

Ciudad de San Antonio



AGENDA

Sesión de Zonificación y Uso del Suelo del Consejo de la Ciudad

Edificio Municipal Plaza
114 W. Commerce Street
San Antonio, Texas 78205

Jueves 15 de octubre de 2026

2:00 PM

Edificio Municipal Plaza

El Consejo de la Ciudad celebrará su reunión de Zonificación y Uso del Suelo en la Cámara del Consejo Norma S. Rodriguez en el Edificio Municipal Plaza, ubicado en 114 W. Commerce Street, a partir de la fecha y hora antes indicada para los siguientes asuntos. Después de que haya sido convocada la reunión, el Consejo de la Ciudad tratará los siguientes asuntos en cualquier orden durante la reunión, pero no antes de los horarios designados.

2:00PM: Audiencia Pública y Consideración de la Adopción y Enmiendas de los Planes de Vecindario, Comunitarios y Perimetrales como Componentes del Plan Maestro y Casos de Zonificación

Los miembros del público pueden realizar comentarios sobre los asuntos de la agenda. Para inscribirse para hablar, visite [SASpeakUp.com](https://saspeakup.com). Haga clic en reuniones y eventos y seleccione la reunión en la que le gustaría participar. **AVISO: La inscripción de participantes, tanto en persona como en línea, se cierra 15 minutos antes del comienzo de la reunión.** El personal de la Oficina de la Secretaria de la Ciudad estará en el sitio 45 minutos antes de la hora de inicio programada de la reunión para comenzar la inscripción en persona. Se pueden hacer preguntas relacionadas con estas normas a la Oficina de la Secretaria de la Ciudad (City Clerk), llamando al número 210-207-7253.

El personal de la Oficina de la Secretaria de la Ciudad proveerá pasajes de autobús VIA en el registro de entrada para quienes soliciten la asistencia. Los visitantes deberán estacionarse en el City Tower Parking Garage (ubicado en 117 W. Commerce Street, San Antonio, 78205) y el personal de la Oficina de la Secretaria de la Ciudad validará su boleto en el registro de entrada.

Para ver la reunión en Vivo, vea nuestra [Transmisión en Vivo](#) .

Durante la reunión, el Consejo de la Ciudad puede reunirse en una sesión ejecutiva en la Sala C para consultar con la Oficina del Abogado de la Ciudad sobre asuntos abogado-cliente bajo el Capítulo 551 del Código de Gobierno de Texas.

DECLARACIÓN DE ACCESO

La Ciudad de San Antonio garantiza un acceso significativo a las reuniones, programas y servicios de la Ciudad mediante la provisión razonable, previa solicitud, de servicios de traducción e interpretación, materiales en formatos alternativos y otras adaptaciones. Para solicitar estos servicios, llame al 210-207-7253 o a Relay Texas al 711, o envíe un correo electrónico a OOCC@sanantonio.gov. Aviso de por lo menos 72 horas de anticipación ayuda a asegurar disponibilidad.

Para mayor información sobre cualquier asunto en esta agenda, por favor visite SA.gov o llame al 210-207-7080.

Pase de Lista

Audiencia Pública y Consideración de la siguiente Adopción y Enmiendas de los Planes de Vecindario, Comunitarios y Perimetrales como Componentes del Plan Maestro y Casos de Zonificación. Enmiendas de planes y casos de zonificación presentados por John Peterek, Administrador Adjunto de la Ciudad (Assistant City Manager); Amin Tohmaz, Director de Servicios de Desarrollo (Director, Development Services), salvo que se indique lo contrario.

1. CASO DE VARIACIÓN DE ALCOHOL TABC-2026-47100240 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que exime de los requisitos de solicitud del Código de la Ciudad 4-6 y otorga una variación que autoriza la venta de bebidas alcohólicas en los 48 pies este del Lote 16, Bloque 4, CB 741, por Serrano Wine, LLC, operador, y Elizabeth Lutz, propietaria, ubicado en 935 South Alamo Street, para consumo en el local y fuera del local dentro de los trescientos (300) pies de Bonham Academy, una institución de educación pública en el Distrito Escolar Independiente de San Antonio.
2. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700155 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "O-2 AHOD" Distrito de Oficinas de Gran Altura con Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "TOD MX-6 AHOD" Distrito de Uso Mixto de Tránsito con Superposición de Riesgos Aeroportuarios en los 54 pies norte del Lote 1, Bloque 1, NCB 391, ubicado en 110 Ogden Street. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.
3. CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2026-11600058 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan Comunitario de los Vecindarios del Centro Norte, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, cambiando la clasificación de uso futuro del suelo de "Comercial de Vecindario" a "Comercial Comunitario" en los Lotes 1 al 4, Bloque 11, NCB

7230, salvo y excepto 0.008 acres de NCB 7230, ubicados en 4022 Blanco Road. El personal y la Comisión de Planificación recomiendan la Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2026-10700171 CD)

4. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700171 CD (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2 AHOD" Distrito Comercial con Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "C-2 CD AHOD" Distrito Comercial con Superposición de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Venta de Vehículos Automotores (servicio completo) en los Lotes 1 al 4, Bloque 11, NCB 7230, salvo y excepto 0.008 acres de NCB 7230, ubicados en 4022 Blanco Road. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación, pendiente de la Enmienda al Plan. (Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600058)
5. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700174 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3 NCD-1 AHOD" Distrito Comercial General de Conservación del Vecindario South Presa/South St. Mary's Street con Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "TOD MX-6 NCD-1 AHOD" Distrito de Uso Mixto de Tránsito de Conservación del Vecindario South Presa/South St. Mary's Street con Superposición de Riesgos Aeroportuarios en los 113.6 pies este del Lote 1 y los 113.6 pies este de los 20 pies norte del Lote 2, Bloque 4, NCB 782, ubicados en 800 South Alamo Street. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.
6. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700175 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "I-1 AHOD" Distrito Industrial General con Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "L AHOD" Distrito Industrial Ligero con Superposición de Riesgos Aeroportuarios en el Lote 37, Bloque 1, NCB 13197, ubicado en 11902 Warfield Street. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.
7. CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2026-11600057 (Distrito 2 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan Perimetral de IH 10 Este, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, cambiando la clasificación de uso futuro del suelo de "Comercial Comunitario" a "Industrial Ligero" en 5.510 acres de CB 5065, ubicados en 8677 IH-10 East. El personal y la Comisión de Planificación recomiendan la Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2026-10700169 CD)
8. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700169 CD (Distrito 2 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3 MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General con Superposición de Iluminación Militar de Martindale Army Air Field Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios y "I-1 MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Industrial General con Superposición de Iluminación Militar de Martindale Army Air Field Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "C-3 CD MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General con Superposición de Iluminación Militar de Martindale Army Air Field Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Productos Metálicos – Fabricación en 5.510 acres de CB 5065, ubicados en 8677 IH-10 East. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación, pendiente de la Enmienda al Plan. (Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600057)

9. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700170 CD (Distrito 2 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-3 EP-1 MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superposición de Control de Estacionamiento/Tráfico de Instalaciones, Superposición de Iluminación Militar de Martindale Army Airfield Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "R-3 CD EP-1 MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superposición de Control de Estacionamiento/Tráfico de Instalaciones, Superposición de Iluminación Militar de Martindale Army Airfield Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para dos (2) unidades de vivienda en el Lote 2, Bloque 3, NCB 6158, ubicado en 406 Bluebonnet Street. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.
10. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700151 (Distrito 3 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3NA MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General de Ventas No Alcohólicas con Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "C-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios en los Lotes 6-8, Bloque 128, NCB 9399, ubicados en 2903 Commercial Avenue. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.
11. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700153 (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-4 CD AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superposición de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para dos (2) unidades de vivienda a "RM-5 AHOD" Distrito Residencial Mixto con Superposición de Riesgos Aeroportuarios en los Lotes 40 y 41, Bloque 10, NCB 3129, ubicados en 311 Castillo Avenue. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.
12. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700173 (Distrito 6 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "MXD MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito de Uso Mixto con Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2", Venta al Mayoreo, Investigación y Desarrollo, Manufactura, Procesamiento, Fabricación y Ensamblaje, Pruebas, Reparación, Servicio, Almacenamiento, Laboratorio, Almacenaje, Exhibición, Distribución de Bienes, Materiales o Productos, y una densidad máxima de cincuenta (50) unidades de vivienda por acre a "MXD MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito de Uso Mixto con Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2", Venta al Mayoreo, Investigación y Desarrollo, Manufactura, Procesamiento, Fabricación y Ensamblaje, Pruebas, Reparación, Servicio, Almacenamiento, Laboratorio, Almacenaje, Exhibición, Distribución de Bienes, Materiales o Productos, y una densidad máxima de cincuenta (50) unidades de vivienda por acre con una Enmienda al Plano del Sitio Principal en el Lote 3, Bloque 4, NCB 15329, ubicado de forma general en la Cuadra 600 de Richland Hills Drive. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.
13. CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2026-11600006 (Distrito 9 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan del Centro Regional del Área Principal del Aeropuerto, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, cambiando la clasificación de uso futuro del suelo de

"Comercial Comunitario" a "Comercial Regional" en el Lote 28, Bloque 2, NCB 15110, ubicado en 12139 Jones Maltsberger Road. El personal y la Comisión de Planificación recomiendan la Denegación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2025-10700249 S) (Continuado desde el 1 de octubre de 2026)

14. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2025-10700249 S (Distrito 9 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3 AHOD" Distrito Comercial General con Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "C-3 S AHOD" Distrito Comercial General con Superposición de Riesgos Aeroportuarios con una Autorización de Uso Específico para Pintura y Carrocería de Automóviles - Reparación con Almacenamiento Exterior de Vehículos y Partes Permitido pero Totalmente Oculto de la Vista de Propietarios Adyacentes y Vías Públicas en el Lote 28, Bloque 2, NCB 15110, ubicado en 12139 Jones Maltsberger Road. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Denegación. (Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600006) (Continuado desde el 1 de octubre de 2026)
15. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700168 CD (Distrito 10 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3 AHOD" Distrito Comercial General con Superposición de Riesgos Aeroportuarios y "C-3NA AHOD" Distrito Comercial General de Ventas No Alcohólicas con Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "C-2NA CD" Distrito Comercial de Ventas No Alcohólicas con Superposición de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Estacionamiento y/o Almacenamiento - a Largo Plazo en los Lotes 15 y 16, NCB 15723, ubicados en 14989 Judson Road. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Levantamiento de la Sesión

6 p.m. – Si el Consejo aún no ha levantado la sesión, el funcionario que preside considerará una moción para continuar la reunión del Consejo, posponer los asuntos restantes para la siguiente fecha de reunión o tomar un receso y celebrar nuevamente la reunión en un momento determinado del día siguiente.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE VARIACIÓN DE ALCOHOL TABC-2026-47100240 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que exime de los requisitos de solicitud del Código de la Ciudad 4-6 y otorga una variación que autoriza la venta de bebidas alcohólicas en los 48 pies este del Lote 16, Bloque 4, CB 741, por Serrano Wine, LLC, operador, y Elizabeth Lutz, propietaria, ubicado en 935 South Alamo Street, para consumo en el local y fuera del local dentro de los trescientos (300) pies de Bonham Academy, una institución de educación pública en el Distrito Escolar Independiente de San Antonio.

Fecha de la Agenda: 15 de octubre de 2026

En Control: Sesión de Zonificación y Uso del Suelo del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Amin Tohmaz

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 1

ASUNTO:

CASO DE VARIACIÓN DE ALCOHOL TABC-2026-47100240

RESUMEN:

Consideración de una solicitud que otorga una Variación a la Sección 4-6 del Código de la Ciudad y exime de los requisitos del Código de la Ciudad y autoriza la venta de bebidas alcohólicas por Serrano Wine, LLC, operador, y Elizabeth Lutz, propietaria, en los 48 pies este del Lote 16, Bloque 4, CB 741, ubicado en 935 South Alamo Street, para consumo en el local y fuera del local dentro de los trescientos (300) pies de Bonham Academy, una institución de educación pública en el Distrito Escolar Independiente de San Antonio.

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

El solicitante propone incorporar la venta de alcohol para consumo en el local y fuera del local a su boutique de vinos. Esta es una nueva boutique de vinos y debe obtener una nueva variación de alcohol para esta ubicación.

El Código de Bebidas Alcohólicas de Texas Ann. Título 4, Capítulo 109, Subcapítulo B, §109.33(e) autoriza a los municipios a establecer un proceso de variación si se determina que la aplicación de la regulación en un caso particular no es en el mejor interés del público, constituye desperdicio o uso ineficiente de la tierra u otros recursos, crea una dificultad indebida para un solicitante de una licencia o permiso, no cumple su propósito previsto, no es efectiva o necesaria, o por cualquier otra razón el consejo de la ciudad, después de considerar la salud, seguridad y

bienestar del público y las circunstancias del caso, determina que es en el mejor interés de la comunidad. De conformidad con esta legislación habilitante, las disposiciones del Capítulo 4, §4-6(c) del Código de la Ciudad fueron establecidas por la Ciudad de San Antonio.

La TABC autoriza a los municipios a establecer criterios de variación a partir de los requisitos de distancia y el §4-6(c) del Código de la Ciudad de San Antonio establece que, con la autorización del Consejo de la Ciudad, la venta de bebidas alcohólicas en una ubicación dentro de los trescientos (300) pies de una escuela puede ser otorgada, siempre que el Consejo de la Ciudad realice las siguientes conclusiones:

- 1) La venta de bebidas alcohólicas había sido permitida dentro de los últimos dos (2) años en la ubicación en cuestión:

El solicitante indicó que no ha habido consumo de alcohol en el local o fuera del local ni ventas de bebidas alcohólicas permitidas en esta propiedad dentro de los últimos dos (2) años. El solicitante solicita una exención de esta disposición.

- 2) La interrupción de la venta de bebidas alcohólicas no fue resultado de una violación de la ley; *No hay violaciones registradas de venta o consumo de alcohol en la propiedad señalada.*

- 3) Una variación es necesaria porque la forma de medición, según lo prescrito actualmente en V.T.C.A. § 109.33(b), ha cambiado y como resultado de ello, se ha determinado que el local en cuestión está dentro de los trescientos pies (300) de una escuela pública; y

La propiedad en 935 South Alamo Street está ubicada dentro de los trescientos (300) pies de la línea de propiedad de Bonham Academy, una institución de educación pública. El solicitante ha solicitado una exención de esta disposición.

