

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 1 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. Una vez 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 comentar 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 Secretaría 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 en la Oficina de la Secretaría de la Ciudad (City Clerk), llamando al número (210) 207-7253.

El personal de la Secretaría de la Ciudad proporcionará pases de autobús VIA en el registro para aquellos que soliciten asistencia. Los visitantes deben estacionarse en City Tower Parking Garage (ubicado en 117 W. Commerce Street, San Antonio, 78205) y el personal de la Secretaría de la Ciudad validará su boleto en el registro.

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 al proporcionar adecuadamente: traducción e interpretación, materiales en formatos alternativos y otras adaptaciones bajo solicitud. Para solicitar estos servicios llame al (210) 207-7253 o Relay Texas 711, o enviando un correo electrónico a la Oficina de la Secretaria de la Ciudad a OOCC@sanantonio.gov. Informar con al menos 72 horas de antelación ayudará a garantizar la 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 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 VARIACIÓN DE ALCOHOL TABC-2026-47100241 (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 el Lote 14, Bloque A, NCB 7006, por BBL Restaurant Group, LLC, operador, y CUV Grayson, LLC, propietario, ubicado en 125 W Grayson Street, para consumo en el local dentro de los trescientos (300) pies de Nathaniel Hawthorne Academy, una institución de educación pública dentro del Distrito Escolar Independiente de San Antonio.
3. CASO DE VARIACIÓN DE ALCOHOL TABC-2026-47100242 (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 44.5 pies sur del Lote 1, Bloque 3, NCB 744, Houston Carpenter, operador, y Adolph Chavez, propietario, ubicado en 1001 South Alamo Street, para consumo en el local dentro de los trescientos (300) pies de Bonham Academy, una institución de educación pública dentro del Distrito Escolar

Independiente de San Antonio.

4. CASO DE VARIACIÓN DE ALCOHOL TABC-2026-47100264 (Distrito 8 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 el Lote 3, Bloque 1, NCB 14865, por Kanan Grace Garden JP, Inc., operador, y Abiso Babcock, LP, propietario, ubicado en 15031 Babcock Road, Suite 140, para consumo en el local dentro de los trescientos (300) pies de The University of Texas at San Antonio, una institución de educación pública.
5. CASO DE VARIACIÓN DE ALCOHOL TABC-2026-47100272 (Distrito 8 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 el Lote 3, Bloque 1, NCB 14865, por Liquor Bueno, Inc, operador, y Abiso Babcock, LP, propietario, ubicado en 15031 Babcock Road, Suite 120, para consumo fuera del local dentro de los trescientos (300) pies de The University of Texas at San Antonio, una institución de educación pública.
6. CASO DE VARIACIÓN DE ALCOHOL TABC-2026-47100273 (Distrito 8 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 el Lote 3, Bloque 1, NCB 14865, ZR Legacy Holdings, Inc., operador, y Abiso Babcock, LP, propietario, ubicado en 15031 Babcock Road, Suite 130, para consumo en el local dentro de los trescientos (300) pies de The University of Texas at San Antonio, una institución de educación pública.
7. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700106 (Distrito 3 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "O-2 MLOD-3 MLR-2" Distrito de Oficinas de Gran Altura con Superpuesto de Iluminación Militar de Martindale Región de Iluminación Militar 2 a "C-2 MLOD-3 MLR-2" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Martindale Región de Iluminación Militar 2 en 0.3447 acres de NCB 13728, ubicado en 3857 East Southcross Boulevard. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.
8. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700154 (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-5 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "R-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en el Lote 4, Bloque 5, NCB 2138, ubicado en 1232 Rivas Street. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

9. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2025-10700327 (Distrito 7 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-5 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "R-3 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en el Lote 13, Bloque 17, NCB 11457, ubicado en 5050 Hemphill Drive. El personal recomienda la Denegación. La Comisión de Zonificación recomienda la Aprobación.
10. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700152 CD (Distrito 7 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-5 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "R-5 CD AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para dos (2) unidades de vivienda en el Lote 24, Bloque 15, NCB 12795, ubicado en 4847 Lyceum Drive. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.
11. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700156 CD (Distrito 7 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3" Distrito Comercial General a "C-2 CD" Distrito Comercial con un Uso Condicional para Alimentos y Productos Alimenticios – Procesamiento en 0.043 acres de NCB 17259, ubicado en 8666 Huebner Road. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.
12. CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2026-11600046 (ETJ de San Antonio - Más cercano al Distrito 8 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan de Uso del Suelo del Área de Protección Militar de la Jurisdicción Extraterritorial de Camp Bullis, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, cambiando la clasificación de uso futuro del suelo de "Conjunto Residencial" a "Residencial Urbano de Baja Densidad" en los Lotes 1 y 2, Bloque 4, CB 5936, ubicados en 26410 Teepee Lane. El personal recomienda la Denegación. La Comisión de Planificación recomienda 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 17 de septiembre 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 Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-3 S AHOD" Distrito Comercial General con 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 Cubierto 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 17 de septiembre de 2026)

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.

Publicado el: 09/23/2026 07:06 PM



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: 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 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: 1 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 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 desea incorporar la venta de alcohol y el consumo en el 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 efectivo o necesario, o por cualquier otra razón el consejo de la ciudad, después de considerar la salud, seguridad y bienestar del público y las equidades de la situación, 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 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 haga 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 y 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 infracción de la ley;

No hay infracciones registradas de venta o consumo de alcohol en la propiedad mencionada.

- 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 pies) 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 excederán 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 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 que son generados por la venta de bebidas alcohólicas es responsabilidad del propietario del negocio y se declara 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 las ventas de alcohol y el consumo de alcohol en el local.*

ASUNTO:

Actualmente, la venta de bebidas alcohólicas en 935 South Alamo Street infringirá 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 en el local dentro de los trescientos (300) pies de Bonham Academy, una institución de educación pública.

§4-6(c)(3) ordena que el alcohol no puede ser vendido 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 infracción de cualquier variación otorgada: 1) vender bebidas alcohólicas para consumo en el local, 2) vender bebidas alcohólicas para consumo fuera del local que excedan más del treinta (30) por ciento de los ingresos brutos anuales del establecimiento, y 3) infringir cualquier otra condición impuesta por el consejo de la ciudad.

El alcohol se venderá para consumo en el 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 en 935 South Alamo Street.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

RECOMENDACIÓN: La aprobación de esta solicitud es 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 enumeradas son aproximadas y se midieron 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.

