



SERVICE
FIRST,
NOW!

Adriana Avilés

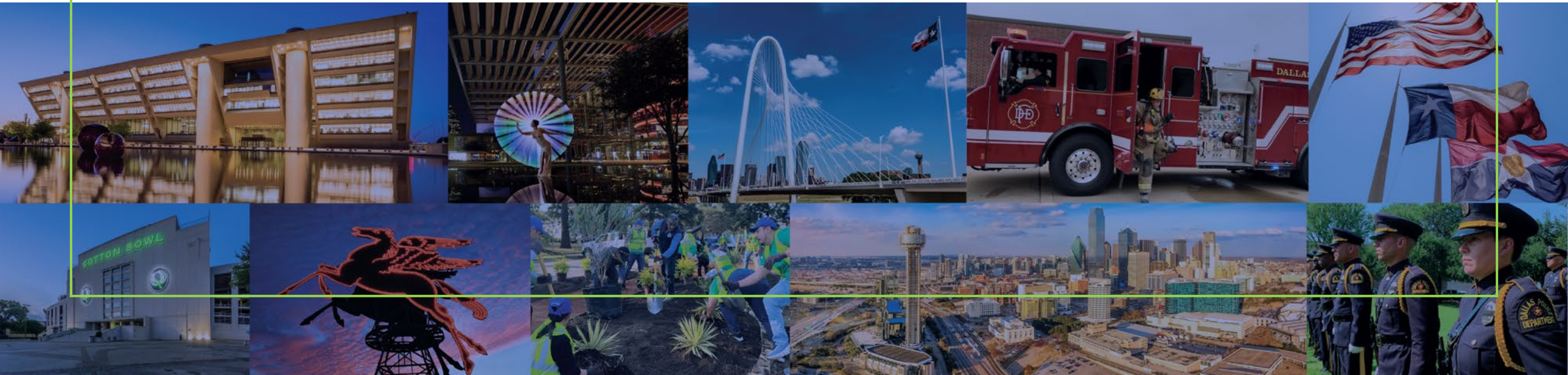
Planner I

Planning & Development Department
City of Dallas

Westmoreland Illinois DART Station Authorized Hearing **Audiencia Autorizada**

Z-26-000129 (Kick-Off Meeting) / Reunión de inicio

September 22, 2026 / 22 de septiembre de 2026



WELCOME / BIENVENIDOS

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.

Agenda / Orden del día

- 1 Rules of Engagement / Reglas de activacion
- 2 Authorized Hearing Process Overview / Descripción general de la audiencia autorizada
- 3 Study Area / Área de studio
- 4 Zoning & Land Use Evaluation / Evaluación de zonificación y uso del suelo
- 5 Q&A and next steps / Preguntas y respuestas, próximos pasos

Rules of Engagement / Reglas de Compromiso



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. / Presta toda tu atención.



Speak Thoughtfully / Habla pensativamente

Be respectful and focus on the topic. / Sea respetuoso y concéntrese en el tema.



Disagree with Respect / El desacuerdo con respeto

Debate ideas constructively. / Debatamos ideas de manera constructiva.



Stay Positive & Collaborative / Mantente positivo y colaborativo

We're working together. / Estamos trabajando juntos.



Authorized Hearing Process

Audiencia Autorizada

What is an Authorized Hearing? / ¿Qué es una AH ?



Authorized hearings are City-initiated rezonings.

Las audiencias autorizadas son rezonificaciones iniciadas por la Ciudad.

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 placed 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.



OR
0



City Council (CC)

Requires a 5-signature memo to be placed on the City Council agenda.

Consejo Municipal (CC): 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 AH



The goal is to ensure zoning supports a compatible, livable, and thriving community.

El objetivo es garantizar que la zonificación apoye a una comunidad compatible, habitable y próspera.



Why are Authorized Hearings Important? / ¿Por qué son importantes las AH?



Authorized hearings help ensure zoning decisions reflect the needs, values, and vision of our community.

Las audiencias autorizadas ayudan a garantizar que las decisiones de zonificación reflejen las necesidades, los valores y la visión de nuestra comunidad.



Community Engagement

Allows residents to voice their opinions and concerns about zoning changes.

Participación comunitaria: permite a los residentes expresar sus opiniones e inquietudes sobre los cambios de zonificación.



Transparency

Ensures the zoning process is open and accountable to the public.

