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

El Consejo de la Ciudad de San Antonio realizará su reunión de Zonificación y Uso del Suelo en la Sala Norma S. Rodriguez en el Edificio Municipal Plaza ubicado en 114 W. Commerce Street, a partir de la fecha y hora indicada 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 Implementación y Enmiendas de los Planes Vecinales, Comunitarios y Perimetrales como componentes del Plan Maestro y los 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 Secretaria 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

En cualquier momento 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 Implementación y Enmiendas de los Planes Vecinales, Comunitarios y Perimetrales como componentes del Plan Maestro y los Casos de Zonificación. Enmiendas a los Planes y Casos de Zonificación presentados por John Peterek, Administrador Adjunto de la Ciudad (Assistant City Manager); Amin Tohmaz, Director, Servicios de Desarrollo (Director, Development Services) a menos que se indique lo contrario.

1. CASO DE ENMIENDA DEL PLAN PA-2026-11600015 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan Comunitario del Área Principal de Dellview y el Plan Comunitario de los Vecindarios de North Central, componentes del Plan Maestro Integral de la Ciudad, que cambia las clasificaciones de uso del suelo de “Residencial de Baja Densidad”, “Comercial Vecinal”, “Comercial Comunitario”, “Oficina” y “Parques/Espacio Abierto” a “Uso Mixto” de NCB 3928, 3939, 6540, 6545, 6886, 6895, 7212, 7213, 7214, 7215, 7216, 7263, 7264, 7265, 8800, 12489, ubicado a lo largo del corredor de Blanco Road, entre Fresno Street al Norte y West Hildebrand Avenue al Sur, que se extiende aproximadamente 300 pies al Este y al Oeste de Blanco Road. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2026-10700060)

2. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700060 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de “R-4” Distrito Residencial Unifamiliar, “R-4 CD” Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para un Estacionamiento No Comercial, “MF-33” Distrito Multifamiliar, “C-1” Distrito Comercial Ligero, “C-1 CD” Distrito Comercial Ligero con un Uso Condicional para Venta de Vehículos, “C-2” Distrito Comercial, “C-2P” Distrito Comercial Peatonal, “C-2NA” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas, “O-1 CD” Distrito de Oficinas con un Uso Condicional para Tienda de Telas, “O-2” Distrito de Torres de Oficinas, “C-3” Distrito Comercial General, e “I-1” Distrito Industrial General a “RM-4” Distrito Residencial Mixto, “RM-4 CD” Distrito Residencial Mixto con un Uso Condicional para un Estacionamiento No Comercial, “IDZ-2” Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con usos permitidos en “C-2” Distrito Comercial y “RM-4” Distrito Residencial Mixto, “IDZ-2” Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con usos permitidos en “C-2” Distrito Comercial, Tapicería de Vehículos - Ventas e Instalación (Completamente Cerrado), y Estudio - Sonido y Grabación, “IDZ-2” Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con usos permitidos en “C-2” Distrito Comercial y tres (3) unidades de vivienda, “C-1” Distrito Comercial Ligero, “C-2” Distrito Comercial, “C-2NA” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas, “C-2NA CD” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Reparación de Vehículos y Camiones Ligeros, “C-2NA CD” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Pintado de Vehículos y Reparación de Carrocerías (con depósito exterior de vehículos y piezas permitido pero totalmente resguardado de la vista de los propietarios adyacentes y de las carreteras públicas), “C-2NA CD” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Venta de Vehículos Motorizados - Servicio Completo, “C-2NA CD” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Venta de Pienso, Semillas y Fertilizantes, “C-2NA CD” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Monumento en Piedra - Venta Minorista y Mayorista, “C-2NA CD” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para una Escuela Vocacional (Se Permite Depósito Exterior y Área de Capacitación), “C-2NA CD” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Fabricación de Caramelos, “C-2NA S” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con una Autorización de Uso Específico para un Lavadero de Autos, y “C-2NA CD” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Centro de Mejoras Hogareñas de NCB 3928, 3939, 6540, 6545, 6886, 6895, 7212, 7213, 7214, 7215, 7216, 7263, 7264, 7265, 8800, 12489 con todos los superpuestos permaneciendo sin cambios, incluyendo “HS” Importancia Histórica y “AHOD” Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios, ubicado en el área delimitada de forma general por Fresno Street al Norte, West Hildebrand Avenue al Sur, y aproximadamente 300 pies al este y al oeste de Blanco Road.
El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación, pendiente de la Enmienda al Plan. (Caso de Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600015)

3. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700006 S (Distrito 3 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3NA MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios, y "C-3R MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General Restrictivo

de la Venta de Alcohol con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios, en Lote 21, Cuadra 3, NCB 9470 y "C-2 S MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con una Autorización de Uso Específico para un Lavadero de Autos en Lotes 34 y 35, Cuadra 3, NCB 9470, ubicado en 3759 y 3791 Pleasanton Road, y 111 West Petaluma Boulevard. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.

4. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700144 (Distrito 3 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite de Distrito de Zonificación de "MHC" Distrito Convencional de Viviendas Móviles a "MHP" Distrito de Parque de Viviendas Móviles en 521.58 acres de CB 4010, excepto por 0.2296 de acre, ubicado en 21193 Lamm Road. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.

5. CASO DE ENMIENDA DEL PLAN PA-2026-11600045 (Distrito 4 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan del Sector Heritage South, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, que cambia la clasificación de uso futuro del suelo de "Nivel Agronegocios/RIMSE" a "Centro Especializado" en 38.22 acres de CB 4297, ubicado de forma general en la cuadra 16000 de Applewhite Road. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación. (Zonificación Asociada Z-2026-10700143)

6. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700143 (Distrito 4 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "MI-1 AHOD" Distrito Industrial Ligero Mixto en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "I-2 AHOD" Distrito Industrial Pesado en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en 38.22 acres de CB 4297, ubicado de forma general en la cuadra 16000 de Applewhite Road. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación, pendiente de la Enmienda al Plan. (Caso de Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600045)

7. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700004 CD (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-4 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "R-4 CD MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para tres (3) unidades de vivienda en los 100 pies este de Lote B, Cuadra 15, NCB 7878, ubicado en 829 West Harlan Avenue. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.

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" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Área de Protección de la Calidad del Agua con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "IDZ-3 WQ MLOD-2 MLR-2 AHOD" Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta con Superpuesto de Área de Protección de la Calidad del Agua con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en

Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos para Almacén de Maderas y Materiales de Construcción en Lote 25, Cuadra 8, NCB 2162, ubicado en 1005 North Zarzamora Street. El Personal recomienda su Negación. La Comisión de Zonificación recomienda su Aprobación. (Continuado del 20 de agosto de 2026)

9. CASO DE ENMIENDA DEL PLAN PA-2026-11600053 (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan del Centro Regional del Área de Downtown, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, que cambia la clasificación de uso futuro del suelo de "Uso Mixto Urbano" a "Uso Mixto Empresarial/Innovador" en Lote 8, NCB 6392, ubicado en 2000 South Presa Street. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2026-10700136)

10. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700136 (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "IDZ AHOD" Zona de Desarrollo de Repoblación en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en "C-2" Distrito Comercial, un Taller Mecánico, Depósito y Microcervecería a "IDZ-3 AHOD" Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos para Imprenta - Gran Escala, Depósito, y Alcohol - Destilación/Almacenamiento en Lote 8, NCB 6392, ubicado en 2000 South Presa Street. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación, pendiente de la Enmienda al Plan. (Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600053)

11. CASO DE ENMIENDA DEL PLAN PA-2026-11600040 (Distrito 9 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan de Uso del Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, que cambia la clasificación de uso del suelo de "Residencial de Densidad Media" a "Comercial Vecinal" en Lote 2, Cuadra 2, NCB 18901, ubicado en 16719 Huebner Road. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2026-10700124 S ERZD)

12. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700124 S ERZD (Distrito 9 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite de Distrito de Zonificación de "C-1 MLOD-1 MLR-1 AHOD ERZD" Distrito Comercial Ligero con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Zona de Recarga Edwards a "C-1 S MLOD-1 MLR-1 AHOD ERZD" Distrito Comercial Ligero con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Zona de Recarga Edwards con una Autorización de Uso Específico para Clínica Médica (Médico Y/O Dentista) en Lote 2, Cuadra 2, NCB 18901, ubicado en 16719 Huebner Road. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación, pendiente de la Enmienda al Plan. (Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600040)

13. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700140 (Distrito 9 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2 MLOD-1 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-3NA MLOD-1 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos

Aeroportuarios en Lote 251, NCB 11985, ubicado en 171 Heimer Road. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.

