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 17 de septiembre de 2026 **2:00 PM** **Edificio Municipal Plaza**

El Consejo de la Ciudad realizará 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 indicada anteriormente para los siguientes asuntos. Después de que haya sido convocada la reunión, el Consejo de la Ciudad tratará los asuntos en cualquier orden durante la reunión, pero no antes de los horarios designados.

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

Los miembros del público pueden realizar comentarios sobre los asuntos de la agenda. Para inscribirse para hablar, visite www.saspeakup.com. Haga clic en reuniones y eventos y seleccione la reunión en la que le gustaría participar. Inscríbase para hablar o presentar un comentario por escrito. 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.

Quienes se inscriban para realizar comentarios públicos podrán solicitar pasaje de autobús VIA o validación para el estacionamiento en www.saspeakup.com. Se proporcionará pasaje de autobús VIA o estacionamiento en City Tower Garage (ubicado en 100 Blk N. Main) a quienes soliciten la asistencia. El personal proveerá pasajes de autobús VIA y boletos de validación de estacionamiento en el vestíbulo de las Cámaras del Consejo de la Ciudad.

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 B 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.

La Ciudad de San Antonio se compromete en ofrecer un acceso útil para reuniones, programas, y servicios de la ciudad, proporcionando de una manera razonable: servicios de traducción, interpretación, materiales en un formato modificado, y otras ayudas o servicios auxiliares con pedido previo. Para solicitar estos servicios, llame o envíe un correo a (210) 207-7253 u OOCC@sanantonio.gov, o Relay Texas 711. Aviso de por lo menos 72 horas de anticipación ayuda a asegurar disponibilidad.

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

Pase de Lista

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

1. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700123 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-6 CD NCD-5 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar de Conservación del Vecindario Beacon Hill con Superposición de Riesgos Aeroportuarios con un uso condicional para Tres (3) Unidades de Vivienda a "RM-4 NCD-5 AHOD" Distrito Residencial Mixto de Conservación del Vecindario Beacon Hill con Superposición de Riesgos Aeroportuarios en los Lotes 18, 19 y 20, Bloque 42, NCB 1850, ubicados en 1108 West Woodlawn Avenue. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

2. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700148 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-6 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "IDZ-2 AHOD" Distrito de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con Superposición de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2" y el Distrito

Multifamiliar "MF-40" en los 57.9 pies norte de los Lotes 11 y 12, Bloque 8, NCB 1002, ubicados en 211 McLane Street. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

3. CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2026-11600052 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan del Centro Regional del Área de Midtown, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, cambiando la clasificación de uso futuro del suelo de "Empleo/Uso Mixto Flexible" a "Uso Mixto Regional" en el Lote 8, Bloque 2, NCB 1755, ubicado en 1928 North Saint Mary's Street. El personal y la Comisión de Planificación recomiendan la Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2026-10700149)

4. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700149 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3NA UC-4 AHOD" Distrito Comercial General de Ventas No Alcohólicas con Superposición de Corredor Urbano de North St. Mary's Street y Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "IDZ-3 UC-4 AHOD" Distrito de Desarrollo de Repoblación de Alta Intensidad con Superposición de Corredor Urbano de North St. Mary's Street y Superposición de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2" y 185 unidades por acre en el Lote 8, Bloque 2, NCB 1755, ubicado en 1928 North Saint Mary's Street. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación, pendiente de la Enmienda al Plan. (Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600052)

5. CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2026-11600047 (Distrito 3 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan del Área Comunitaria del Sudeste, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, cambiando la clasificación de uso futuro del suelo a varias propiedades, incluyendo de "Residencial de Densidad Media" a "Conjunto Residencial" en NCB 10760, Lotes 8-10, Lotes 25-27, Lote 29, Lotes 34 y S 94.15 pies de 35, y Lote N 220 pies de 35, ubicados en múltiples direcciones en la Cuadra 200 de Elaine Road; y de "Residencial de Baja Densidad" a "Conjunto Residencial" en NCB 10760, Lote E 69.35 pies de 3, Lote W 69.35 pies de 3, Lotes 4-7, Lotes 17-19, Lote E 125 pies de 21, Lotes 22-24, Lotes 31-32, y Lotes 46 y 47 CALHOUN SUBD; NCB 10761, Lotes E 180 pies de 1, 2 y 3, Lotes W 186.7 pies de 1 y N 46.18 pies de W 186.7 pies de 2, Lote W 68 pies de 4 en 4235 BOXWOOD, Lote E 119.25 pies de 4, Lotes 5-6, Lotes 10-12, Lote SE IRR 64.21 pies de 13, Lote 14, Lote W 183.35 pies de 17, Lote N 150 pies de W 136.7 de 18, Lotes 20-24, Lote W 55 pies de 26, Lotes 33-36, Lote 44, Lotes 45 y W 252.15 pies de 46, Lote 47, Lotes 48 y E 114.62 pies de 46 (0.246 AC), y Lotes 49-52; NCB 10762, Lote W 454.42 pies de S 199.1 pies de B, Lotes C-D, Lotes F-H, Lote J, Lote W 217.8 pies de N 150 pies de K, Lote W 217.8 pies de S 250 pies de N 400 pies de K, Lote E IRR 110 pies de W 276.35 pies de S 394.16 FT de K, LOTE W 55.26 pies de E 57.35 pies de S 394.16 pies de K, Lotes E 2.09 pies de S 394.16 pies de K y W 55 pies de L, Lotes E 45 pies de L y W 10.28 pies de M, Lote W 220 pies de E 440 pies de N, Lote O, Lotes 4-5 y E 29.16 pies de M y E 80.84 pies de W 605 pies de N, Lotes 7-12, Lote 17, y Lote 19; NCB 10764, Bloque 2, Lote N 156.6 pies de 1, Lote 3, Lote 5, y Lote 11; NCB 10765, Bloque 3, Lotes 1-4 y Lotes 6-12; NCB 10766, Bloque 4, Lotes 1-6; NCB 10768, Bloque 1, Lotes 1-4; NCB 10770, Bloque 2, Lotes 1-2; NCB 10770, TR 7U, y TR-1 (7.681 AC) y TR-1A (1.04 AC); NCB 10771, Bloque 3, Lotes 3-10; NCB 10772, Bloque 4, Lotes 1-2, Lotes S 300 pies de 3 y W 5 pies de 4, Lote E 95 pies de 4, Lote 5, Lote W 50 pies de 6, Lotes E 50 pies de 6 y W 15 pies de 7, Lote E 85 pies de 7, Lotes 8-19, Lote 21, y Lotes 22 y N 50 pies de 3; y NCB 10832, Lote N 73 pies de S 204.14 de TR-2 o P-100, Lote S 131.14 de TR-2 o P-101, P-107, y PT TR-2 ARB P-115, ubicados en múltiples direcciones en las Cuadras 100 y 200 de Elaine Road; Cuadras 100, 200, 300 y 500 de Bonair; Cuadras 4200, 4300 y 4400 de Boxwood; Cuadras 4200, 4300 y 4400 de Wildt Road; Cuadras 4100 y 4200 de Terron

Road; Cuadras 3300 y 3400 de Huth; Cuadras 100 y 200 de Retta Road; Cuadra 100 de Sarah; Cuadras 3100, 3200 y 3300 de Linda Kay Drive; Cuadra 100 de Sinclair Road; Cuadra 4100 de Roland Avenue; Cuadra 4100 de Mc Innis Street; y Cuadra 2100 de South WW White Road. El personal y la Comisión de Planificación recomiendan la aprobación.

6. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700133 (Distrito 4 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "FBZ MLOD-2 MLR-2 AHOD" Zonificación Basada en Forma con Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios y "MI-1 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Industrial Ligero Mixto con Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "MI-1 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Industrial Ligero Mixto con Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios en 2 acres de CB 4005, ubicados en 11608 South Zarzamora Street. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

7. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700038 CD (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2 MLOD-2 MLR-1 AHOD" Comercial con Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 1 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "C-2 CD MLOD-2 MLR-1 AHOD" Comercial con Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 1 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Estacionamiento y/o Almacenamiento - a Largo Plazo con una altura de cerca de hasta ocho (8) pies en los Lotes 8 – 12, Bloque 1, NCB 6679, ubicados en 2007 Frio City Road. El personal recomienda la Denegación. La Comisión de Zonificación recomienda la Aprobación, con Condiciones. (Continuado desde el 20 de agosto de 2026)

8. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700053 (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-6 WQ MLOD-2 MLR-2 AHOD" Residencial Unifamiliar con Superposición de Área de Protección de Calidad del Agua, Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "IDZ-3 WQ MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito de Desarrollo de Repoblación de Alta Intensidad con Superposición de Área de Protección de Calidad del Agua, Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos para Patio de Madera y Materiales de Construcción en el Lote 25, Bloque 8, NCB 2162, ubicado en 1005 North Zarzamora Street. El personal recomienda la Denegación. La Comisión de Zonificación recomienda la Aprobación. (Continuado desde el 3 de septiembre de 2026)

9. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700128 (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "IDZ-2 H RIO-4 AHOD" Distrito de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con Superposición 4 de Mejora del Río, Distrito Histórico de la Misión y Superposición de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2" y el Distrito Multifamiliar "MF-33" y "IDZ-2 H RIO-4 MC-1 AHOD" Distrito de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con Superposición de Mejora del Río Histórico de la Misión 4, Corredor Metropolitano Roosevelt y Superposición de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2" y el Distrito Multifamiliar "MF-33" a "TOD-MX-6 H RIO-4 AHOD" Uso Mixto de Tránsito con Superposición de Mejora del Río Histórico de la Misión 4 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios y "TOD-MX-6 H RIO-4 MC-1 AHOD" Uso Mixto de Tránsito con Superposición de Mejora del Río Histórico de la Misión 4,

Corredor Metropolitano Roosevelt y Superposición de Riesgos Aeroportuarios, con todas las superposiciones permaneciendo iguales, en 4.565 acres de CB A20, salvo y excepto 0.865 acres de CB A20, ubicados en 421 Roosevelt Avenue. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

10. CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2026-11600041 (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan del Centro Regional del Área de Port San Antonio, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, cambiando la clasificación de uso futuro del suelo a varias propiedades, incluyendo de "Empleo/Uso Mixto Flexible" a "Industrial Ligero" en NCB 8669, Lotes P-102 (1.784), P-103 (.5) y P-104 (1.436), W IRR 456.9 de 5 y P-104B, PT de C ARB P-104D 3.000 AC, W 972.13 FT de SE IRR 209.91 FT de TR C, E 107.86 FT de SE IRR 209.91 FT de TR C, SW IRR 881.59 FT de 2, 3, W 238.62 FT de 4, NE IRR 198.09 FT de 5 y N PT de 15D y E IRRG 445.56 FT de 5 y S PT de 15D, ubicados en múltiples direcciones en las Cuadras 2300, 2400, 2500 y 2600 de SW 36th Street, y la Cuadra 4400 de Growdon Road; y de "Uso Mixto de Vecindario" a "Residencial Urbano de Baja Densidad" en NCB 8084, Bloque 8, Lotes S 50 de N 200 de E 199 de 11 ARB, 11A EXC E CIR 87.99 FT, N 50 FT de 11F EXC NE TRI 3.67 FT, N 50 FT de 11G, S 50 FT de 11G, 11H, 11K, 11L, 12A, 12B, 12E, 12F, 12G, 12K, 12L, 13A, 13B, 13E, N 50 FT de 13F, S 50 FT de 13F, 13G, 13H, 13L, 14A, 37 y 38, ubicados en múltiples direcciones en las Cuadras 1200, 1300 y 2000 de SW 35th Street, y las Cuadras 2300, 2400 y 2500 de El Jardin Road. El personal y la Comisión de Planificación recomiendan la aprobación.