Si el Consejo de la Ciudad decide 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 (cerveza, 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

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE VARIACIÓN DE ALCOHOL TABC-2026-47100241 (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 el Lote 14, Bloque A, NCB 7006, por BBL Restaurant Group, LLC, operador, y CUV Grayson, LLC, propietario, ubicado en 125 W Grayson Street, para consumo en el local dentro de los trescientos (300) pies de Nathaniel Hawthorne Academy, una institución de educación pública dentro del Distrito Escolar Independiente de San Antonio.

Fecha de la Agenda: 1 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-2026-47100241

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 BBL Restaurant Group, LLC, operador, y CUV Grayson, LLC, propietario, en el Lote 14, Bloque A, NCB 7006, ubicado en 125 W Grayson Street, para consumo en el local dentro de los trescientos (300) pies de Nathaniel Hawthorne Academy, una institución de educación pública dentro del Distrito Escolar Independiente de San Antonio.

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

El solicitante desea incorporar en su restaurante la venta de alcohol y el consumo en el local. Este es un nuevo restaurante 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 equidades de la situación, 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 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 haga 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 ha habido consumo de alcohol en el local y ventas de bebidas alcohólicas permitidas en esta propiedad dentro de los últimos dos (2) años.
- 2) La interrupción de la venta de bebidas alcohólicas no fue resultado de una infracción de la ley;
No hay infracciones registradas de venta o consumo de alcohol en la propiedad mencionada.
- 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 pies) de una escuela pública; y
La propiedad en 125 W Grayson Street está ubicada dentro de los trescientos (300) pies de la línea de propiedad de Nathaniel Hawthorne Academy. 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 no excederán el 30% de los ingresos totales del restaurante propuesto.*

La TABC autoriza a los municipios a establecer criterios de variación 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 que son generados por la venta de bebidas alcohólicas es responsabilidad del propietario del negocio y se declara 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 las ventas de alcohol y el consumo de alcohol en el local.*

ASUNTO:

Actualmente, la venta de bebidas alcohólicas en 125 W Grayson Street infringirá 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 en el local dentro de los trescientos (300) pies de Nathaniel Hawthorne Academy, una institución de educación pública.

§4-6(c)(3) ordena que el alcohol no puede ser vendido dentro de los trescientos (300) pies de una escuela pública.

El restaurante propuesto está aproximadamente a 226 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 infracción de cualquier variación otorgada: 1) vender bebidas alcohólicas para consumo en el local, 2) vender bebidas alcohólicas para consumo fuera del local que excedan más del treinta (30) por ciento de los ingresos brutos anuales del establecimiento, y 3) infringir cualquier otra condición impuesta por el consejo de la ciudad.

El alcohol se venderá para consumo en el local en el restaurante propuesto. 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 en 125 W Grayson Street.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

RECOMENDACIÓN: La aprobación de esta solicitud es 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 226 pies medidos de línea de propiedad a línea de propiedad de acuerdo con los estándares de medición de la TABC).
*** Todas las distancias enumeradas son aproximadas y se midieron 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 730 pies.
3. La venta de alcohol es para consumo en el local.

Si el Consejo de la Ciudad decide 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 al restaurante propuesto.
- 2) Todas las ventas de alcohol son para consumo en el local (cerveza, vino y licor).
- 3) Los días y horas de operación para la venta de alcohol se limitan de lunes a domingo de 4:00 p.m. a 12:00 a.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

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE VARIACIÓN DE ALCOHOL TABC-2026-47100242 (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 44.5 pies sur del Lote 1, Bloque 3, NCB 744, Houston Carpenter, operador, y Adolph Chavez, propietario, ubicado en 1001 South Alamo Street, para consumo en el local dentro de los trescientos (300) pies de Bonham Academy, una institución de educación pública dentro del Distrito Escolar Independiente de San Antonio.

Fecha de la Agenda: 1 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-2026-47100242

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 Houston Carpenter, operador, y Adolph Chavez, propietario, en los 44.5 pies sur del Lote 1, Bloque 3, NCB 744, ubicado en 1001 South Alamo Street, para consumo en el local dentro de los trescientos (300) pies de Bonham Academy, una institución de educación pública dentro del Distrito Escolar Independiente de San Antonio.

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Este es un restaurante existente ya autorizado para vender cerveza y vino bajo una variación de alcohol aprobada por la Ordenanza 2020-09-03-0609, de fecha 3 de septiembre de 2020. Esta solicitud es para una nueva variación de alcohol para autorizar la venta de cerveza, vino y licor para consumo en el local.

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 efectivo o necesario, o por cualquier otra razón el consejo de la ciudad, después de considerar la salud, seguridad y bienestar del público y las equidades de la situación, 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 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 haga 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 ha habido consumo de alcohol en el local y ventas de bebidas alcohólicas permitidas en esta propiedad dentro de los últimos dos (2) años.
- 2) La interrupción de la venta de bebidas alcohólicas no fue resultado de una infracción de la ley;
No hay infracciones registradas de venta o consumo de alcohol en la propiedad mencionada.
- 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 pies) de una escuela pública; y
La propiedad en 1001 South Alamo Street está ubicada dentro de los trescientos (300) pies de la línea de propiedad de Bonham Academy. 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 no excederán el 30% de los ingresos totales del restaurante propuesto.*

La TABC autoriza a los municipios a establecer criterios de variación 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 que son generados por la venta de bebidas alcohólicas es responsabilidad del propietario del negocio y se declara 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 las ventas de alcohol y el consumo de alcohol en el local.*

ASUNTO:

Actualmente, la venta de bebidas alcohólicas en 1001 South Alamo Street infringirá 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 en el local dentro de los trescientos (300) pies de Bonham Academy, una institución de educación pública.

§4-6(c)(3) ordena que el alcohol no puede ser vendido dentro de los trescientos (300) pies de una escuela pública. *El restaurante propuesto está aproximadamente a 217 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 infracción de cualquier variación otorgada: 1) vender bebidas alcohólicas para consumo en el local, 2) vender bebidas alcohólicas para consumo fuera del local que excedan más del treinta (30) por ciento de los ingresos brutos anuales del establecimiento, y 3) infringir cualquier otra condición impuesta por el consejo de la ciudad.

El alcohol se venderá para consumo en el local en el restaurante propuesto. 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 en 1001 South Alamo Street.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

RECOMENDACIÓN: La aprobación de esta solicitud es 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 217 pies medidos de línea de propiedad a línea de propiedad de acuerdo con los estándares de medición de la TABC).
**** Todas las distancias enumeradas son aproximadas y se midieron 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 1,200 pies.
3. La venta de alcohol es para consumo en el local.