- 4) La venta propuesta de bebidas alcohólicas sería para consumo en el local y no constituiría más del treinta (30) por ciento de los ingresos brutos anuales del establecimiento.

Las ventas de alcohol serán para consumo en el local y fuera del local y superarán el 30% de los ingresos totales de la boutique de vinos propuesta. El solicitante ha solicitado una exención de esta disposición.

La TABC autoriza a los municipios a establecer criterios de variación a partir de las disposiciones del §4-6 (d).

- 6) Requerir la presentación de documentación para verificar que no más del treinta (30) por ciento de los ingresos brutos anuales del establecimiento son generados por la venta de bebidas alcohólicas.

- a. *La responsabilidad de proporcionar documentación que verifique el porcentaje de los ingresos brutos anuales propuestos generados por la venta de bebidas alcohólicas es responsabilidad del propietario del negocio y se establece como tal en este documento.*

- b. *No más del treinta (30) por ciento de los ingresos brutos anuales será generado por la venta de alcohol y está regulado por el Estado de Texas para la venta de alcohol y el consumo de alcohol en el local*

ASUNTO:

Actualmente, la venta de bebidas alcohólicas en 935 South Alamo Street violará el Capítulo 4, §4-6 del Código de la Ciudad y el Título 4, Capítulo 109, Subcapítulo B, §109.33(a)(1) del Código de Bebidas Alcohólicas de Texas. El solicitante solicita una variación para permitir la venta de alcohol para consumo en el local y fuera del local dentro de los trescientos (300) pies de Bonham Academy, una institución de educación pública.

§4-6(c)(3) exige que el alcohol no puede venderse dentro de los trescientos (300) pies de una escuela pública. La boutique de vinos propuesta está aproximadamente a 203 pies de la propiedad escolar existente, medida de línea de propiedad a línea de propiedad de acuerdo con los estándares de medición de la TABC. Las propiedades son adyacentes entre sí.

§4-6(e)(1) incluye tres actividades o acciones que constituirían una violación de cualquier variación otorgada: 1) vender bebidas alcohólicas para consumo fuera del local, 2) vender bebidas alcohólicas para consumo en el local que excedan más del treinta (30) por ciento de los ingresos brutos anuales del establecimiento, y 3) violar cualquier otra condición impuesta por el consejo de la ciudad.

El alcohol se venderá para consumo en el local y fuera del local en la boutique de vinos propuesta. La solicitud es para vender alcohol según lo especificado por los requisitos de la Comisión de Bebidas Alcohólicas de Texas (TABC).

ALTERNATIVAS:

La Ciudad puede optar por no otorgar las exenciones y variaciones solicitadas, prohibiendo la venta de alcohol para consumo en el local y fuera del local en 935 South Alamo Street.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

RECOMENDACIÓN: La aprobación de esta solicitud queda a discreción del Consejo de la Ciudad. El Análisis del Personal incluye las siguientes conclusiones y factores:

1. La propiedad escolar está a menos de 300 pies de la propiedad en cuestión (aproximadamente 203 pies medidos de línea de propiedad a línea de propiedad de acuerdo con los estándares de medición de la TABC).
****Todas las distancias indicadas son aproximadas y fueron medidas en línea recta entre los puntos más cercanos, utilizando el mapa de zonificación en línea de la Ciudad.****
2. La medición de puerta a puerta desde la puerta principal de la propiedad en cuestión hasta la puerta principal de la escuela es de aproximadamente 900 pies.
3. La venta de alcohol es para consumo en el local y fuera del local.

Si el Consejo de la Ciudad opta por eximir de las disposiciones del §4-6(c)(1-4), §4-6(d)(1) y §4-6(d)(1) del Código de la Ciudad, el personal recomienda las siguientes condiciones:

- 1) Que la venta de bebidas alcohólicas se limite a la boutique de vinos propuesta.
- 2) Todas las ventas de alcohol son para consumo en el local y fuera del local (cerveza y vino).
- 3) Los días y horas de operación para la venta de alcohol se limitan de lunes a domingo de 11:00 a.m. a 11:00 p.m.
- 4) Que la autorización para la venta de bebidas alcohólicas no se transferirá a diferentes propietarios o usos del suelo.
- 5) Que dicha autorización terminará en caso de no operación o no uso del establecimiento identificado por un período de doce (12) o más meses calendario sucesivos.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700155 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "O-2 AHOD" Distrito de Oficinas de Gran Altura con Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "TOD MX-6 AHOD" Distrito de Uso Mixto de Tránsito con Superposición de Riesgos Aeroportuarios en los 54 pies norte del Lote 1, Bloque 1, NCB 391, ubicado en 110 Ogden Street. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Fecha de la Agenda: 15 de octubre de 2026

En Control: Sesión de Zonificación y Uso del Suelo del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Amin Tohmaz

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 1

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700155

RESUMEN:

Zonificación Actual: "O-2 AHOD" Distrito de Oficinas de Gran Altura con Superposición de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "TOD MX-6 AHOD" Distrito de Uso Mixto de Tránsito con Superposición de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 15 de septiembre de 2026

Administrador del Caso: Shawn Schiele, Planificador

Propietario: Las Colchas, LLC

Solicitante: Francine Pons

Representante: Maria Antonia Reyna

Ubicación: 110 Ogden Street

Descripción Legal: Los 54 pies norte del Lote 1, Bloque 1, NCB 391

Superficie Total en Acres: 0.1537 Acres

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 27

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: The Tobin Hill Community Neighborhood Association

Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Women in Film & Television San Antonio y San Antonio African American Community Archive and Museum

Agencias Aplicables: Fort Sam Houston

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue rezonificada por la Ordenanza 83331, de fecha 14 de diciembre de 1995, a "O-1" Distrito de Oficinas. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 02 de mayo de 2001, la propiedad zonificada "O-1" Distrito de Oficinas se convirtió al actual "O-2" Distrito de Oficinas de Gran Altura.

Detalles de Código y Permisos:

No hay historial de aplicación del código ni de permisos para la propiedad en cuestión.

Topografía: La propiedad no incluye características físicas anormales como pendiente o inclusión en una llanura aluvial.

Información del Distrito Superpuesto:

El Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios "AHOD", debido a la ubicación de la propiedad y su proximidad a un aeropuerto o ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planos de construcción tanto por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distritos Especiales:

Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Ogden Street

Carácter Existente: Carretera Local

Información de Estacionamiento: Los requisitos de estacionamiento para usos comerciales se pueden encontrar en el Código de Desarrollo Unificado, Tabla 526-3b. "TOD-MX-6" exime el requisito mínimo de estacionamiento.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: El Distrito de Oficinas de Gran Altura "O-2" contempla el establecimiento de edificios de oficinas de baja a gran altura. Ejemplos de usos permitidos incluyen oficinas, parques y escuelas. Otros usos listados como "permitidos" en la Matriz de Usos No Residenciales del UDC solo se permiten como usos accesorios a un uso de oficina primario y principal. Se deberá

proporcionar un amortiguador mínimo de 65 pies zonificado NC, C-1 u O-1 cuando colinde con usos o zonificación residencial. La exhibición o venta exterior de mercancías está prohibida.

Zonificación Propuesta: El Distrito de Uso Mixto de Tránsito "TOD MX-6" fomenta una mezcla de usos residenciales y comerciales y oportunidades de empleo con estaciones de tren ligero identificadas u otras áreas de tránsito de alta capacidad.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Criterios para la Revisión: Conforme a la Sección 35-421, las enmiendas de zonificación se basarán en los criterios de aprobación que se mencionan a continuación.

1. **Consistencia:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan del Centro Regional del Área de Midtown, adoptado en 2019, y actualmente está designada como "Uso Mixto Regional" en el componente de uso futuro del suelo del plan. El distrito de zonificación base "TOD-MX-6" solicitado es consistente con la designación de uso futuro del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área circundante.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El Distrito de Oficinas de Gran Altura "O-2" existente es una zonificación apropiada para el área circundante. El Distrito de Uso Mixto de Tránsito "TOD MX-6" propuesto es más adecuado para el área, ya que este cambio de zonificación está dentro de la zona elegible para TOD y está cerca de donde se ubicará la futura Línea Verde ART de VIA a lo largo de San Pedro Ave. La zonificación propuesta permitiría una mezcla de usos comerciales y residenciales que son prevalentes en el área circundante.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de probables efectos adversos en la salud, seguridad o bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con las políticas públicas. Los Objetivos y Políticas relevantes del Plan Maestro Integral pueden incluir:
 - TC Meta 3: Las redes de transporte y conectividad de San Antonio apoyan una alta calidad de vida y comunidades fuertes y saludables.
 - TC P24: Incentivar oportunidades de desarrollo que apoyen el tránsito e incorporar mejoras de infraestructura que apoyen el tránsito para promover su uso.
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.1537 acres es de tamaño suficiente para acomodar el desarrollo comercial propuesto.

7. **Otros Factores:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro de la Zona de Concientización/Área de Influencia Militar de Fort Sam Houston. De conformidad con el Memorándum de Entendimiento firmado, se notificó a JBSA de la solicitud propuesta. Los Militares han indicado que no hay objeciones a esta solicitud.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2026-11600058 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan Comunitario de los Vecindarios del Centro Norte, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, cambiando la clasificación de uso futuro del suelo de "Comercial de Vecindario" a "Comercial Comunitario" en los Lotes 1 al 4, Bloque 11, NCB 7230, salvo y excepto 0.008 acres de NCB 7230, ubicados en 4022 Blanco Road. El personal y la Comisión de Planificación recomiendan la Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2026-10700171 CD)

Fecha de la Agenda: 15 de octubre de 2026

En Control: Sesión de Zonificación y Uso del Suelo del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Amin Tohmaz

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 1

ASUNTO:

CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2026-11600058
(Caso de Zonificación Asociado Z-2026-10700171 CD)

RESUMEN:

Componente del Plan Integral: Plan Comunitario de los Vecindarios del Centro Norte

Fecha de Adopción del Plan: Febrero de 2002

Categoría de Uso del Suelo Actual: "Comercial Vecinal"

Categoría de Uso del Suelo Propuesta: "Comercial Comunitario"

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Planificación: 9 de septiembre de 2026

Administrador del Caso: Joel Vela, Coordinador de Planificación

Propietario: Warfield 1, a Series of Warfield Properties, LLC

Solicitante: Warfield 1, a Series of Warfield Properties, LLC

Representante: Ortiz McKnight, PLLC

Ubicación: 4022 Blanco Road

Descripción Legal: Lotes 1 al 4, Bloque 11, NCB 7230, salvo y excepto 0.008 acres de NCB 7230

Superficie Total en Acres: 0.405 acres

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 28

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: North Central Neighborhood Association, San Antonio Texas District One Resident Association

Agencias Aplicables: Departamento de Planificación

Clasificación de la Calle

Vía Pública: Blanco Road

Carácter Existente: Arterial Secundaria Tipo B

Vía Pública: Lovera Boulevard

Carácter Existente: Carretera Local

Plan Integral

Componente del Plan Integral: Plan Comunitario de los Vecindarios del Centro Norte

Fecha de Adopción del Plan: Febrero de 2002

Metas del Plan:

- Meta 3 de Desarrollo Económico y Vecinal: Mantener y preservar la calidad de las propiedades residenciales y comerciales existentes mediante el fomento de la rehabilitación y el cumplimiento del código.
 - o Objetivo 3.1: Promover el mantenimiento de las propiedades existentes.

Categorías de Uso del Suelo del Plan Integral

Categoría de Uso del Suelo Actual: Comercial Vecinal

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo: El Comercial de Vecindario proporciona áreas pequeñas para oficinas, servicios profesionales, servicios y usos minoristas de escaparate que pueden ser atendidos por acceso peatonal. El Comercial de Vecindario debe tener un radio de área de servicio de aproximadamente media milla y debe servir a una población de aproximadamente 2,000 a 5,000 personas. Permite un grupo limitado de usos comerciales que sirven al vecindario mientras protegen las áreas residenciales colindantes. El Comercial de Vecindario debe ubicarse en la intersección de una vía secundaria y una arterial o donde se haya establecido un área comercial existente. Los patios de servicio ubicados en el patio trasero o lateral del uso comercial están ocultos de la vista de las áreas residenciales adyacentes, y los recintos de basura están ubicados en la parte trasera del sitio y cubiertos. Los patios de amortiguación proporcionan una separación paisajística entre usos residenciales y comerciales. Además, todas las áreas de estacionamiento fuera de la vía pública y de uso vehicular adyacentes a usos residenciales requieren paisajismo de amortiguación, y controles de iluminación y señalización. No se permiten establecimientos de autoservicio (drive-through). Se permiten unidades de vivir/trabajar, que permiten uso residencial sobre espacio comercial. Ejemplos de servicios del Comercial de Vecindario son pequeñas gasolineras y tiendas de conveniencia/alimentos, restaurantes, centros comerciales de vecindario, clínicas médicas, guarderías, bed and breakfasts, casas de huéspedes, servicios de asistencia social, y edificios de oficinas o bancos (independientes).

Distritos de Zonificación Permitidos: NC, C-1

Categoría de Uso del Suelo Propuesta: Comercial Comunitario

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo: El desarrollo Comercial Comunitario incluye usos del suelo de densidad media a alta que atraen su base de clientes de una comunidad más grande. Esta clasificación puede incluir una mezcla de usos en el mismo edificio o en el mismo desarrollo. Los usos Comerciales Comunitarios típicamente se ubican en nodos en arterias en

intersecciones principales, o en áreas comerciales establecidas a lo largo de arterias. Los usos Comerciales Comunitarios deben incorporar entradas bien definidas y accesibles, circulación interna compartida, cortes de bordillo limitados a calles arteriales, aceras y árboles de sombra en los estacionamientos, y paisajismo en franjas de plantación entre el estacionamiento y la calle. Para desalentar grandes áreas dedicadas a estacionamientos, se fomentan las instalaciones de estacionamiento compartido y el pavimento permeable. Donde sea posible, los centros comerciales comunitarios revitalizados o redesarrollados deben diseñarse para crear vínculos vehiculares y peatonales seguros, atractivos y convenientes con los usos del suelo adyacentes. Ejemplos de usos Comerciales Comunitarios incluyen todos los usos del Comercial de Vecindario, lavados de autos, reparación y servicio automotriz menor, establecimientos de diversión como cines, salas de juegos y centros de fitness, viveros de plantas, exterminadores, imprentas, talleres de letreros, tiendas de pintura y papel tapiz, servicio de suministro de ropa blanca/pañales, gasolineras con servicio de reparación, talleres de reparación, centros comerciales comunitarios y moteles pequeños.