11. 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 20 de agosto de 2026)

12. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2025-10700249 S (Distrito 9 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3 AHOD" Comercial General con Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "C-3 S AHOD" Comercial General con Superposición de Riesgos Aeroportuarios con una Autorización de Uso Específico para Pintura y Carrocería de Automóviles - Reparación con Almacenamiento Exterior de Vehículos y Partes Permitido pero Totalmente 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 20 de agosto de 2026)

Levantamiento de la Sesión

6:00 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: 09/09/2026 08:43 PM

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700123 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-6 CD NCD-5 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar de Conservación del Vecindario Beacon Hill con Superposición de Riesgos Aeroportuarios con un uso condicional para Tres (3) Unidades de Vivienda a "RM-4 NCD-5 AHOD" Distrito Residencial Mixto de Conservación del Vecindario Beacon Hill con Superposición de Riesgos Aeroportuarios en los Lotes 18, 19 y 20, Bloque 42, NCB 1850, ubicados en 1108 West Woodlawn Avenue. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Fecha de la Agenda: 17 de septiembre de 2026

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

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Amin Tohmaz

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 1

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700123

RESUMEN:
Zonificación Actual: "R-6 CD NCD-5 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar de Conservación del Vecindario Beacon Hill con Superposición de Riesgos Aeroportuarios con un uso condicional para Tres (3) Unidades de Vivienda

Zonificación Solicitada: "RM-4 NCD-5 AHOD" Distrito Residencial Mixto de Conservación del Vecindario Beacon Hill con Superposición de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 18 de agosto de 2026

Administrador del Caso: Shawn Schiele, Planificador

Propietario: Johnathan Vazquez

Solicitante: Johnathan Vazquez

Representante: Johnathan Vazquez

Ubicación: 1108 West Woodlawn Avenue

Descripción Legal: Lotes 18, 19 y 20, Bloque 42, NCB 1850

Superficie Total en Acres: 0.223 acres

Avisos Enviados por Correo
Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 24
Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Beacon Hill Area Neighborhood Association
Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Women in Film & Television San Antonio y San Antonio African American Community Archive and Museum
Agencias Aplicables: Departamento de Planificación

Detalles de la Propiedad
Historia de la Propiedad: La propiedad fue zonificada por la Ordenanza 2022-08-04-0551, de fecha 4 de agosto de 2022, a su actual Distrito Residencial "R-6 CD" con un uso condicional para Tres (3) Unidades de Vivienda.

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 Distrito de Conservación del Vecindario Beacon Hill (NCD-5) es un distrito de zonificación superpuesto que contiene directrices de diseño para la rehabilitación de desarrollos residenciales y comerciales existentes. Los propietarios, junto con el personal del Departamento de Planificación y Desarrollo Comunitario, desarrollan las directrices de diseño. Estas directrices pueden abordar materiales de construcción, altura, tamaño, volumen, señalización, ubicación de aceras, etc. La Sección de Zonificación del Departamento de Servicios de Desarrollo realiza una revisión de zonificación.

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

Información de Distritos Especiales:
Ninguna.

Clasificación de la Calle
Vía Pública: W Woodlawn Ave
Carácter Existente: Arterial Secundaria Tipo B

ASUNTO:

Ninguno

ALTERNATIVAS:
Zonificación Actual: El Distrito Residencial Unifamiliar "R-6" permite vivienda unifamiliar (separada) con un tamaño mínimo de lote de 6,000 pies cuadrados y un ancho mínimo de lote de 50 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

Zonificación Propuesta: Los Distritos Residenciales Mixtos "RM-4" acomodan vivienda unifamiliar (separada, adosada o tipo townhome), vivienda bifamiliar, vivienda trifamiliar, vivienda cuádruplex, vivienda en hilera o de línea cero, vivienda accesoria, con un tamaño mínimo de lote de 4,000 pies cuadrados y un ancho mínimo de lote de 15 pies, escuelas públicas y privadas.

IMPACTO FISCAL:
Ninguno

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

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

1. **Consistencia:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan de Vecindarios de Midtown, adoptado en 2000, y actualmente está designada como "Residencial de Densidad Media" en el componente de uso futuro del suelo del plan.

2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área circundante.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El Distrito Residencial Unifamiliar "R-6 CD" existente con un uso condicional para Tres (3) Unidades de Vivienda es una zonificación apropiada para la propiedad y el área circundante. El Distrito Residencial Mixto "RM-4" propuesto también es apropiado. El área circundante tiene varios dúplex, tríplex y cuádruplex existentes, y parece estar en carácter con el área circundante. El solicitante solicita el cambio a la zonificación "RM-4" para permitir hasta 4 unidades en este lote. Esto estaría en carácter con el área circundante.

4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de probables efectos adversos en la salud, seguridad o bienestar públicos.

5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con las políticas públicas. Los Objetivos y Políticas relevantes del Plan Maestro Integral pueden incluir:
   - GCF P10: Desarrollar un plan para preservar y mantener viviendas accesibles dentro de vecindarios en revitalización y a lo largo de corredores de tránsito.
   - GCF P7: Asegurar que los centros de empleo proporcionen una variedad de usos del suelo e infraestructura que permitan a la ciudad mantenerse económicamente

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.223 acres es de tamaño suficiente para acomodar el desarrollo residencial propuesto.

7. **Otros Factores:** Para propiedades zonificadas "RM" o "MF" que colindan con lotes zonificados residenciales o están desarrolladas con un uso unifamiliar, la altura se restringe a la altura máxima del distrito unifamiliar dentro de los 50 pies de la línea de propiedad.

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

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700148 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-6 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "IDZ-2 AHOD" Distrito de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con Superposición de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2" y el Distrito Multifamiliar "MF-40" en los 57.9 pies norte de los Lotes 11 y 12, Bloque 8, NCB 1002, ubicados en 211 McLane Street. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Fecha de la Agenda: 17 de septiembre de 2026

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

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Amin Tohmaz

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 1

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700148

RESUMEN:
Zonificación Actual: "R-6 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superposición de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "IDZ-2 AHOD" Distrito de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con Superposición de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2" y el Distrito Multifamiliar "MF-40"

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 18 de agosto de 2026

Administradora del Caso: Jewel Polimis, Planificadora de Zonificación

Propietario: Fairoaks Investment Limited Liability Company

Solicitante: Fairoaks Investment Limited Liability Company

Representante: Killen, Griffin & Farrimond, PLLC

Ubicación: 211 McLane Street

Descripción Legal: los 57.9 pies norte de los Lotes 11 y 12, Bloque 8, NCB 1002

Superficie Total en Acres: 0.1491

Avisos Enviados por Correo
Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 21
Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Tobin Hill Community, Downtown, San Antonio Texas District One Resident Association
Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Women in Film & Television San Antonio y San Antonio African American Community Archive and Museum
Agencias Aplicables: Fort Sam Houston, TxDOT, Waste Management Authority

Detalles de la Propiedad
Historia de la Propiedad: La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 83331, de fecha 14 de diciembre de 1995, a "R-1" 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 "R-1" Distrito de Residencia Unifamiliar se convirtió al actual "R-6" Distrito Residencial Unifamiliar.

Historia de Código y Permisos:
REP-FND-PMT25-35101427 – Permiso de Reparación de Cimientos (junio de 2025) – Inactivo

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

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

Información de Distritos Especiales:
El Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación (IDZ) proporciona estándares flexibles para los desarrollos. El IDZ puede aprobarse como un distrito de zonificación base o como un distrito de zonificación superpuesto. Típicamente, el IDZ otorga flexibilidad a los requisitos de estacionamiento, tamaños de lotes y retrocesos.

Clasificación de la Calle
Vía Pública: McLane Street
Carácter Existente: Calle Local

Vía Pública: East Quincy Street
Carácter Existente: Calle Local

Vía Pública: Newell Street
Carácter Existente: Calle Local

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

ASUNTO:
Ninguno.

ALTERNATIVAS:
Zonificación Actual: "R-6" El Distrito Residencial Unifamiliar acomoda vivienda unifamiliar (separada) con un tamaño mínimo de lote de 6,000 pies cuadrados y un ancho mínimo de lote de 50 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

Zonificación Propuesta: "IDZ-2" El Distrito de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media permite solicitudes de rezonificación de hasta 50 unidades por acre, y usos permitidos en "C-2" y "O-1.5". Todos los usos aprobados deben ser solicitados y declarados dentro de la ordenanza. Proporciona estándares flexibles para retrocesos y estacionamiento para el desarrollo y reutilización de parcelas subutilizadas dentro de un área calificada de la ciudad.

IMPACTO FISCAL:
Ninguno.

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

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

1. **Consistencia:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan del Centro Regional del Área de Midtown, adoptado en 2019, y actualmente está designada como "Uso Mixto Urbano" en el componente de uso futuro del suelo del plan. El distrito de zonificación base "IDZ-2" solicitado es consistente con la designación de uso futuro del suelo.

2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área circundante. Las propiedades circundantes son "IDZ" Zona de Desarrollo de Repoblación con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2" y el Distrito Multifamiliar "MF-40", "IDZ-2" Distrito de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2" y Bar y/o Taberna Sin Cargo de Entrada 3 o Más Días Por Semana, y "R-6" Distrito Residencial Unifamiliar.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El Distrito Residencial Unifamiliar "R-6" existente ya no es la zonificación más apropiada para la propiedad y el área circundante. El "IDZ-2" Distrito de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media propuesto con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2" y el Distrito Multifamiliar "MF-40" es más apropiado, ya que es compatible con el desarrollo multifamiliar, comercial y de repoblación existente a lo largo de McLane y East Quincy Streets. El área circundante ha experimentado un crecimiento

significativo en los últimos años, con usos residenciales y comerciales de mayor densidad integrados para apoyar el desarrollo de repoblación del área. La rezonificación solicitada apoyaría el patrón de desarrollo consistente con los distritos de zonificación y usos circundantes, mientras permanece compatible con el carácter del área circundante.

4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de probables efectos adversos en la salud, seguridad o bienestar públicos.

5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con las políticas públicas. Los Objetivos y Políticas relevantes del Plan Maestro Integral pueden incluir:
   - GCF Meta 2: Las áreas de crecimiento prioritario atraen empleos y residentes.
   - GCF Meta 4: El desarrollo sostenible de repoblación y uso mixto proporciona destinos transitables a pie y en bicicleta para todos los residentes.
   - GCF P1: Incentivar el desarrollo de vivienda y usos de empleo en las áreas de crecimiento prioritario de la ciudad.
   - GCF P9: Permitir usos de mayor densidad y mixtos en porciones de, o adyacentes a, áreas residenciales unifamiliares para fomentar compras, servicios y amenidades de entretenimiento más cerca de la vivienda y donde sea apropiado.
   - H Meta 3: Hay opciones de vivienda disponibles en vecindarios transitables a pie y en bicicleta ubicados cerca del tránsito, empleo, comercio minorista, servicios médicos y amenidades recreativas.
   - H Meta 6: El desarrollo de repoblación y los vecindarios revitalizados proporcionan una variedad de opciones de vivienda cerca del centro de la ciudad.
6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad en cuestión es de 0.1491 acres, lo que puede acomodar razonablemente el desarrollo comercial propuesto.

7. **Otros Factores:** El Solicitante está rezonificando para desarrollar la propiedad con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2" y el Distrito Multifamiliar "MF-40". El Solicitante ha presentado un plano del sitio de acuerdo con los requisitos del código.

   Para propiedades zonificadas "IDZ" que colindan con lotes zonificados residenciales o están desarrolladas con un uso unifamiliar, la estructura no debe exceder dos y media (2.5) plantas o treinta y cinco (35) pies de altura si la estructura está a cincuenta (50) pies o menos del uso o zona unifamiliar.

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

   La Ciudad puede ser capaz de proporcionar servicios de recolección de residuos a nuevos desarrollos residenciales IDZ que tengan suficiente acceso vehicular para permitir que los

camiones grandes de carga lateral automatizada (ASL) recolecten de manera segura los contenedores de residuos desde el bordillo. Los requisitos de acceso se pueden encontrar en la Ordenanza de Residuos Sólidos de la Ciudad Capítulo 14 (Sec. 14-10, Sec. 14-25 y Sec. 14-26) e IB-576. Una vez que un desarrollo esté completo, el propietario, gerente, HOA o administración de la propiedad puede contactar al Departamento de Gestión de Residuos Sólidos para solicitar una evaluación para determinar la elegibilidad. Si el desarrollo no es elegible para los servicios de residuos de la Ciudad, se recomienda que el desarrollador esté preparado para procurar servicios de residuos y/o contenedores de basura de una empresa privada de transporte de residuos.