Si el Consejo de la Ciudad decide 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 al restaurante propuesto.
- 2) Todas las ventas de alcohol son para consumo en el local (cerveza, vino y licor).
- 3) Los días y horas de operación para la venta de alcohol se limitan de lunes a sábado de 8:00 a.m. a 11:00 p.m. y domingo de 10:00 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

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE VARIACIÓN DE ALCOHOL TABC-2026-47100264 (Distrito 8 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 el Lote 3, Bloque 1, NCB 14865, por Kanan Grace Garden JP, Inc., operador, y Abiso Babcock, LP, propietario, ubicado en 15031 Babcock Road, Suite 140, para consumo en el local dentro de los trescientos (300) pies de The University of Texas at San Antonio, una institución de educación pública.

Fecha de la Agenda: 1 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 8

ASUNTO:
CASO DE VARIACIÓN DE ALCOHOL TABC-2026-47100264

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 Kanan Grace Garden JP, Inc., operador, y Abiso Babcock, LP, propietario, en el Lote 3, Bloque 1, NCB 14865, ubicado en 15031 Babcock Road, Suite 140, para consumo en el local dentro de los trescientos (300) pies de la University of Texas at San Antonio, una institución de educación pública.

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
El solicitante desea incorporar la venta de alcohol y el consumo en el local a su restaurante. Este es un restaurante existente 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 efectivo o necesario, o por cualquier otra razón el consejo de la ciudad, después de considerar la salud, seguridad y bienestar del público y las equidades de la situación, 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 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 haga 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 ha habido consumo de alcohol en el local y ventas de bebidas alcohólicas permitidas en esta propiedad dentro de los últimos dos (2) años.
- 2) La interrupción de la venta de bebidas alcohólicas no fue resultado de una infracción de la ley;
No hay infracciones registradas de venta o consumo de alcohol en la propiedad mencionada.
- 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 pies) de una escuela pública;
y
La propiedad en 15031 Babcock Road está ubicada dentro de los trescientos (300) pies de la línea de propiedad de la University of Texas at San Antonio. 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 no excederán el 30% de los ingresos totales del restaurante.*

La TABC autoriza a los municipios a establecer criterios de variación 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 que son generados por la venta de bebidas alcohólicas es responsabilidad del propietario del negocio y se declara 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 las ventas de alcohol y el consumo de alcohol en el local.*

ASUNTO:

Actualmente, la venta de bebidas alcohólicas en 15031 Babcock Road, Suite 140, infringe 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 en el local dentro de los trescientos (300) pies de la University of Texas at San Antonio, una institución de educación pública.

§4-6(c)(3) ordena que el alcohol no puede ser vendido dentro de los trescientos (300) pies de una escuela pública. *El restaurante propuesto está aproximadamente a 68 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 infracción de cualquier variación otorgada: 1) vender bebidas alcohólicas para consumo en el local, 2) vender bebidas alcohólicas para consumo fuera del local que excedan más del treinta (30) por ciento de los ingresos brutos anuales del establecimiento, y 3) infringir cualquier otra condición impuesta por el consejo de la ciudad.

El alcohol se venderá para consumo en el local en el restaurante. 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 en 15031 Babcock Road, Suite 140.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

RECOMENDACIÓN: La aprobación de esta solicitud es 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 68 pies medidos de línea de propiedad a línea de propiedad de acuerdo con los estándares de medición de la TABC).
*** Todas las distancias enumeradas son aproximadas y se midieron 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 6,300 pies.
3. La venta de alcohol es para consumo en el local.

Si el Consejo de la Ciudad decide 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 al restaurante.
- 2) Todas las ventas de alcohol son para consumo en el local (cerveza y vino).
- 3) Los días y horas de operación para la venta de alcohol se limitan de domingo a jueves de 11:00 a.m. a 9:30 p.m., viernes y sábado de 11:00 a.m. a 10:00 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

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE VARIACIÓN DE ALCOHOL TABC-2026-47100272 (Distrito 8 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 el Lote 3, Bloque 1, NCB 14865, por Liquor Bueno, Inc, operador, y Abiso Babcock, LP, propietario, ubicado en 15031 Babcock Road, Suite 120, para consumo fuera del local dentro de los trescientos (300) pies de The University of Texas at San Antonio, una institución de educación pública.

Fecha de la Agenda: 1 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 8

ASUNTO:

CASO DE VARIACIÓN DE ALCOHOL TABC-2026-47100272

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 Liquor Bueno, Inc, operador, y Abiso Babcock, LP, propietario, en el Lote 3, Bloque 1, NCB 14865, ubicado en 15031 Babcock Road, Suite 120, para consumo fuera del local dentro de los trescientos (300) pies de The University of Texas at San Antonio, una institución de educación pública.

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

El solicitante desea incorporar la venta de alcohol para consumo fuera del local para permitir una tienda de licores (package store).

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 equidades de la situación, 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 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 haga 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 ha habido ventas de alcohol para consumo fuera del local permitidas en esta propiedad dentro de los últimos dos (2) años.

- 2) La interrupción de la venta de bebidas alcohólicas no fue resultado de una infracción de la ley;

No hay infracciones registradas de venta o consumo de alcohol en la propiedad mencionada.

- 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 pies) de una escuela pública; y

La propiedad en 15031 Babcock Road, Suite 120, está ubicada dentro de los trescientos (300) pies de la línea de propiedad de The University of Texas at San Antonio. 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 excederán el 30% de los ingresos totales de la tienda de licores propuesta. El solicitante ha solicitado una exención de esta disposición.*

La TABC autoriza a los municipios a establecer criterios de variación 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 que son generados por la venta de bebidas alcohólicas es responsabilidad del propietario del negocio y se declara 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 las ventas de alcohol y el consumo de alcohol fuera del local.

ASUNTO:

Actualmente, la venta de bebidas alcohólicas en 15031 Babcock Road, Suite 120, infringe 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 fuera del local dentro de los trescientos (300) pies de The University of Texas at San Antonio, una institución de educación pública.

§4-6(c)(3) ordena que el alcohol no puede ser vendido dentro de los trescientos (300) pies de una escuela pública. *La tienda de licores propuesta está aproximadamente a 68 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 infracción de cualquier variación otorgada: 1) vender bebidas alcohólicas para consumo en el local, 2) vender bebidas alcohólicas para consumo fuera del local que excedan más del treinta (30) por ciento de los ingresos brutos anuales del establecimiento, y 3) infringir cualquier otra condición impuesta por el consejo de la ciudad.