Distritos de Zonificación Permitidos: NC, C-1, C-2, O-1

ASUNTO:

Ninguno.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

1. Recomendar la Denegación.
2. Realizar una recomendación alternativa.
3. Continuar a una fecha futura.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El personal y la Comisión de Planificación recomiendan la Aprobación.

La Enmienda al Plan propuesta de "Comercial de Vecindario" a "Comercial Comunitario" se solicita para rezonificar la propiedad del Distrito Comercial "C-2" al Distrito Comercial "C-2 CD" con un Uso Condicional para Venta de Vehículos Automotores (servicio completo). El uso del suelo "Comercial Comunitario" propuesto es apropiado para la propiedad y el área circundante.

Si bien las propiedades adyacentes están designadas para uso del suelo "Residencial de Baja Densidad", las propiedades en 730 Lovera Boulevard al este inmediato, y 4000 Blanco Road al sur están actualmente zonificadas como "O-2" Distrito de Oficinas de Gran Altura y ocupadas por usos no residenciales. Los usos unifamiliares existentes al sur están separados de la propiedad en cuestión por un callejón de 15 pies. Un uso de venta de vehículos automotores parece haber operado continuamente en la propiedad en cuestión durante al menos 20 años, y el cambio solicitado alinearía la designación de uso del suelo de esta propiedad con su uso real de larga data.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN: Z-2026-10700171 CD

Zonificación Actual: "C-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Propuesta: "C-2 CD AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Venta de Vehículos Automotores (servicio completo)

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 15 de septiembre de 2026.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700171 CD (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2 AHOD" Distrito Comercial con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-2 CD AHOD" Distrito Comercial con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Venta de Vehículos Automotores (servicio completo) en los Lotes 1 al 4, Bloque 11, NCB 7230, salvo y excepto 0.008 acres de NCB 7230, ubicados en 4022 Blanco Road. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación, pendiente de la Enmienda al Plan. (Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600058)

Fecha de la Agenda: 15 de octubre de 2026

En Control: Sesión de Zonificación y Uso del Suelo del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Amin Tohmaz

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 1

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700171 CD
Caso de Enmienda al Plan Asociado PA-2026-11600058

RESUMEN:

Zonificación Actual: "C-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "C-2 CD AHOD" Distrito Comercial con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Venta de Vehículos Automotores (servicio completo)

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 15 de septiembre de 2026

Administrador del Caso: Joel Vela, Coordinador de Planificación

Propietario: Warfield 1, a Series of Warfield Properties, LLC

Solicitante: Warfield 1, a Series of Warfield Properties, LLC

Representante: Ortiz McKnight, PLLC

Ubicación: 4022 Blanco Road

Descripción Legal: Lotes 1 al 4, Bloque 11, NCB 7230, salvo y excepto 0.008 acres de NCB 7230

Superficie Total en Acres: 0.4052

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 29

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: North Central Neighborhood Association

Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Women in Film & Television San Antonio y San Antonio African American Community Archive and Museum

Agencias Aplicables: Departamento de Planificación

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: T La propiedad en cuestión fue zonificada como "F" Distrito de Venta al Menudeo Local por la Ordenanza 19010, de fecha 7 de mayo de 1953. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 3 de mayo de 2001, la propiedad zonificada "F" Distrito de Venta al Menudeo Local se convirtió al actual "C-2" Distrito Comercial.

Detalles de Código y Permisos:

Ninguno.

Topografía: La propiedad no incluye características físicas anormales como pendiente o inclusión en una llanura aluvial.

Información del Distrito Superpuesto:

El Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios "AHOD", debido a la ubicación de la propiedad y su proximidad a un aeropuerto o ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planos de construcción tanto por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distritos Especiales:

Ninguno.

Transporte

Vía Pública: Blanco Road

Carácter Existente: Arterial Secundaria Tipo B

Vía Pública: Lovera Boulevard

Carácter Existente: Vía Local

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para Venta de Vehículos Automotores (servicio completo) es 1 espacio por cada 500 pies cuadrados de área bruta del suelo del edificio de ventas y servicio, y el límite máximo de estacionamiento es 1 espacio por cada 375 pies cuadrados de área bruta del suelo del edificio de ventas y servicio.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: El Distrito Comercial "C-2" acomoda usos Comerciales Comunitarios, con tamaño de edificio ilimitado y limitación de altura de edificio de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: licorería, minigolf y otras instalaciones de juegos indoor, pequeño cine indoor, cementerio de mascotas, cambio de aceite, lubricación y afinación para automóviles y camiones ligeros, polarizado de vidrios automotrices, reparación de llantas (solo venta e instalación), gasolinera, venta y reparación de electrodomésticos, bancos de alimentos y ropa de caridad y tintorería. No se permitirá almacenamiento o exhibición exterior de mercancías excepto para comedor al aire libre.

Zonificación Propuesta: El Distrito Comercial "C-2" acomoda usos Comerciales Comunitarios, con tamaño de edificio ilimitado y limitación de altura de edificio de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: licorería, minigolf y otras instalaciones de juegos indoor, pequeño cine indoor, cementerio de mascotas, cambio de aceite, lubricación y afinación para automóviles y camiones ligeros, polarizado de vidrios automotrices, reparación de llantas (solo venta e instalación), gasolinera, venta y reparación de electrodomésticos, bancos de alimentos y ropa de caridad y tintorería. No se permitirá almacenamiento o exhibición exterior de mercancías excepto para comedor al aire libre.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación, pendiente de la Enmienda al Plan.

Criterios para la Revisión: Conforme a la Sección 35-421, las enmiendas de zonificación se basarán en los criterios de aprobación que se mencionan a continuación.

1. **Consistencia:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan Comunitario de los Vecindarios del Centro Norte, adoptado en 2002, y actualmente está designada como "Comercial de Vecindario" en el componente de uso futuro del suelo del plan. El distrito de zonificación base "C-2" solicitado no es consistente con la designación de uso futuro del suelo. El Solicitante ha solicitado una Enmienda al Plan a "Comercial Comunitario". El personal recomienda la Aprobación, y la recomendación de la Comisión de Planificación está pendiente de audiencia el 9 de septiembre de 2026.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables Impactos Adversos en Tierras Aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área circundante.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El Distrito Comercial "C-2" existente y propuesto es una zonificación apropiada para la propiedad y el área circundante. La solicitud mantendría el distrito de zonificación base existente mientras permite el uso de Venta de Vehículos Automotores (servicio completo) sujeto a una autorización de uso condicional y un plano del sitio que lo acompañe. Esto permitiría que el negocio existente en la propiedad continúe su operación de larga data dentro de esta comunidad.

Esta propiedad está separada de los usos unifamiliares establecidos por propiedades zonificadas "O-2" Distrito de Oficinas de Gran Altura al este y sur, que están ocupadas por usos no residenciales existentes.

4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de probables efectos adversos en la salud, seguridad o bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de Políticas Públicas. Los Objetivos y Políticas relevantes del Plan Integral pueden incluir:
- JEC Meta 1: El empleo se concentra en los 13 Centros Regionales de la ciudad, en ubicaciones específicas en Centros Urbanos y a lo largo de corredores de movilidad, proporcionando una fácil conectividad para los residentes y negocios de San Antonio.
 - GCF Meta 5: El crecimiento y la forma de la ciudad apoyan una mejor calidad de vida en los vecindarios existentes y futuros.
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.4052 acres es de tamaño suficiente para acomodar el desarrollo de Venta de Vehículos Automotores (servicio completo).
7. **Otros Factores:** El procedimiento de zonificación de Uso Condicional está diseñado para proporcionar un uso del suelo que no está permitido por el distrito de zonificación establecido, pero que debido a consideraciones individuales del sitio o requisitos únicos de desarrollo sería compatible con los usos del suelo adyacentes bajo condiciones dadas. El Solicitante está rezonificando para mantener el uso existente de Venta de Vehículos Automotores (servicio completo).



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700174 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3 NCD-1 AHOD" Distrito Comercial General de Conservación del Vecindario South Presa/South St. Mary's Street con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "TOD MX-6 NCD-1 AHOD" Distrito de Uso Mixto de Tránsito de Conservación del Vecindario South Presa/South St. Mary's Street con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en los 113.6 pies este del Lote 1 y los 113.6 pies este de los 20 pies norte del Lote 2, Bloque 4, NCB 782, ubicados en 800 South Alamo Street. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Fecha de la Agenda: 15 de octubre de 2026

En Control: Sesión de Zonificación y Uso del Suelo del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Amin Tohmaz

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 1

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700174

RESUMEN:

Zonificación Actual: "C-3 NCD-1 AHOD" Distrito Comercial General de Conservación del Vecindario South Presa/South St. Mary's Streets con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "TOD MX-6 NCD-1 AHOD" Distrito de Uso Mixto de Tránsito de Conservación del Vecindario South Presa/South St. Mary's Streets con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 15 de septiembre de 2026

Administrador del Caso: Tory Rodriguez, Planificador

Propietario: Primi Piatti, LLC

Solicitante: Chris Degrande

Representante: Chris Degrande

Ubicación: 800 South Alamo Street

Descripción Legal: Los 113.6 pies este del Lote 1 y los 113.6 pies este de los 20 pies norte del Lote 2, Bloque 4, NCB 782

Superficie Total en Acres: 0.2714

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 27

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Lavaca Neighborhood Association, King William Neighborhood Association, San Antonio Texas District One Resident Association

Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Women in Film & Television San Antonio y San Antonio African American Community Archive and Museum

Agencias Aplicables: Ninguna.

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 74924, de fecha 9 de diciembre de 1991, a "B-3" Distrito de Negocios. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 3 de mayo de 2001, la propiedad zonificada "B-3" Distrito de Negocios se convirtió al actual "C-3" Distrito Comercial General.

Detalles de Código y Permisos:

No hay historial relevante de aplicación del código ni de permisos para la propiedad en cuestión.

Topografía: La propiedad no incluye características físicas anormales como pendiente o inclusión en una llanura aluvial.

Información del Distrito Superpuesto:

El Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios "AHOD", debido a la ubicación de la propiedad y su proximidad a un aeropuerto o ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planos de construcción tanto por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

El Distrito de Conservación del Vecindario South Presa/South St. Mary's Streets (NCD-1) es un distrito de zonificación superpuesto que contiene directrices de diseño para la rehabilitación de desarrollos residenciales y comerciales existentes. Los propietarios, junto con el personal del Departamento de Planificación y Desarrollo Comunitario, desarrollan las directrices de diseño. Estas directrices pueden abordar materiales de construcción, altura, tamaño, volumen, señalización, ubicación de aceras, etc. La Sección de Zonificación del Departamento de Servicios de Desarrollo realiza una revisión de zonificación.

Información de Distritos Especiales:

Ninguna.

Transporte

Vía Pública: South Alamo Street

Carácter Existente: Arterial Secundaria Tipo B

Vía Pública: South Presa Street

Carácter Existente: Arterial Secundaria Tipo B

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para Establecimiento de Servicio de Alimentos es 1 espacio por cada 100 pies cuadrados de área bruta del suelo, y el máximo es 1 espacio por cada 40 pies cuadrados de área bruta del suelo. Los requisitos de estacionamiento para otros usos residenciales y comerciales se pueden encontrar en el Código de Desarrollo Unificado, Tabla 526-3a y Tabla 526-3b.

Los requisitos mínimos de estacionamiento de vehículos en la sección 35-526 no se aplicarán en los distritos "TOD-MX".

ASUNTO:

Ninguno

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: El Distrito Comercial General "C-3" está destinado a proporcionar usos comerciales más intensivos que los ubicados dentro de los distritos de zonificación NC, C-1 o C-2. Los usos C-3 se caracterizan típicamente como centros comerciales regionales, centros de poder y/o agrupación de usos similares en un solo complejo. No hay limitaciones de tamaño de edificio, y la altura del edificio está limitada a 35 pies. Ejemplos de usos permitidos: bar/taberna y club nocturno, parques de diversiones/temáticos, salón de baile, cine en interiores, reparación de automóviles, venta de automóviles, venta de vidrios automotrices (instalación permitida), silenciador automotriz (solo venta e instalación), hotel, encuadernador, planta de tintorería o lavandería, mercadillo en interiores, centro de mejoras para el hogar, salón de perforación corporal/masajes/tatuajes. No se permite almacenamiento exterior. Las operaciones y exhibición al aire libre se permitirán en áreas que estén cubiertas según lo dispuesto en 35-510 del Código de Desarrollo Unificado.

Zonificación Propuesta: Los Distritos de Uso Mixto de Tránsito "TOD-MX-6" fomentan una mezcla de usos residenciales y comerciales y oportunidades de empleo con estaciones de tren ligero identificadas u otras áreas de tránsito de alta capacidad.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Criterios para la Revisión: Conforme a la Sección 35-421, las enmiendas de zonificación se basarán en los criterios de aprobación que se mencionan a continuación.

1. **Consistencia:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan del Centro Regional del Área del Centro, adoptado en 2019, y actualmente está designada como Uso Mixto Urbano en el componente de uso futuro del suelo del plan. El distrito de zonificación base "TOD MX-6" solicitado es consistente con la designación de uso futuro del suelo.