Transparencia: Garantiza que el proceso de zonificación sea abierto y responsable ante el público.

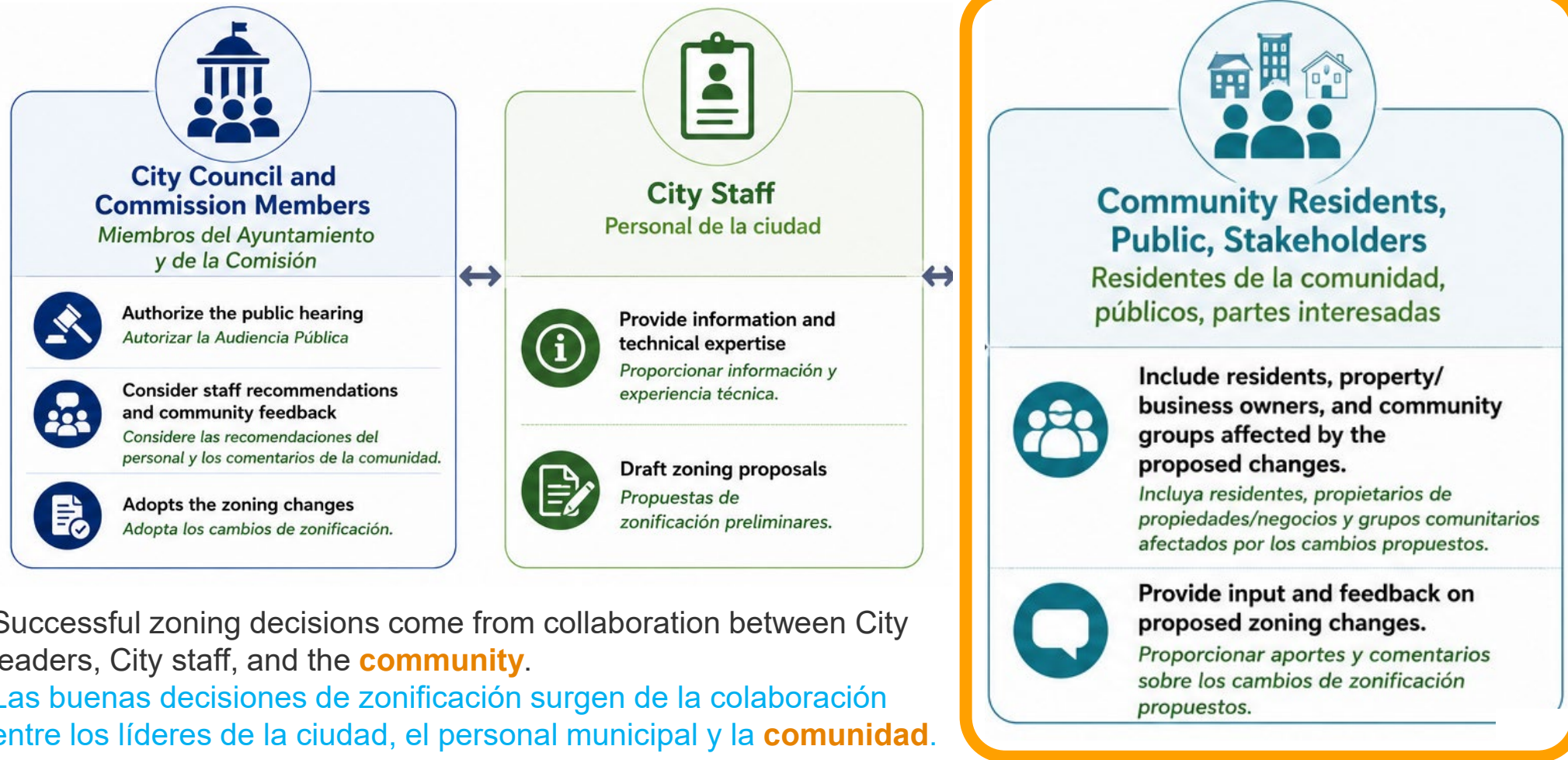


Informed Decision-Making

Council members use gathered feedback to make decisions that reflect community interests.

Toma de decisiones informada: los miembros del consejo utilizan los comentarios recopilados para tomar decisiones que reflejen los intereses de la comunidad.

Who is involved? / ¿Quien esta involucrado?