El alcohol se venderá para consumo fuera del local en la tienda de licores 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 fuera del local en 15031 Babcock Road, Suite 120.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

RECOMENDACIÓN: La aprobación de esta solicitud es 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 68 pies medidos de línea de propiedad a línea de propiedad de acuerdo con los estándares de medición de la TABC).
*** Todas las distancias enumeradas son aproximadas y se midieron 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 6,300 pies.
3. La venta de alcohol es para consumo fuera del local.

Si el Consejo de la Ciudad decide 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 tienda de licores propuesta.
- 2) Todas las ventas de alcohol son para consumo fuera del local (cerveza, vino y licor).
- 3) Los días y horas de operación para la venta de alcohol se limitan de lunes a sábado de 10:00 a.m. a 9:00 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

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE VARIACIÓN DE ALCOHOL TABC-2026-47100273 (Distrito 8 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 el Lote 3, Bloque 1, NCB 14865, ZR Legacy Holdings, Inc., operador, y Abiso Babcock, LP, propietario, ubicado en 15031 Babcock Road, Suite 130, para consumo en el local dentro de los trescientos (300) pies de The University of Texas at San Antonio, una institución de educación pública.

Fecha de la Agenda: 1 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 8

ASUNTO:

CASO DE VARIACIÓN DE ALCOHOL TABC-2026-47100273

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 ZR Legacy Holdings, Inc., operador, y Abiso Babcock, LP, propietario, en el Lote 3, Bloque 1, NCB 14865, ubicado en 15031 Babcock Road, Suite 130, para consumo en el local dentro de los trescientos (300) pies de The University of Texas at San Antonio, una institución de educación pública.

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

El solicitante desea incorporar en su restaurante la venta de alcohol y el consumo en el local. Este es un restaurante existente 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 equidades de la situación, 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 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 haga 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 ha habido consumo de alcohol en el local y ventas de bebidas alcohólicas permitidas en esta propiedad dentro de los últimos dos (2) años.
- 2) La interrupción de la venta de bebidas alcohólicas no fue resultado de una infracción de la ley;
No hay infracciones registradas de venta o consumo de alcohol en la propiedad mencionada.
- 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 pies) de una escuela pública; y
La propiedad en 15031 Babcock Road, Suite 130, está ubicada dentro de los trescientos (300) pies de la línea de propiedad de The University of Texas at San Antonio. 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 no excederán el 30% de los ingresos totales del restaurante propuesto.*

La TABC autoriza a los municipios a establecer criterios de variación 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 que son generados por la venta de bebidas alcohólicas es responsabilidad del propietario del negocio y se declara 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 las ventas de alcohol y el consumo de alcohol en el local.*

ASUNTO:

Actualmente, la venta de bebidas alcohólicas en 15031 Babcock Road, Suite 130, infringe 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 en el local dentro de los trescientos (300) pies de The University of Texas at San Antonio, una institución de educación pública.

§4-6(c)(3) ordena que el alcohol no puede ser vendido dentro de los trescientos (300) pies de una escuela pública. *El restaurante propuesto está aproximadamente a 68 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 infracción de cualquier variación otorgada: 1) vender bebidas alcohólicas para consumo en el local, 2) vender bebidas alcohólicas para consumo fuera del local que excedan más del treinta (30) por ciento de los ingresos brutos anuales del establecimiento, y 3) infringir cualquier otra condición impuesta por el consejo de la ciudad.

El alcohol se venderá para consumo en el local en el restaurante propuesto. 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 en 15031 Babcock Road, Suite 130.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

RECOMENDACIÓN: La aprobación de esta solicitud es 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 68 pies medidos de línea de propiedad a línea de propiedad de acuerdo con los estándares de medición de la TABC).
**** Todas las distancias enumeradas son aproximadas y se midieron 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 6,300 pies.
3. La venta de alcohol es para consumo en el local.

Si el Consejo de la Ciudad decide 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 al restaurante propuesto.
- 2) Todas las ventas de alcohol son para consumo en el local (cerveza, vino y licor).
- 3) Los días y horas de operación para la venta de alcohol se limitan de lunes a sábado de 7:00 a.m. a 3:00 p.m., y domingo de 10:00 a.m. a 3:00 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

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700106 (Distrito 3 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "O-2 MLOD-3 MLR-2" Distrito de Oficinas de Gran Altura con Superpuesto de Iluminación Militar de Martindale Región de Iluminación Militar 2 a "C-2 MLOD-3 MLR-2" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Martindale Región de Iluminación Militar 2 en 0.3447 acres de NCB 13728, ubicado en 3857 East Southcross Boulevard. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Fecha de la Agenda: 1 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-2026-10700106

RESUMEN:

Zonificación Actual: "O-2 MLOD-3 MLR-2" Distrito de Oficinas de Gran Altura con Superpuesto de Iluminación Militar del Campo Aéreo del Ejército de Martindale Región de Iluminación Militar 2

Zonificación Solicitada: "C-2 MLOD-3 MLR-2" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar del Campo Aéreo del Ejército de Martindale Región de Iluminación Militar 2

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 1 de septiembre de 2026

Administrador del Caso: Shawn Schiele, Planificador

Propietario: F9 Properties, LLC

Solicitante: Peggy LLewellyn

Representante: Allen Niesinov

Ubicación: 3857 East Southcross Boulevard

Descripción Legal: 0.3447 acres de NCB 13728

Superficie Total en Acres: 0.3447 acres

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 30

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Pecan Valley 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 Army Air Field

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue zonificada por la Ordenanza 39697 de fecha 15 de julio de 1971, a "O-1" Distrito de Oficinas. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 3 de mayo de 2001, la propiedad se convirtió al actual "O-2" Distrito de Oficinas de Gran Altura.

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

Información del Distrito Superpuesto:

El "MLOD-3" Distrito Superpuesto de Iluminación Militar del Campo Aéreo del Ejército de Martindale no restringe los usos permitidos, pero 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: East Southcross Boulevard

Carácter Existente: Arterial Secundaria Tipo A

Vía Pública: Pecan Grove Boulevard

Carácter Existente: Local

Información de Estacionamiento: 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 "O-2" Distrito de Oficinas de Gran Altura prevé 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 principal y primordial de oficina. 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 al aire libre de mercancías está prohibida.