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

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2026-11600052 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan del Centro Regional del Área de Midtown, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, cambiando la clasificación de uso futuro del suelo de "Empleo/Uso Mixto Flexible" a "Uso Mixto Regional" en el Lote 8, Bloque 2, NCB 1755, ubicado en 1928 North Saint Mary's Street. El personal y la Comisión de Planificación recomiendan la Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2026-10700149)

Fecha de la Agenda: 17 de septiembre de 2026

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

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Amin Tohmaz

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 1

ASUNTO:
CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2026-11600052
(Caso de Zonificación Asociado Z-2026-10700149)

RESUMEN:
Componente del Plan Integral: Plan del Centro Regional del Área de Midtown
Fecha de la Adopción del Plan: Junio de 2019
Categoría Actual del Uso del Suelo: "Empleo/Uso Mixto Flexible"
Categoría de Uso del Suelo Propuesta: "Uso Mixto Regional"

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Planificación: 12 de agosto de 2026
Administrador del Caso: Alexa Retana, Planificadora de Zonificación
Propietario: Maria De La Paz Estello
Solicitante: Headwall Investments, LLC
Representante: Killen, Griffin, & Farrimond, PLLC
Ubicación: 1928 North Saint Mary's Street
Descripción Legal: Lote 8, Bloque 2, NCB 1755
Superficie Total en Acres: 0.1722

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 27
Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Tobin Hill Community Neighborhood Association y San Antonio Texas District One Resident Association
Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Women in Film & Television San Antonio y San Antonio African American Community Archive and Museum
Agencias Aplicables: Oficina de Conservación Histórica, Fort Sam Houston, Gestión de Residuos Sólidos

Clasificación de la Calle
Vía Pública: North Saint Mary's Street
Carácter Existente: Vía Colectora

Plan Integral
Componente del Plan Integral: Plan del Centro Regional del Área de Midtown
Fecha de Adopción del Plan: Junio de 2019
Metas del Plan:

- Meta 4: Apoyar Áreas de Actividad Únicas y Mixtas
    - Fomentar una mezcla, densidad y orientación apropiadas de los usos del suelo en cada parte del Área de Midtown para mantener el carácter de lugares únicos, como la cultura musical de North St. Mary's Street.
- Meta 5: Ampliar las Opciones de Vivienda
    - Enfocar la mayor parte del nuevo desarrollo de viviendas más cerca de los corredores de transporte multimodal.
- Meta 7: Estimular una Economía Próspera
    - Crear más oportunidades de empleo para continuar atrayendo una población residencial diversa.
- Meta 10: Impulsar Proyectos Transformadores
    - Elevar el atractivo estético del Área de Midtown, estimular el crecimiento económico y satisfacer las necesidades locales transformando propiedades vacantes y edificios antiguos mediante la reutilización, el redesarrollo o el nuevo desarrollo.
- Meta 11: Hacer Crecer Destinos Únicos
    - Fortalecer los destinos del Área de Midtown con opciones complementarias de vivienda, educación, empleo, entretenimiento y transporte.
    - Apoyar otros destinos minoristas, de entretenimiento y culturales prósperos que ya tienen una comunidad y una identidad exitosa, como el Pearl District, St. Mary's Street y Main Street.

Categorías de Uso del Suelo del Plan Integral
Categoría de Uso del Suelo: "Empleo/Uso Mixto Flexible"
Descripción de la Categoría de Uso del Suelo: proporciona un entorno flexible de vivir/trabajar con una mezcla urbana de usos residenciales e industriales de servicio ligero. Los usos incluyen oficinas a menor escala, comercios minoristas, almacenes de estudios de arte, fabricación orientada al arte, negocios creativos y espacios de trabajo, y usos industriales artesanales y de fabricación. Se fomentan los usos adaptativos de estructuras vacantes o subutilizadas para proporcionar repoblación residencial urbana y oportunidades de empleo apropiadas dentro o en estrecha proximidad a los vecindarios. Los edificios tienen una huella más pequeña y pueden parecerse mucho a un desarrollo tipo campus en múltiples sitios o con varios edificios multifuncionales en un (1) sitio.

Distritos de Zonificación Permitidos:
R-1, R-2, RM-4, MF-18, MF-25, MF-33, O-1, O-1.5, C-1, C-2, L, AE-1, AE-2, AE-3, AE-4, IDZ-1, IDZ-2, IDZ-3, TOD-MX-3, TOD-MX-6, TOD-HI-3, TOD-HI-6, y MXD.

Categorías de Uso del Suelo del Plan Integral
Categoría de Uso del Suelo: "Uso Mixto Regional"
Descripción de la Categoría de Uso del Suelo: contiene usos residenciales, comerciales e institucionales en altas densidades. Los desarrollos de Uso Mixto Regional generalmente se ubican dentro de centros regionales y en estrecha proximidad a instalaciones de tránsito, donde serían apropiados los edificios de altura media a alta. Los usos típicos de los pisos inferiores incluyen, entre otros, oficinas, servicios profesionales, usos institucionales, restaurantes y comercios minoristas, incluidos supermercados. La mezcla de usos puede distribuirse vertical u horizontalmente, y no se requiere que un solo edificio contenga más de un (1) uso. Las opciones de vivienda de vivir/trabajar son permisibles en las áreas de Uso Mixto Regional para garantizar el acceso a opciones de vivienda y servicios en estrecha proximidad para la fuerza laboral local. Cuando sea factible, el desarrollo idealmente se construye a escala de cuadra, con retrocesos mínimos de edificios. Los requisitos de estacionamiento pueden satisfacerse mediante acuerdos de estacionamiento compartido o cooperativo, que pueden incluir garajes o lotes fuera del sitio. Si los requisitos de estacionamiento se satisfacen en el sitio, se fomenta el estacionamiento estructurado. Se fomenta que los espacios peatonales sean generosos en ancho e iluminación, con paisajismo urbano y señalización a escala peatonal. Los proyectos de Uso Mixto Regional fomentan la incorporación de instalaciones de tránsito en el desarrollo.
Distritos de Zonificación Permitidos: MF-33, MF-40, MF-50, MF-65, O-1.5, O-2, C-2, C-3, D, ED, FBZD, AE-1, AE-2, AE-3, AE-4, IDZ-2, IDZ-3, TOD-MX-6, TOD-MX-12, TOD-MX-U, TOD-HI-3, TOD-HI-6, y MXD.

ASUNTO:
Ninguno.

IMPACTO FISCAL:
No hay impacto fiscal.

ALTERNATIVAS:
1. Recomendar la Denegación.
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 Aprobación.

La Enmienda al Plan propuesta de "Empleo/Uso Mixto Flexible" a "Uso Mixto Regional" se solicita para rezonificar la propiedad del Distrito Comercial General de Ventas Restrictivas de Alcohol "C-3R" al Distrito de Desarrollo de Repoblación de Alta Intensidad "IDZ-3" con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2" y 185 unidades por acre. El uso del suelo solicitado de "Uso Mixto Regional" es consistente con los usos del suelo circundantes.

La designación de uso del suelo propuesta se solicita para establecer consistencia y uniformidad en toda la cuadra. Actualmente, la propiedad en cuestión es inconsistente con las parcelas

adyacentes, que están designadas como "Uso Mixto Regional". Si bien el sitio en cuestión puede parecer de tamaño insuficiente para esta designación por sí solo, se pretende incorporarlo a un desarrollo más grande que abarque la mayor parte de la cuadra. Una vez unido con estas parcelas adyacentes, el sitio combinado cumplirá con los criterios típicos de tamaño y ubicación requeridos para la designación propuesta de "Uso Mixto Regional".

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN: Z-2026-10700149

Zonificación Actual: "C-3R UC-4 AHOD" Distrito Comercial General de Ventas Restrictivas de Alcohol con Superposición de Corredor Urbano de North St. Mary's Street y Superposición de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Propuesta: "IDZ-3 UC-4 AHOD" Distrito de Desarrollo de Repoblación de Alta Intensidad con Superposición de Corredor Urbano de North St. Mary's Street y Superposición de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2" y 185 unidades por acre

Fecha de la Audiencia de la Comisión: 18 de agosto de 2026

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700149 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3NA UC-4 AHOD" Distrito Comercial General de Ventas No Alcohólicas con Superposición de Corredor Urbano de North St. Mary's Street y Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "IDZ-3 UC-4 AHOD" Distrito de Desarrollo de Repoblación de Alta Intensidad con Superposición de Corredor Urbano de North St. Mary's Street y Superposición de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2" y 185 unidades por acre en el Lote 8, Bloque 2, NCB 1755, ubicado en 1928 North Saint Mary's Street. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación, pendiente de la Enmienda al Plan. (Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600052)

Fecha de la Agenda: 17 de septiembre de 2026

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

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Amin Tohmaz

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 1

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700149
(Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600052)

RESUMEN:
Zonificación Actual: "C-3NA UC-4 AHOD" Distrito Comercial General de Ventas No Alcohólicas con Superposición de Corredor Urbano de North St. Mary's Street y Superposición de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "IDZ-3 UC-4 AHOD" Distrito de Desarrollo de Repoblación de Alta Intensidad con Superposición de Corredor Urbano de North St. Mary's Street y Superposición de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2" y 185 unidades por acre

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 18 de agosto de 2026

Administrador del Caso: Alexa Retana, Planificadora de Zonificación

Propietario: Maria De La Paz Estello

Solicitante: Headwall Investments, LLC

Representante: Killen, Griffin, & Farrimond, PLLC

Ubicación: 1928 North Saint Mary's Street

Descripción Legal: Lote 8, Bloque 2, NCB 1755

Superficie Total en Acres: 0.1722

Avisos Enviados por Correo
Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 27
Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Tobin Hill Community Neighborhood Association y San Antonio Texas District One Resident Association
Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Women in Film & Television San Antonio y San Antonio African American Community Archive and Museum
Agencias Aplicables: Oficina de Conservación Histórica, Fort Sam Houston, Gestión de Residuos Sólidos

Detalles de la Propiedad
Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue rezonificada por la Ordenanza 83331, de fecha 14 de diciembre de 1995, de "JJ" Distrito Comercial a "B-3NA" Distrito de Negocios de Ventas No Alcohólicas. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, la propiedad zonificada "B-3NA" Distrito de Negocios de Ventas No Alcohólicas se convirtió al actual "C-3NA" Distrito Comercial de Ventas No Alcohólicas.

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

La superposición "UC-4" del Corredor Urbano de North St. Mary's Street se estableció porque hay muchos corredores de carreteras que han sido y/o seguirán siendo muy significativos para la ciudad. Los corredores son importantes porque han dado forma al sentido de lo que son los vecindarios individuales en su papel como entradas históricas a la ciudad. Otros corredores son significativos porque sirven como puertas de entrada a la ciudad o por las áreas naturales, históricas, culturales y estéticas circundantes. El establecimiento de "UC" sirve para preservar, mejorar y perpetuar el valor de corredores de carreteras específicos.

Información de Distritos Especiales:

El Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación (IDZ) proporciona estándares flexibles para los desarrollos. El IDZ puede aprobarse como un distrito de zonificación base o como un distrito de zonificación superpuesto. Típicamente, el IDZ otorga flexibilidad a los requisitos de estacionamiento, tamaños de lotes y retrocesos.

Clasificación de la Calle
Vía Pública: North Saint Mary's Street
Carácter Existente: Vía Colectora

Vía Pública: East Euclid Avenue
Carácter Existente: Local

Vía Pública: East Park Avenue
Carácter Existente: Local

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para Vivienda – Multifamiliar es de 1.5 espacios por unidad. Los requisitos de estacionamiento para usos comerciales se pueden encontrar en el Código de Desarrollo Unificado, Tabla 526-3b.

"IDZ-3" exime el requisito mínimo de estacionamiento en un 50%.

ASUNTO:
Ninguno.

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

Zonificación Propuesta: "IDZ-3" El Distrito de Desarrollo de Repoblación de Alta Intensidad permite solicitudes de rezonificación de densidad ilimitada, y usos permitidos en "C-3", "O-2" e "I-1". Todos los usos aprobados y la densidad máxima deben ser solicitados y declarados dentro de la ordenanza. Proporciona estándares flexibles para retrocesos y estacionamiento para el desarrollo y reutilización de parcelas subutilizadas dentro de un área calificada de la ciudad.

IMPACTO FISCAL:
Ninguno.

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

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

1. **Consistencia:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan del Centro Regional del Área de Midtown, adoptado en 2019, y actualmente está designada como "Empleo/Uso Mixto Flexible" en el componente de uso futuro del suelo del plan. El distrito de zonificación base "IDZ-3" solicitado no es consistente con la designación de uso futuro del suelo. El

Solicitante ha solicitado una Enmienda al Plan a "Uso Mixto Regional". El personal y la Comisión de Planificación recomiendan la Aprobación.

2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área circundante. Las propiedades circundantes incluyen "IDZ-1" Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Limitada, "IDZ-3" Zona de Desarrollo de Repoblación de Alta Intensidad, e "IDZ" Zona de Desarrollo de Repoblación.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El Distrito Comercial General de Ventas No Alcohólicas "C-3NA" existente es una zona apropiada para la propiedad en cuestión y el área circundante. El Distrito de Desarrollo de Repoblación de Alta Intensidad "IDZ-3" propuesto con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2" y 185 unidades por acre también es apropiado. Si bien la propiedad en cuestión puede parecer de tamaño insuficiente para una designación tan intensa, se pretende que sea parte de un esfuerzo de redesarrollo de uso mixto más grande que abarca la mayoría de la cuadra. La intensidad propuesta de usos comerciales y la densidad de unidades multifamiliares propuestas es consistente con la propuesta para parcelas adyacentes. La designación de Zonificación Solicitada aportaría uniformidad a la cuadra y eliminaría una zonificación existente que no es consistente con el uso actual de la propiedad.