Authorized Hearing Process / **Proceso de audiencia autorizada**





Introduction Introducción

Study Area / Área de estudio

Westmoreland-DART Station Authorized Hearing

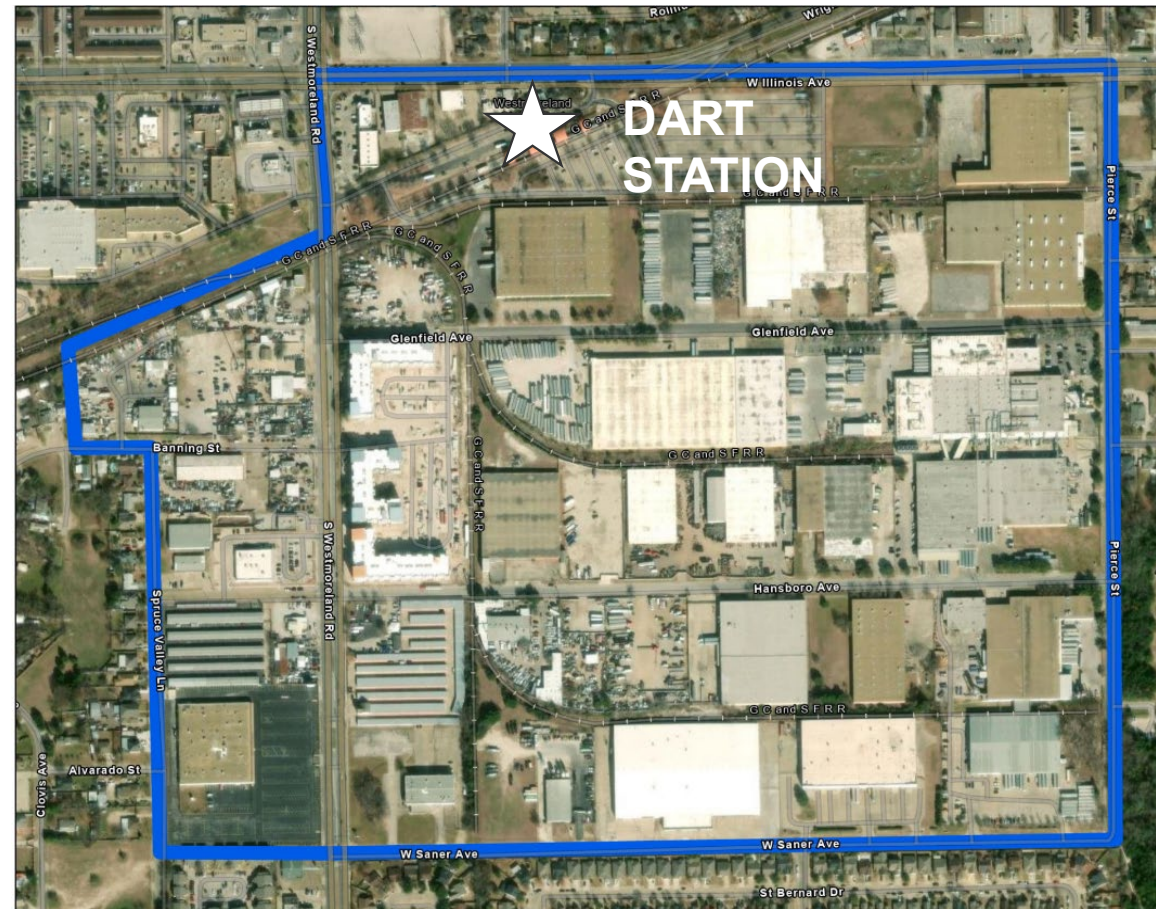
North: DART right-of-way
and W Illinois Avenue

South: Saner Avenue

East: Pierce Street

West: Spruce Valley Lane

- Located in District 3 (Gracey) /
Ubicado en el Distrito 3 (Gracey)
- Approximately **160** acres. /
Aproximadamente **160** acres.
- Total properties: **57** / Total de
propiedades: **57**