Zonificación Propuesta: El "C-2" Distrito Comercial 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 Área Comunitaria del Sudeste, adoptado en 2022, y actualmente está designada como "Comercial Comunitario" en el componente de uso futuro del suelo del plan. La zonificación solicitada está permitida en el uso actual 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 "O-2" Distrito de Oficinas de Gran Altura existente no es un distrito de zonificación apropiado para el área circundante. El "C-2" Distrito Comercial solicitado es un distrito de zonificación más apropiado, considerando los distritos de zonificación circundantes y la designación de uso futuro del suelo de esta propiedad. La propiedad en cuestión es una porción de una parcela más grande que actualmente está dividida en tres distritos de zonificación distintos, y la rezonificación solicitada es un paso hacia la consolidación de estos distritos para proporcionar un marco regulatorio más consistente para el propietario y un aumento en la cohesión entre los usos del suelo existentes y el distrito de zonificación designado.
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 2: Las áreas de crecimiento prioritario atraen empleos y residentes.
- GCF P6: Alinear los usos del suelo y las mejoras de infraestructura en los centros regionales con los usos de empleo y los trabajos más adecuados para los activos únicos de cada centro.
- 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.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.3447 acres es de tamaño suficiente para acomodar el desarrollo residencial propuesto.
7. **Otros Factores:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro de la Zona de Concientización/Área de Influencia Militar del Campo Aéreo del Ejército de Martindale. De conformidad con el Memorándum de Entendimiento firmado, se notificó a la Guardia Nacional del Ejército de Texas y 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

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700154 (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-5 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "R-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en el Lote 4, Bloque 5, NCB 2138, ubicado en 1232 Rivas Street. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Fecha de la Agenda: 1 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-2026-10700154

RESUMEN:

Zonificación Actual: "R-5 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

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

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 1 de septiembre de 2026

Administradora del Caso: Jewel Polimis, Planificadora de Zonificación

Propietario: James Justitz

Solicitante: James Justitz

Representante: James Justitz

Ubicación: 1232 Rivas Street

Descripción Legal: Lote 4, Bloque 5, NCB 2138

Superficie Total en Acres: 0.0584

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 49

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Prospect Hill, West End Hope in Action

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

Agencias Aplicables: Lackland AFB, Departamento de Planificación

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 2023-02-02-0056, de fecha 2 de febrero de 2023, de "MF-33" Distrito Multifamiliar al actual "R-5" Distrito Residencial Unifamiliar.

Historia de Código y Permisos:

ADDR-COD-26-10600329 – Certificado de Determinación (julio de 2026) – Información Adicional Requerida

ADDR-COD-22-10600586 – Certificado de Determinación (octubre de 2022) – Aprobado

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

Información del Distrito Superpuesto:

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

El "AHOD" Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios, 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.

Clasificación de la Calle

Vía Pública: Rivas Street

Carácter Existente: Vía Local

Vía Pública: North Hamilton Avenue

Carácter Existente: Vía Local

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para usos residenciales se puede encontrar en la Tabla 526-3a del Código de Desarrollo Unificado.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: El "R-5" Distrito Residencial Unifamiliar puede acomodar una vivienda unifamiliar (separada) con un tamaño mínimo de lote de 5,000 pies cuadrados y un ancho mínimo de lote de 45 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

Zonificación Propuesta: El "R-2" Distrito Residencial Unifamiliar puede acomodar una vivienda unifamiliar con un tamaño mínimo de lote de 2,000 pies cuadrados para R-2 y un ancho mínimo de lote de 20 pies, diseñado para proporcionar opciones para desarrollar unidades de vivienda para mercados de vivienda especializados como viviendas accesibles, viviendas para compradores primerizos y viviendas para hogares de nido vacío.

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 no está ubicada dentro de un Plan de Vecindario, Comunitario o Sectorial, por lo tanto, una conclusión de consistencia se basa en la zonificación y usos existentes y circundantes. El "R-2" Distrito Residencial Unifamiliar propuesto es consistente con las designaciones de zonificación circundantes y los usos existentes.
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 "R-5" Distrito Residencial Unifamiliar, "R-2" Distrito Residencial Unifamiliar, "R-2 CD" Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para dos (2) unidades de vivienda, y "MF-33" Distrito Multifamiliar.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El "R-5" Distrito Residencial Unifamiliar existente ya no es una zonificación apropiada para la propiedad. El "R-2" Distrito Residencial Unifamiliar solicitado es apropiado para la propiedad en cuestión y el área circundante. La rezonificación se solicita debido a que el tamaño actual del lote está por debajo del requisito de tamaño mínimo de lote de 5,000 pies cuadrados para el distrito "R-5". Con base en la superficie identificada en el mapa de levantamiento presentado, la propiedad cumple con los requisitos de tamaño mínimo de lote del distrito "R-2". El Solicitante tiene la intención de desarrollar una residencia unifamiliar y solicita una designación de zonificación que sea compatible con el tamaño de lote existente y el uso propuesto.

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 P10: Asegurar que las designaciones de uso del suelo y otras políticas permitan y fomenten una mezcla de tipos de vivienda y densidades de vivienda dentro de los proyectos de desarrollo.
 - H P11: Fomentar e incentivar nuevos proyectos de desarrollo de vivienda para proporcionar una mezcla de tipos, tamaños y precios de vivienda.
6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad en cuestión es de 0.0584 acres, lo que puede acomodar razonablemente el desarrollo residencial propuesto.
7. **Otros Factores:** El Solicitante está rezonificando para desarrollar una residencia unifamiliar.

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

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2025-10700327 (Distrito 7 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-5 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "R-3 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en el Lote 13, Bloque 17, NCB 11457, ubicado en 5050 Hemphill Drive. El personal recomienda la Denegación. La Comisión de Zonificación recomienda la Aprobación.

Fecha de la Agenda: 1 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 7

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2025-10700327

RESUMEN:

Zonificación Actual: "R-5 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "R-3 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 1 de septiembre de 2026

Administrador del Caso: Joel Vela, Coordinador de Planificación

Propietaria: Teresa Alatorre Abelar

Solicitante: Teresa Alatorre Abelar

Representante: Patrick Christensen

Ubicación: 5050 Hemphill Drive

Descripción Legal: Lote 13, Bloque 17, NCB 11457

Superficie Total en Acres: 0.1722

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 34

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Culebra Park

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

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 18115, de fecha 24 de septiembre de 1952, y zonificada "A" Distrito de Residencia Unifamiliar. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 3 de mayo de 2001, la propiedad zonificada "A" Distrito de Residencia Unifamiliar se convirtió al actual "R-5" Distrito Residencial Unifamiliar.

Historia 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 "AHOD" Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios, 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 "MLOD-2" Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland no restringe los usos permitidos, pero 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.