2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables Impactos Adversos en Tierras Aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área circundante.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El Distrito Comercial General "C-3" existente no es una zonificación apropiada para la propiedad y el área circundante porque la zonificación "C-3" no es un distrito permitido en la Categoría de Uso del Suelo de Uso Mixto Urbano del plan. El Distrito de Uso Mixto de Tránsito "TOD-MX-6" propuesto es una zonificación apropiada para la propiedad y el área circundante y está dentro del límite de elegibilidad de TOD que permite la zonificación. Esta zonificación está establecida para el futuro desarrollo de la ruta VIA Green Line A.R.T. y promueve un enfoque orientado al tránsito para la zonificación para promover la transitabilidad a pie y el uso de medios alternativos de Transporte, en lugar de depender del vehículo de cercanías. Además, hay un estacionamiento comercial existente en el área para ayudar con estacionamiento adicional y evitar que congestione la comunidad residencial dentro de la proximidad.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de probables efectos adversos en la salud, seguridad o bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** Esta solicitud no parece entrar en conflicto con las Políticas Públicas. Los Objetivos y Políticas relevantes del Plan Maestro Integral pueden incluir:
 - JEC Meta 1: El empleo se concentra en los 13 Centros Regionales de la ciudad, en ubicaciones específicas en Centros Urbanos y a lo largo de corredores de movilidad, proporcionando una fácil conectividad para los residentes y negocios de San Antonio.
 - JEC Meta 2: Las industrias de crecimiento tradicionales y específicas apoyan la economía diversificada de San Antonio y proporcionan una amplia gama de oportunidades de empleo.
 - TC Meta 1: San Antonio tiene un sistema de Transporte multimodal de clase mundial, que proporciona conectividad segura y cómoda a oportunidades residenciales, comerciales, educativas, culturales, de atención médica y de recreación.
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.2714 acres es de tamaño suficiente para acomodar el desarrollo comercial propuesto.
7. **Otros Factores:** El Solicitante solicita rezonificar la propiedad para reabrir el restaurante existente, utilizando la estructura existente, pero necesita una exención de estacionamiento debido al área limitada de estacionamiento fuera de la vía pública para la propiedad en cuestión.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700175 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "I-1 AHOD" Distrito Industrial General con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "L AHOD" Distrito Industrial Ligero con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en el Lote 37, Bloque 1, NCB 13197, ubicado en 11902 Warfield Street. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Fecha de la Agenda: 15 de octubre de 2026

En Control: Sesión de Zonificación y Uso del Suelo del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Amin Tohmaz

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 1

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700175

RESUMEN:

Zonificación Actual: "I-1 AHOD" Distrito Industrial General con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "L AHOD" Distrito Industrial Ligero con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 15 de septiembre de 2026

Administrador del Caso: Tory Rodriguez, Planificador

Propietario: Cantu-Harwood 2, Inc.

Solicitante: Cantu-Harwood 2, Inc.

Representante: Killen, Griffin & Farrimond, PLLC

Ubicación: 11902 Warfield Street

Descripción Legal: Lote 37, Bloque 1, NCB 13197

Superficie Total en Acres: 0.4130

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 19

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Ninguno

Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Women in Film & Television San Antonio y San Antonio African American Community Archive and Museum

Agencias Aplicables: Aviación

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 33949, de fecha 16 de diciembre de 1965, a "I-1" Distrito Industrial Ligero. Bajo la adopción del Código de Desarrollo Unificado de 2001, de fecha 3 de mayo de 2001, la propiedad zonificada "I-1" Distrito Industrial Ligero se convirtió al actual "I-1" Distrito Industrial General.

Detalles de Código y Permisos:

No hay historial relevante de aplicación del código ni de permisos para la propiedad en cuestión.

Topografía: La propiedad no incluye características físicas anormales como inclusión en una llanura aluvial

Información del Distrito Superpuesto:

El Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios "AHOD", debido a la ubicación de la propiedad y su proximidad a un aeropuerto o ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planos de construcción tanto por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distritos Especiales:

Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Warfield Street

Carácter Existente: Calle Local

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para un bar/taberna es 1 espacio por cada 100 pies cuadrados de área bruta del suelo, y el requisito máximo de estacionamiento es 1 espacio por cada 75 pies cuadrados de área bruta del suelo.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: El Distrito Industrial General "I-1" acomoda áreas de fabricación y manufactura pesada y concentrada y usos industriales que son adecuados según el carácter del desarrollo adyacente. Ejemplos de usos permitidos: subasta de automóviles y camiones ligeros, parada de camiones, fabricación de abrasivos, fabricación de alimentos y medicamentos, almacenamiento y venta de arena y grava, mercadillo al aire libre, venta, servicio y almacenamiento de casas prefabricadas/vehículos de gran tamaño.

Zonificación Propuesta: El Distrito Industrial Ligero "L" provee para una mezcla de usos de manufactura ligera, parque de oficinas, espacio flexible con usos minoristas y de servicio limitados que sirven al desarrollo industrial en la zona. Ejemplos de usos permitidos: venta y reparación de automóviles, servicios de grúa, taller de gabinetes/carpintería, estación de recolección de latas para reciclaje (sin trituración), patio de madera y materiales de construcción, operaciones base de venta móvil, taller de máquinas, renta de equipos y eventos, servicio de árboles, compañía de mudanzas.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Criterios para la Revisión: Conforme a la Sección 35-421, las enmiendas de zonificación se basarán en los criterios de aprobación que se mencionan a continuación.

1. **Consistencia:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Centro Regional del Área Principal del Aeropuerto, adoptado en 2025, y actualmente está designada como "Industrial Ligero" en el componente de uso futuro del suelo del plan. El distrito de zonificación base "L" Industrial Ligero solicitado es consistente con la designación de uso futuro del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables Impactos Adversos en Tierras Aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área circundante.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El Distrito Industrial General "I-1" existente es una zonificación apropiada para la propiedad y el área circundante. El Distrito Industrial Ligero "L" propuesto es una zonificación apropiada para la propiedad y el área circundante, ya que la propiedad está actualmente designada como "Industrial Ligero" en el componente de uso futuro del suelo del plan. El Solicitante propone utilizar la estructura existente para abrir un bar y/o taberna para proporcionar servicio a los negocios circundantes. El Distrito Industrial Ligero "L" también permite una variedad de usos industriales que son consistentes con los negocios industriales de pequeña escala establecidos dentro de la proximidad.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de probables efectos adversos en la salud, seguridad o bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de Políticas Públicas. Los Objetivos y Políticas relevantes del Plan Integral pueden incluir:
 - JEC Meta 4: El entorno económico de San Antonio fomenta la innovación y atrae nuevos negocios, inversiones e industrias innovadoras.
 - PFCS Meta 1: San Antonio tiene una infraestructura del siglo XXI que apoya el crecimiento existente y futuro de la ciudad.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.4130 acres es de tamaño suficiente para acomodar el desarrollo comercial propuesto.
7. **Otros Factores:** El Solicitante solicita un distrito de zonificación de menor intensidad para permitir un uso de Alcohol – Bar y/o Taberna Sin Cargo de Entrada 3 o Más Días Por Semana para proporcionar servicio a los negocios circundantes.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2026-11600057 (Distrito 2 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan Perimetral de IH 10 Este, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, cambiando la clasificación de uso futuro del suelo de "Comercial Comunitario" a "Industrial Ligero" en 5.510 acres de CB 5065, ubicados en 8677 IH-10 East. El personal y la Comisión de Planificación recomiendan la Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2026-10700169 CD)

Fecha de la Agenda: 15 de octubre de 2026

En Control: Sesión de Zonificación y Uso del Suelo del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Amin Tohmaz

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 2

ASUNTO:

Enmienda al Plan PA-2026-11600057 (Caso de Zonificación Asociado Z-2026-10700169 CD)

RESUMEN:

Componente del Plan Integral: Plan Perimetral de IH 10 Este

Fecha de Adopción del Plan: Adoptado en febrero de 2001

Historial de Actualización del Plan: Enmendado en marzo de 2008

Categoría de Uso del Suelo Actual: "Comercial Comunitario"

Categoría de Uso del Suelo Propuesta: "Industrial Ligero"

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Planificación: 23 de septiembre de 2026

Administrador del Caso: Joel Vela, Coordinador de Planificación

Propietario: Mueller Supply Company, Inc.

Solicitante: Mueller Supply Company, Inc.

Representante: Ortiz McKnight, PLLC

Ubicación: 8677 IH-10 Este

Descripción Legal: 5.510 acres de CB 5065

Superficie Total en Acres: 5.510

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 8

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Ninguno.

Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Women in Film & Television San Antonio y San Antonio African American Community Archive and Museum

Agencias Aplicables: Martindale Army Air Field, Departamento de Planificación, TxDOT

Transporte

Vía Pública: IH-10 Este

Carácter Existente: Interestatal

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para "Productos Metálicos – Fabricación" es 1 espacio por cada 1,500 pies cuadrados de área bruta del suelo, y el límite máximo de estacionamiento es 1 espacio por cada 300 pies cuadrados de área bruta del suelo.

Plan Integral

Componente del Plan Integral: Plan Perimetral de IH 10 Este

Fecha de Adopción del Plan: Febrero de 2001; Enmendado en marzo de 2008

Metas del Plan:

- Meta 3 Compatibilidad de Usos del Suelo: Mejorar la calidad de vida y la seguridad de los residentes del área de planificación perimetral de IH 10 Este abordando los usos del suelo incompatibles.
 - o Paso de Acción 3.1.1: Abordar proactivamente los usos no permitidos en distritos de zonificación particulares educando a los residentes del vecindario y a los propietarios de negocios y trabajando con los oficiales de Cumplimiento del Código e Inspectores de Construcción.

Categorías de Uso del Suelo del Plan Integral

Categoría de Uso del Suelo Actual: Comercial Comunitario

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo: El Comercial Comunitario contempla oficinas, servicios profesionales y usos minoristas de intensidad e impacto moderados. Ejemplos de usos incluyen una tienda de abarrotes, una oficina médica, tienda de música, zapatería, vivero o tienda de servicios de correo. El Comercial Comunitario debe ubicarse a lo largo de arterias, preferiblemente en intersecciones con otras arterias o vías secundarias. El Comercial Comunitario puede servir como un amortiguador apropiado entre usos residenciales de baja, media y alta densidad, o entre una arteria y residencial de baja densidad.

Distritos de Zonificación Permitidos: NC, O-1, C-1, y C-2

Categoría de Uso del Suelo Solicitada: Industrial Ligero

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo: Las áreas Industriales Ligeras incluyen una mezcla de usos de manufactura ligera, parque de oficinas y usos minoristas/de servicio limitados que sirven a los usos industriales. Los usos industriales deben estar protegidos y amortiguados de los usos adyacentes. Cualquier almacenamiento exterior debe estar bajo techo y oculto de la vista pública. Ejemplos de usos industriales ligeros incluyen laboratorios farmacéuticos, mayoristas de muebles, patios de madera, fábricas de tamales y almacenaje.

Distritos de Zonificación Permitidos: C-3 y L

ASUNTO:

Ninguno.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

4. Recomendar la Denegación.
5. Realizar una recomendación alternativa.
6. Continuar a una fecha futura.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El personal y la Comisión de Planificación recomiendan la Aprobación.

La Enmienda al Plan propuesta de "Comercial Comunitario" a "Industrial Ligero" se solicita para rezonificar la propiedad a "C-3 CD" Distrito Comercial General con un Uso Condicional para Productos Metálicos – Fabricación. La designación de uso del suelo "Industrial Ligero" propuesta es consistente con las designaciones y usos del suelo circundantes. La propiedad está actualmente ocupada por un negocio establecido de almacén y fabricación de componentes de construcción que parece haber operado en el sitio durante al menos 20 años. Las propiedades circundantes están ocupadas principalmente por negocios de venta y reparación de camiones y remolques. Las propiedades al oeste y al otro lado de IH-10 East están designadas para uso del suelo "Industrial".

Aunque la solicitud aumentaría la intensidad de la designación de uso del suelo actual, el uso existente solo se permitiría bajo la designación actual a través de una autorización de uso condicional y un plano del sitio que lo acompañe. La designación "Industrial Ligero" propuesta permitiría que las capacidades de fabricación existentes de la propiedad continúen apoyando las metas de crecimiento económico y empleo de la Ciudad mientras limita la intensidad del desarrollo futuro. Bajo esta designación, los usos futuros generalmente se limitarían a negocios similares, manufactura ligera, o usos minoristas y de servicio que apoyan a los negocios industriales circundantes o los usos residenciales al norte.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN: Z-2026-10700169 CD

Zonificación Actual: "C-3R MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General de Ventas Restrictivas de Alcohol con Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Martindale Army Air Field Región de Iluminación Militar 2 y Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "I-1 MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Industrial General con Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Martindale Army Air Field Región de Iluminación Militar 2 y Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuario

Zonificación Propuesta: "C-3 CD MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General con Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Martindale Army Air Field Región de Iluminación Militar 2 y Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Productos Metálicos – Fabricación

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 15 de septiembre de 2026. La Comisión de Zonificación recomienda la Aprobación.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700169 CD (Distrito 2 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3 MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General con Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Martindale Army Air Field Región de Iluminación Militar 2 y Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "I-1 MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Industrial General con Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Martindale Army Air Field Región de Iluminación Militar 2 y Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-3 CD MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General con Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Martindale Army Air Field Región de Iluminación Militar 2 y Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Productos Metálicos – Fabricación en 5.510 acres de CB 5065, ubicados en 8677 IH-10 East. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación, pendiente de la Enmienda al Plan. (Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600057)

Fecha de la Agenda: 15 de octubre de 2026

En Control: Sesión de Zonificación y Uso del Suelo del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Amin Tohmaz

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 2

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700169 CD
Caso de Enmienda al Plan Asociado PA-2026-11600057

RESUMEN:

Zonificación Actual: “C-3 MLOD-3 MLR-2 AHOD” Distrito Comercial General con Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Martindale Army Air Field Región de Iluminación Militar 2 y Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "I-1 MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Industrial General con Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Martindale Army Air Field Región de Iluminación Militar 2 y Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: “C-3 CD MLOD-3 MLR-2 AHOD” Distrito Comercial General con Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Martindale Army Air Field Región de Iluminación Militar 2 y Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Productos Metálicos – Fabricación

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 15 de septiembre de 2026

Administrador del Caso: Joel Vela, Coordinador de Planificación

Propietario: Mueller Supply Company, Inc.

Solicitante: Mueller Supply Company, Inc.

Representante: Ortiz McKnight, PLLC

Ubicación: 8677 IH-10 Este

Descripción Legal: 5.510 acres de CB 5065

Superficie Total en Acres: 5.510

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 8

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Ninguna.

Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Women in Film & Television San Antonio y San Antonio African American Community Archive and Museum

Agencias Aplicables: Martindale Army Air Field, Departamento de Planificación, TxDOT

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue zonificada como "B-3" Distrito de Negocios y "I-1" Distrito Industrial Ligero por la Ordenanza 70527, de fecha 2 de noviembre de 1989. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 3 de mayo de 2001, la propiedad zonificada "B-3" Distrito de Negocios se convirtió al actual "C-3" Distrito Comercial General, y la propiedad zonificada "I-1" Distrito Industrial Ligero se convirtió al actual "I-1" Distrito Industrial General.

Detalles de Código y Permisos:

COO-APP26-37601326 - Solicitud de Certificado de Ocupación - En Revisión - Junio de 2026

Topografía: La propiedad no incluye características físicas anormales como pendiente o inclusión en una llanura aluvial.