Background / Contexto

- The Westmoreland-Illinois Authorized Hearing was authorized by the City Plan Commission, **March 26, 2020**. / **La audiencia autorizada de Westmoreland Illinois fue autorizada por la Comisión de Planificación de la Ciudad el 26 de marzo de 2020.**
- Consider appropriate zoning to include but not limited to use, development standards, and other appropriate regulations. / **Considera la zonificación apropiada para incluir, entre otros, el uso, los estándares de desarrollo y otras regulaciones apropiadas.**
- Consists of a mix of uses, including light industrial, retail, personal service, institutional, office, and warehouse/distribution. / **Consiste en una mezcla de usos, que incluye industria ligera, comercio minorista, servicios personales, instituciones, oficinas y almacenes o distribución.**

Memorandum



CITY OF DALLAS

DATE March 26, 2020

TO Tony Shidid, Chair and
City Plan Commissioners

SUBJECT **City Plan Commission Authorized Hearing**

Commissioners MacGregor, Shidid, and Blair request that the City Plan Commission authorize a public hearing to determine the proper zoning on property zoned an LI Light Industrial District, a CR Community Retail District, and an IM Industrial Manufacturing District in an area generally bound by Pierce Street on the east, Saner Ave on the south, Spruce Valley Lane from Saner Avenue to Banning Street on the west, and the DART right-of-way and Illinois Avenue on the north, and containing approximately 160 acres. Consideration is to be given to appropriate zoning for the area to include but not limited to use, development standards, and other appropriate regulations. A map of the area to be considered is attached.

This is a hearing to consider the request to authorize the hearing and not the rezoning of property at this time.



Donna Moorman, Chief Planner
Current Planning Division
Sustainable Development and Construction Department

What we've Observed / Lo que hemos observado

- DART Station located north of AH border / Estación de DART ubicada al norte del borde de la Audencia Autorizada
- Light industrial uses throughout the area / Usos industriales ligeros a lo largo de la zona
- Warehousing and distribution are common land uses / El almacenamiento y la distribución son usos del suelo habituales.
- Retail and personal service uses located along major corridors / Usos de comercio minorista y servicios personales situados a lo largo de los corredores principales.
- Institutional and public service use church / Iglesia de uso institucional y de servicio público
- Small number of office uses / Un número reducido de usos de oficina
- Singular multi-family property within the authorized hearing boundary and single-family residential nearby, just outside the boundary / Propiedad multifamiliar singular situada dentro del límite autorizado para la audiencia, y zona residencial unifamiliar cercana, justo fuera de dicho límite.

Site Photos / Fotos del Lugar



Site Photos / Fotos del Lugar



Commercial



Commercial



Office



Commercial



Light Industrial



Office

Site Photos / Fotos del Lugar



Multi-Family



Commercial



Public/ Institutional



Light Industrial



Light Industrial

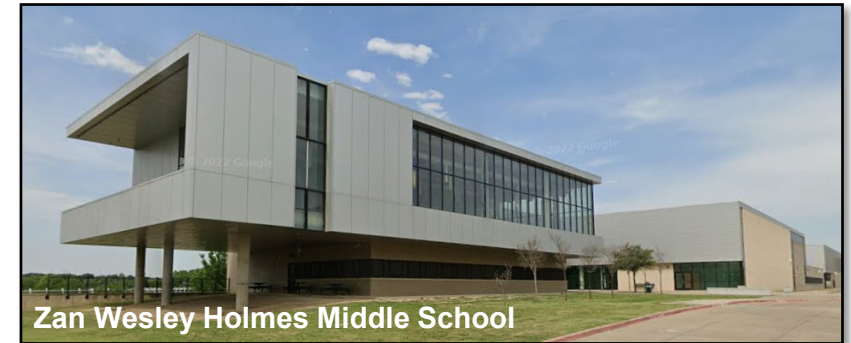
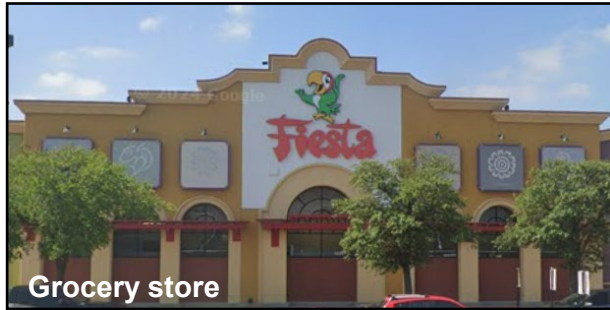


Light Industrial

Context Map / Mapa de contexto



Surrounding Community Assets / Recursos de la comunidad



SERVICE
FIRST,
NOW!