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 ninguna política pública.
   Los Objetivos y Políticas relevantes del Plan 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.
   - GCF Meta 4: El desarrollo sostenible de repoblación y uso mixto proporciona destinos transitables a pie y en bicicleta para todos los residentes.
   - H Meta 6: El desarrollo de repoblación y los vecindarios revitalizados proporcionan una variedad de opciones de vivienda cerca del centro de la ciudad.
   - H P30: Asegurar que el desarrollo de repoblación sea compatible con los vecindarios existentes.
   - 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 0.1722 acres, lo que puede acomodar razonablemente el desarrollo residencial y comercial propuesto, ya que se pretende que se adjunte a una parcela más grande de 3.101 acres.

7. **Otros Factores:** La Ciudad puede ser capaz de proporcionar servicios de recolección de residuos a nuevos desarrollos residenciales IDZ que tengan suficiente acceso vehicular para permitir que los camiones grandes de carga lateral automatizada (ASL) recolecten de manera segura los contenedores de residuos desde el bordillo. Los requisitos de acceso se pueden encontrar en la Ordenanza de Residuos Sólidos de la Ciudad Capítulo 14 (Sec. 14-10, Sec.

14-25 y Sec. 14-26) e IB-576. Una vez que un desarrollo esté completo, el propietario, gerente, HOA o administración de la propiedad puede contactar al Departamento de Gestión de Residuos Sólidos para solicitar una evaluación para determinar la elegibilidad. Si el desarrollo no es elegible para los servicios de residuos de la Ciudad, se recomienda que el desarrollador esté preparado para procurar servicios de residuos y/o contenedores de basura de una empresa privada de transporte de residuos.

El Solicitante ha presentado un plano del sitio de acuerdo con los requisitos del código. El plano del sitio indica usos residenciales y comerciales. La rezonificación propuesta permitiría hasta 185 unidades de vivienda.

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

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

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Número de Archivo: 26-217019

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2026-11600047 (Distrito 3 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan del Área Comunitaria del Sudeste, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, cambiando la clasificación de uso futuro del suelo a varias propiedades, incluyendo de "Residencial de Densidad Media" a "Conjunto Residencial" en NCB 10760, Lotes 8-10, Lotes 25-27, Lote 29, Lotes 34 y S 94.15 pies de 35, y Lote N 220 pies de 35, ubicados en múltiples direcciones en la Cuadra 200 de Elaine Road; y de "Residencial de Baja Densidad" a "Conjunto Residencial" en NCB 10760, Lote E 69.35 pies de 3, Lote W 69.35 pies de 3, Lotes 4-7, Lotes 17-19, Lote E 125 pies de 21, Lotes 22-24, Lotes 31-32, y Lotes 46 y 47 CALHOUN SUBD; NCB 10761, Lotes E 180 pies de 1, 2 y 3, Lotes W 186.7 pies de 1 y N 46.18 pies de W 186.7 pies de 2, Lote W 68 pies de 4 en 4235 BOXWOOD, Lote E 119.25 pies de 4, Lotes 5-6, Lotes 10-12, Lote SE IRR 64.21 pies de 13, Lote 14, Lote W 183.35 pies de 17, Lote N 150 pies de W 136.7 de 18, Lotes 20-24, Lote W 55 pies de 26, Lotes 33-36, Lote 44, Lotes 45 y W 252.15 pies de 46, Lote 47, Lotes 48 y E 114.62 pies de 46 (0.246 AC), y Lotes 49-52; NCB 10762, Lote W 454.42 pies de S 199.1 pies de B, Lotes C-D, Lotes F-H, Lote J, Lote W 217.8 pies de N 150 pies de K, Lote W 217.8 pies de S 250 pies de N 400 pies de K, Lote E IRR 110 pies de W 276.35 pies de S 394.16 FT de K, LOTE W 55.26 pies de E 57.35 pies de S 394.16 pies de K, Lotes E 2.09 pies de S 394.16 pies de K y W 55 pies de L, Lotes E 45 pies de L y W 10.28 pies de M, Lote W 220 pies de E 440 pies de N, Lote O, Lotes 4-5 y E 29.16 pies de M y E 80.84 pies de W 605 pies de N, Lotes 7-12, Lote 17, y Lote 19; NCB 10764, Bloque 2, Lote N 156.6 pies de 1, Lote 3, Lote 5, y Lote 11; NCB 10765, Bloque 3, Lotes 1-4 y Lotes 6-12; NCB 10766, Bloque 4, Lotes 1-6; NCB 10768, Bloque 1, Lotes 1-4; NCB 10770, Bloque 2, Lotes 1-2; NCB 10770, TR 7U, y TR-1 (7.681 AC) y TR-1A (1.04 AC); NCB 10771, Bloque 3, Lotes 3-10; NCB 10772, Bloque 4, Lotes 1-2, Lotes S 300 pies de 3 y W 5 pies de 4, Lote E 95 pies de 4, Lote 5, Lote W 50 pies de 6, Lotes E 50 pies de 6 y W 15 pies de 7, Lote E 85 pies de 7, Lotes 8-19, Lote 21, y Lotes 22 y N 50 pies de 3; y NCB 10832, Lote N 73 pies de S 204.14 de TR-2 o P-100, Lote S 131.14 de TR-2 o P-101, P-107, y PT TR-2 ARB P-115, ubicados en múltiples direcciones en las Cuadras 100 y 200 de Elaine Road; Cuadras 100, 200, 300 y 500 de Bonair; Cuadras 4200, 4300 y 4400 de Boxwood; Cuadras 4200, 4300 y 4400 de Wildt Road; Cuadras 4100 y 4200 de Terron Road; Cuadras 3300 y 3400 de Huth; Cuadras 100 y 200 de Retta Road; Cuadra 100 de Sarah; Cuadras 3100, 3200 y 3300 de Linda Kay Drive; Cuadra 100 de Sinclair Road; Cuadra 4100 de Roland Avenue; Cuadra 4100 de Mc Innis Street; y Cuadra 2100 de South WW White Road. El personal y la Comisión de Planificación recomiendan la Aprobación.

Número de Asunto de la Agenda: 5

Fecha de la Agenda: 17 de septiembre de 2026

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

DEPARTAMENTO: Departamento de Planificación

JEFA DEL DEPARTAMENTO: Bridgett White, AICP

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 3

ASUNTO:
Enmienda al Plan PA2026-11600047

RESUMEN:
Componente del Plan Integral: Plan del Área Comunitaria del Sudeste
Fecha de Adopción del Plan: 15 de diciembre de 2022
Categoría de Uso del Suelo Actual: Residencial de Baja Densidad y Residencial de Densidad Media
Categoría de Uso del Suelo Propuesta: Conjunto Residencial

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia del Consejo de la Ciudad: 12 de agosto de 2026

Administrador del Caso: Anna Harkins, Planificadora de Primer Nivel

Propietario: Múltiples Propietarios

Solicitante: Departamento de Planificación de la Ciudad de San Antonio

Representante: Departamento de Planificación de la Ciudad de San Antonio

Ubicación: Múltiples direcciones ubicadas en las Cuadras 100 y 200 de Elaine Road, Cuadras 100, 200, 300 y 500 de Bonair Dr., Cuadras 4200, 4300 y 4400 de Boxwood Road, Cuadras 4200, 4300 y 4400 de Wildt Road, Cuadras 4100 y 4200 de Terron Road, Cuadras 3300 y 3400 de Huth Drive, Cuadras 100 y 200 de Retta Street, Cuadra 100 de Sarah Lane, Cuadras 3100, 3200 y 3300 de Linda Kay Drive, Cuadra 100 de Sinclair Road, Cuadra 4100 de Roland Avenue, Cuadra 4100 de McInnis Road y la Cuadra 2100 de S. WW White Road.

Descripción Legal:
NCB 10760, Lote E 69.35 pies de 3, Lote W 69.35 pies de 3, Lotes 4-10, Lotes 17-19, Lote E 125 pies de 21, Lotes 22-27, Lote 29, Lotes 31-32, Lotes 34 y S 94.15 pies de 35, Lote N 220 pies de 35, y Lotes 46 y 47 CALHOUN SUBD; NCB 10761, Lotes E 180 pies de 1, 2 y 3, Lotes W 186.7 pies de 1 y N 46.18 pies de W 186.7 pies de 2, Lote W 68 pies de 4 en 4235 BOXWOOD, Lote E 119.25 pies de 4, Lotes 5-6, Lotes 10-12, Lote SE IRR 64.21 pies de 13, Lote 14, Lote W 183.35 pies de 17, Lote N 150 pies de W 136.7 de 18, Lotes 20-24, Lote W 55 pies de 26, Lotes 33-36, Lote 44, Lotes 45 y W 252.15 pies de 46, Lote 47, Lotes 48 y E 114.62 pies de 46 (0.246 AC), y Lotes 49-52; NCB 10762, Lote W 454.42 pies de S 199.1 pies de B, Lotes C-D, Lotes F-H, Lote J, Lote W 217.8 pies de N 150 pies de K, Lote W 217.8 pies de S 250 pies de N 400 pies de K, Lote E IRR 110 pies de W 276.35 pies de S

394.16 FT DE K, Lote W 55.26 pies de E 57.35 pies de S 394.16 pies de K, Lotes E 2.09 pies

de S 394.16 pies de K y W 55 pies de L, Lotes E 45 pies de L y W 10.28 pies de M, Lote W 220 pies de E 440 pies de N, Lote O, Lotes 4-5 y E 29.16 pies de M y E 80.84 pies de W 605 pies de N, Lotes 7-12, Lote 17, y Lote 19; NCB 10764, Bloque 2, Lote N 156.6 pies de 1, Lote 3, Lote 5, y Lote 11; NCB 10765, Bloque 3, Lotes 1-4 y Lotes 6-12; NCB 10766, Bloque 4, Lotes 1-6; NCB 10768, Bloque 1, Lotes 1-4; NCB 10770, Bloque 2, Lotes 1-2; NCB 10770, TR 7U, y TR-1 (7.681 Ac) y TR-1A (1.04 Ac); NCB 10771, Bloque 3, Lotes 3-10; NCB 10772, Bloque 4, Lotes 1-2, Lotes S 300 pies de 3 y W 5 pies de 4, Lote E 95 pies de 4, Lote 5, Lote W 50 pies de 6, Lotes E 50 pies de 6 y W 15 pies de 7; Lote E 85 pies de 7, Lotes 8-19, Lote 21, y Lotes 22 y N 50 pies de 3; y NCB 10832, Lote N 73 pies de S 204.14 de TR-2 o P-100, Lote S 131.14 de TR-2 o P-101, P-107, y PT TR-2 ARB P-115. Múltiples direcciones ubicadas en las Cuadras 100 y 200 de Elaine Road; Cuadras 100, 200, 300 y 500 de Bonair; Cuadras 4200, 4300 y 4400 de Boxwood; Cuadras 4200, 4300 y 4400 de Wildt Road; Cuadras 4100 y 4200 de Terron Road; Cuadras 3300 y 3400 de Huth; Cuadras 100 y 200 de Retta Road; Cuadra 100 de Sarah; Cuadras 3100, 3200 y 3300 de Linda Kay Drive; Cuadra 100 de Sinclair Road; Cuadra 4100 de Roland Avenue; Cuadra 4100 de Mc Innis Street; y Cuadra 2100 de South WW White Road.

Superficie Total en Acres: Aproximadamente +/- 120 acres.

Avisos Enviados por Correo
Propietarios en Cuestión: Múltiples Propietarios
Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 263
Asociaciones de Vecinos Registradas y Organizaciones Comunitarias dentro de un radio de 200 pies:
Ninguna
Agencias Aplicables: Ninguna

Transporte
Vía Pública: Bonair Dr
Carácter Existente: Calle Local
Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: S WW White Rd
Carácter Existente: Arterial Primaria Tipo A
Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: Sinclair Rd
Carácter Existente: Calle Local
Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: Ronald Rd
Carácter Existente: Calle Local
Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Transporte Público
Ruta 552

PLAN INTEGRAL
Componente del Plan Integral: Plan del Área Comunitaria del Sudeste
Fecha de Adopción del Plan: 15 de diciembre de 2022
Metas del Plan: Entre las metas, recomendaciones y estrategias relevantes del Plan del Área Comunitaria del Sudeste se incluyen:

- **Recomendación de Uso del Suelo Nro. 1**: Mantener las densidades residenciales y no residenciales que sean consistentes con los patrones históricos, para fortalecer y preservar los vecindarios establecidos.

CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO DEL PLAN INTEGRAL
Categoría de Uso del Suelo: Residencial de Baja Densidad
Descripción de la Categoría de Uso del Suelo:
Incluye casas unifamiliares separadas en lotes individuales, incluidas viviendas prefabricadas y modulares. Esta forma de desarrollo no debe ubicarse típicamente adyacente a arterias principales.
Esta Categoría de Uso del Suelo 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: R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, RM-5, RM-6, MF-18, IDZ-1, MH, MHC, MHP, MXD, TOD-MX-3, TOD-TR, y NC.

Categoría de Uso del Suelo: Residencial de Densidad Media
Descripción de la Categoría de Uso del Suelo:
Acomoda una variedad de tipos de vivienda, incluidas casas unifamiliares adosadas y separadas en lotes individuales, viviendas prefabricadas y modulares, dúplex, tríplex, cuádruplex y apartamentos de estilo jardín de baja altura con más de cuatro (4) unidades de vivienda por edificio. Las casas cottage y las casas unifamiliares en lotes muy pequeños también son apropiadas dentro de esta Categoría de Uso del Suelo. Los usos multifamiliares de mayor densidad, cuando sea práctico, deben ubicarse en proximidad a instalaciones de tránsito. Ciertos 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-1, R-2, R-3, R-4, RM-4, RM-5, RM-6, MF-18, MF-25, MF-33, IDZ-1, IDZ-2, MH, MHC, MHP, TOD-MX-3, TOD-MX-6, TOD-TR, y MXD.

Categoría de Uso del Suelo: Conjunto Residencial
Descripción de la Categoría de Uso del Suelo:
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. Las densidades típicas en esta Categoría de Uso del Suelo serían de hasta dos (2) unidades de vivienda por acre

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

RESUMEN DE USO DEL SUELO
Clasificación de Uso del Suelo Propuesta: Conjunto Residencial
Uso del Suelo Actual: Residencias unifamiliares

Dirección: Norte
Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Uso Mixto de Vecindario y Uso Mixto Urbano
Uso del Suelo Actual: Mezcla de usos comerciales e industriales

Dirección: Oeste
Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Parques/Espacio
Abierto
Uso del Suelo Actual: Vía Verde de Salado Creek
Dirección: Sur
Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Residencial de Baja Densidad
Uso del Suelo Actual: Residencias unifamiliares
Dirección: Este
Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Residencial de Densidad Media, Uso Mixto de Vecindario y Uso Mixto Urbano
Uso del Suelo Actual: Mezcla de usos comerciales y residencias multifamiliares y unifamiliares

ASUNTO:
Las categorías actuales de Uso Futuro del Suelo de "Residencial de Baja Densidad" y "Residencial de Densidad Media" son inconsistentes con la zonificación existente y el carácter del vecindario. La Categoría de Uso del Suelo de Conjunto Residencial se propone para crear consistencia y preservar la naturaleza rural de la comunidad.

IMPACTO FISCAL:
No hay impacto fiscal. Este es un caso iniciado por la Ciudad.

PROXIMIDAD AL CENTRO REGIONAL ACTUAL Y/O PLANIFICADO/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM SEGÚN LO IDENTIFICADO EN EL PLAN INTEGRAL SA TOMORROW:
La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan del Área Comunitaria del Sudeste.

ALTERNATIVAS:
1. Recomendar la Denegación.
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 Aprobación.

Los cambios propuestos de uso del suelo en el Plan del Área Comunitaria del Sudeste, adoptado en diciembre de 2022, tienen como objetivo crear un patrón de desarrollo más claro y compatible. Los cambios se centran en mantener el vecindario residencial rural existente y coincidir con la zonificación existente. Estas actualizaciones reflejan el desarrollo actual, reducen el potencial de usos residenciales de mayor densidad y proporcionan una transición más fluida entre las áreas de empleo y los vecindarios establecidos.

El personal realizó visitas al sitio y recopiló información para cada propiedad en cuestión, consistente en la Zonificación Actual, el uso actual de las propiedades y los datos de propiedades del Distrito de Avalúo del Condado de Bexar (BCAD) para preparar la propuesta de enmienda al plan.

El Departamento de Planificación se comunicó mediante cartas específicas para cada propiedad que fueron enviadas por correo a cada uno de los Propietarios afectados. El correo directo detallaba la clasificación de uso futuro del suelo propuesta. Se incluyó traducción al español en las cartas personalizadas y los avisos legales.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN: Ninguna

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700133 (Distrito 4 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "FBZ MLOD-2 MLR-2 AHOD" Zonificación Basada en Forma con Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios y "MI-1 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Industrial Ligero Mixto con Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "MI-1 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Industrial Ligero Mixto con Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios en 2 acres de CB 4005, ubicados en 11608 South Zarzamora Street. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Fecha de la Agenda: 17 de septiembre 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 4

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700133

RESUMEN:
Zonificación Actual: "FBZ MLOD-2 MLR-2 AHOD" Zonificación Basada en Forma con Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios y "MI-1 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Industrial Ligero Mixto con Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "MI-1 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Industrial Ligero Mixto con Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 18 de agosto de 2026

Administrador del Caso: Shawn Schiele, Planificador

Propietario: VERANO LAND GROUP LP

Solicitante: VERANO LAND GROUP LP

Representante: Miguel Lares, WGI Inc

Ubicación: 11608 South Zarzamora Street

Descripción Legal: 2 acres de CB 4005

Superficie Total en Acres: 2 acres

Avisos Enviados por Correo
Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 13
Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Vida Homeowner Association, Starbright Overlook South
Agencias Aplicables: Lackland AFB

Detalles de la Propiedad
Historia de la Propiedad: Una porción de la propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 98228, de fecha 25 de septiembre de 2003, a su actual Distrito Industrial Ligero Mixto "MI-1". La porción restante de la propiedad fue zonificada por la Ordenanza 2007-12-06-1278, de fecha 6 de diciembre de 2007, a su actual Distrito de Zonificación Basada en Forma "FBZ". La propiedad fue zonificada por la Ordenanza 98228, de fecha 25 de septiembre de 2003, a su actual Distrito Industrial Ligero Mixto "MI-1".

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 Distrito de Superposición de Iluminación Militar de Lackland "MLOD-2" 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 Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios "AHOD", debido a la ubicación de la propiedad y su proximidad a un aeropuerto o ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planos de construcción tanto por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distritos Especiales:
El Distrito de Zonificación Basada en Forma "FBZ" es un distrito especial que incluye la compilación de varios distritos de transecto especiales establecidos para fomentar un patrón de desarrollo sostenible al concentrar el crecimiento en aldeas, pueblos y centros regionales mientras se preserva y protege el suelo agrícola de primera calidad, las áreas ambientalmente sensibles, las características naturales importantes y el espacio abierto para grandes desarrollos planificados. Las aldeas, pueblos y centros regionales son compactos, orientados a peatones y de uso mixto, con un enfoque en crear comunidades donde las actividades ordinarias de la vida

diaria ocurren a distancia caminable de la mayoría de las viviendas. Los estándares de lotes y edificios, incluidos la disposición de edificios, la configuración de edificios, la función de edificios, los estándares de estacionamiento, los estándares arquitectónicos, los estándares de paisajismo y los estándares de señalización, se rigen por planes de patrón de desarrollo, los distritos de transecto individuales y los distritos de transecto calibrados, si corresponde.

Clasificación de la Calle
Vía Pública: South Zarzamora
Carácter Existente: Arterial Secundaria Mejorada

ASUNTO:
Ninguno

ALTERNATIVAS:
Zonificación Actual: El Distrito de Zonificación Basada en Forma "FBZ" fomenta un patrón de desarrollo sostenible al concentrar el crecimiento en aldeas, pueblos y centros regionales mientras se preserva y protege el suelo agrícola de primera calidad, las áreas ambientalmente sensibles, las características naturales importantes y el espacio abierto.

El Distrito Industrial Ligero Mixto "MI-1" fomenta el desarrollo de usos agrícolas, comerciales e industriales ligeros mixtos que son internamente compatibles, en un esfuerzo por lograr un desarrollo bien diseñado y proporcionar una disposición más eficiente de usos del suelo, edificios y sistemas de circulación.

Zonificación Propuesta: El Distrito Industrial Ligero Mixto "MI-1" fomenta el desarrollo de usos agrícolas, comerciales e industriales ligeros mixtos que son internamente compatibles, en un esfuerzo por lograr un desarrollo bien diseñado y proporcionar una disposición más eficiente de usos del suelo, edificios y sistemas de circulación.

IMPACTO FISCAL:
Ninguno

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

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

1. **Consistencia:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan del Centro Regional del Área de Texas A&M San Antonio, adoptado en 2024, y actualmente está designada como "Industrial Ligero" en el componente de uso futuro del suelo del plan. El distrito de zonificación base "MI-1" solicitado es consistente con la designación de uso futuro del suelo.

2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área circundante.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El Distrito de Zona Basada en Forma "FBZ" existente no es apropiado para esta propiedad o el área circundante. El Distrito Industrial Ligero Mixto "MI-1" propuesto es más adecuado para la propiedad en cuestión. El sitio está predominantemente rodeado por zonificación "MI-1" y usos industriales asociados, y la gasolinera propuesta es complementaria a este patrón de desarrollo existente. Rezonificar la propiedad para alinearla con el distrito "MI-1" circundante aseguraría la compatibilidad con los usos del suelo adyacentes, apoyaría el carácter establecido del área y permitiría un patrón de desarrollo más lógico y cohesivo a lo largo del corredor.

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 P7: Asegurar que los centros de empleo proporcionen una variedad de usos del suelo e infraestructura que permitan a la ciudad mantenerse económicamente competitiva.
   - GCF P12: Desarrollar programas para fomentar e incentivar la reutilización adaptativa.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 2 acres es de tamaño suficiente para acomodar el desarrollo industrial propuesto.

7. **Otros Factores:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro de la Zona de Concientización/Área de Influencia Militar de Lackland AFB. De conformidad con el Memorándum de Entendimiento firmado, se notificó a JBSA de la solicitud propuesta. JBSA no tiene objeción.

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700038 CD (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2 MLOD-2 MLR-1 AHOD" Comercial con Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 1 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "C-2 CD MLOD-2 MLR-1 AHOD" Comercial con Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 1 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Estacionamiento y/o Almacenamiento - a Largo Plazo con una altura de cerca de hasta ocho (8) pies en los Lotes 8 – 12, Bloque 1, NCB 6679, ubicados en 2007 Frio City Road. El personal recomienda la Denegación. La Comisión de Zonificación recomienda la Aprobación, con Condiciones. (Continuado desde el 20 de agosto de 2026)

Fecha de la Agenda: 17 de septiembre 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-2026-10700038 CD

RESUMEN:
Zonificación Actual: "C-2 MLOD-2 MLR-1 AHOD" Comercial con Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 1 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "C-2 CD MLOD-2 MLR-1 AHOD" Comercial con Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 1 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Estacionamiento y/o Almacenamiento - a Largo Plazo con una altura de cerca de hasta ocho (8) pies

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 7 de julio de 2026. Este caso fue continuado desde las audiencias del 2 de junio de 2026, 19 de mayo de 2026 y 21 de abril de 2026.

Administrador del Caso: Samantha Benavides, Planificadora de Zonificación

Propietario: Broadway Empire Properties LLC

Solicitante: Jesse Arceo

Representante: Janie Herrera

Ubicación: 2007 Frio City Road

Descripción Legal: Lotes 8 – 12, Bloque 1, NCB 6679

Superficie Total en Acres: 0.5510

Avisos Enviados por Correo
Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 32
Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Villas De Esperanza – Kelly Park Neighborhood Association
Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Women in Film & Television San Antonio, San Antonio African American Community Archive and Museum
Agencias Aplicables: Lackland AFB

Detalles de la Propiedad
Historia de la Propiedad: La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 87216, de fecha 8 de enero de 1998, de "LL" Distrito de Primera Manufactura a "B-2" 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-2" Distrito de Negocios se convirtió al actual "C-2" Distrito Comercial.

Detalles de Código y Permisos:
Permiso de Cerca Comercial (COM-FEN-PMT26-40600034) marzo de 2026
Investigación de Permiso (INV-PBP-26-3100000229) enero de 2026

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

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

El Distrito de Superposición de Iluminación Militar de Lackland "MLOD-2" 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:
N/A

Clasificación de la Calle
Vía Pública: Frio City Road

Carácter Existente: Arterial Secundaria Tipo B

Vía Pública: Calle Del Sol
Carácter Existente: Local

Información de Estacionamiento: No hay requisito mínimo de estacionamiento para Estacionamiento y/o Almacenamiento – a Largo Plazo

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

ASUNTO:
Ninguno

ALTERNATIVAS:
Zonificación Actual: Los Distritos Comerciales "C-2" 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.

Zonificación Propuesta: Los Distritos Comerciales "C-2" 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 recomienda la Denegación. La Comisión de Zonificación recomienda la Aprobación con Condiciones.