Transporte

Vía Pública: Hemphill Street

Carácter Existente: Local

Vía Pública: Edgecliff Avenue

Carácter Existente: Local

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para 'Vivienda – 1 Familia (Separada) se permite estacionamiento en grupo' es 1 espacio por unidad.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: El "R-5" Distrito Residencial Unifamiliar permite vivienda unifamiliar (separada) con un tamaño mínimo de lote de 5,000 pies cuadrados y un ancho mínimo de lote de 45 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

Zonificación Propuesta: El "R-3" Distrito Residencial Unifamiliar permite vivienda unifamiliar con un tamaño mínimo de lote de 3,000 pies cuadrados y un ancho mínimo de lote de 20 pies, diseñado para proporcionar opciones para desarrollar unidades de vivienda para mercados de vivienda especializados como viviendas accesibles, viviendas para compradores primerizos y viviendas para personas sin hijos.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El personal recomienda la Denegación. La Comisión de Zonificación recomienda 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 abril de 2011, y actualmente está designada como "Nivel Urbano General" 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 sí encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto no es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área circundante. Las propiedades circundantes están zonificadas "R-5" Distrito Residencial Unifamiliar.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El "R-5" Distrito Residencial Unifamiliar existente es una zonificación apropiada para la propiedad y el área circundante. El "R-3" Distrito Residencial Unifamiliar propuesto no es apropiado. El Solicitante solicita la rezonificación a "R-3" Distrito Residencial Unifamiliar antes de subdividir la propiedad existente en dos parcelas separadas con la intención de construir una vivienda unifamiliar en cada lote. El personal no observa ningún distrito de zonificación base que no sea "R-5" dentro del área circundante y la introducción del tamaño de lote más pequeño perturbaría el Carácter Existente de la comunidad.
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 Integral pueden incluir:
 - NRES Meta 3: San Antonio mantiene un equilibrio sostenible entre la conservación, el uso y el desarrollo de la energía y los recursos naturales de la ciudad.
 - GCF P1: Incentivar el desarrollo de usos de vivienda y empleo en las áreas de crecimiento prioritario de la ciudad.
 - H Meta 5: Hay opciones de vivienda de alta densidad disponibles dentro de los 13 centros regionales de la ciudad y a lo largo de sus corredores arteriales y de tránsito.
6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad en cuestión es de 0.1722 acres, lo que puede acomodar razonablemente el desarrollo residencial propuesto.
7. **Otros Factores:** El desarrollo propuesto es una subdivisión residencial con tamaños de lote de al menos 3,000 pies cuadrados. La intención final del Solicitante es el desarrollo de dos viviendas unifamiliares después de un cambio de zonificación y la subsecuente subdivisión de la parcela en cuestión en dos lotes.

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 UDC. Consulte también la Sección 35-374.01 para limitaciones de densidad de STR, la Sección 35-399 para regulaciones de establecimiento, y la Sección 35-482 para procedimientos relacionados con la consideración de excepciones especiales.

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 JB SA de la solicitud propuesta. Los Militares han indicado que no hay objeciones a esta solicitud.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700152 CD (Distrito 7 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-5 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "R-5 CD AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para dos (2) unidades de vivienda en el Lote 24, Bloque 15, NCB 12795, ubicado en 4847 Lyceum Drive. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Fecha de la Agenda: 1 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 7

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700152 CD

RESUMEN:
Zonificación Actual: "R-5 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "R-5 CD AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con 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: 1 de septiembre de 2026

Administradora del Caso: Jewel Polimis, Planificadora de Zonificación

Propietario: Dalton Lucadello

Solicitante: Dalton Lucadello

Representante: Dalton Lucadello

Ubicación: 4847 Lyceum Drive

Descripción Legal: Lote 24, Bloque 15, NCB 12795

Superficie Total en Acres: 0.251

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: Dreamhill Estates

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

Agencias Aplicables: N/A

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 25046, de fecha 23 de mayo de 1957, de "A" Distrito de Residencia Unifamiliar Temporal a "A" Distrito de Residencia Unifamiliar. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 3 de mayo de 2001, la propiedad zonificada "A" Distrito de Residencia Unifamiliar se convirtió al actual "R-5" Distrito Residencial Unifamiliar.

Historia de Código y Permisos:

MEP-MCP-PMT24-33814044 – Terminación Mecánica (mayo de 2024) – LOC Emitido

INV-PBP-23-3100004471 – Construcción Sin Permiso (diciembre de 2023) – Sin Infracción

MEP-ELE-PMT23-33309823 – Permiso Eléctrico – LOC Emitido

MEP-MEC-PMT23-33908419 – Permiso Mecánico – Retirado

MEP-PLM-PMT22-34332758 – Permiso de Plomería - Cerrado

MEP-PLM-PMT22-34332758 – Permiso de Plomería - Cerrado

RES-RMB-PMT22-36703988 – Permiso de Ampliación Residencial – LOC Emitido

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

Información del Distrito Superpuesto:

El "AHOD" Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios, 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.

Clasificación de la Calle

Vía Pública: Lyceum Drive

Carácter Existente: Vía Local

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para usos residenciales se puede encontrar en la Tabla 526-3a del Código de Desarrollo Unificado.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: El "R-5" Distrito Residencial Unifamiliar acomoda vivienda unifamiliar (separada) con un tamaño mínimo de lote de 5,000 pies cuadrados y un ancho mínimo de lote de 45 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

Zonificación Propuesta: El "R-5" Distrito Residencial Unifamiliar acomoda vivienda unifamiliar (separada) con un tamaño mínimo de lote de 5,000 pies cuadrados y un ancho mínimo de lote de 45 pies, hogar de familia sustituta, 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 Médico, 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 "R-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 son "R-5" Distrito Residencial Unifamiliar.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El "R-5" Distrito Residencial Unifamiliar existente es una zonificación apropiada para la propiedad y el área circundante. Asimismo, el "R-5 CD" Distrito Residencial Unifamiliar propuesto con un Uso Condicional para dos (2) unidades de vivienda también es apropiado. Hay una estructura existente de dos pisos en la propiedad, y el Solicitante propone mantener la vivienda bifamiliar dentro de su huella existente. El Uso Condicional requeriría un plano del sitio de las dos unidades propuestas, y cualquier expansión podría requerir consideración adicional del consejo. La solicitud también se alinea con las metas del Plan Estratégico de Implementación de Vivienda, que fomenta el desarrollo de tipos de vivienda alternativos y adicionales para acomodar la creciente población de la ciudad en todos los niveles de ingresos.
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 Meta 2: Una variedad de tipos de vivienda (unifamiliar separada, unifamiliar adosada, multifamiliar, así como oportunidades de propiedad y alquiler) está disponible en una variedad de niveles de precio y renta.
- H P10: Asegurar que las designaciones de uso del suelo y otras políticas permitan y fomenten una mezcla de tipos de vivienda y densidades de vivienda dentro de los proyectos de desarrollo.