Zoning and Land Use Evaluation

Evaluación de zonificación y uso del suelo

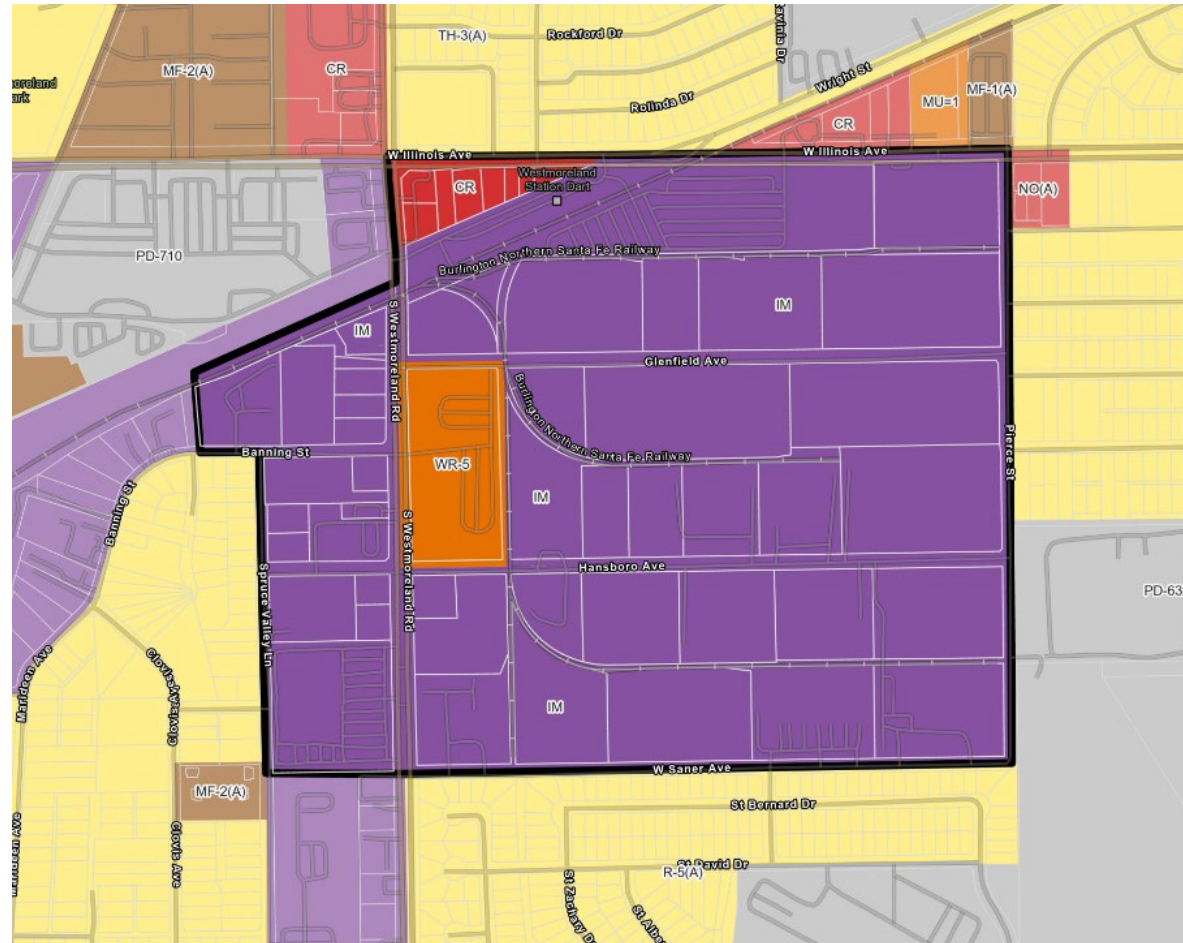
Current Zoning / Zonificación actual

Legend

□ Authorized Hearing Boundary

Base Zoning

- CR Community Retail
- IM Industrial Manufacturing
- LI Light Industrial
- WR-5 Walkable Urban Mixed Use
- R-7.5(A) Single Family