14. CASO DE ENMIENDA DEL PLAN PA-2026-11600050 (Distrito 10 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan de Uso de las Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, que cambia la clasificación de uso futuro del suelo de "Parques/Espacio Abierto" a "Uso Mixto" en Lote P-13B, NCB 15681, ubicado en 15234 Classen Road. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2026-10700138 S)

15. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700138 S (Distrito 10 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3NA AHOD" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-2 S AHOD" Distrito Comercial en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con una Autorización de Uso Específico para Centro de Fitness/Club de Salud, Gimnasio, Natatorio, Campo Deportivo - Usos Exteriores Permitidos en Lote P-13B, NCB 15681, ubicado en 15234 Classen Road. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación, con Condiciones, pendiente de la Enmienda al Plan. (Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600050)

16. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700142 (Distrito 10 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2 AHOD" Distrito Comercial en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "C-2 MC-4 AHOD" Distrito Comercial en Corredor Metropolitano Noreste en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "RM-4 AHOD" Distrito Residencial Mixto en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "RM-4 MC-4 AHOD" Distrito Residencial Mixto en Corredor Metropolitano Noreste en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios, todos los superpuestos permanecen sin cambios, en Lote 8, Cuadra 1, NCB 16498, ubicada de forma general en la cuadra 4200 de Naco-Perrin Boulevard. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.

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: 08/26/2026 06:56 PM

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE ENMIENDA DEL PLAN PA-2026-11600015 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan Comunitario del Área Principal de Dellview y el Plan Comunitario de los Vecindarios de North Central, componentes del Plan Maestro Integral de la Ciudad, que cambia las clasificaciones de uso del suelo de "Residencial de Baja Densidad", "Comercial Vecinal", "Comercial Comunitario", "Oficina" y "Parques/Espacio Abierto" a "Uso Mixto" de NCB 3928, 3939, 6540, 6545, 6886, 6895, 7212, 7213, 7214, 7215, 7216, 7263, 7264, 7265, 8800, 12489, ubicado a lo largo del corredor de Blanco Road, entre Fresno Street al Norte y West Hildebrand Avenue al Sur, que se extiende aproximadamente 300 pies al Este y al Oeste de Blanco Road. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2026- 10700060)

Fecha de la Agenda: 3 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-2026-11600015
(Caso de Zonificación Asociado Z-2026-10700060)

RESUMEN:
Componentes del Plan Integral: Plan Comunitario 2002 de los Vecindarios de North Central y Plan Comunitario 2005 del Área Principal de Dellview
Fechas de Adopción del Plan: 12 de febrero de 2002 y 29 de septiembre de 2005
Categoría actual de Uso del Suelo: "Residencial de Baja Densidad", "Comercial Vecinal", "Comercial Comunitario", "Oficina", y "Parques/Espacio Abierto"
Categoría de Uso del Suelo propuesta: "Uso Mixto"

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Planificación: 12 de agosto de 2026

Administrador del Caso: Manuel Mottu, Planificador de Zonificación de Primer Nivel

Propietario: Múltiples Propietarios

Solicitante: Ciudad de San Antonio

Representante: Ciudad de San Antonio

Ubicación: El área está delimitada de forma general por Fresno Street al Norte, W. Hildebrand Avenue al Sur y aproximadamente 300 pies al Este y al Oeste de Blanco Road.

Descripción Legal: NCBs 3928, 3939, 6540, 6545, 6886, 6895, 7212, 7213, 7214, 7215, 7216, 7263, 7264, 7265, 8800, 12489

Superficie Total en Acres: 44 acres

Avisos enviados por correo
Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 296
Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación Vecinal de North Central y Asociación de Vecinos del Área de Beacon Hill
Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Línea Directa Comedores Compulsivos Anónimos, Fundación NES, T.H.U.G.G.I.N for Christ, Mujeres en el Cine y la Televisión de San Antonio, Archivo y Museo de la Comunidad Afroamericana de San Antonio, Asociación de Residentes del Distrito Uno de San Antonio Texas
Agencias Aplicables: Departamento de Planificación, Oficina de Conservación Histórica

