

# Reunión Comunitaria sobre Audiencia Autorizada de Singleton Blvd.

25 de agosto de 2022

Presentado por:  
Mary Lovell – Planificadora Superior



# AGENDA

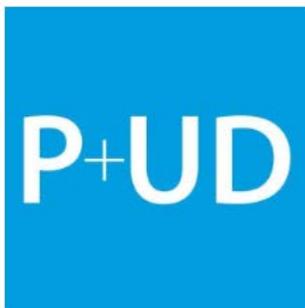
- Introducciones
- ¿Qué es una Audiencia Autorizada?
- Historia del Inicio
- Descripción General del Proceso
- Zonificación Actual, Usos Existentes y Adyacentes
- Metas
- Asuntos de Zonificación
- Recomendaciones
- Próximas Etapas



# INTRODUCCIONES



- Concejal Omar Narvaez
- Comisionada de Planificación de la Ciudad Deborah Carpenter



- Andrea Gilles, Subdirectora
- Monique Ward, Jefa Ejecutiva de Planificación
- Cory Banacka, Planificadora Superior
- Patrick Blaydes, Planificador Superior
- Erica Greene, Planificadora Superior
- Mary Lovell, Planificadora Superior

# ¿QUÉ ES UNA AUDIENCIA AUTORIZADA?

Una audiencia autorizada es una solicitud a la Comisión de Planificación de la Ciudad o al Concejo de la Ciudad para comenzar a investigar un área en particular para determinar la zonificación apropiada.

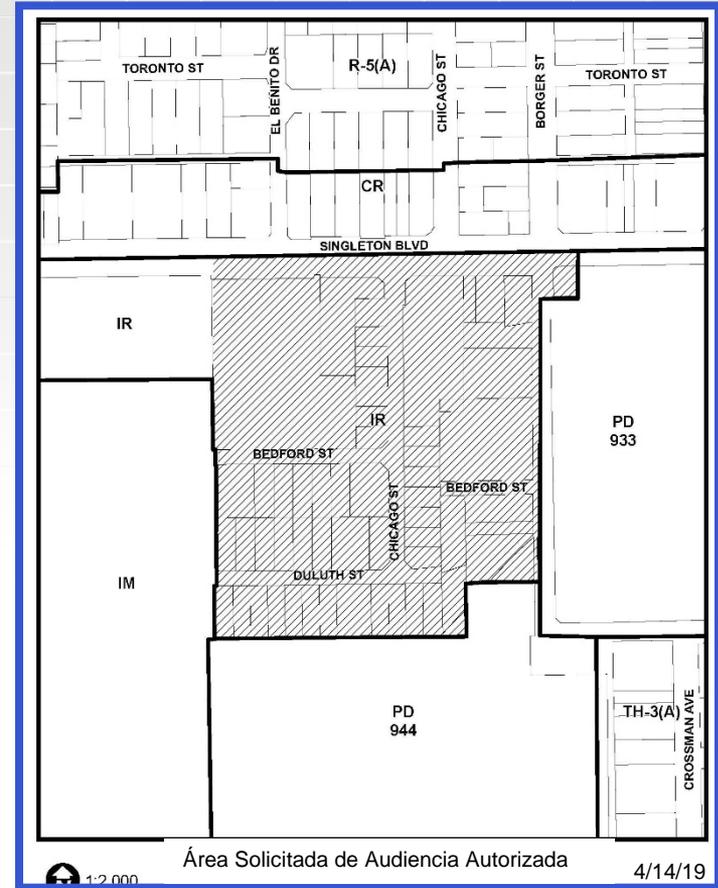
Una vez autorizada o aprobada, se convierte en un caso de zonificación iniciado por la Ciudad.

Luego, el personal de planificación analiza el área, realiza reuniones con la comunidad y utiliza los principios de planificación para realizar recomendaciones sobre la zonificación.