Información del Distrito Superpuesto:

El Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Martindale Army Airfield "MLOD-3" no restringe los usos permitidos, pero sí regula la iluminación exterior en un esfuerzo por minimizar la contaminación lumínica nocturna y sus efectos en las operaciones de la instalación militar.

El Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios "AHOD", debido a la ubicación de la propiedad y su proximidad a un aeropuerto o ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planos de construcción tanto por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distritos Especiales:

Ninguna.

Transporte

Vía Pública: IH-10 Este **Carácter Existente:** Interestatal

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para "Productos Metálicos – Fabricación" es 1 espacio por cada 1,500 pies cuadrados de área bruta del suelo, y el límite máximo de estacionamiento es 1 espacio por cada 300 pies cuadrados de área bruta del suelo.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los Distritos Comerciales Generales "C-3" están destinados a proporcionar usos comerciales más intensivos que los ubicados dentro de los distritos de zonificación NC, C-1 o C-2. Los usos C-3 se caracterizan típicamente como centros comerciales regionales, centros de poder y/o agrupación de usos similares en un solo complejo. No hay limitaciones de tamaño de edificio, y la altura del edificio está limitada a 35 pies. Ejemplos de usos permitidos: bar/taberna y club nocturno, parques de diversiones/temáticos, salón de baile, cine en interiores, reparación de automóviles, venta de automóviles, venta de vidrios automotrices (instalación permitida), silenciador automotriz (solo venta e instalación), hotel, encuadernador, planta de tintorería o lavandería, mercadillo en interiores, centro de mejoras para el hogar, salón de perforación corporal/masajes/tatuajes. No se permite almacenamiento exterior. Las operaciones y exhibición al aire libre se permitirán en áreas que estén cubiertas según lo dispuesto en 35-510 del Código de Desarrollo Unificado.

El Distrito Industrial General "I-1" acomoda áreas de fabricación y manufactura pesada y concentrada y usos industriales que son adecuados según el carácter del desarrollo adyacente. Ejemplos de usos permitidos: subasta de automóviles y camiones ligeros, parada de camiones, fabricación de abrasivos, fabricación de alimentos y medicamentos, almacenamiento y venta de arena y grava, mercadillo al aire libre, venta, servicio y almacenamiento de casas prefabricadas/vehículos de gran tamaño.

Zonificación Propuesta:

Los Distritos Comerciales Generales "C-3" están destinados a proporcionar usos comerciales más intensivos que los ubicados dentro de los distritos de zonificación NC, C-1 o C-2. Los usos C-3 se caracterizan típicamente como centros comerciales regionales, centros de poder y/o agrupación de usos similares en un solo complejo. No hay limitaciones de tamaño de edificio, y la altura del edificio está limitada a 35 pies. Ejemplos de usos permitidos: bar/taberna y club nocturno, parques de diversiones/temáticos, salón de baile, cine en interiores, reparación de automóviles, venta de automóviles, venta de vidrios automotrices (instalación permitida), silenciador automotriz (solo venta e instalación), hotel, encuadernador, planta de tintorería o lavandería, mercadillo en interiores, centro de mejoras para el hogar, salón de perforación corporal/masajes/tatuajes. No se permite almacenamiento exterior. Las operaciones y exhibición al aire libre se permitirán en áreas que estén cubiertas según lo dispuesto en 35-510 del Código de Desarrollo Unificado.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación, pendiente de la Enmienda al Plan.

Criterios para la Revisión: Conforme a la Sección 35-421, las enmiendas de zonificación se basarán en los criterios de aprobación que se mencionan a continuación.

1. **Consistencia:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan Perimetral de IH 10 Este, adoptado en 2008, y actualmente está designada como "Comercial Comunitario" en el componente de uso futuro del suelo del plan. El distrito de zonificación base "C-3" Comercial General solicitado no es consistente con la designación de uso futuro del suelo. El Solicitante ha solicitado una Enmienda al Plan a "Industrial Ligero". El personal y la Comisión de Planificación recomiendan la Aprobación.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables Impactos Adversos en Tierras Aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área circundante.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El Distrito Comercial General "C-3" existente y el Distrito Industrial General "I-1" son una zonificación apropiada para la propiedad y el área circundante. El Distrito Comercial General "C-3 CD" propuesto con un Uso Condicional para Productos Metálicos – Fabricación también es una zonificación apropiada para la propiedad y el área circundante. La propiedad está ocupada por una operación existente de almacén y fabricación de componentes de construcción que parece haber estado operando en esta ubicación durante al menos 20 años. La propuesta sería una reducción efectiva en la intensidad del distrito de zonificación base con la eliminación de la designación "I-1" Industrial General existente mientras permite que un negocio existente continúe operando sujeto a una autorización de uso condicional y un plano del sitio que lo acompañe.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de probables efectos adversos en la salud, seguridad o bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de Políticas Públicas. Los Objetivos y Políticas relevantes del Plan Integral pueden incluir:
 - JEC Meta 2: Las industrias de crecimiento tradicionales y específicas apoyan la economía diversificada de San Antonio y proporcionan una amplia gama de oportunidades de empleo.
 - JEC P21: Agrupar negocios dentro de industrias similares y compatibles e instituciones públicas geográficamente para fomentar una mayor interacción y colaboración.
 - JEC P30: Coordinar los esfuerzos de desarrollo económico y los planes de uso del suelo para fomentar e incentivar el crecimiento del empleo dentro de los centros regionales y a lo largo de los corredores de tránsito.
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 5.510 acres es de tamaño suficiente para acomodar el desarrollo propuesto de "Productos Metálicos - Fabricación".
7. **Otros Factores:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro de la Zona de Concientización/Área de Influencia Militar de Martindale Army Airfield. De conformidad con el Memorándum de Entendimiento firmado, se notificó a la Texas Army National Guard y a JBSA de la solicitud propuesta. Los Militares han indicado que no hay objeciones a esta solicitud.

El procedimiento de zonificación de Uso Condicional está diseñado para proporcionar un uso del suelo que no está permitido por el distrito de zonificación establecido, pero que debido a consideraciones individuales del sitio o requisitos únicos de desarrollo sería compatible con los usos del suelo adyacentes bajo condiciones dadas.

El Solicitante está rezonificando para alinear la designación de zonificación de la propiedad con la propiedad real existente y el uso de "Productos Metálicos – Fabricación".



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700170 CD (Distrito 2 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-3 EP-1 MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Distrito Superpuesto de Control de Estacionamiento/Tráfico de Instalaciones, Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Martindale Army Airfield Región de Iluminación Militar 2 y Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "R-3 CD EP-1 MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Distrito Superpuesto de Control de Estacionamiento/Tráfico de Instalaciones, Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Martindale Army Airfield Región de Iluminación Militar 2 y Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para dos (2) unidades de vivienda en el Lote 2, Bloque 3, NCB 6158, ubicado en 406 Bluebonnet Street. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Fecha de la Agenda: 15 de octubre de 2026

En Control: Sesión de Zonificación y Uso del Suelo del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Amin Tohmaz

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 2

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700170 CD

RESUMEN:

Zonificación Actual: "R-3 EP-1 MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Distrito Superpuesto de Control de Estacionamiento/Tráfico de Instalaciones, Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Martindale Army Airfield Región de Iluminación Militar 2 y Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "R-3 CD EP-1 MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Distrito Superpuesto de Control de Estacionamiento/Tráfico de Instalaciones, Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Martindale Army Airfield Región de Iluminación Militar 2 y Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para dos (2) unidades de vivienda

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 15 de septiembre de 2026

Administrador del Caso: Shawn Schiele, Planificador

Propietario: OK Development Partners, LLC

Solicitante: Charles O'Brien

Representante: Charles O'Brien

Ubicación: 406 Bluebonnet Street

Descripción Legal: Lote 2, Bloque 3, NCB 6158

Superficie Total en Acres: 0.0733 Acres

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 46

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Harvard Place Eastlawn Neighborhood Association

Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Women in Film & Television San Antonio y San Antonio African American Community Archive and Museum

Agencias Aplicables: Martindale Airfield

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue rezonificada por la Ordenanza 2024-09-19-0745, de fecha 19 de septiembre de 2024, al actual "R-3" Distrito Residencial Unifamiliar.

Detalles de Código y Permisos:

No hay historial de aplicación del código ni de permisos para la propiedad en cuestión.

Topografía: La propiedad no incluye características físicas anormales como pendiente o inclusión en una llanura aluvial.

Información del Distrito Superpuesto:

El Distrito de Control de Estacionamiento/Tráfico de Instalaciones "EP-1" establece regulaciones para el estacionamiento y el tráfico alrededor de instalaciones grandes que atraen grandes cantidades de tráfico vehicular. El distrito superpuesto está destinado a regular el estacionamiento de vehículos en áreas no zonificadas apropiadamente para estacionamiento comercial; reducir los problemas estéticos y de tráfico para las personas y negocios en estas áreas; reducir el deterioro visual, la congestión y el desgaste de las calles de la ciudad; y aumentar el acceso para vehículos de emergencia en estas áreas.

El Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Martindale Army Airfield "MLOD-3" no restringe los usos permitidos, pero sí regula la iluminación exterior en un esfuerzo por minimizar la contaminación lumínica nocturna y sus efectos en las operaciones de la instalación militar.

El Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios "AHOD", debido a la ubicación de la propiedad y su proximidad a un aeropuerto o ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planos de construcción tanto por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distritos Especiales:

Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Bluebonnet Street

Carácter Existente: Local

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para dos (2) unidades de vivienda es 1 espacio por unidad, y el requisito máximo de estacionamiento es 2 espacios por unidad.

ASUNTO:

Ninguno

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: El Distrito Residencial Unifamiliar "R-3" provee para vivienda con un tamaño mínimo de lote de 3,000 pies cuadrados para R-3, 2,000 pies cuadrados para R-2 y 1,250 pies cuadrados para R-1 y un ancho mínimo de lote de 20 pies, diseñado para proporcionar opciones para desarrollar unidades de vivienda para mercados de vivienda especializados como vivienda accesible, viviendas para compradores por primera vez y viviendas para personas sin hijos.

Zonificación Propuesta: El Distrito Residencial Unifamiliar "R-3" provee para vivienda con un tamaño mínimo de lote de 3,000 pies cuadrados para R-3, 2,000 pies cuadrados para R-2 y 1,250 pies cuadrados para R-1 y un ancho mínimo de lote de 20 pies, diseñado para proporcionar opciones para desarrollar unidades de vivienda para mercados de vivienda especializados como vivienda accesible, viviendas para compradores por primera vez y viviendas para personas sin hijos.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Criterios para la Revisión: Conforme a la Sección 35-421, las enmiendas de zonificación se basarán en los criterios de aprobación que se mencionan a continuación.

1. **Consistencia:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan del Área Comunitaria del Este, adoptado en 2024, y actualmente está designada como "Residencial Urbano de Baja Densidad" en el componente de uso futuro del suelo del plan. El distrito de zonificación base "R-3" solicitado es consistente con la designación de uso futuro del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables Impactos Adversos en Tierras Aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área circundante. Las propiedades circundantes están zonificadas como "MF-33" Distrito Multifamiliar y "R-3" Distrito Residencial Unifamiliar.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El Distrito Residencial Unifamiliar "R-3" existente es una designación de zonificación apropiada para la propiedad en cuestión y el área circundante. El Distrito Residencial Unifamiliar "R-3 CD" propuesto con un Uso Condicional para dos (2) unidades de vivienda también es una designación de zonificación apropiada para el área. El aumento de densidad solicitado está en carácter con el área circundante, ya que hay varios ejemplos de este tipo de desarrollo en el vecindario y ayudará a aumentar el inventario de viviendas dentro de San Antonio y ayudará a progresar hacia las metas y objetivos del Plan Estratégico de Implementación de Vivienda (SHIP).
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de probables efectos adversos en la salud, seguridad o bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con las Políticas Públicas. Los Objetivos y Políticas relevantes del Plan Integral pueden incluir:
 - GCF Meta 4: El desarrollo sostenible de repoblación y uso mixto proporciona destinos transitables a pie y en bicicleta para todos los residentes.
 - GCF Meta 5: El crecimiento y la forma de la ciudad apoyan una mejor calidad de vida en los vecindarios existentes y futuros.
 - GCF P1: Incentivar el desarrollo de usos de vivienda y empleo en las áreas de crecimiento prioritario de la ciudad.
6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad en cuestión es de 0.0733 acres, lo que puede acomodar razonablemente el desarrollo residencial propuesto.
7. **Otros Factores:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro de la Zona de Concientización/Área de Influencia Militar de Martindale Army Airfield. De conformidad con el Memorándum de Entendimiento firmado, se notificó a la Texas Army National Guard y a JBSA de la solicitud propuesta. Los Militares han indicado que no hay objeciones a esta solicitud.

El procedimiento de zonificación de Uso Condicional está diseñado para proporcionar un uso del suelo que no está permitido por el distrito de zonificación establecido, pero que debido a consideraciones individuales del sitio o requisitos únicos de desarrollo sería compatible con los usos del suelo adyacentes bajo condiciones dadas. El Solicitante está rezonificando para desarrollar dos unidades de vivienda.

El Solicitante ha presentado un plano del sitio de acuerdo con los requisitos del código. El plano del sitio indica usos residenciales.

La rezonificación propuesta mantiene el distrito base residencial, pero busca densidad adicional para uso como unidades de vivienda residencial. Una solicitud de rezonificación no permite Alquileres a Corto Plazo (STR) como un uso por derecho. Cualquier Solicitante que busque operar un STR debe seguir los procesos apropiados de la Ciudad y del Código de Desarrollo Unificado (UDC) y debe solicitar y calificar para el/los permiso(s) de STR a través de esos procesos. Los Alquileres a Corto Plazo se rigen por la Sección 16.1100 del Código de Ordenanzas. Consulte también la Sección 35-374.01 del UDC para limitaciones de densidad de STR, la Sección 35-399 del UDC para regulaciones de establecimiento, y la Sección 35-482 del UDC para procedimientos relacionados con la consideración de excepciones especiales.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700151 (Distrito 3 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3NA MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General de Ventas No Alcohólicas con Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en los Lotes 6-8, Bloque 128, NCB 9399, ubicados en 2903 Commercial Avenue. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Fecha de la Agenda: 15 de octubre de 2026

En Control: Sesión de Zonificación y Uso del Suelo del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Amin Tohmaz

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 3

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700151

RESUMEN:

Zonificación Actual: "C-3NA MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General de Ventas No Alcohólicas con Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "C-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 15 de septiembre de 2026

Administradora del Caso: Alexa Retana, Planificadora de Zonificación

Propietario: AKZ Real Estate Holdings, LLC

Solicitante: Jessica Soliz

Representante: Jessica Soliz

Ubicación: 2903 Commercial Avenue

Descripción Legal: Lotes 6-8, Bloque 128, NCB 9399

Superficie Total en Acres: 0.2238

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 25

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Harlandale-McCollum Neighborhood Association

Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Women in Film & Television San Antonio y San Antonio African American Community Archive and Museum

Agencias Aplicables: Lackland Air Force Base, Departamento de Planificación

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue rezonificada como área grande por la Ordenanza 76303, de fecha 13 de agosto de 1992, de "F" Distrito de Venta al Menudeo Local a "B-3NA" Distrito de Ventas No Alcohólicas. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 2 de mayo de 2001, la propiedad zonificada "B-3NA" Distrito de Ventas No Alcohólicas se convirtió al actual "C-3NA" Distrito Comercial General de Ventas No Alcohólicas.