Transporte Vía pública:
Blanco Road
Carácter Existente: Tipo Arterial Secundario B

Vía pública: Fresno Street
Carácter Existente: Tipo Arterial Secundario B

Vía pública: W. Hildebrand Avenue
Carácter Existente: Tipo Arterial Secundario B

Plan Integral
Componentes del Plan Integral: Plan Comunitario 2002 de los Vecindarios de North Central y Plan Comunitario 2005 del Área Principal de Dellview
Fechas de Adopción del Plan: 12 de febrero de 2002 y 29 de septiembre de 2005
Metas 2002 del Plan Comunitario de los Vecindarios de North Central:

- 1.1: Promocionar San Pedro Avenue y Blanco Road desde Hildebrand hasta la Carretera 410 como el lugar para vivir, trabajar, comprar y entretenerse con su ubicación central y acceso conveniente a todo San Antonio.
- 2.1: Iniciar una rezonificación integral en el extremo sur de San Pedro Avenue y Blanco Road, entre Hildebrand y Basse Rd., con el fin de desalentar los usos de mayor intensidad.

Metas 2005 del Plan Comunitario del Área Principal de Dellview:

- 3.2: Reutilización y Reconversión - Promover y facilitar la revitalización de los centros comerciales lineales y los sitios existentes en el área de planificación
- 5.1: Cantidad y Calidad de Vivienda - Promover un entorno atractivo para la compra de viviendas garantizando el mantenimiento de las viviendas existentes, la reinversión y

rehabilitación de las viviendas deterioradas, y la promoción y desarrollo de nuevas viviendas

-

Plan Integral

Componentes del Plan Integral: Plan Comunitario 2002 de los Vecindarios de North Central y Plan Comunitario 2005 del Área Principal de Dellview

Fechas de Adopción del Plan: 12 de febrero de 2002 y 29 de septiembre de 2005

Metas 2002 del Plan Comunitario de los Vecindarios de North Central:

- 1.1: Promocionar San Pedro Avenue y Blanco Road desde Hildebrand hasta la Carretera 410 como el lugar para vivir, trabajar, comprar y entretenerse con su ubicación central y acceso conveniente a todo San Antonio.
- 2.1: Iniciar una rezonificación integral en el extremo sur de San Pedro Avenue y Blanco Road, entre Hildebrand y Basse Rd., con el fin de desalentar los usos de mayor intensidad.

Metas 2005 del Plan Comunitario del Área Principal de Dellview:

- 3.2: Reutilización y Reconversión - Promover y facilitar la revitalización de los centros comerciales lineales y los sitios existentes en el área de planificación
- 5.1: Cantidad y Calidad de Vivienda - Promover un entorno atractivo para la compra de viviendas garantizando el mantenimiento de las viviendas existentes, la reinversión y rehabilitación de las viviendas deterioradas, y la promoción y desarrollo de nuevas viviendas

Categorías de Uso Integral del Suelo:

Categoría de Uso del Suelo 2002 del Plan Comunitario de los Vecindarios de North Central: "Residencial de Densidad Baja"

Descripción de Categoría de Uso del Suelo: Residencial de Densidad Baja respalda los principios de concentrar el crecimiento urbano, reforzar los vecindarios existentes, y sustentar el crecimiento residencial a poca distancia de los centros comerciales y escuelas del vecindario. Este desarrollo debería estar orientado hacia el centro de los vecindarios y lejos de las arteriales de tráfico. Las áreas Residenciales de Densidad Baja están compuestas principalmente por viviendas unifamiliares en lotes individuales. Esta clasificación describe los vecindarios residenciales establecidos de densidad baja a media, y soporta el desarrollo de repoblación compatible. Los dúplex y las viviendas accesorias (cocheras, apartamentos integrados, etc.) están permitidos en lotes de 8,000 pies cuadrados o más. Todos los estacionamientos y áreas de uso de vehículos contiguos a los usos residenciales requieren amortiguaciones de paisaje y controles de iluminación y señalización. Ciertas actividades no residenciales, como escuelas, lugares de culto y parques, son adecuadas dentro de estas áreas y deben ubicarse céntricamente para proporcionar un fácil acceso.