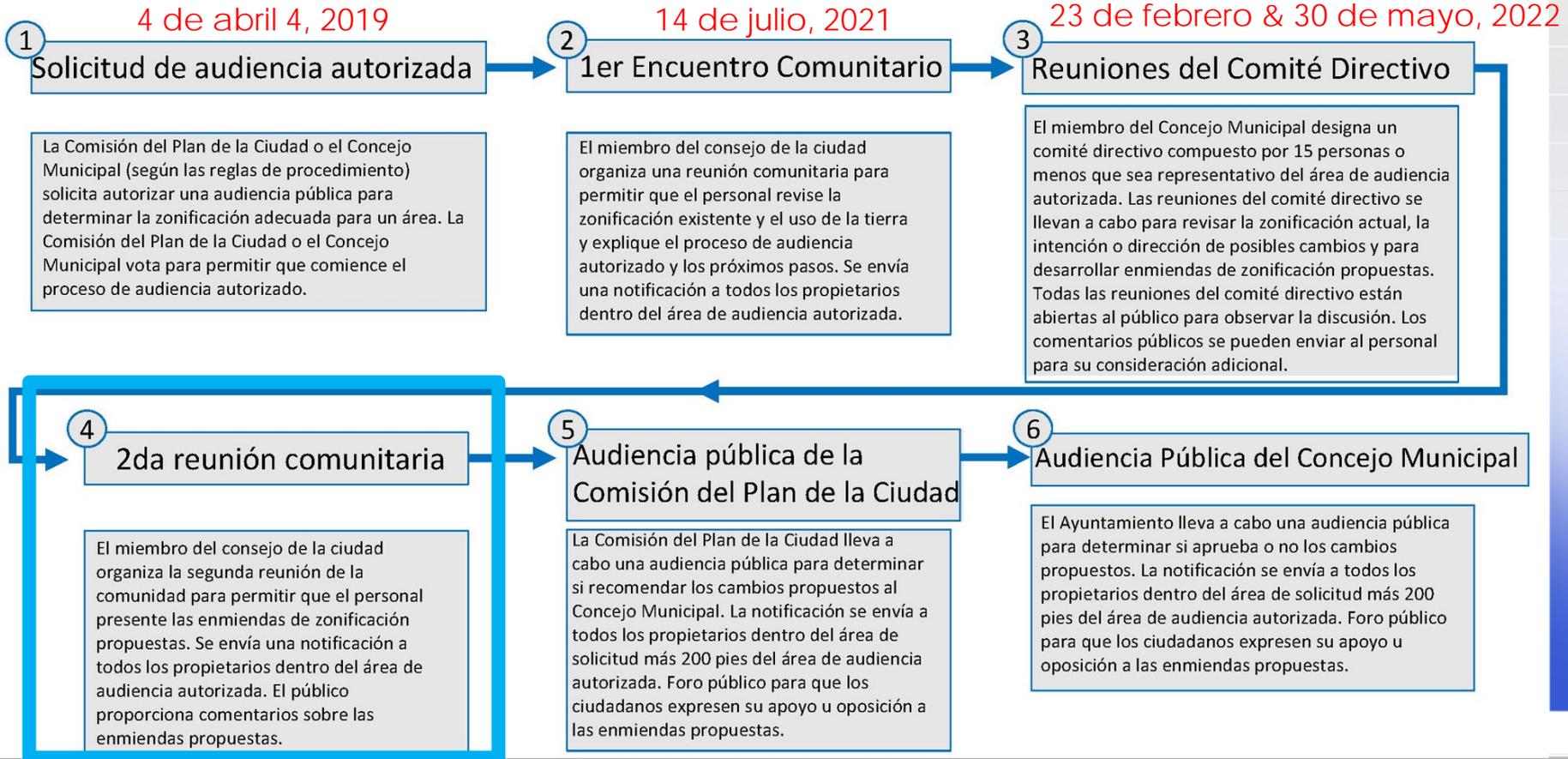
Después, se realizan audiencias públicas ante la Comisión de Planificación de la Ciudad y el Concejo de la Ciudad para hacer oficiales las recomendaciones sobre la zonificación.