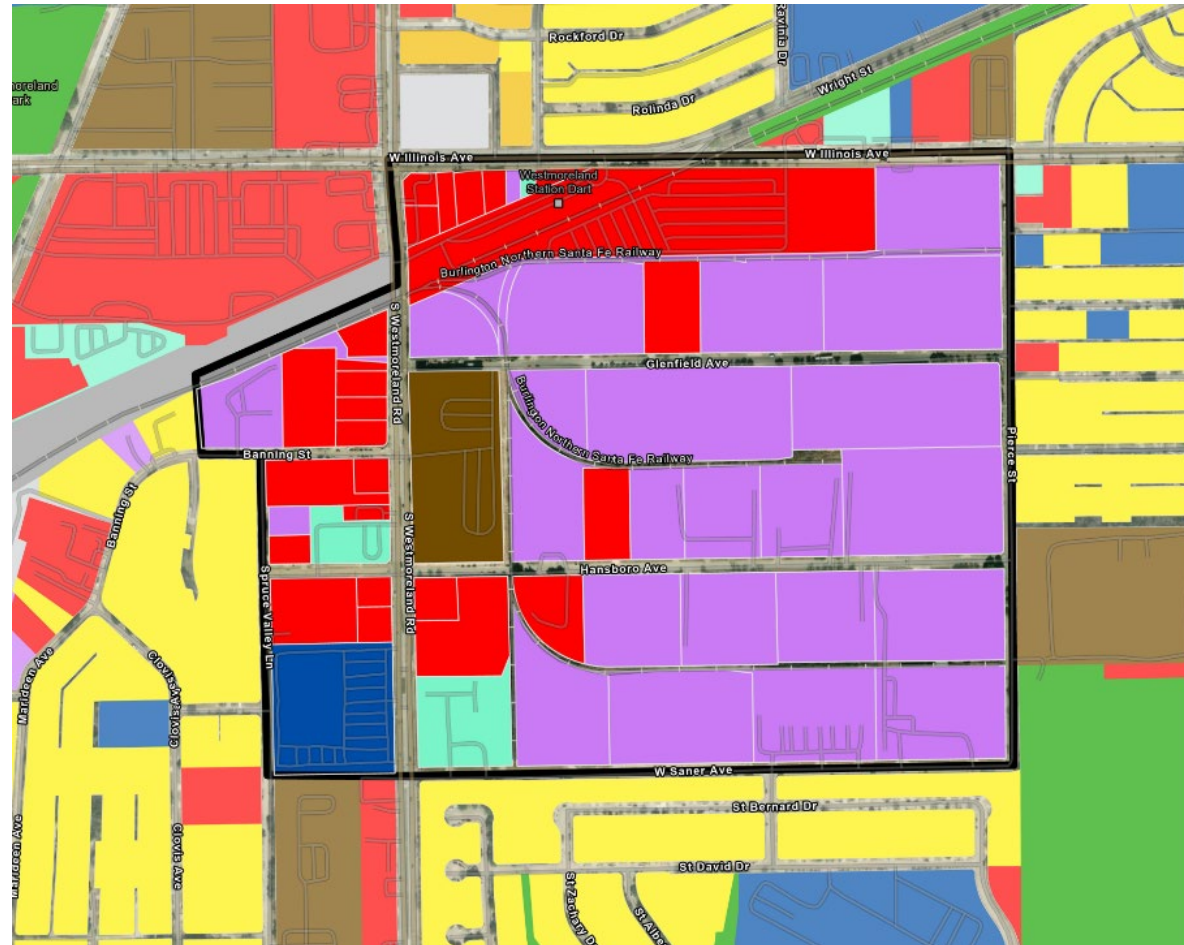
Existing Land Use / Existentes usos de tierra

Legend

 Authorized Hearing Boundary

Land Uses

-  Commercial
-  Light Industrial
-  Office
-  Multi-Family
-  Public or Institutional
-  Single Family Detached
-  Open Space
-  Utility



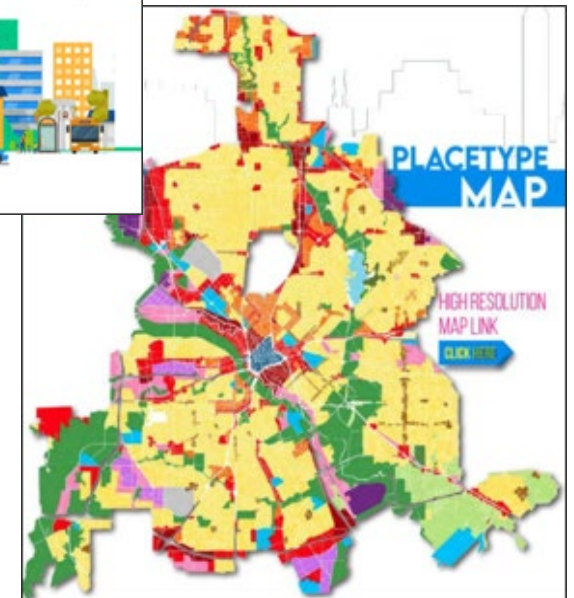
Zoning Evaluation / Evaluación de zonificación

