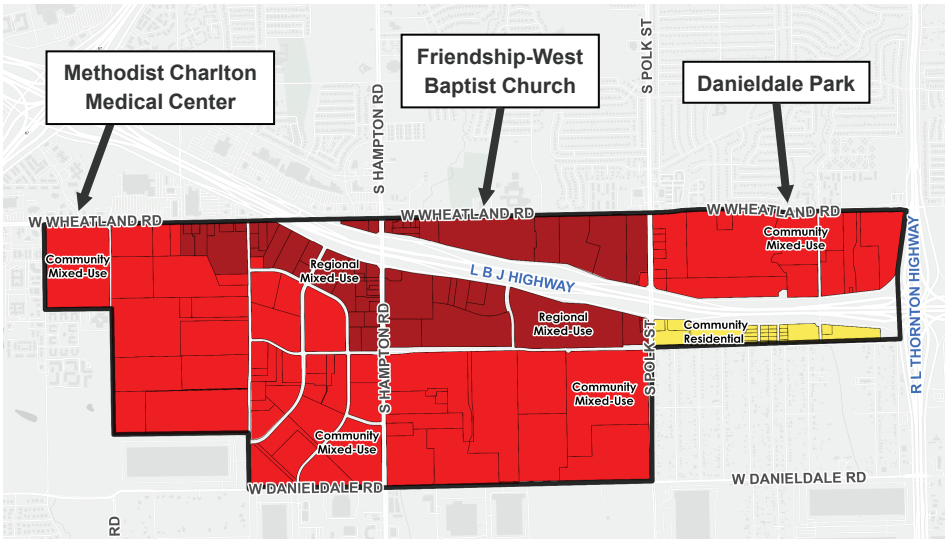


¿Preguntas?
¡Contáctanos!

Duy Nguyen, AICP
(214) 670-6959
duy.nguyen1@dallas.gov

Plan Integral - Forward Dallas 2.0

El Plan Integral es la visión para el futuro que queremos implementar. Forward Dallas 2.0 y los Mapas de Tipos de Lugares Futuros son el resultado de la participación de la comunidad.



Uso mixto comunitario (CMU)

Uso mixto regional (RMU)

Residencia Comunitaria (CR)

Tipos de lugares futuros

Categorías generales que describen cómo la ciudad propone que una ciudad debería sentirse y desarrollarse.

Uso Mixto Comunitario (CMU)	Uso Mixto Regional (UMR)	Residencial Comunitario (CR)
Incorpora una mezcla de edificios comerciales, de tiendas, de oficinas y residenciales	Empleo y compras principales fuera del núcleo urbano	Principalmente casas unifamiliares con una mezcla de parques, escuelas y lugares de culto
Los nodos y corredores suelen estar ubicados en la intersección de calles principales	Torres de oficinas de gran altura, unidades de vivienda multifamiliar, edificios residenciales de baja a media altura	La vivienda de tamaño intermedio integrada de manera sensible, como dúplex y multiplex, ofrece más opciones de vivienda
		Es probable que los usos de suelo comerciales, minoristas y de oficinas estén a lo largo de las calles principales





SB840

SB840 es un proyecto de ley del estado de Texas que ha tenido un impacto profundo en cómo las ciudades dentro de Texas abordan la zonificación y la vivienda. Lo más notable es:

Permite uso mixto y residencial multifamiliar de hasta 45 pi. de altura en varias zonas

Se aplica a zonas relacionadas con:



Agricultura



Oficina



Venta al por menor



Comercial

Aprobado
06/20/2025

Se aplica a proyectos después de
09/01/2025

Metas

1. Permitir más edificios de uso mixto y residenciales multifamiliares
2. Desarrollar normas de desarrollo más apropiadas para estos proyectos
3. Hacer que sea más fácil obtener permisos para la conversión de comercial a uso mixto/residencial

Ya no hay zonas comerciales verdaderas en Dallas

Abordando la incompatibilidad industrial

Hay 3 distritos de zonificación industrial a considerar, como se indica a continuación:

1 | **Servicio comercial (CS)**
Comercial de intensidad media para negocios y servicios

2 | **Industria ligera (LI)**
Transición entre uso comercial y uso intensivo

3 | **Investigación Industrial (IR)**
Aumento respecto a LI, permitiendo usos industriales más intensos

Ejemplos de distritos CS y LI



Flex comercial



Almacén con oficinas

Propuestas de cambios de zonificación

Al eliminar IR, mejoramos la salud del vecindario al eliminar usos como:

- Usos industriales (dentro y fuera)
- Incineradores de basura
- Aeropuerto/ Pista de aterrizaje
- Instalaciones de reciclaje
- Gestión de desechos peligrosos
- Planta de tratamiento de agua

Convertir los usos a CS y LI también introduce nuevas oportunidades en el vecindario y ofrece protecciones para los dueños de negocios actuales.

Preserva el carácter del vecindario mediante restricciones de altura
200 pi. (IR) →
70 pi. (LI) / 45 pi. (CS)

Introduce usos comerciales, incluyendo supermercados, para atraer nuevos inquilinos y oportunidades de desarrollo

Conserva los usos de venta al por mayor, distribución y almacenamiento como un centro de negocios y empleo

Cambios Propuestos de Uso

Las actividades de mapeo apuntan a un uso mixto de baja a media densidad. Por eso, proponemos lo siguiente:

- Aumenta las oportunidades de desarrollo introduciendo más zonas de uso mixto y comercial
- Muchas zonas industriales se cambian a zonas de uso mixto/comercial
- El Desarrollo Planeado 598 a lo largo de Wheatland Road tiene mucho potencial de desarrollo debido a los terrenos vacíos
- El Desarrollo Planeado 598 permite actividades de manufactura ligera e industriales. Estamos cambiando la zonificación a MU-2

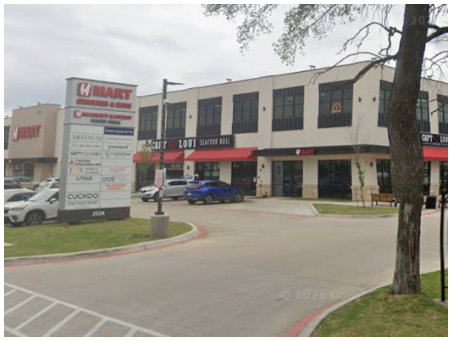
Distritos de Uso Mixto / Comerciales

¿Cuáles son las diferencias entre los distintos distritos de uso mixto y comerciales?

MU-1 | Uso mixto 1	MU-2 | Uso mixto 2	RR | Distrito Comercial Regional
Un distrito de uso mixto que tiene una escala comunitaria y permite viviendas unifamiliares	Un distrito de uso mixto que tiene densidad media y se centra en viviendas multifamiliares junto con usos comerciales	Principalmente usos minoristas y permite desarrollos de uso mixto a través de SB 840
Altura máxima: 80 pi.; 120 pi. con zona comercial.	Altura máxima: 135 pi.; 180 pi. con zona comercial	Altura máxima: 70 pi.