Historial de Código y Permisos:

No hay historial de aplicación del código ni de permisos para la propiedad en cuestión.

Topografía: La propiedad no incluye características físicas anormales como pendiente o inclusión en una llanura aluvial.

Información del Distrito Superpuesto:

El Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios "AHOD", debido a la ubicación de la propiedad y su proximidad a un aeropuerto o ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planos de construcción tanto por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

El Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland "MLOD-2" no restringe los usos permitidos, pero sí regula la iluminación exterior en un esfuerzo por minimizar la contaminación lumínica nocturna y sus efectos en las operaciones de la instalación militar.

Información de Distritos Especiales:

Ninguna.

Clasificación de la Calle

Vía Pública: Commercial Avenue

Carácter Existente: Arterial Secundaria Tipo B

Vía Pública: Cantrell Drive

Carácter Existente: Local

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para 'Alimentos – restaurante o cafetería' es un espacio de estacionamiento por cada 100 pies cuadrados de área bruta del suelo.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: El Distrito Comercial General de Ventas No Alcohólicas "C-3NA" es idéntico a los distritos C-3 excepto que la venta de bebidas alcohólicas está prohibida.

Zonificación Propuesta: El Distrito Comercial "C-2" acomoda usos Comerciales Comunitarios, con tamaño de edificio ilimitado y limitación de altura de edificio de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: licorería, minigolf y otras instalaciones de juegos en interiores, pequeño cine en interiores, cementerio de mascotas, cambio de aceite, lubricación y afinación para automóviles y camiones ligeros, polarizado de vidrios automotrices, reparación de llantas (solo venta e instalación), gasolinera, venta y reparación de electrodomésticos, bancos de alimentos y ropa de caridad y tintorería. No se permitirá almacenamiento o exhibición exterior de mercancías excepto para comedor al aire libre.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Criterios para la Revisión: Conforme a la Sección 35-421, las enmiendas de zonificación se basarán en los criterios de aprobación que se mencionan a continuación.

1. **Consistencia:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan del Sector Oeste/Suroeste, adoptado en 2011, y actualmente está designada como "Nivel Urbano General" en el componente de uso futuro del suelo del plan. El distrito de zonificación base "C-2" solicitado es consistente con la designación de uso futuro del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables Impactos Adversos en Tierras Aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área circundante. Las propiedades circundantes son "C-2" Distrito Comercial.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El Distrito Comercial General de Ventas No Alcohólicas "C-3NA" existente es una zonificación apropiada para la propiedad y el área circundante. El Distrito Comercial "C-2" propuesto también es apropiado. El cambio de Zonificación Solicitada se consideraría una reducción de zonificación de la propiedad en cuestión, permitiendo usos comerciales moderados que están mejor adaptados para servir al

vecindario circundante. El Solicitante tiene la intención de desarrollar un establecimiento de servicio de alimentos. Si bien este uso está permitido bajo la zonificación existente, la clasificación actual no permite posibles ventas de alcohol accesorias a la venta de alimentos.

Eliminar la restricción de alcohol no estaría fuera de carácter para el área, ya que la propiedad en cuestión no está ubicada dentro de un corredor no alcohólico.

4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de probables efectos adversos en la salud, seguridad o bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con las Políticas Públicas. Los Objetivos y Políticas relevantes del Plan Integral pueden incluir:
 - GCF P9: Permitir usos de mayor densidad y mixtos en porciones de, o adyacentes a, áreas residenciales unifamiliares para fomentar compras, servicios y amenidades de entretenimiento en mayor proximidad a la vivienda y donde sea apropiado.
 - GCF P14: Establecer amortiguadores y transiciones apropiados (uso del suelo, forma y/o paisajismo) entre vecindarios residenciales y desarrollo circundante de mayor densidad.
 - GCF Meta 5: El crecimiento y la forma de la ciudad apoyan una mejor calidad de vida en los vecindarios existentes y futuros.
6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad en cuestión es de 0.2238 acres, lo que puede acomodar razonablemente el desarrollo comercial propuesto.
7. **Otros Factores:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro de la Zona de Concientización/Área de Influencia Militar de Lackland AFB. De conformidad con el Memorándum de Entendimiento firmado, se notificó a JBSA de la solicitud propuesta. Los Militares han indicado que no hay objeciones a esta solicitud.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700153 (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-4 CD AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para dos (2) unidades de vivienda a "RM-5 AHOD" Distrito Residencial Mixto con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en los Lotes 40 y 41, Bloque 10, NCB 3129, ubicados en 311 Castillo Avenue. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Fecha de la Agenda: 15 de octubre de 2026

En Control: Sesión de Zonificación y Uso del Suelo del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Amin Tohmaz

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 5

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700153

RESUMEN:

Zonificación Actual: "R-4 CD AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para dos (2) unidades de vivienda

Zonificación Solicitada: "RM-5 AHOD" Distrito Residencial Mixto con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 15 de septiembre de 2026

Administrador del Caso: Shawn Schiele, Planificador

Propietario: Marie Crabb

Solicitante: Marie Crabb

Representante: Marie Crabb

Ubicación: 311 Castillo Avenue

Descripción Legal: Lotes 40 y 41, Bloque 10, NCB 3129

Superficie Total en Acres: 0.1584

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 35

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Roosevelt Park Neighborhood Association

Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Women in Film & Television San Antonio y San Antonio African American Community Archive and Museum

Agencias Aplicables: Ninguna

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue parte de una rezonificación de área grande y rezonificada por la Ordenanza 2025-06-05-0439, de fecha 5 de junio de 2025, a su actual "R-4 CD" Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para dos (2) unidades de vivienda

Historial de Código y Permisos:

No hay historial de aplicación del código ni de permisos para la propiedad en cuestión.

Topografía: La propiedad no incluye características físicas anormales como pendiente o inclusión en una llanura aluvial

Información del Distrito Superpuesto:

El Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios "AHOD", debido a la ubicación de la propiedad y su proximidad a un aeropuerto o ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planos de construcción tanto por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distritos Especiales:

Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Castillo Avenue

Carácter Existente: Vía Local

Información de Estacionamiento: Los requisitos de estacionamiento para usos residenciales se pueden encontrar en el Código de Desarrollo Unificado, Tabla 526-3a.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: El Distrito Residencial Unifamiliar "R-4" permite vivienda (separada) con un tamaño mínimo de lote de 4,000 pies cuadrados y un ancho mínimo de lote de 35 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

Zonificación Propuesta: El Distrito Residencial Mixto "RM-5" permite vivienda unifamiliar (separada, adosada o tipo townhome), vivienda bifamiliar, vivienda trifamiliar, vivienda en hilera o de línea cero, vivienda accesoria, con un tamaño mínimo de lote de 5,000 pies cuadrados y un ancho mínimo de lote de 15 pies, escuelas públicas y privadas.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Criterios para la Revisión: Conforme a la Sección 35-421, las enmiendas de zonificación se basarán en los criterios de aprobación que se mencionan a continuación.

1. **Consistencia:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan del Centro Regional del Área del Centro, adoptado en 2019, y actualmente está designada como "Residencial Urbano de Baja Densidad" en el componente de uso futuro del suelo del plan. El distrito de zonificación base "RM-5" solicitado es consistente con la designación de uso futuro del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables Impactos Adversos en Tierras Aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área circundante. Las propiedades circundantes están zonificadas como "R-4 CD" Residencial Unifamiliar con un uso condicional para cuatro (4) unidades de vivienda, "R-4" Residencial Unifamiliar y "C-2" Distrito Comercial.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El Distrito Residencial Unifamiliar "R-4 CD" existente con un Uso Condicional para dos (2) unidades de vivienda es una zonificación apropiada para la propiedad y el área circundante. El Distrito Residencial Mixto "RM-5" propuesto también es una zonificación apropiada para la propiedad y el área circundante. La Zonificación Solicitada no perturbaría el área circundante, ya que hay varios ejemplos de desarrollos de triplex y cuádruplex en el área. El Solicitante solicita la zonificación para permitir el triplex existente.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de probables efectos adversos en la salud, seguridad o bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con las Políticas Públicas. Los Objetivos y Políticas relevantes del Plan Integral pueden incluir:
 - GCF Meta 4: El desarrollo sostenible de repoblación y uso mixto proporciona destinos transitables a pie y en bicicleta para todos los residentes.
 - GCF Meta 5: El crecimiento y la forma de la ciudad apoyan una mejor calidad de vida en los vecindarios existentes y futuros.
 - GCF P1: Incentivar el desarrollo de usos de vivienda y empleo en las áreas de crecimiento prioritario de la ciudad.

- GCF P9: Permitir usos de mayor densidad y mixtos en porciones de, o adyacentes a, áreas residenciales unifamiliares para fomentar compras, servicios y amenidades de entretenimiento en mayor proximidad a la vivienda y donde sea apropiado.
6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad en cuestión es de 0.1584 acres, lo que puede acomodar razonablemente el desarrollo residencial propuesto.
 7. **Otros Factores:** Para propiedades zonificadas "RM" o "MF" que colindan con lotes zonificados residenciales o están desarrolladas con un uso unifamiliar, la altura se restringe a la altura máxima del distrito unifamiliar dentro de los 50 pies de la línea de propiedad.

La rezonificación propuesta busca densidad adicional para uso como unidades de vivienda residencial. Una solicitud de rezonificación no permite Alquileres a Corto Plazo (STR) como un uso por derecho. Cualquier Solicitante que busque operar un STR debe seguir los procesos apropiados de la Ciudad y del Código de Desarrollo Unificado (UDC) y debe solicitar y calificar para el/los permiso(s) de STR a través de esos procesos. Los Alquileres a Corto Plazo se rigen por la Sección 16.1100 del Código de Ordenanzas. Consulte también la Sección 35-374.01 del UDC para limitaciones de densidad de STR, la Sección 35-399 del UDC para regulaciones de establecimiento, y la Sección 35-482 del UDC para procedimientos relacionados con la consideración de excepciones especiales.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700173 (Distrito 6 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "MXD MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito de Uso Mixto con Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2", Venta al Mayoreo, Investigación y Desarrollo, Manufactura, Procesamiento, Fabricación y Ensamblaje, Pruebas, Reparación, Servicio, Almacenamiento, Laboratorio, Almacenaje, Exhibición, Distribución de Bienes, Materiales o Productos, y una densidad máxima de cincuenta (50) unidades de vivienda por acre a "MXD MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito de Uso Mixto con Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2", Venta al Mayoreo, Investigación y Desarrollo, Manufactura, Procesamiento, Fabricación y Ensamblaje, Pruebas, Reparación, Servicio, Almacenamiento, Laboratorio, Almacenaje, Exhibición, Distribución de Bienes, Materiales o Productos, y una densidad máxima de cincuenta (50) unidades de vivienda por acre con una Enmienda al Plano del Sitio Principal en el Lote 3, Bloque 4, NCB 15329, ubicado de forma general en la Cuadra 600 de Richland Hills Drive. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Fecha de la Agenda: 15 de octubre de 2026

En Control: Sesión de Zonificación y Uso del Suelo del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Amin Tohmaz

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 6

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700173

RESUMEN:

Zonificación Actual: "MXD MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito de Uso Mixto con Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2", Venta al Mayoreo, Investigación y Desarrollo, Manufactura, Procesamiento, Fabricación y Ensamblaje, Pruebas, Reparación, Servicio, Almacenamiento, Laboratorio, Almacenaje, Exhibición, Distribución de Bienes, Materiales o Productos, y una densidad máxima de cincuenta (50) unidades de vivienda por acre

Zonificación Solicitada: "MXD MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito de Uso Mixto con Distrito

Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2", Venta al Mayoreo, Investigación y Desarrollo, Manufactura, Procesamiento, Fabricación y Ensamblaje, Pruebas, Reparación, Servicio, Almacenamiento, Laboratorio, Almacenaje, Exhibición, Distribución de Bienes, Materiales o Productos, y una densidad máxima de cincuenta (50) unidades de vivienda por acre con una Enmienda al Plano del Sitio Principal

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 15 de septiembre de 2026

Administradora del Caso: Alexa Retana, Planificadora de Zonificación

Propietario: KEM Texas Ltd.

Solicitante: KEM Texas Ltd.

Representante: Ortiz McKnight, PLLC

Ubicación: Ubicado de forma general en la Cuadra 600 de Richland Hills Drive

Descripción Legal: Lote 3, Bloque 4, NCB 15329

Superficie Total en Acres: 10.058

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 11

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: N/A

Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Women in Film & Television San Antonio y San Antonio African American Community Archive and Museum

Agencias Aplicables: Lackland Air Force Base, Departamento de Planificación

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue rezonificada por la Ordenanza 2023-05-18-0362, de fecha 18 de mayo de 2023, de "C-3NA" Distrito Comercial General de Ventas No Alcohólicas a "MXD" Distrito de Uso Mixto con una densidad máxima de cincuenta (50) unidades de vivienda por acre.

Historial de Código y Permisos:

No hay historial de aplicación del código ni de permisos para la propiedad en cuestión.

Topografía: La propiedad no incluye características físicas anormales como pendiente o inclusión en una llanura aluvial.

Información del Distrito Superpuesto:

El Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios "AHOD", debido a la ubicación de la propiedad y su proximidad a un aeropuerto o ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planos de construcción tanto por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

El Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland "MLOD-2" no restringe los usos permitidos, pero sí regula la iluminación exterior en un esfuerzo por minimizar la contaminación lumínica nocturna y sus efectos en las operaciones de la instalación militar.