Si se aprueba, la Comisión de Zonificación recomienda la siguiente condición:

1) Sin señalización temporal, incluidas banderolas, banderines, letreros tipo bandit o snipe.

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 de Port San Antonio, adoptado en 2021, 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 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 en el área.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El Distrito Comercial "C-2" existente es una zonificación apropiada para la propiedad y el área circundante. El Distrito Comercial "C-2 CD" propuesto con un Uso Condicional para Estacionamiento y/o Almacenamiento – a Largo Plazo no es apropiado. El Solicitante solicita una rezonificación para permitir el almacenamiento de vehículos asociado con un servicio de grúa. La propiedad está ubicada en la entrada de un vecindario residencial unifamiliar establecido. Si se aprueba, esto introduciría un uso industrial en un área predominantemente designada para desarrollo comercial de intensidad media y residencial de baja densidad, haciéndolo inconsistente con el Carácter Existente y el patrón de desarrollo del área circundante.

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 no parece entrar en conflicto con cualquier objetivo de política pública. Los Objetivos y Políticas relevantes del Plan Integral SA Tomorrow 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.
   - GCF P14: Establecer amortiguadores y transiciones apropiados (uso del suelo, forma y/o paisajismo) entre vecindarios residenciales y desarrollo circundante de mayor densidad.
   - H P30: Asegurar que el desarrollo de repoblación sea compatible con los vecindarios existentes.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.5510 acres es de tamaño suficiente para acomodar el desarrollo industrial propuesto.

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

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

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

   El Solicitante está rezonificando para desarrollar almacenamiento de vehículos para un servicio de grúa.

La rezonificación propuesta incluye una solicitud para permitir una cerca de 8 pies a lo largo del perímetro. Esta solicitud puede permitirse a través de la rezonificación solicitada según 35-514 (c)(2)(D) del Código de Desarrollo Unificado.

El Solicitante deberá solicitar una variación de cerca para permitir un material sólido en la cerca a lo largo del frente de la propiedad ante la Junta de Ajustes. Si el proceso no se completa o la Junta no otorga las variaciones, el Solicitante deberá cumplir con los requisitos de materiales reflejados en el Código de Desarrollo Unificado (UDC).

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700053 (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-6 WQ MLOD-2 MLR-2 AHOD" Residencial Unifamiliar con Superposición de Área de Protección de Calidad del Agua, Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "IDZ-3 WQ MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito de Desarrollo de Repoblación de Alta Intensidad con Superposición de Área de Protección de Calidad del Agua, Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos para Patio de Madera y Materiales de Construcción en el Lote 25, Bloque 8, NCB 2162, ubicado en 1005 North Zarzamora Street. El personal recomienda la Denegación. La Comisión de Zonificación recomienda la Aprobación. (Continuado desde el 3 de septiembre de 2026)

Fecha de la Agenda: 17 de septiembre 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-2026-10700053

RESUMEN:
Zonificación Actual: "R-6 WQ MLOD-2 MLR-2 AHOD" Residencial Unifamiliar con Superposición de Área de Protección de Calidad del Agua, Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "IDZ-3 WQ MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito de Desarrollo de Repoblación de Alta Intensidad con Superposición de Área de Protección de Calidad del Agua, Superposición de Iluminación Militar de Lackland Región de Iluminación Militar 2 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos para Patio de Madera y Materiales de Construcción

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 2 de junio de 2026. Este caso fue continuado desde las audiencias del 19 de mayo de 2026 y 21 de abril de 2026.

Administrador del Caso: Forrest Wilson, Planificador Principal

Propietario: Jose Antonio Mendoza Sanchez

Solicitante: Jose Antonio Mendoza Sanchez

Representante: Killen, Griffin & Farrimond, PLLC

Ubicación: 1005 North Zarzamora Street

Descripción Legal: Lote 25, Bloque 8, NCB 2162

Superficie Total en Acres: 0.6060

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: West End Hope in Action, Prospect Hill
Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Women in Film & Television San Antonio y San Antonio African American Community Archive and Museum
Agencias Aplicables: Departamento de Planificación, Lackland AFB, Departamento de Obras Públicas, Departamento de Gestión de Residuos

Detalles de la Propiedad
Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue rezonificada por la Ordenanza 2023-02-02-0056, de fecha 2 de febrero de 2023, de "MF-33" Distrito Multifamiliar e "I-1" Distrito Industrial General a "R-6" Distrito Residencial Unifamiliar.

Detalles de Código y Permisos:
1. INV-ZCD-25-3140001843 Caso Inválido Investigación de Zonificación UDC Edificio sin permisos/dentro de la llanura aluvial, uso comercial en zonificación residencial.
2. COM-PRJ-APP25-39800773 Vencido - Solicitud de Proyecto Comercial

Topografía: El sitio en cuestión está completamente en la llanura de inundación de 100 años de FEMA.

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

El Distrito de Superposición de Iluminación Militar de Lackland "MLOD-2" 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: North Zaramora Street
Carácter Existente: Principal, Arterial Secundaria

Vía Pública: Delgado Street
Carácter Existente: Local

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para Patio de Madera y Materiales de Construcción es 1 por cada 500 pies cuadrados de GFA de edificio de ventas y servicio, el máximo es 1 por cada 375 pies cuadrados de GFA de edificio de ventas y servicio.

ASUNTO:
Ninguno

ALTERNATIVAS:
Zonificación Actual: El Distrito Residencial Unifamiliar "R-6" permite una vivienda unifamiliar (separada) con un tamaño mínimo de lote de 6,000 pies cuadrados y un ancho mínimo de lote de 50 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

Zonificación Propuesta: El Distrito de Desarrollo de Repoblación de Alta Intensidad "IDZ-3" permite solicitudes de rezonificación de densidad ilimitada, y usos permitidos en "C-3", "O-2" e "I-1". Todos los usos aprobados y la densidad máxima deben ser solicitados y declarados dentro de la ordenanza. Proporciona estándares flexibles para retrocesos y estacionamiento para el desarrollo y reutilización de parcelas subutilizadas dentro de un área calificada de la ciudad.

La zonificación "IDZ-3" propuesta es para permitir Patio de Madera y Materiales de Construcción.

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 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 distrito de zonificación base "IDZ-3" solicitado no es consistente con la zonificación existente y circundante.

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.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El actual Distrito Residencial Unifamiliar "R-6" es una zonificación apropiada para la propiedad y el área circundante. El "IDZ-3" Distrito de Desarrollo de Repoblación de Alta Intensidad propuesto con usos permitidos para Patio de Madera y Materiales de Construcción no es apropiado. Esta propiedad fue objeto de una Rezonificación de Área Grande en 2023, que hizo la transición del área de multifamiliar e industrial a residencial unifamiliar. Esta acción solidificó la intención clara de la Ciudad de mantener un carácter residencial de baja densidad. La solicitud actual es inconsistente con esta dirección reciente y socavaría la Rezonificación de Área Grande de 2023. Las imágenes aéreas confirman que la propiedad en cuestión estaba vacante y sin desarrollar hasta 2019. La actividad de desarrollo significativa aparece tan temprano como 2021 y ha continuado sin los permisos de construcción requeridos, aprobaciones de planos de sitio o revisiones técnicas obligatorias. Dada la naturaleza no permitida de los desarrollos en curso, la propiedad ha omitido la revisión técnica requerida para garantizar la compatibilidad con los usos vecinos. Específicamente, las casas unifamiliares activas que colindan con la propiedad al norte no han sido amortiguadas apropiadamente, creando un impacto negativo directo en el carácter residencial establecido y la calidad de vida de los residentes existentes.

   El Solicitante ha realizado construcción sin los permisos requeridos o la revisión técnica obligatoria esencial para el Área de Protección de Calidad del Agua de West Side Creeks (WSC). Esta superposición está diseñada específicamente para mitigar la descarga de contaminantes tóxicos, corrosivos o de otro tipo peligrosos en el ecosistema. Al omitir el proceso de revisión técnica, el desarrollo no ha demostrado medidas adecuadas de tratamiento de aguas pluviales, lo que representa una amenaza directa para la salud pública y la calidad del agua de West Side Creeks.

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 cualquier política pública. Las metas y objetivos relevantes del Plan Integral pueden incluir:
   - JEC Meta 2: Las industrias de crecimiento tradicionales y específicas apoyan la economía diversificada de San Antonio y proporcionan una amplia gama de oportunidades de empleo.
   - JEC P21: Agrupar negocios dentro de industrias similares y compatibles e instituciones públicas geográficamente para fomentar una mayor interacción y colaboración.
   - GCF P14: Establecer amortiguadores y transiciones apropiados (uso del suelo, forma y/o paisajismo) entre vecindarios residenciales y desarrollo circundante de mayor densidad.

6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad en cuestión es de 0.6060 acres, lo que podría acomodar razonablemente el desarrollo comercial propuesto.

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

La rezonificación propuesta es para permitir la operación existente de negocio de suministro de techos minorista de la propiedad. No se permitirá almacenamiento exterior en alineación con la designación de superposición de Calidad del Agua de la propiedad.

El Departamento de Obras Públicas ha indicado lo siguiente. El sitio en cuestión está completamente en la llanura de inundación de 100 años de FEMA. Cualquier mejora en el sitio en cuestión está estrictamente prohibida sin un Permiso de Desarrollo de Llanura de Inundación (FPDP). Se requiere coordinación con la División de Gestión de Llanuras de Inundación de Obras Públicas. Hay violaciones de llanura de inundación en esta propiedad que no están resueltas. Cualquier plan de desarrollo para el sitio quedará en espera hasta que las violaciones de llanura de inundación emitidas por Obras Públicas se resuelvan.

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700128 (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "IDZ-2 H RIO-4 AHOD" Distrito de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con Superposición 4 de Mejora del Río, Distrito Histórico de la Misión y Superposición de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2" y el Distrito Multifamiliar "MF-33" y "IDZ-2 H RIO-4 MC-1 AHOD" Distrito de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con Superposición de Mejora del Río Histórico de la Misión 4, Corredor Metropolitano Roosevelt y Superposición de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2" y el Distrito Multifamiliar "MF-33" a "TOD-MX-6 H RIO-4 AHOD" Uso Mixto de Tránsito con Superposición de Mejora del Río Histórico de la Misión 4 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios y "TOD-MX-6 H RIO-4 MC-1 AHOD" Uso Mixto de Tránsito con Superposición de Mejora del Río Histórico de la Misión 4, Corredor Metropolitano Roosevelt y Superposición de Riesgos Aeroportuarios, con todas las superposiciones permaneciendo iguales, en 4.565 acres de CB A20, salvo y excepto 0.865 acres de CB A20, ubicados en 421 Roosevelt Avenue. El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Aprobación.

Fecha de la Agenda: 17 de septiembre 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-2026-10700128

RESUMEN:
Zonificación Actual: "IDZ-2 H RIO-4 AHOD" Distrito de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con Superposición de Mejora del Río Histórico de la Misión 4 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2" y el Distrito Multifamiliar "MF-33" y "IDZ-2 H RIO-4 MC-1 AHOD" Distrito de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con Superposición de Mejora del Río Histórico de la Misión 4, Corredor Metropolitano Roosevelt y Superposición de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2" y el Distrito Multifamiliar "MF-33"

Zonificación Solicitada: "TOD-MX-6 H RIO-4 AHOD" Uso Mixto de Tránsito con Superposición de Mejora del Río Histórico de la Misión 4 y Superposición de Riesgos Aeroportuarios y "TOD-MX-6 H RIO-4 MC-1 AHOD" Uso Mixto de Tránsito con Superposición de Mejora del Río Histórico de la Misión 4, Corredor Metropolitano Roosevelt y Superposición de Riesgos Aeroportuarios con todas las superposiciones permaneciendo iguales

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

Administrador del Caso: Shawn Schiele, Planificadora de Zonificación

Propietario: Lifshutz Companies, LP

Solicitante: Lifshutz Companies, LP

Representante: Patrick Christensen

Ubicación: 421 Roosevelt Avenue

Descripción Legal: 4.565 acres de CB A20, salvo y excepto 0.865 acres de CB A20

Superficie Total en Acres: 3.7 acres

Avisos Enviados por Correo
Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 52
Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Roosevelt Park Neighborhood Association
Agencias Aplicables: Women in Film & Television San Antonio y San Antonio African American Community Archive and Museum
Agencias Aplicables: Oficina de Conservación Histórica, Oficina de Patrimonio Mundial

Detalles de la Propiedad
Historia de la Propiedad: La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 2025-06-05-0439 de fecha 5 de junio de 2025, de "C-3NA" Distrito Comercial General de Ventas No Alcohólicas y "C-2NA" Distrito Comercial de Ventas No Alcohólicas al actual "IDZ-2 H RIO-4 AHOD" Distrito de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con usos permitidos en C-2 y MF-33.