6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad en cuestión es de 0.251 acres, lo que puede acomodar razonablemente el desarrollo residencial 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 ha presentado un plano del sitio de acuerdo con los requisitos del código. El plano del sitio indica usos residenciales para dos (2) unidades de vivienda.

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 UDC. Consulte también la Sección 35-374.01 para limitaciones de densidad de STR, la Sección 35-399 para regulaciones de establecimiento, y la Sección 35-482 para procedimientos relacionados con la consideración de excepciones especiales.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700156 CD (Distrito 7 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3" Distrito Comercial General a "C-2 CD" Distrito Comercial con un Uso Condicional para Alimentos y Productos Alimenticios – Procesamiento en 0.043 acres de NCB 17259, ubicado en 8666 Huebner Road. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Fecha de la Agenda: 1 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 7

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700156 CD

RESUMEN:
Zonificación Actual: "C-3" Distrito Comercial General

Zonificación Solicitada: "C-2 CD" Distrito Comercial con un Uso Condicional para Alimentos y Productos Alimenticios – Procesamiento

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 1 de septiembre de 2026.

Administrador del Caso: Joel Vela, Coordinador de Planificación

Propietario: Huebner Tech EPA, LLC

Solicitante: Fiesta Ritas, LLC

Representante: Richard A. White

Ubicación: 8666 Huebner Road

Descripción Legal: 0.043 acres de NCB 17259

Superficie Total en Acres: 0.043 acres

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 10

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

Organizaciones Comunitarias: 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 en cuestión fue rezonificada por la Ordenanza 57076, de fecha 2 de junio de 1983, 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:

Certificado de Ocupación - Oficina Bodega (COO-NOCONST26-37900671) – agosto de 2026

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

Información del Distrito Superpuesto:

Ninguna.

Información de Distritos Especiales:

Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Huebner Road

Carácter Existente: Arterial Primaria Tipo A

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

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los "C-3" Distritos Comerciales Generales 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 "C-2" Distritos Comerciales acomodan 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 Centro Regional del Área del Centro Médico, 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 "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 están zonificadas como una mezcla de "C-1" Distrito Comercial Ligero, "C-2" Distrito Comercial, "C-3" Distrito Comercial General, y "MF-33" Distrito Multifamiliar.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El "C-3" Distrito Comercial General existente es una zonificación apropiada para la propiedad y el área circundante. Asimismo, el "C-2 CD" Distrito Comercial propuesto con un Uso Condicional para Alimentos y Productos Alimenticios – Procesamiento es una zonificación apropiada para la propiedad y el área circundante. La propiedad en cuestión está ocupada por un espacio de suite individual en un parque empresarial establecido. La solicitud del Solicitante es permitir un uso de Alimentos y Productos Alimenticios - Procesamiento para el desarrollo y empaque de un producto alimenticio de consumo en el local. El plano del sitio del Uso Condicional relega el uso propuesto y las operaciones comerciales a la Suite 102 del edificio existente, y cualquier expansión requeriría consideración adicional del consejo.
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 conectividad fácil 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.
 - JEC Meta 4: El entorno económico de San Antonio fomenta la innovación y atrae nuevas e innovadoras empresas, inversiones e industrias.
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.043 acres es de tamaño suficiente para acomodar 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 ha presentado un plano del sitio de acuerdo con los requisitos del código. El plano del sitio indica usos comerciales.

El Solicitante está rezonificando para desarrollar un negocio de Alimentos y Productos Alimenticios – Procesamiento en el que se llevaría a cabo el desarrollo y la producción de productos alimenticios de consumo preenvasados. Las operaciones estarían de acuerdo con el plano del sitio propuesto por el Solicitante, que relega el negocio al espacio de suite de aproximadamente 1,850 pies cuadrados en un parque empresarial existente.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2026-11600046 (ETJ de San Antonio - Más cercano al Distrito 8 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan de Uso del Suelo del Área de Protección Militar de la Jurisdicción Extraterritorial de Camp Bullis, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, cambiando la clasificación de uso futuro del suelo de "Conjunto Residencial" a "Residencial Urbano de Baja Densidad" en los Lotes 1 y 2, Bloque 4, CB 5936, ubicados en 26410 Teepee Lane. El personal recomienda la Denegación. La Comisión de Planificación recomienda la Aprobación.

Fecha de la Agenda: 1 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: ETJ

ASUNTO:

Enmienda al Plan PA-2026-11600046

RESUMEN:

Componente del Plan Integral: Plan de Uso del Suelo del Área de Protección Militar de la Jurisdicción Extraterritorial de Camp Bullis

Fecha de Adopción del Plan: 19 de septiembre de 2019

Categoría de Uso del Suelo Actual: "Conjunto Residencial"

Categoría de Uso del Suelo Propuesta: "Residencial Urbano de Baja Densidad"

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Planificación: 26 de agosto de 2026

Administrador del Caso: Clayton Wallace, AICP, Principal Planificador Interino

Propietario: Cobblerock, LLC

Solicitante: KGF, PLLC

Representante: KGF, PLLC

Ubicación: 26410 Teepee Lane

Descripción Legal: Lote 1 y 2, Bloque 4, CB 5936

Superficie Total en Acres: 0.9183

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 14

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

Agencias Aplicables: Joint Base San Antonio

Transporte

Vía Pública: Teepee Lane

Carácter Existente: Vía Local

Cambios Propuestos: Ninguno conocido.

Tránsito Público: No hay rutas de autobús VIA cerca de la propiedad en cuestión.

Rutas: Ninguna

ASUNTO:

Plan Integral

Plan Integral: Plan de Uso del Suelo del Área de Protección Militar de la Jurisdicción Extraterritorial

Fecha de Adopción del Plan: 19 de septiembre de 2019

M Meta 1: Los usos del suelo incompatibles en las inmediaciones de las ubicaciones de Joint Base San Antonio (JBSA) se minimizan para salvaguardar los requisitos operativos de la misión.

M Meta 3: La comunicación y coordinación entre San Antonio, las jurisdicciones adyacentes y los militares generan un enfoque regional sólido para los problemas de compatibilidad.

M Meta 6: San Antonio invierte y coordina con los militares para minimizar los posibles impactos futuros que podrían crearse como resultado de iniciativas de secuestro presupuestario, cierre o realineación de bases.