Información de Distritos Especiales:

El Distrito de Uso Mixto es un distrito especial diseñado para proporcionar una mezcla concentrada de usos residenciales, minoristas, de servicio y de oficinas. Se requiere un plano del sitio para una rezonificación a "MXD" que incluirá la ubicación de los usos. La Sección de Zonificación del Departamento de Servicios de Desarrollo realiza una revisión de zonificación durante la revisión del permiso de construcción.

Clasificación de la Calle

Vía Pública: Richland Hills Drive

Carácter Existente: Local

Vía Pública: Midhurst Avenue

Carácter Existente: Local

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para apartamentos con densidad máxima de 50 viviendas por acre bruto es 1 por unidad.

Los requisitos de estacionamiento para usos comerciales se pueden encontrar en el Código de Desarrollo Unificado, Tabla 526-3b.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: El Distrito de Uso Mixto "MXD" proporciona una mezcla concentrada de usos residenciales, minoristas, de servicio y de oficinas.

Zonificación Propuesta: El Distrito de Uso Mixto "MXD" proporciona una mezcla concentrada de usos residenciales, minoristas, de servicio y de oficinas.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Criterios para la Revisión: Conforme a la Sección 35-421, las enmiendas de zonificación se basarán en los criterios de aprobación que se mencionan a continuación.

1. **Consistencia:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan del Sector Oeste/Suroeste, adoptado en 2011, y actualmente está designada como "Centro de Uso Mixto" en el componente de uso futuro del suelo del plan. El distrito de zonificación base "MXD" solicitado es consistente con la designación de uso futuro del suelo.

2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables Impactos Adversos en Tierras Aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área circundante.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El Distrito de Uso Mixto "MXD" existente con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2", Venta al Mayoreo, Investigación y Desarrollo, Manufactura, Procesamiento, Fabricación y Ensamblaje, Pruebas, Reparación, Servicio, Almacenamiento, Laboratorio, Almacenaje, Exhibición, Distribución de Bienes, Materiales o Productos, y una densidad máxima de cincuenta (50) unidades de vivienda por acre es una zonificación apropiada para la propiedad y el área circundante. La Enmienda al Plano del Sitio Principal propuesta para aumentar la superficie de 'Parque Empresarial' a aproximadamente 8.488 acres también es apropiada. La enmienda es necesaria para acomodar el desarrollo de un centro de almacenaje y distribución. La solicitud también mantendrá el elemento residencial, reservando aproximadamente 1.570 acres para posible desarrollo multifamiliar. La propuesta es consistente con el patrón de desarrollo actual del área, que incluye una variedad de usos y designaciones de zonificación multifamiliares, comerciales e industriales.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de probables efectos adversos en la salud, seguridad o bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con las Políticas Públicas. Los Objetivos y Políticas relevantes del Plan Integral pueden incluir:
 - GCF P2: Identificar y apoyar proyectos catalizadores que incluyan una mezcla de tipos de vivienda para una variedad de niveles de ingresos y que atraigan empleo adicional.
 - GCF P7: Asegurar que los centros de empleo proporcionen una variedad de usos del suelo e infraestructura que permitan a la ciudad mantenerse económicamente competitiva.
 - JEC Meta 2: Las industrias de crecimiento tradicionales y específicas apoyan la economía diversificada de San Antonio y proporcionan una amplia gama de oportunidades de empleo.
 - JEC P33: Fomentar la mezcla apropiada de industrias y usos dentro de los centros regionales identificando las fortalezas de mercado, nichos y usos de cada centro que apoyan estas fortalezas.
6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad en cuestión es de 10.058 acres, lo que puede acomodar razonablemente el desarrollo de uso mixto propuesto.
7. **Otros Factores:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro de la Zona de Concientización/Área de Influencia Militar de Lackland AFB. De conformidad con el Memorándum de Entendimiento firmado, se notificó a JBSA de la solicitud propuesta. Los Militares han indicado que no hay objeciones a esta solicitud.

El Solicitante ha presentado un plano del sitio de acuerdo con los requisitos del código. El plano del sitio indica usos residenciales y comerciales. Con 1.570 acres designados para residencial, potencialmente podría haber un desarrollo de 78 unidades.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2026-11600006 (Distrito 9 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan del Centro Regional del Área Principal del Aeropuerto, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, cambiando la clasificación de uso futuro del suelo de "Comercial Comunitario" a "Comercial Regional" en el Lote 28, Bloque 2, NCB 15110, ubicado en 12139 Jones Maltsberger Road. El personal y la Comisión de Planificación recomiendan la Denegación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2025-10700249 S) (Continuado desde el 1 de octubre de 2026)

Fecha de la Agenda: 15 de octubre de 2026

En Control: Sesión de Zonificación y Uso del Suelo del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Amin Tohmaz

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 9

ASUNTO:

CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2026-11600006
(Caso de Zonificación Asociado Z-2025-10700249 S)

RESUMEN:

Componente del Plan Integral: Plan del Centro Regional del Área Principal del Aeropuerto

Fecha de Adopción del Plan: 2 de octubre de 2025

Categoría de Uso del Suelo Actual: "Comercial Comunitario"

Categoría de Uso del Suelo Propuesta: "Comercial Regional"

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Planificación: 13 de mayo de 2026

Administradora del Caso: Jewel Polimis, Planificadora de Zonificación

Propietario: WCM Real Properties, LLC

Solicitante: Fernando Ramirez

Representante: Fernando Ramirez

Ubicación: 12139 Jones Maltsberger Road

Descripción Legal: Lote 28, Bloque 2, NCB 15110

Superficie Total en Acres: 0.507

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 19

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: N/A

Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Women in Film & Television San Antonio y San Antonio African American Community Archive and Museum

Agencias Aplicables: Aeropuerto Internacional de San Antonio

Clasificación de la Calle

Vía Pública: Jones Maltsberger Road

Carácter Existente: Arterial Secundaria Tipo A

Vía Pública: Starcrest Drive

Carácter Existente: Arterial Secundaria Tipo A

Plan Integral

Componente del Plan Integral: Plan del Centro Regional del Área Principal del Aeropuerto

Fecha de Adopción del Plan: 2 de octubre de 2025

Metas del Plan:

- Meta 1: Crear destinos seguros y vibrantes con una diversidad de viviendas, empleos y desarrollo de uso mixto estratégicamente ubicados y de alta calidad que respeten los vecindarios existentes, eviten la competencia con, y apoyen al aeropuerto.
- Meta 7: Promover el desarrollo de repoblación y redesarrollo de calidad dentro de los vecindarios y áreas comerciales que sean compatibles con las viviendas existentes y proporcionen más opciones de vivienda para los residentes existentes y nuevos.
- LU-4: Preservar la integridad, estabilidad e identidad de los vecindarios existentes.

Categorías de Uso del Suelo del Plan Integral

Categoría de Uso del Suelo: “Comercial Comunitario”

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo: El Comercial Comunitario incluye oficinas, servicios profesionales y usos minoristas que son accesibles para ciclistas y peatones y están vinculados a instalaciones de tránsito. Esta forma de desarrollo debe ubicarse en proximidad a intersecciones principales o donde se haya establecido un área comercial existente. Los usos de Comercial Comunitario están destinados a apoyar a múltiples vecindarios, tener un mayor atractivo de mercado que los usos comerciales de vecindario y atraer clientes de las áreas residenciales vecinas. Todas las áreas de estacionamiento fuera de la vía pública y de carga adyacentes a usos residenciales deben incluir amortiguación de paisajismo, iluminación y controles de señalización. Ejemplos de usos de Comercial Comunitario incluyen, entre otros, cafeterías, oficinas, restaurantes, salones de belleza, tiendas de abarrotes o mercados de vecindario, talleres de reparación de calzado y clínicas médicas.

Distritos de Zonificación Permitidos: O-1.5, NC, C-1, C-2, IDZ-1, IDZ-2, TOD-MX-3, TOD-MX-6, TOD-TR, y MXD

Categorías de Uso del Suelo del Plan Integral

Categoría de Uso del Suelo: “Comercial Regional”

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo: El Comercial Regional incluye usos de alta intensidad que atraen clientes tanto de comunidades adyacentes como de la región metropolitana más grande. Los usos de Comercial Regional generalmente se ubican en proximidad general a nodos a lo largo de autopistas o vías arteriales principales e incorporan instalaciones de tránsito de alta capacidad. Los usos de Comercial Regional deben incorporar entradas bien definidas,

circulación interna compartida, cortes de bordillo limitados a autopistas y calles arteriales, aceras y árboles de sombra en los estacionamientos, paisajismo entre los estacionamientos y las vías, y señalización monumental bien diseñada. Ejemplos de usos de Comercial Regional incluyen, entre otros, cines, viveros de plantas, talleres de reparación automotriz, centros de fitness, centros de mejoras para el hogar, hoteles y moteles, edificios de oficinas de altura media a alta, y concesionarios de automóviles.

Distritos de Zonificación Permitidos: O-1.5, O-2, C-2, C-3, L, BP, IDZ-1, IDZ-2, TOD-MX-6, TOD-MX-12, TOD-HI-3, TOD-HI-6, y MXD

ASUNTO:

Ninguno.

IMPACTO FISCAL:

No hay Impacto Fiscal.

ALTERNATIVAS:

1. Recomendar la Aprobación.
2. Realizar una recomendación alternativa.
3. Continuar a una fecha futura.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El personal y la Comisión de Planificación recomiendan la Denegación.

La Enmienda al Plan propuesta de "Comercial Comunitario" a "Comercial Regional" se solicita para rezonificar la propiedad a "C-3 S AHOD" Distrito Comercial General con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con una Autorización de Uso Específico para Pintura y Carrocería de Automóviles - Reparación con Almacenamiento Exterior de Vehículos y Partes Permitido pero Totalmente Oculto de la Vista de Propietarios Adyacentes y Vías Públicas.

El "Comercial Regional" solicitado está fuera de carácter con las designaciones y usos del suelo circundantes. El área circundante está compuesta principalmente por usos del suelo "Comercial Comunitario", "Residencial de Baja Densidad" y "Residencial de Densidad Media" que acomodan actividad comercial moderada y un patrón de desarrollo orientado al vecindario. El uso del suelo propuesto permitiría usos más intensos que lo que es característico del área, ya que la propiedad en cuestión colinda directamente al norte con un distrito de zonificación multifamiliar con usos residenciales unifamiliares establecidos. Rezonificar a "C-3" con una Autorización de Uso Específico para reparación de pintura y carrocería de automóviles, incluso si está cubierto, introduciría un uso comercial intensivo con posibles impactos externos, ya que la distancia es insuficiente para amortiguar adecuadamente la habitabilidad de los residentes cercanos. Por lo tanto, aprobar la clasificación de uso del suelo "Comercial Regional" no apoyaría una transición apropiada entre usos del suelo y la protección de los vecindarios residenciales adyacentes contra la invasión comercial incompatible.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN: Z-2025-10700249 S

Zonificación Actual: "C-3 AHOD" Distrito Comercial General con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Propuesta: "C-3 S AHOD" Distrito Comercial General con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con una Autorización de Uso Específico para Pintura y Carrocería de Automóviles - Reparación con Almacenamiento Exterior de Vehículos y Partes Permitido pero Totalmente Oculto de la Vista de Propietarios Adyacentes y Vías Públicas
Fecha de la Audiencia de la Comisión: 19 de mayo de 2026



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2025-10700249 S (Distrito 9 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3 AHOD" Distrito Comercial General con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-3 S AHOD" Distrito Comercial General con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con una Autorización de Uso Específico para Pintura y Carrocería de Automóviles - Reparación con Almacenamiento Exterior de Vehículos y Partes Permitido pero Totalmente Oculto de la Vista de Propietarios Adyacentes y Vías Públicas en el Lote 28, Bloque 2, NCB 15110, ubicado en 12139 Jones Maltsberger Road. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Denegación. (Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600006) (Continuado desde el 1 de octubre de 2026)

Fecha de la Agenda: 15 de octubre de 2026

En Control: Sesión de Zonificación y Uso del Suelo del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Amin Tohmaz

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 9

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2025-10700249 S
(Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600006)

RESUMEN:

Zonificación Actual: "C-3 AHOD" Distrito Comercial General con Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "C-3 S AHOD" Distrito Comercial General con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con una Autorización de Uso Específico para Pintura y Carrocería de Automóviles - Reparación con Almacenamiento Exterior de Vehículos y Partes Permitido pero Totalmente Oculto de la Vista de Propietarios Adyacentes y Vías Públicas

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 16 de junio de 2026. Este caso fue continuado desde las audiencias del 5 de mayo de 2026, 19 de mayo de 2026 y 2 de junio de 2026.

Administradora del Caso: Jewel Polimis, Planificadora de Zonificación

Propietario: WCM Real Properties, LLC

Solicitante: Fernando Ramirez

Representante: Fernando Ramirez

Ubicación: 12139 Jones Maltsberger Road

Descripción Legal: Lote 28, Bloque 2, NCB 15110

Superficie Total en Acres: 0.507

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 19

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: N/A

Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Women in Film & Television San Antonio y San Antonio African American Community Archive and Museum

Agencias Aplicables: Aeropuerto Internacional de San Antonio

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 47160, de fecha 16 de septiembre de 1976, de "B-2" Distrito de Negocios a "B-3" Distrito de Negocios. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 3 de mayo de 2001, la propiedad zonificada "B-3" Distrito de Negocios se convirtió al "C-3" Distrito Comercial General.

Historial de Código y Permisos:

COM-PRJ-APP25-39801797 – Solicitud de Planos Complejos (agosto de 2025) - Vencido

Topografía: La propiedad no incluye características físicas anormales como pendiente o inclusión en una llanura aluvial.

Información del Distrito Superpuesto:

El Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios "AHOD", debido a la ubicación de la propiedad y su proximidad a un aeropuerto o ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planos de construcción tanto por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distritos Especiales:

Ninguno.

Clasificación de la Calle

Vía Pública: Jones Maltsberger Road

Carácter Existente: Arterial Secundaria Tipo A

Vía Pública: Starcrest Drive

Carácter Existente: Arterial Secundaria Tipo A

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para Pintura y Carrocería de Automóviles – Reparación con Almacenamiento Exterior de Vehículos y Partes Permitido pero Totalmente Cubierto de la Vista de Propietarios Adyacentes y Vías Públicas es 1 por cada 500 pies cuadrados de área bruta del suelo, incluyendo bahías de servicio, túneles de lavado y áreas minoristas; el requisito máximo de estacionamiento es 1 por cada 375 pies cuadrados de área bruta del suelo, incluyendo bahías de servicio, túneles de lavado y áreas minoristas.