# HISTORIA DEL INICIO

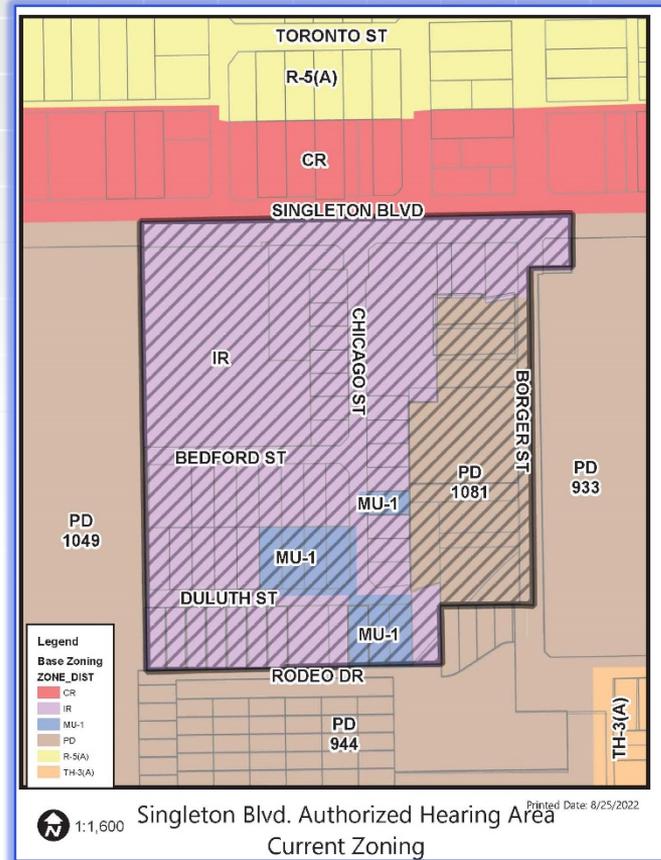
- Autorizada el 14 de abril de 2019 por la Comisión de Planificación de la Ciudad
- Asunto Principal: Zonificación industrial en propiedades residenciales
- El personal de planificación es responsable de revisar y determinar la zonificación adecuada en propiedades delimitadas por:
  - Singleton Blvd. al norte
  - Borger Street al este
  - Rodeo Drive al sur
  - Una línea de norte a sur desde Singleton Blvd. hasta la línea de la propiedad de atrás en Duluth St. en el oeste



# EL PROCESO



# MAPA DE ZONIFICACIÓN ACTUAL



# ZONIFICACIÓN ACTUAL

EJEMPLOS DE USOS PERMITIDOS

## IR Investigación Industrial

- Instalación de Gestión de Residuos Peligrosos
- Industrial
- Almacén pequeño
- Estación de Servicio para Vehículos de Motor
- Tienda de Empeño
- Tienda de Muebles
- Estacionamiento Comercial de Vehículos de Motor