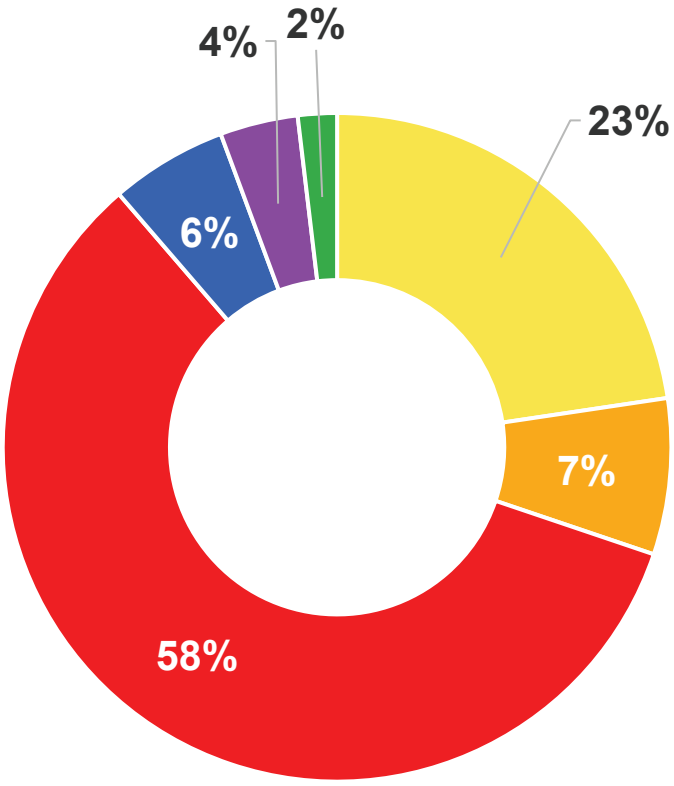






Actividad de mapeo y resultados

Realizamos un ejercicio de participación para entender qué les gustaría ver a los miembros de la comunidad y dónde. Se les dieron banderas de “uso” de diferentes colores y se les pidió que las colocaran según sus preferencias.



Vivienda unifamiliar (23%)

Residencial multifamiliar (7%)

Comercial general y uso mixto (58%)

Comercial regional y de uso mixto (6%)

Industria ligera (4%)

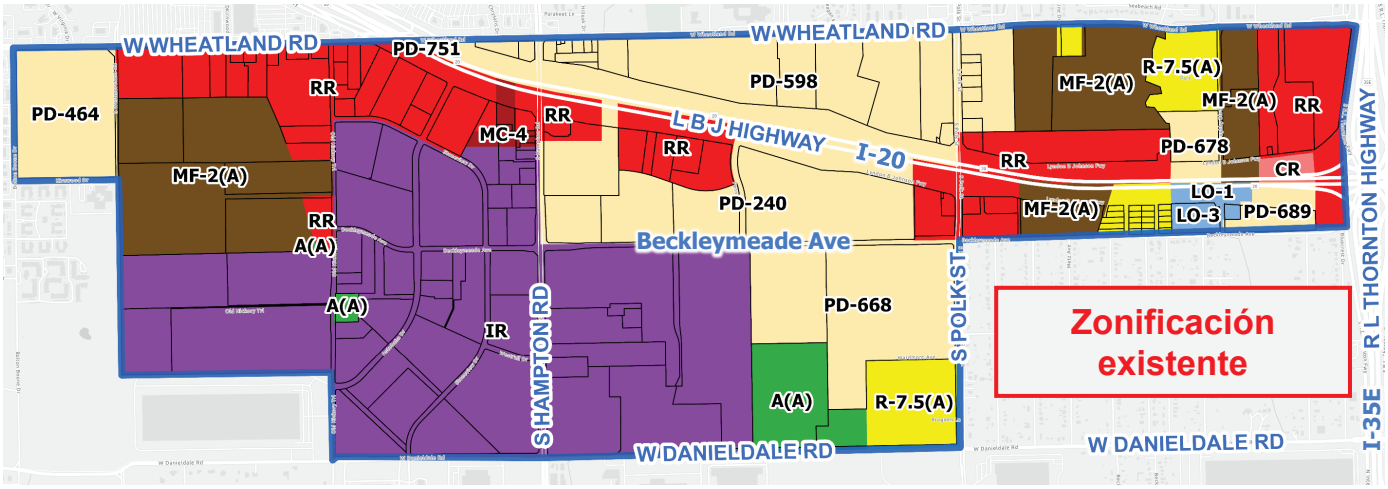
Se necesita actualización de zonificación (2%)