Topografía: Una porción de la propiedad en cuestión está ubicada dentro de la Llanura de Inundación de 100 Años.

Información del Distrito Superpuesto:
El Distrito Histórico de la Misión es un distrito superpuesto que fue adoptado en 2018. Este distrito no regula el uso de la propiedad, pero sí hace cumplir los estándares de diseño exterior de edificios destinados a mantener el carácter arquitectónico o la importancia cultural del área designada. Los planos de construcción y las solicitudes de permisos estarán sujetos a revisión por la Oficina de Conservación Histórica y la Comisión de Revisión Histórica y de Diseño (HDRC) antes de que se otorgue cualquier permiso.

El Corredor Metropolitano "MC-1" de Roosevelt Avenue proporciona estándares de diseño de sitio y edificios para propiedades ubicadas a lo largo de Roosevelt Avenue entre St. Mary's Street y Southeast Loop 410. Los Corredores Metropolitanos siguen calles arteriales o autopistas en porciones desarrolladas de la ciudad y deben dirigirse hacia la reducción del desorden visual existente, mejores características de diseño y preservación de las áreas desarrolladas de la ciudad. La Sección de Zonificación del Departamento de Servicios de Desarrollo realiza una revisión de zonificación.

El Distrito de Superposición de Mejora del Río "RIO-4" es un distrito superpuesto para establecer regulaciones para proteger, preservar y mejorar el Río San Antonio y sus mejoras mediante el establecimiento de estándares y directrices de diseño.

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

Información de Distritos Especiales:
El Distrito de Desarrollo Orientado al Tránsito es un distrito especial que fomenta una mezcla de usos residenciales y comerciales y oportunidades de empleo con estaciones de tren ligero identificadas u otras áreas de tránsito de alta capacidad. Se requiere un plano del sitio para una rezonificación a "TOD" que incluirá la ubicación de los usos. La Sección de Zonificación del Departamento de Servicios de Desarrollo realiza una revisión de zonificación durante la revisión del permiso de construcción.

Clasificación de la Calle
Vía Pública: Roosevelt Avenue
Carácter Existente: Arterial Secundaria Tipo B

Vía Pública: Mission Road
Carácter Existente: Local

ASUNTO:
Ninguno

ALTERNATIVAS:
Zonificación Actual: El Distrito de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media "IDZ-2" permite solicitudes de rezonificación de hasta 50 unidades por acre, y usos permitidos en "C-2" y "O-1.5". Todos los usos aprobados deben ser solicitados y declarados dentro de la ordenanza. Proporciona estándares flexibles para retrocesos y estacionamiento para el desarrollo y reutilización de parcelas subutilizadas dentro de un área calificada de la ciudad.

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

IMPACTO FISCAL:
Ninguno

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

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

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

2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área circundante. Las propiedades circundantes están zonificadas como "TOD-MX-3" Distrito de Uso Mixto de Tránsito, "C-3NA" Distrito Comercial General de Ventas No Alcohólicas, "C-1" Distrito Comercial Ligero, y "RM-4" Distrito Residencial Mixto.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El Distrito de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media "IDZ-2" existente con usos permitidos en el Distrito Comercial "C-2" y el Distrito Multifamiliar "MF-33" es una designación de zonificación apropiada para la propiedad en cuestión y el área circundante. El Distrito de Uso Mixto de Tránsito "TOD-MX-6" propuesto también es apropiado para el área circundante y está dentro del límite TOD que permite la zonificación. Esta zonificación es para el futuro desarrollo de la ruta de autobús Green Line y promueve un enfoque orientado al tránsito para la zonificación con la proximidad de la futura ruta, permitiendo una mezcla de usos multifamiliares de alta densidad y comerciales para promover la transitabilidad a pie y el uso de medios alternativos de transporte, en lugar de depender del vehículo de cercanías.

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 ninguna política pública. Los Objetivos y Políticas relevantes del Plan Integral pueden incluir:
    - GCF Meta 4: El desarrollo sostenible de repoblación y uso mixto proporciona destinos transitables a pie y en bicicleta para todos los residentes.
    - GCF Meta 5: El crecimiento y la forma de la ciudad apoyan una mejor calidad de vida en los vecindarios existentes y futuros.
    - GCF P1: Incentivar el desarrollo de usos de vivienda y empleo en las áreas de crecimiento prioritario de la ciudad.
    - GCF P9: Permitir usos de mayor densidad y mixtos en porciones de, o adyacentes a, áreas residenciales unifamiliares para fomentar compras, servicios y amenidades de entretenimiento en mayor proximidad a la vivienda y donde sea apropiado.

6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad en cuestión es de 3.7 acres, lo que puede acomodar razonablemente el desarrollo residencial y comercial propuesto.

7. **Otros Factores:** El sitio en cuestión está actualmente inundado por la llanura de inundación de 100 años de FEMA; sin embargo, se realizaron mejoras en esta llanura de inundación para permitir la recuperación. Hay un LOMR según lo construido que el Departamento de Obras Públicas (PWD) ha aprobado y actualmente está pendiente de aprobación por FEMA. Cualquier mejora adicional a esta llanura de inundación revisada no será permitida sin coordinación con PWD, sin que se emita un Permiso de Desarrollo de Llanura de Inundación (FPDP), así como cualquier permiso del Departamento de Servicios de Desarrollo (DSD).

Esta propiedad está ubicada dentro del Distrito Histórico de la Misión. Cualquier alteración exterior propuesta asociada con la propuesta requerirá la aprobación de la Oficina de Conservación Histórica. La aprobación de un plano del sitio o renderizaciones presentadas como parte de una solicitud de zonificación no anula ningún requisito de revisión de diseño descrito en el Artículo VI del Código de Desarrollo Unificado. A la fecha, no se ha realizado ninguna solicitud a la Oficina de Conservación Histórica para este proyecto.

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

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Número de Archivo: 26-217017

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2026-11600041 (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan del Centro Regional del Área de Port San Antonio, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, cambiando la Clasificación de Uso Futuro del Suelo a varias propiedades, incluyendo de "Empleo/Uso Mixto Flexible" a "Industrial Ligero" en NCB 8669, Lotes P-102 (1.784), P-103 (.5) y P-104 (1.436), W IRR 456.9 de 5 y P-104B, PT de C ARB P-104D 3.000 AC, W 972.13 FT de SE IRR 209.91 FT de TR C, E 107.86 FT de SE IRR 209.91 FT de TR C, SW IRR 881.59 FT de 2, 3, W 238.62 FT de 4, NE IRR 198.09 FT de 5 y N PT de 15D y E IRRG 445.56 FT de 5 y S PT de 15D, ubicados en múltiples direcciones en las Cuadras 2300, 2400, 2500 y 2600 de SW 36th Street, y la Cuadra 4400 de Growdon Road; y de "Uso Mixto de Vecindario" a "Residencial Urbano de Baja Densidad" en NCB 8084, Bloque 8, Lotes S 50 de N 200 de E 199 de 11 ARB, 11A EXC E CIR 87.99 FT, N 50 FT de 11F EXC NE TRI 3.67 FT, N 50 FT de 11G, S 50 FT de 11G, 11H, 11K, 11L, 12A, 12B, 12E, 12F, 12G, 12K, 12L, 13A, 13B, 13E, N 50 FT de 13F, S 50 FT de 13F, 13G, 13H, 13L, 14A, 37 y 38, ubicados en múltiples direcciones en las Cuadras 1200, 1300 y 2000 de SW 35th Street, y las Cuadras 2300, 2400 y 2500 de El Jardin Road. El personal y la Comisión de Planificación recomiendan la Aprobación.

Número de Asunto de la Agenda: 10

Fecha de la Agenda: 17 de septiembre de 2026

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

DEPARTAMENTO: Departamento de Planificación

JEFA DEL DEPARTAMENTO: Bridgett A. White, AICP

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 5

RESUMEN:
Componente del Plan Integral: Plan del Centro Regional del Área de Port San Antonio
Fecha de Adopción del Plan: 2 de diciembre de 2021
Categoría de Uso del Suelo Actual: Empleo/Uso Mixto Flexible y Uso Mixto de Vecindario
Categoría de Uso del Suelo Propuesta: Industrial Ligero y Residencial Urbano de Baja Densidad

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Planificación: 12 de agosto de 2026

Administradora del Caso: Brenda V. Martinez, Coordinadora de Planificación

Propietario: Múltiples Propietarios

Solicitante: Departamento de Planificación de la Ciudad de San Antonio

Representante: Departamento de Planificación de la Ciudad de San Antonio

Ubicación: Múltiples direcciones ubicadas en las Cuadras 1200, 1300 y 2000 de SW 35th Street, las Cuadras 2300, 2400 y 2500 de El Jardin Road, las Cuadras 2300, 2400, 2500 y 2600 de SW 36th Street, y la Cuadra 4400 de Growdon Road.

Descripción Legal: NCB 8084, Bloque 8, Lotes S 50 DE N 200 DE E 199 DE 11 ARB, 11A EXC E CIR 87.99 FT, N 50 FT DE 11F EXC NE TRI 3.67 FT, N 50 FT de 11G, S 50 FT de 11G, 11H, 11K, 11L, 12A, 12B, 12E, 12F, 12G, 12K, 12L, 13A, 13B, 13E, N 50 FT de 13F, S 50 FT de 13F, 13G, 13H, 13L, 14A, 37 y 38; NCB 8669, Lotes P-102 (1.784), P-103 (.5) y P-104 (1.436), W IRR 456.9 de 5 y P-104B, PT de C ARB P-104D 3.000 AC, W 972.13 FT de SE IRR 209.91 FT de TR C, E 107.86 FT de SE IRR 209.91 FT de TR C, SW IRR 881.59 FT de 2, 3, W 238.62 FT de 4, NE IRR 198.09 FT de 5 y N PT de 15D y E IRRG 445.56 FT de 5 y S PT de 15D.

Superficie Total en Acres: Aproximadamente 61 acres

Avisos Enviados por Correo
Propietarios en Cuestión: 33
Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 44
Asociaciones de Vecinos Registradas y Organizaciones Comunitarias dentro de un radio de 200 pies:
Thompson Neighborhood Association
Agencias Aplicables: Ninguna

Transporte
Vía Pública: SW 36th Street
Carácter Existente: Arterial Secundaria Tipo A
Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: El Jardin
Carácter Existente: Calle Local
Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: SW 35TH Street
Carácter Existente: Calle Local
Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: US HWY 90 W

Carácter Existente: Autopista
Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Transporte Público: Ruta de Autobús 619

PLAN INTEGRAL
Componente del Plan Integral: Plan del Centro Regional del Área de Port San Antonio
Fecha de Adopción del Plan: 2 de diciembre de 2021
Metas del Plan: Las metas/recomendaciones/estrategias relevantes del Plan del Centro Regional del Área de Port San Antonio incluyen:

- **Meta 1:** Atraer, retener y apoyar a las empresas y al talento local para promover la ciencia, la aeroespacial, la aviación, la logística y la tecnología.
- **Meta 4:** Aumentar las opciones de vivienda mientras se preservan o aumentan las tasas de propiedad de vivienda
- **Recomendación de Uso del Suelo Nro. 1:** Preservar y celebrar los vecindarios existentes.

CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO DEL PLAN INTEGRAL
Categoría de Uso del Suelo: Empleo/Uso Mixto Flexible
Descripción de la Categoría de Uso del Suelo:
Proporciona un entorno flexible de vivir/trabajar con una mezcla urbana de usos residenciales e industriales de servicio ligero. Los usos incluyen oficinas a menor escala, comercios minoristas, almacenes de estudios de arte, fabricación orientada al arte, negocios creativos y espacios de trabajo, y usos industriales artesanales y de fabricación. Se fomentan los usos adaptativos de estructuras vacantes o subutilizadas para proporcionar repoblación residencial urbana y oportunidades de empleo apropiadas dentro o en estrecha proximidad a los vecindarios. Los edificios tienen una huella más pequeña y pueden parecerse mucho a un desarrollo tipo campus en múltiples sitios o con varios edificios multifuncionales en un (1) sitio.

Distritos de Zonificación Permitidos: R-1, R-2, RM-4, MF-18, MF-25, MF-33, O-1, O-1.5, C-1, C-2, L, AE-1, AE-2, AE-3, AE-4, IDZ-1, IDZ-2, IDZ-3, TOD-MX-3, TOD-MX-6, TOD-HI-3, TOD-HI-6, y MXD.