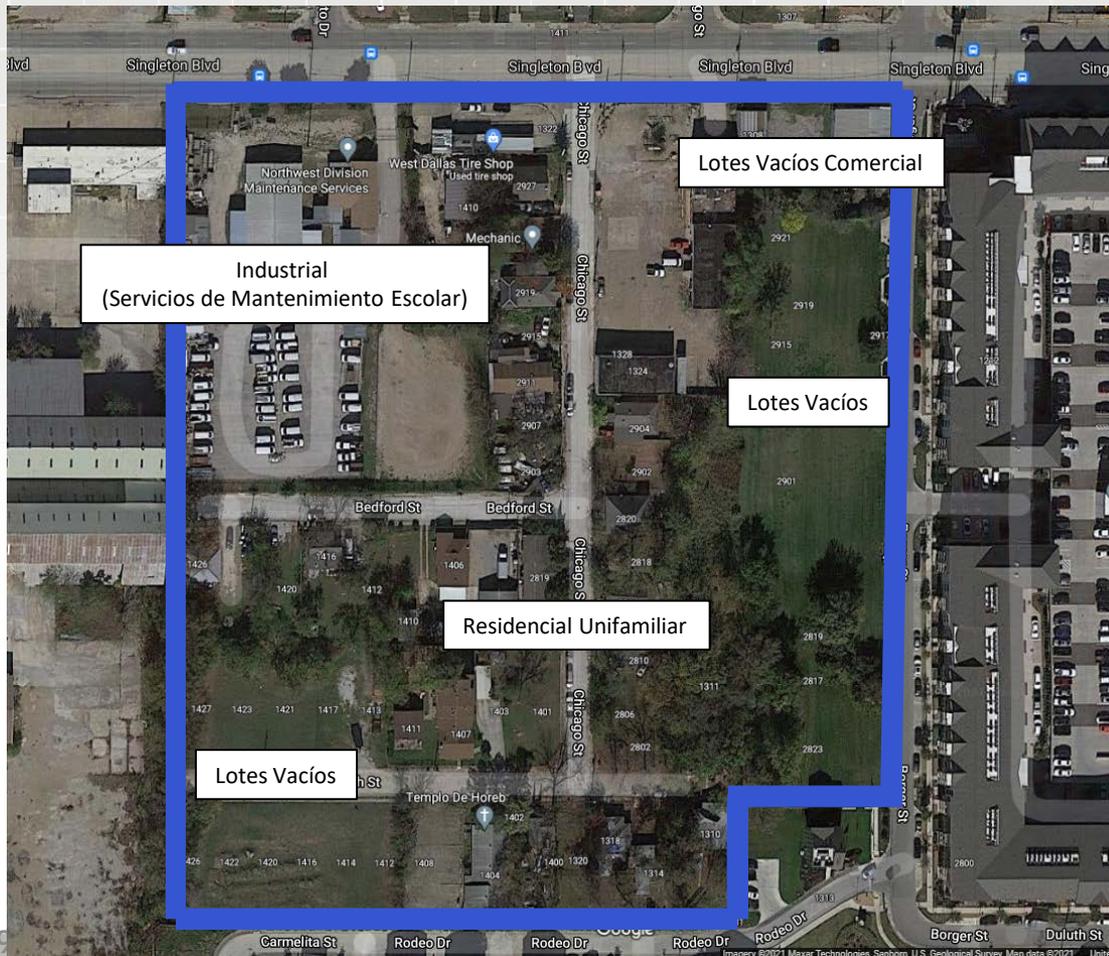
## MU-1 Uso mixto con Restricciones de Escritura

- Unifamiliar
- Dúplex
- Multifamiliar
- Las Restricciones de Título de Propiedad restringen todo excepto el uso Unifamiliar

## PD 1081 Z201-323

- Aprobado el 4/27/22
- Número de Ordenanza 32188
- MU-2, Distrito de Uso Mixto como base.
- Servicios de uso personal y minorista permitidos
- 176 unidades multifamiliares propuestas

# ÁREA



# USOS EXISTENTES



Comercial Vacío/Minorista/Restaurante



Muchos Lotes Vacíos



Viviendas Unifamiliares en Lotes Pequeños



Industrial  
(Servicios de Mantenimiento Escolar)

# ÁREA ADYACENTE

	Zonificación	Uso del Suelo
<b>Sitio</b>	IR, MU-1 (con restricciones de título de propiedad), PD 1081	Residencial Unifamiliar, Patio de Servicio del Distrito Escolar Independiente de Dallas, Comercial Vacío, Lotes Vacíos, Tienda de Neumáticos, Multifamiliar Propuesto
<b>Norte</b>	CR y R-5	Comercial y Residencial Unifamiliar
<b>Este</b>	PD 933	Multifamiliar
<b>Sur</b>	PD 944, TH-3(A)	Residencial Unifamiliar, Viviendas estilo casas adosadas
<b>Oeste</b>	PD 1049	Multifamiliar