Categorías de Uso del Suelo del Plan Integral

Categoría de Uso del Suelo Actual: “Conjunto Residencial”

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo: Conjunto Residencial incluye casas unifamiliares separadas en lotes grandes de tamaño tipo finca o en subdivisiones de conservación. Esta forma de desarrollo debe ubicarse lejos de las arterias principales, y puede incluir ciertos usos no residenciales como escuelas, lugares de culto y parques que estén ubicados centralmente para un acceso conveniente al vecindario.

Distritos de Zonificación Permitidos: FR, R-20, RE y RP.

Categoría de Uso del Suelo Propuesta: “Residencial Urbano de Baja Densidad”

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo: Residencial Urbano de Baja Densidad incluye una variedad de tipos de vivienda, incluidas casas unifamiliares adosadas y separadas en lotes individuales, residencias en lotes pequeños, dúplex, triplex, cuádruplex, casas cottage, viviendas prefabricadas, apartamentos de estilo jardín de baja altura y parques de viviendas prefabricadas. Esta categoría de uso del suelo también puede acomodar usos minoristas y de servicio a pequeña escala que están destinados a apoyar los usos residenciales adyacentes. Otros usos no residenciales, incluidos, entre otros, escuelas, lugares de culto y parques, son apropiados dentro de estas áreas y deben ubicarse centralmente para proporcionar fácil accesibilidad.

Distritos de Zonificación Permitidos: R-3, R-4, R-5, R-6, RM-5, RM-6, MF-18, MH, MHC, MHP, y NC.

Descripción General del Uso del Suelo

Propiedad en Cuestión

Clasificación de Uso Futuro del Suelo:

“Conjunto Residencial”

Clasificación de Uso del Suelo Actual:

Residencial Unifamiliar

Dirección: Norte

Clasificación de Uso Futuro del Suelo:

“Conjunto Residencial”

Clasificación de Uso del Suelo Actual:

Residencial Unifamiliar

Dirección: Este

Clasificación de Uso Futuro del Suelo:

“Conjunto Residencial”

Clasificación de Uso del Suelo Actual:

Instalación de Vida Asistida

Dirección: Sur

Clasificación de Uso Futuro del Suelo:

“Conjunto Residencial”

Clasificación de Uso del Suelo Actual:

Residencial Unifamiliar

Dirección: Oeste

Clasificación de Uso Futuro del Suelo:

“Conjunto Residencial”

Clasificación de Uso del Suelo Actual:

Residencial Unifamiliar

IMPACTO FISCAL:

Ninguno

Proximidad a Centro Regional/Corredor de Tránsito Premium

La propiedad en cuestión no está ubicada dentro de un Centro Regional, ni está ubicada a lo largo de un Corredor de Tránsito Premium.

ALTERNATIVAS:

1. Recomendar la Aprobación de la enmienda propuesta al Plan de Uso del Suelo del Área de Protección Militar Extraterritorial, tal como se presenta arriba.
2. Hacer una recomendación alternativa.
3. Continuar a una fecha futura.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El personal recomienda la Denegación. La Comisión de Planificación recomienda la Aprobación.

El Solicitante busca una Enmienda al Plan de "Conjunto Residencial" a "Residencial Urbano de Baja Densidad" para una Instalación de Vida Asistida con más de 7 residentes. El Solicitante tiene la intención de expandir su instalación existente ubicada al este de la ubicación propuesta. El "Residencial Urbano de Baja Densidad" propuesto es incompatible con otros usos del suelo en el área que son exclusivamente usos de Conjunto Residencial. El personal encuentra que los usos permitidos en "Residencial Urbano de Baja Densidad" no son consistentes con el Carácter Existente de los usos del suelo circundantes y que la expansión de instalaciones de cuidado comercial en vecindarios existentes no está en alineación con el plan existente. El personal recomienda la Denegación.

Joint Base San Antonio, después de haber revisado las condiciones perjudiciales para su misión en curso, no objeta la enmienda al plan propuesta, pero ha proporcionado los siguientes comentarios:

- a. Desarrollo dentro de MLOD. El desarrollador debe cumplir con las ordenanzas de iluminación.
- b. Cualquier plano de construcción, equipo (grúas) o torres (comunicación o agua) requerirá un estudio aeronáutico de la FAA.
- c. Para mitigar la posible interferencia con los sistemas operativos existentes de JBSA, coordine con el Gerente de Espectro 502 CS antes del uso de cualquier sistema dependiente del Espectro (es decir: comunicaciones por radio bidireccional, o cualquier tipo de tecnologías inalámbricas) durante la construcción. Si corresponde, se solicita la coordinación por parte del usuario de la instalación antes de la instalación/uso de cualquier equipo comercial o de fabricación dependiente del Espectro.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: ENMIENDA AL CASO DEL 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 17 de septiembre de 2026)

Fecha de la Agenda: 1 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:

ENMIENDA AL CASO DEL 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 el aeropuerto y lo apoyen.
- 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 amortiguadores 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. Hacer 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 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 Cubierto 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:

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

Zonificación Propuesta: "C-3 S AHOD" Distrito Comercial General con 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 Cubierto 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

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: 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 Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-3 S AHOD" Distrito Comercial General con 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 Cubierto 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 17 de septiembre de 2026)

Fecha de la Agenda: 1 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 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 Cubierto 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.

Historia 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 "AHOD" Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios, 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.

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 GFA incluyendo bahías de servicio, túneles de lavado y áreas minoristas, el requisito máximo de estacionamiento es 1 por cada 375 pies cuadrados de GFA incluyendo bahías de servicio, túneles de lavado y áreas minoristas.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los "C-3" Distritos Comerciales Generales 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 indoor, 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 indoor, 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 "C-3" Distritos Comerciales Generales 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 indoor, 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 indoor, 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 se encuentra dentro del Plan del Centro Regional del Área del Aeropuerto Mayor, 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 compatible con la designación de uso futuro del suelo. El Solicitante ha solicitado una Enmienda al Plan para cambiar la designación a "Comercial Regional". El personal técnico y la Comisión de Planificación recomiendan denegar la solicitud.

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 "C-3" Distrito Comercial General 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 Cubierto 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 retroceso 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 una 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.

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 deben construirse de madera, malla ciclónica, piedra, roca, bloque de concreto, paneles de concreto prefabricado, ladrillo de mampostería, ladrillo, hierro forjado decorativo u otro material(es) de durabilidad similar. 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 ser permitido por derecho dentro de una instalación gubernamental y a través de una excepción administrativa del director de servicios de desarrollo para instalaciones privadas no residenciales donde se hagan 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 retroceso mínima excepto donde está 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.