Conclusiones

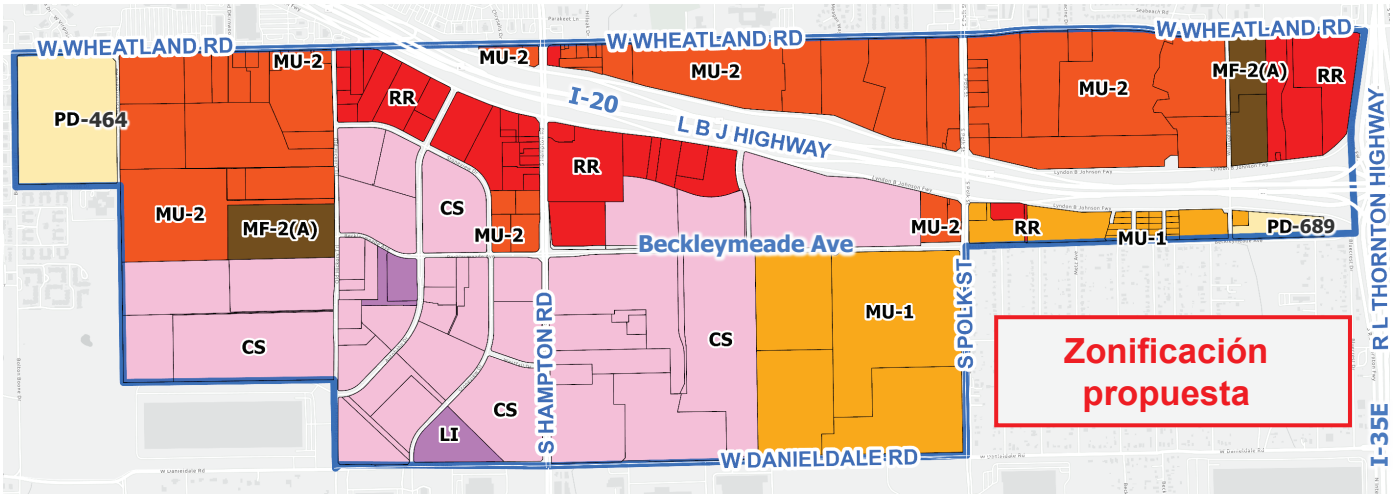
Desarrollo	Casa unifamiliar	Menos industrial	Zonificación de uso mixto
A la mayoría de los residentes les gustaría ver más desarrollo comercial y de uso mixto (por ejemplo, supermercados, restaurantes, servicios comunitarios, servicios).	Preservar los vecindarios de una sola familia existentes donde actualmente se encuentran	Transición de industrial a comercial y limitar los nuevos usos industriales	Fuerte énfasis en aumentar las oportunidades comerciales y la diversificación de viviendas mediante la implementación de zonas de uso mixto

Propuesta de zonificación

Zonificación existente



Zonificación propuesta



- A(A) | Distrito agrícola
- CR | Distrito comercial comunitario
- PD | Desarrollo planeado
- MU-1 | Distrito de usos mixtos
- LI | Distrito industrial ligero
- R-7.5(A) | Distrito de vivienda unifamiliar
- RR | Distrito minorista regional
- IR | Distrito industrial / de investigación
- MU-2 | Distrito de usos mixtos
- CS | Distrito de servicio comercial
- MF-2(A) | Distrito residencial multifamiliar
- MC-4 | Distrito comercial múltiple
- LO-1 / LO-3 | Distrito de oficinas limitadot

Próximos pasos

1 | El personal finalizará el borrador para presentarlo a la Comisión de Planificación de la Ciudad
Damos la bienvenida a conversaciones continuas (reuniones informales, llamadas, correos electrónicos)

2 | Reuniones adicionales
Si es necesario

3 | Puedes asistir a reuniones públicas, llenar formularios de retroalimentación (en persona y en línea), o contactar directamente a los funcionarios de la ciudad.

4 | A lo largo del proceso, las actualizaciones estarán en el sitio web de la ciudad
Enlace al sitio web: https://bit.ly/wheatdanielah

Formulario de comentarios

¡Escanea el código QR para enviar cualquier comentario que tengas!