Categoría de Uso del Suelo: Uso Mixto de Vecindario
Descripción de la Categoría de Uso del Suelo:
Contiene una mezcla de usos residenciales, comerciales e institucionales a escala de vecindario. Dentro de los edificios de uso mixto, se fomentan las unidades residenciales ubicadas sobre el primer piso. Los usos típicos del primer piso incluyen, entre otros, pequeños espacios de oficina, servicios profesionales y establecimientos comerciales minoristas y restaurantes a pequeña escala. La mezcla de usos puede distribuirse vertical u horizontalmente, y no se requiere que un solo edificio contenga más de un (1) uso. Las opciones de vivienda de vivir/trabajar son permisibles en el área de Uso Mixto de Vecindario para garantizar el acceso a opciones de vivienda y servicios en estrecha proximidad para la fuerza laboral local. Cuando sea práctico, los edificios se ubican cerca del derecho de paso público, y el estacionamiento se ubica detrás de los edificios. Los requisitos de estacionamiento pueden minimizarse utilizando una variedad de métodos creativos, como acuerdos de estacionamiento compartido o cooperativo, para maximizar el terreno disponible para vivienda y servicios comunitarios. Se fomenta que los espacios peatonales incluyan iluminación y señalización, y el paisajismo urbano debe escalarse para peatones, ciclistas y vehículos. Las propiedades clasificadas como Uso Mixto de Vecindario deben ubicarse en estrecha proximidad a instalaciones de tránsito.

Distritos de Zonificación Permitidos: R-1, R-2, RM-4, RM-5, RM-6, MF-18, O-1, NC, C-1, MH, MHC, MHP, FBZD, AE-1, AE-2, IDZ-1, TOD-MX-3, TOD-TR, y MXD.

Categoría de Uso del Suelo: Industrial Ligero
Descripción de la Categoría de Uso del Suelo:
Incluye una mezcla de usos de fabricación, parque empresarial y usos minoristas/de servicio limitados que sirven a los usos industriales. Los usos industriales deben estar protegidos de la vista y amortiguados de los usos no industriales adyacentes. Cualquier almacenamiento exterior debe estar bajo techo y cubierto de la vista pública. Ejemplos de usos industriales ligeros incluyen laboratorios farmacéuticos, mayoristas de muebles, patios de madera, producción de alimentos y almacenamiento.

Distritos de Zonificación Permitidos: L, I-1, MI-1, TOD-HI-3, TOD-HI-6, y BP.

Categoría de Uso del Suelo: Residencial Urbano de Baja Densidad
Descripción de la Categoría de Uso del Suelo:
Incluye una variedad de tipos de vivienda, incluidas casas unifamiliares adosadas y separadas en lotes individuales, residencias en lotes pequeños, dúplex, tríplex, 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-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, RM-5, RM-6, MF-18, IDZ-1, MH, MHC, MHP, MXD, TOD-MX-3, TOD-TR, y NC.

RESUMEN DE USO DEL SUELO
Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Empleo/Uso Mixto Flexible
Clasificación de Uso del Suelo Propuesta: Industrial Ligero
Uso del Suelo Actual: Tienda de conveniencia con gasolinera y lavado de autos, restaurante, fabricación de fibra de vidrio, almacenamiento y almacenamiento exterior.

Dirección: Norte al otro lado de Hwy 90
Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Nivel Urbano General
Uso del Suelo Actual: Distribución de cerveza, farmacia y restaurante

Dirección: Sur
Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Uso Mixto de Innovación Empresarial
Uso del Suelo Actual: Usos relacionados con la aviación

Dirección: Oeste
Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Industrial Ligero
Uso del Suelo Actual: Almacenamiento, fabricación y servicios de envío

Dirección: Este
Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Empleo/Uso Mixto Flexible

Uso del Suelo Actual: Servicios de instalación eléctrica, taller de letreros, taller de carrocería, tienda de suministros para aeronaves

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Uso Mixto de Vecindario
Clasificación de Uso del Suelo Propuesta: Urban Residencial de Baja Densidad
Uso del Suelo Actual: Residencias unifamiliares y terreno vacío

Dirección: Norte y Oeste
Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Empleo/Uso Mixto Flexible
Uso del Suelo Actual: Servicios de instalación eléctrica, taller de letreros, taller de carrocería, tienda de suministros para aeronaves y estacionamiento

Dirección: Este
Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Residencial Urbano de Baja Densidad
Uso del Suelo Actual: Residencias unifamiliares

Dirección: Sur
Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Uso Mixto de Vecindario
Uso del Suelo Actual: Almacenamiento exterior

ASUNTO:
Ninguno.

IMPACTO FISCAL:
No hay impacto fiscal. Este es un caso iniciado por la Ciudad.

PROXIMIDAD AL CENTRO REGIONAL ACTUAL Y/O PLANIFICADO/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM SEGÚN LO IDENTIFICADO EN EL PLAN INTEGRAL SA TOMORROW:
La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan del Centro Regional del Área de Port San Antonio.

ALTERNATIVAS:
1. Recomendar la Denegación.
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 Aprobación.

El Plan del Centro Regional del Área de Port San Antonio fue adoptado el 2 de diciembre de 2021 (Ordenanza 2021-12-02-0923) como un componente del Plan Integral SA Tomorrow de la Ciudad de San Antonio. Los cambios propuestos de uso del suelo en el Plan del Centro Regional del Área de Port San Antonio tienen como objetivo crear un patrón de desarrollo más claro y compatible. Los cambios enfocan los usos industriales y relacionados con el empleo a lo largo del corredor de SW 36th Street mientras apoyan los vecindarios residenciales existentes al este de El Jardin Road.

Estas actualizaciones reflejan el desarrollo actual, reducen los posibles conflictos entre usos industriales y residenciales, y proporcionan una transición más fluida entre las áreas de empleo y los vecindarios establecidos.

El personal realizó visitas al sitio y recopiló información para cada propiedad en cuestión, consistente en Uso del Suelo Actual y zonificación, uso actual, y datos de propiedades del Distrito de Avalúo del Condado de Bexar (BCAD) para preparar una propuesta para la Enmienda al Plan.

El Departamento de Planificación se comunicó mediante cartas específicas para cada propiedad que fueron enviadas por correo a cada uno de los Propietarios afectados. El correo directo detallaba la Clasificación de Uso Futuro del Suelo propuesta. Se incluyó traducción al español en las cartas personalizadas y los avisos legales.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN: Ninguna

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2026-11600006 (Distrito 9 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan del Centro Regional del Área Principal del Aeropuerto, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, cambiando la Clasificación de Uso Futuro del Suelo de "Comercial Comunitario" a "Comercial Regional" en el Lote 28, Bloque 2, NCB 15110, ubicado en 12139 Jones Maltsberger Road. El personal y la Comisión de Planificación recomiendan la Denegación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2025-10700249 S) (Continuado desde el 20 de agosto de 2026)

Fecha de la Agenda: 17 de septiembre de 2026

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

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Amin Tohmaz

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 9

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

RESUMEN:
Componente del Plan Integral: Plan del Centro Regional del Área Principal del Aeropuerto
Fecha de Adopción del Plan: 2 de octubre de 2025
Categoría de Uso del Suelo Actual: "Comercial Comunitario"
Categoría de Uso del Suelo Propuesta: "Comercial Regional"

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Planificación: 13 de mayo de 2026
Administrador del Caso: Jewel Polimis, Planificadora de Zonificación
Propietario: WCM Real Properties, LLC
Solicitante: Fernando Ramirez
Representante: Fernando Ramirez
Ubicación: 12139 Jones Maltsberger Road
Descripción Legal: Lote 28, Bloque 2, NCB 15110
Superficie Total en Acres: 0.507

Avisos Enviados por Correo
Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 19
Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: N/A
Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Women in Film & Television San Antonio y San Antonio African American Community Archive and Museum
Agencias Aplicables: Aeropuerto Internacional de San Antonio

Clasificación de la Calle
Vía Pública: Jones Maltsberger Road
Carácter Existente: Arterial Secundaria Tipo A

Vía Pública: Starcrest Drive
Carácter Existente: Arterial Secundaria Tipo A

Plan Integral
Componente del Plan Integral: Plan del Centro Regional del Área Principal del Aeropuerto
Fecha de Adopción del Plan: 2 de octubre de 2025
Metas del Plan:

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

Categorías de Uso del Suelo del Plan Integral
Categoría de Uso del Suelo: "Comercial Comunitario"
Descripción de la Categoría de Uso del Suelo: El Comercial Comunitario incluye oficinas, servicios profesionales y usos minoristas que son accesibles para ciclistas y peatones y están vinculados a instalaciones de tránsito. Esta forma de desarrollo debe ubicarse en proximidad a intersecciones principales o donde se haya establecido un área comercial existente. Los usos de Comercial Comunitario están destinados a apoyar a múltiples vecindarios, tener un mayor atractivo de mercado que los usos comerciales de vecindario y atraer clientes de las áreas residenciales vecinas. Todas las áreas de estacionamiento fuera de la vía pública y de carga adyacentes a usos residenciales deben incluir 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 su 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 Superposición de Riesgos Aeroportuarios con una Autorización de Uso Específico para Pintura y Carrocería de Automóviles - Reparación con Almacenamiento Exterior de Vehículos y Partes Permitido pero Totalmente 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: Z-2025-10700249 S
Zonificación Actual: "C-3 AHOD" Distrito Comercial General con Superposición de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Propuesta: "C-3 S AHOD" Distrito Comercial General con Superposición de Riesgos Aeroportuarios con una Autorización de Uso Específico para Pintura y Carrocería de Automóviles - Reparación con Almacenamiento Exterior de Vehículos y Partes Permitido pero Totalmente 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

REDACCION DE PUBLICACION: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2025-10700249 S (Distrito 9 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3 AHOD" Distrito Comercial General con Superposición de Riesgos Aeroportuarios a "C-3 S AHOD" Distrito Comercial General con Superposición de Riesgos Aeroportuarios con una Autorización de Uso Específico para Pintura y Carrocería de Automóviles - Reparación con Almacenamiento Exterior de Vehículos y Partes Permitido pero Totalmente 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 20 de agosto de 2026)

Fecha de la Agenda: 17 de septiembre 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 Superposición de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "C-3 S AHOD" Distrito Comercial General con Superposición de Riesgos Aeroportuarios con una Autorización de Uso Específico para Pintura y Carrocería de Automóviles - Reparación con Almacenamiento Exterior de Vehículos y Partes Permitido pero Totalmente 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.

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

Información de Distritos Especiales:
Ninguna.

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 Distritos Comerciales Generales "C-3" están destinados a proporcionar usos comerciales más intensivos que los ubicados dentro de los distritos de zonificación NC, C-1 o C-2. Los usos C-3 se caracterizan típicamente como centros comerciales regionales, centros de poder y/o agrupación de usos similares en un solo complejo. No hay limitaciones de tamaño de edificio, y la altura del edificio está limitada a 35 pies. Ejemplos de usos permitidos: bar/taberna y club nocturno, parques de diversiones/temáticos, salón de baile, cine 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 Distritos Comerciales Generales "C-3" están destinados a proporcionar usos comerciales más intensivos que los ubicados dentro de los distritos de zonificación NC, C-1 o C-2. Los usos C-3 se caracterizan típicamente como centros comerciales regionales, centros de poder y/o agrupación de usos similares en un solo complejo. No hay limitaciones de tamaño de edificio, y la altura del edificio está limitada a 35 pies. Ejemplos de usos permitidos: bar/taberna y club nocturno, parques de diversiones/temáticos, salón de baile, cine 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 está ubicada dentro del Plan del Centro Regional del Área Principal del Aeropuerto, adoptado en 2025, y actualmente está designada como "Comercial Comunitario" en el componente de uso futuro del suelo del plan. El distrito de zonificación base "C-3" solicitado no es consistente con la designación de uso futuro del suelo. El Solicitante ha solicitado una Enmienda al Plan a "Comercial Regional". El personal y la Comisión de Planificación recomiendan la Denegación.

2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal sí encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es inconsistente con el patrón de desarrollo establecido del área circundante. Las propiedades circundantes son "C-3" Distrito Comercial General, "C-3R" Distrito Comercial General de Ventas Restrictivas de Alcohol, "C-2" Distrito Comercial, "MF-33" Distrito Multifamiliar, y "R-5" Distrito Residencial Unifamiliar.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El Distrito Comercial General "C-3" existente no es una zonificación apropiada para la propiedad y el área circundante, ya que la zonificación "C-3" no está respaldada por la clasificación de uso del suelo actual "Comercial Comunitario". El "C-3 S" Distrito Comercial General propuesto con una Autorización de Uso Específico para Pintura y Carrocería de Automóviles - Reparación con Almacenamiento Exterior de Vehículos y Partes Permitido pero Totalmente 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 todas 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 esté rodeada por usos industriales establecidos, 3. El alambre de púas es demostrado por el Solicitante como un requisito para las operaciones de la instalación y para áreas seguras dentro de la instalación, y 4. El alambre de púas cumple con los requisitos de la sección 6-2 del código de construcción.