ASUNTO:
Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los Distritos Comerciales Generales "C-3" están destinados a proporcionar usos comerciales más intensivos que los ubicados dentro de los distritos de zonificación NC, C-1 o C-2. Los usos C-3 se caracterizan típicamente como centros comerciales regionales, centros de poder y/o agrupación de usos similares en un solo complejo. No hay limitaciones de tamaño de edificio, y la altura del edificio está limitada a 35 pies. Ejemplos de usos permitidos: bar/taberna y club nocturno, parques de diversiones/temáticos, salón de baile, cine en interiores, reparación de automóviles, venta de automóviles, venta de vidrios automotrices (instalación permitida), silenciador automotriz (solo venta e instalación), hotel, encuadernador, planta de tintorería o lavandería, mercadillo en interiores, centro de mejoras para el hogar, salón de perforación corporal/masajes/tatuajes. No se permite almacenamiento exterior. Las operaciones y exhibición al aire libre se permitirán en áreas que estén cubiertas según lo dispuesto en 35-510 del Código de Desarrollo Unificado.

Zonificación Propuesta: Los Distritos Comerciales Generales "C-3" están destinados a proporcionar usos comerciales más intensivos que los ubicados dentro de los distritos de zonificación NC, C-1 o C-2. Los usos C-3 se caracterizan típicamente como centros comerciales regionales, centros de poder y/o agrupación de usos similares en un solo complejo. No hay limitaciones de tamaño de edificio, y la altura del edificio está limitada a 35 pies. Ejemplos de usos permitidos: bar/taberna y club nocturno, parques de diversiones/temáticos, salón de baile, cine en interiores, reparación de automóviles, venta de automóviles, venta de vidrios automotrices (instalación permitida), silenciador automotriz (solo venta e instalación), hotel, encuadernador, planta de tintorería o lavandería, mercadillo en interiores, centro de mejoras para el hogar, salón de perforación corporal/masajes/tatuajes. No se permite almacenamiento exterior. Las operaciones y exhibición al aire libre se permitirán en áreas que estén cubiertas según lo dispuesto en 35-510 del Código de Desarrollo Unificado.

IMPACTO FISCAL:
Ninguno.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Denegación

Criterios para la Revisión: Conforme a la Sección 35-421, las enmiendas de zonificación se basarán en los criterios de aprobación que se mencionan a continuación.

1. **Consistencia:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan del Centro Regional del Área Principal del Aeropuerto, adoptado en 2025, y actualmente está designada como "Comercial Comunitario" en el componente de uso futuro del suelo del plan. El distrito de zonificación base "C-3" solicitado no es consistente con la designación de uso futuro del suelo. El Solicitante ha solicitado una Enmienda al Plan a "Comercial Regional". El personal y la Comisión de Planificación recomiendan la Denegación.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal sí encuentra evidencia de probables Impactos Adversos en Tierras Aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es inconsistente con el patrón de desarrollo establecido del área circundante. Las propiedades circundantes son "C-3" Distrito Comercial General, "C-3R" Distrito Comercial General de Ventas Restrictivas de Alcohol, "C-2" Distrito Comercial, "MF-33" Distrito Multifamiliar, y "R-5" Distrito Residencial Unifamiliar.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El Distrito Comercial General "C-3" existente no es una zonificación apropiada para la propiedad y el área circundante, ya que la zonificación "C-3" no está respaldada por la clasificación de uso del suelo actual "Comercial Comunitario". El "C-3 S" Distrito Comercial General propuesto con una Autorización de Uso Específico para Pintura y Carrocería de Automóviles - Reparación con Almacenamiento Exterior de Vehículos y Partes Permitido pero Totalmente Oculto de la Vista de Propietarios Adyacentes y Vías Públicas tampoco es apropiado. La propiedad actualmente tiene un Certificado de Ocupación para Reparación de Automóviles y Camiones Ligeros, Cambio de Aceite, Lubricación y Afinación, e Instalación de Llantas; usos permitidos por derecho en la zonificación base "C-3" pero usos inconsistentes con el plan de uso del suelo adoptado. Aunque el sitio tiene frente a lo largo de Jones Maltsberger Road, una Arterial Secundaria, colinda directamente con un distrito de zonificación multifamiliar con usos residenciales unifamiliares establecidos. La adición propuesta de operaciones de reparación de pintura y carrocería de automóviles en la parte trasera de la propiedad introduce un uso más intensivo. Según el plano del sitio presentado, se propone un retranqueo trasero de 34 pies 11 pulgadas. Sin embargo, dada su proximidad a estas residencias, esta distancia es insuficiente para amortiguar adecuadamente las posibles emisiones peligrosas y su impacto en la salud y la habitabilidad del vecindario. Por lo tanto, recomendar la aprobación de esta solicitud permitiría un uso más intenso que es incompatible con y perjudicial para el vecindario residencial.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal ha encontrado indicios de probables efectos adversos en la salud, seguridad o bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud sí parece entrar en conflicto con las Políticas Públicas. Los Objetivos y Políticas relevantes del Plan Maestro Integral pueden incluir:
 - GCF Meta 6: El crecimiento y la forma de la ciudad apoyan la salud y el bienestar de la comunidad.
 - GCF Meta 7: Prácticas de desarrollo que minimizan, mitigan o evitan impactos negativos en los recursos naturales de la ciudad, el suministro de agua, la calidad del agua, las vías fluviales superficiales y la calidad del aire.
 - GCF P3: Invertir en servicios e infraestructura de vecindario (incluida la infraestructura verde) que atraerán nuevos residentes a las áreas de crecimiento prioritario.
 - H P30: Asegurar que el desarrollo de repoblación sea compatible con los vecindarios existentes.

6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad en cuestión es de 0.507 acres, lo que puede acomodar razonablemente el desarrollo comercial propuesto.
7. **Otros Factores:** El propósito de la Autorización de Uso Específico es proporcionar ciertos usos que, debido a sus características únicas o impactos potenciales en los usos del suelo adyacentes, no están generalmente permitidos en ciertos distritos de zonificación como un derecho, pero pueden, bajo el conjunto correcto de circunstancias y condiciones, ser aceptables en ciertas ubicaciones específicas.

El Solicitante está rezonificando para desarrollar Pintura y Carrocería de Automóviles - Reparación con Almacenamiento Exterior de Vehículos y Partes Permitido pero Totalmente Oculto de la Vista de Propietarios Adyacentes y Vías Públicas.

El Solicitante ha presentado un plano del sitio de acuerdo con los requisitos del código. El plano del sitio indica usos comerciales.

Todas las cercas deberán construirse de madera, malla de alambre, piedra, roca, bloque de concreto, paneles de concreto prefabricado, ladrillo de mampostería, ladrillo, hierro forjado decorativo u otro(s) material(es) que sean similares en durabilidad. Se observó alambre de púas, un material prohibido para cercas, a lo largo de la parte superior de la cerca existente. Sin embargo, ese alambre de púas puede permitirse por derecho dentro de una instalación gubernamental y mediante una excepción administrativa del director de servicios de desarrollo para instalaciones privadas no residenciales donde se realicen las siguientes conclusiones de hecho: 1. El alambre de púas, donde se propone ubicarlo, no será capaz de infligir lesiones físicas significativas al público en general, 2. La cerca propuesta con alambre de púas está ubicada detrás de una línea de retranqueo mínima excepto donde esté rodeada por usos industriales establecidos, 3. El alambre de púas es demostrado por el Solicitante como un requisito para las operaciones de la instalación y para áreas seguras dentro de la instalación, y 4. El alambre de púas cumple con los requisitos de la sección 6-2 del código de construcción.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700168 CD (Distrito 10 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3 AHOD" Distrito Comercial General con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "C-3NA AHOD" Distrito Comercial General de Ventas No Alcohólicas con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-2NA CD" Distrito Comercial de Ventas No Alcohólicas con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Estacionamiento y/o Almacenamiento - a Largo Plazo en los Lotes 15 y 16, NCB 15723, ubicados en 14989 Judson Road. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Fecha de la Agenda: 15 de octubre de 2026

En Control: Sesión de Zonificación y Uso del Suelo del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Amin Tohmaz

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 10

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700168 CD

RESUMEN:

Zonificación Actual: "C-3 AHOD" Distrito Comercial General con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "C-3NA AHOD" Distrito Comercial General de Ventas No Alcohólicas con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "C-2NA CD" Distrito Comercial de Ventas No Alcohólicas con Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Estacionamiento y/o Almacenamiento - a Largo Plazo

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 15 de septiembre de 2026

Administradora del Caso: Jewel Polimis, Planificadora de Zonificación

Propietario: Store It All Judson, LLC

Solicitante: Store It All Judson, LLC

Representante: Ortiz McKnight, PLLC

Ubicación: 14989 Judson Road

Descripción Legal: Lotes 15 y 16, NCB 15723

Superficie Total en Acres: 7.4990

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 28

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: N/A

Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Women in Film & Television San Antonio y San Antonio African American Community Archive and Museum

Agencias Aplicables: TxDOT, Departamento de Planificación

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 82337, de fecha 8 de junio de 1995, de "B-1" Distrito de Negocios y "B-2" Distrito de Negocios a "B-3" Distrito de Negocios y "B-3NA" Distrito de Negocios de Ventas No Alcohólicas. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 3 de mayo de 2001, la propiedad zonificada "B-3" Distrito de Negocios y "B-3NA" Distrito de Negocios de Ventas No Alcohólicas se convirtió al actual "C-3" Distrito Comercial General y "C-3NA" Distrito Comercial General de Ventas No Alcohólicas.

Historial de Código y Permisos:

No hay historial de aplicación del código ni de permisos para la propiedad en cuestión.

Topografía: La propiedad no incluye características físicas anormales como pendiente o inclusión en una llanura aluvial.

Información del Distrito Superpuesto:

El Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios "AHOD", debido a la ubicación de la propiedad y su proximidad a un aeropuerto o ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planos de construcción tanto por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distritos Especiales:

Ninguno.

Clasificación de la Calle Vía Pública: Judson Road

Carácter Existente: Arterial Secundaria Tipo A

Vía Pública: Nacogdoches Road

Carácter Existente: Arterial Secundaria Tipo A

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para Almacenamiento – Exterior es 1 espacio por cada 600 pies cuadrados de área bruta del suelo y el máximo es 1 espacio por cada 350 pies cuadrados de área bruta del suelo.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los Distritos Comerciales Generales "C-3" están destinados a proporcionar usos comerciales más intensivos que los ubicados dentro de los distritos de zonificación NC, C-1 o C-2. Los usos C-3 se caracterizan típicamente como centros comerciales regionales, centros de poder y/o agrupación de usos similares en un solo complejo. No hay limitaciones de tamaño de edificio, y la altura del edificio está limitada a 35 pies. Ejemplos de usos permitidos: bar/taberna y club nocturno, parques de diversiones/temáticos, salón de baile, cine en interiores, reparación de automóviles, venta de automóviles, venta de vidrios automotrices (instalación permitida), silenciador automotriz (solo venta e instalación), hotel, encuadernador, planta de tintorería o lavandería, mercadillo en interiores, centro de mejoras para el hogar, salón de perforación corporal/masajes/tatuajes. No se permite almacenamiento exterior. Las operaciones y exhibición al aire libre se permitirán en áreas que estén cubiertas según lo dispuesto en 35-510 del Código de Desarrollo Unificado.

Los Distritos Comerciales Generales de Ventas No Alcohólicas "C-3NA" son idénticos a los distritos C-3 excepto que la venta de bebidas alcohólicas está prohibida.

Zonificación Propuesta: Los Distritos Comerciales de Ventas No Alcohólicas "C-2NA" son idénticos a los distritos C-2 excepto que la venta de bebidas alcohólicas está prohibida.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Criterios para la Revisión: Conforme a la Sección 35-421, las enmiendas de zonificación se basarán en los criterios de aprobación que se mencionan a continuación.

1. **Consistencia:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan del Sector Norte, adoptado en 2010, y actualmente está designada como "Nivel Suburbano" en el componente de uso futuro del suelo del plan. El distrito de zonificación base "C-2NA" solicitado es consistente con la designación de uso futuro del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables Impactos Adversos en Tierras Aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área circundante. Las propiedades circundantes son "C-3" Distrito Comercial General, "C-2NA" Distrito Comercial de Ventas No Alcohólicas, "C-1" Distrito Comercial Ligero, y "R-4" y "R-6" Distrito Residencial Unifamiliar.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El Distrito Comercial General "C-3" existente y el Distrito Comercial General de Ventas No Alcohólicas "C-3NA" no son zonificaciones apropiadas para la propiedad en cuestión y el área circundante. El Distrito Comercial "C-2NA

CD" propuesto con un Uso Condicional para Estacionamiento y/o Almacenamiento - a Largo Plazo es una designación de zonificación apropiada. La propiedad está actualmente desarrollada como una Instalación de Almacenamiento Personal (Self-Storage), y la rezonificación propuesta permitiría el estacionamiento y/o almacenamiento exterior de automóviles, botes y vehículos recreativos. Este uso complementaría la instalación de almacenamiento personal existente y se integraría con el carácter establecido del área circundante.

4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de probables efectos adversos en la salud, seguridad o bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con las Políticas Públicas. Los Objetivos y Políticas relevantes del Plan Maestro Integral pueden incluir:
 - GCF Meta 5: El crecimiento y la forma de la ciudad apoyan una mejor calidad de vida en los vecindarios existentes y futuros.
 - H P30: Asegurar que el desarrollo de repoblación sea compatible con los vecindarios existentes.
6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad en cuestión es de 7.4990 acres, lo que puede acomodar razonablemente el desarrollo comercial propuesto.
7. **Otros Factores:** El procedimiento de zonificación de Uso Condicional está diseñado para proporcionar un uso del suelo que no está permitido por el distrito de zonificación establecido, pero que debido a consideraciones individuales del sitio o requisitos únicos de desarrollo sería compatible con los usos del suelo adyacentes bajo condiciones dadas.

El Solicitante está rezonificando para permitir Estacionamiento y/o Almacenamiento - a Largo Plazo en la propiedad.

El Solicitante ha presentado un plano del sitio de acuerdo con los requisitos del código. El plano del sitio indica usos comerciales e industriales.

No se podrá permitir acceso en FM 2252.