- **Implement Forward Dallas 2.0 Comprehensive Land Use Plan / Implementar el Plan Integral de Uso del Suelo - Forward Dallas 2.0**

- Consistency between Future Placetypes and zoning. / Consistencia entre los tipos de lugar futuros y la zonificación.
- Address land use incompatibilities (safety, environmental & health concerns). / Abordar las incompatibilidades en el uso del suelo (preocupaciones relacionadas con la seguridad, el medio ambiente y la salud).

- **Support Community Goals / Apoyar los objetivos de la comunidad**

- Align transportation planning, land use planning, and development processes/ Alinear la planificación del transporte, la planificación del uso del suelo y los procesos de desarrollo.
- Economic opportunities, support local businesses. / Oportunidades económicas, apoyo a las empresas locales.
- Support community institutions and increase housing options. / Apoyar a las instituciones comunitarias y aumentar las opciones de vivienda.



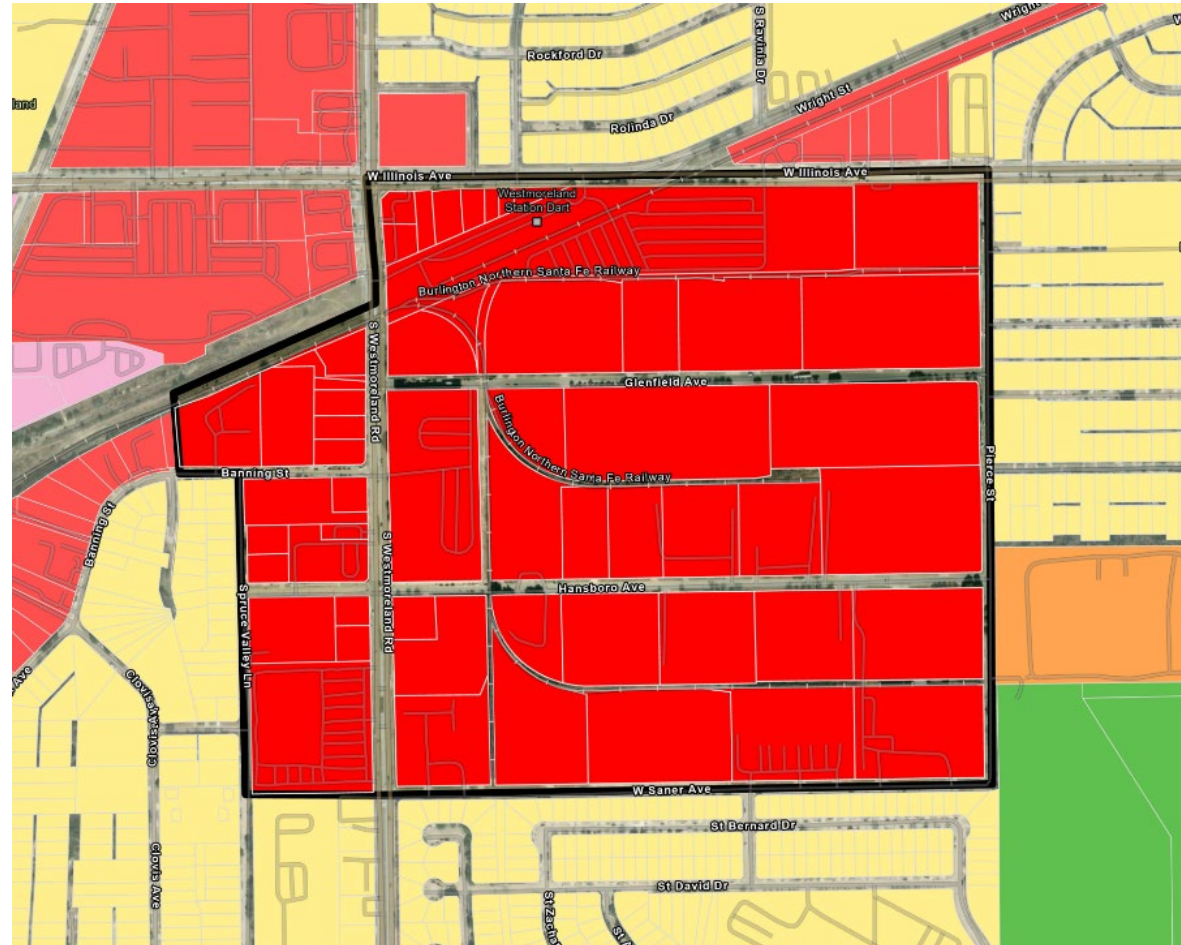
Future Placetypes / Tipos de lugares a futuro