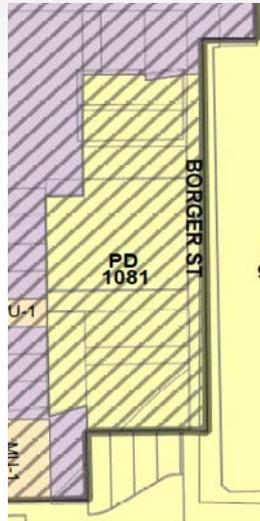
# METAS

- Asegurar que los lotes residenciales unifamiliares tengan la zonificación adecuada para obtener permisos para reparaciones, remodelaciones y construcciones nuevas
- Promover la propiedad de viviendas en el vecindario
- Aumentar los usos comerciales y minoristas ligeros a lo largo de las carreteras principales



# RECOMENDACIÓN #1

- 1) La propiedad zonificada recientemente a PD 1081 en el lado este del área adyacente, Z201-323 tratada en el Concejo de la Ciudad el 04/27/2022, debe permanecer sin cambios.



# RECOMENDACIÓN #2

Distrito Planificado (PD por sus siglas en inglés) para subáreas residenciales:

Tamaño mínimo de lote de 2500 pies cuadrados

Tamaño mínimo de lote de 2750 pies cuadrados

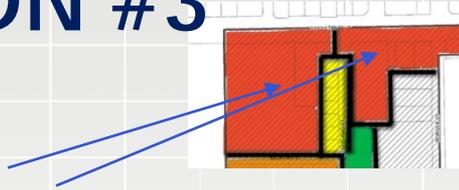
Tamaño mínimo de lote de 3700 pies cuadrados

Tamaño mínimo de lote de 4000 pies cuadrados



# RECOMENDACIÓN #3

## Subárea comercial



Propiedades frente a Singleton Blvd.

consisten en la Instalación de Mantenimiento de Dallas ISD, un taller de reparación de llantas establecido y varios edificios comerciales vacantes.

Se recomienda un distrito de zonificación comercial medio/ligero, como NS, Servicio de Vecindario, con algunos usos especiales permitidos.

### NS(A) Servicio Vecinal Zonificación Base

- Oficina
- Servicio Personal
- Instalación de cuidado de niños
- Restaurante sin Servicio desde el Vehículo (RAR por sus siglas en inglés)
- Tienda de Productos Generales/Alimentos 3500 pies cuadrados o menos
- No se permite Hospedaje, Establecimiento de Venta de Bebidas Alcohólicas, Licorería, Funeraria, Gasolinera, Establecimiento de lavado de Vehículos
- 15 pies de retranqueo frontal
- 20 pies al lateral y detrás adyacentes a algunas zonas residenciales
- 35 pies de altura máxima

# Beneficios del Distrito de Desarrollo Planificado

- No es necesario volver a plantar lotes
- Asequible para construir
- Las estructuras existentes se ajustarían al nuevo requisito de zonificación
- Vivienda asequible para trabajadores, cerca del centro

# PRÓXIMAS ETAPAS

Comisión de Planificación de la Ciudad  
Sesión Informativa y Audiencia Pública  
**SEPTIEMBRE/OCTUBRE 2022**

Concejo de la Ciudad  
Sesión Informativa y Audiencia Pública  
**OCTUBRE/NOVIEMBRE 2022**

# Reunión Comunitaria sobre Audiencia Autorizada de Singleton Blvd.

¿Preguntas?

Mary Lovell – Planificadora Superior

214-671-9471

[Mary.Lovell@dallas.gov](mailto:Mary.Lovell@dallas.gov)

# MAPA DE LOCALIZACIÓN