Legend

□ Authorized Hearing Boundary

Future Placetypes

- Community Mixed-Use
- Community Residential
- Regional Open Space
- City residential
- Flex Commercial



Community Mixed-Use/ Comunidad de usos mixtos

Example/ Ejemplo:
Wynnewood Village
W Illinois ave & Zang blvd.



Community Mixed-Use/ Comunidad de usos mixtos

Example / Ejemplo :
Casa Linda Plaza
Buckner & Garland rd.



Transit-Oriented Development / Desarrollo Orientado al transporte

Goal / Meta :

- Advance safe, compact and walkable mixed-use development around DART stations and other transportation nodes to further increase accessible connectivity to housing, job opportunities and neighborhood amenities for all residents. / Promover desarrollos de uso mixto seguros, compactos y aptos para peatones en torno a las estaciones de DART y otros nodos de transporte, con el fin de aumentar aún más la conectividad accesible a viviendas, oportunidades laborales y servicios vecinales para todos los residentes.





Building the Future Together

Construyendo el futuro juntos

What We've Learned So Far...

Lo que hemos aprendido hasta ahora

CHALLENGES

- ▶ Lack of cohesive development surrounding DART station
- ▶ Inadequate pedestrian infrastructure
- ▶ Truck traffic & auto-centric development patterns

OPPORTUNITIES

- ▶ Strategic location:
Illinois and Westmoreland are major corridors through Oak Cliff
- ▶ Proximity to DART station
- ▶ Opportunity to connect to Chalk Hill Trail

How Staff make recommendations / Como hacemos recomendaciones

1. Community Input/ Aportes a la comunidad
2. City-adopted plans / Planes adoptados por la ciudad
3. City policies and priorities / politicas y prioridades de la ciudad
4. Planning best practices / Mejores practicas de planificacion
5. Public interest (health and safety) / Interes publico (salud y seguridad)

Staff recommendation are not about aesthetics: / Las recomendaciones del personal no tienen que ver con las estetica:

- Functionality / Funcionalidad
- Viability of businesses / Viabilidad de las empresas
- Mobility and connectivity / Movilidad y conectividad
- Safety / Seguridad

We'd Like to Hear From You / **Queremos escuchar su voz**

Help us understand / **Ayúdenos a comprender:**

- What makes this area special? / **¿Qué hace especial a esta comunidad?**
- What works well today? / **¿Qué funciona bien hoy?**
- What challenges do you experience? / **¿Qué desafíos enfrenta en su día a día?**
- What would you like to see in the future? / **¿Qué le gustaría ver en el futuro?**

Closing Remarks / Comentarios finales

- Next Steps / [Siguiete pasos](#)
 - Second Community Meeting to Review Zoning Concepts TBD / [Segunda reunión comunitaria para revisar conceptos de zonificación por determinar](#)
- You can attend public meetings, fill out feedback forms (in person and online), or contact city officials directly. / [Puede asistir a reuniones públicas, completar formularios de comentarios \(en persona y en línea\) o comunicarse directamente con los funcionarios de la ciudad.](#)
- 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.](#) →
- Link to Website / [Enlace al sitio web:](#) bit.ly/westmoreland-illinoisareaah



Adriana Aviles

Planner I

214.671.5076

adriana.aviles@dallas.gov

Q & A Discussion / Preguntas y respuestas Discusión

Let us know what you think!
/ ¡Cuéntanos qué te parece!



Adriana Aviles
Planner I
214.671.5076
adriana.aviles@dallas.gov

Check out our website! /
¡Visita nuestro sitio web!