Distritos de Zonificación Permitidos: R-4, R-5, R-6, R-20, NP-8, NP-10, NP-15

Categoría de Uso del Suelo 2005 del Plan Comunitario del Área Principal de Dellview: "Residencial de Densidad Baja" **Descripción de Categoría de Uso del Suelo:** Esta categoría permite la construcción de viviendas unifamiliares de baja densidad en lotes individuales. El desarrollo en esta categoría de usos del suelo debe orientarse lejos de los derechos de paso con alta frecuencia de tráfico, concentrarse en el centro de los vecindarios e, idealmente, estar a una distancia que permita llegar a pie a las escuelas primarias y a los usos comerciales vecinales.

Además, la comunidad reconoce y valora los distintos grados de densidad que existen actualmente en los distritos predominantemente unifamiliares. Sin embargo, si existen usos multifamiliares que se construyeron originalmente como estructuras unifamiliares, se prefiere que la estructura vuelva a un uso residencial de baja densidad siempre que sea factible. En esta categoría también pueden fomentarse ciertos usos de pequeña a media escala de menor impacto orientados a la comunidad, como iglesias, parques y espacios abiertos.
Distrito de Zonificación Permitido: R-4, R-5, R-6, R20

Categoría de Uso del Suelo 2002 del Plan Comunitario de los Vecindarios de North Central: "Comercial Vecinal"
Descripción de Categoría de Uso del Suelo: Residencial de Densidad Baja respalda los principios de concentrar el crecimiento urbano, reforzar los vecindarios existentes, y sustentar el crecimiento residencial a poca distancia de los centros comerciales y escuelas del vecindario. Este desarrollo debería estar orientado hacia el centro de los vecindarios y lejos de las arteriales de tráfico. Las áreas Residenciales de Densidad Baja están compuestas principalmente por viviendas unifamiliares en lotes individuales. Esta clasificación describe los vecindarios residenciales establecidos de densidad baja a media, y soporta el desarrollo de repoblación compatible. Los dúplex y las viviendas accesorias (cocheras, apartamentos integrados, etc.) están permitidos en lotes de 8,000 pies cuadrados o más. Todos los estacionamientos y áreas de uso de vehículos contiguos a los usos residenciales requieren amortiguaciones de paisaje y controles de iluminación y señalización. Ciertas actividades no residenciales, como escuelas, lugares de culto y parques, son adecuadas dentro de estas áreas y deben ubicarse céntricamente para proporcionar un fácil acceso.
Distritos de Zonificación Permitidos: NC, C-1

Categoría de Uso del Suelo 2005 del Plan Comunitario del Área Principal de Dellview: "Comercial Vecinal"
Descripción de Categoría de Uso del Suelo: Esta categoría incluye usos comerciales de menor intensidad, como la venta minorista a pequeña escala u oficinas, servicios profesionales, tiendas de conveniencia y tiendas de menudeo que sirven como mercado a un vecindario. Los usos comerciales vecinales deben estar ubicados en la intersección de calles residenciales y arteriales, y a corta distancia de áreas residenciales vecinales, o junto a arteriales, donde ya se encuentren establecidas. Algunos ejemplos de usos comerciales en el vecindario incluyen florerías, pequeños restaurantes, oficinas de abogados, cafeterías, peluquerías o barberías, librerías, fotocopiadoras, tintorerías, o tiendas de autoservicio sin gasolina. Los contenedores de residuos deben encontrarse detrás de la estructura principal y deben estar protegidos de los usos residenciales adyacentes. Zonificación Relacionada - Un amortiguamiento adecuado, como un patio de protección y/o paisajismo, debe formar una pantalla entre esta categoría y los usos residenciales. Siempre que sea posible, el estacionamiento deberá ubicarse en la parte trasera de la estructura; se fomenta el uso de señalización de monumentos, y la iluminación deberá dirigirse hacia el interior del sitio, alejada de las propiedades colindantes.
Distritos de Zonificación Permitidos: NC, C-1, C-2P, O-1

Categoría de Uso del Suelo 2002 del Plan Comunitario de los Vecindarios de North Central: "Comercial Comunitario"
Descripción de Categoría de Uso del Suelo: El desarrollo Comercial Comunitario incluye usos del suelo de densidad media a alta que atraen a su clientela de una comunidad más amplia. Esta clasificación puede incluir una mezcla de usos en el mismo edificio o en el mismo desarrollo. Comunitarios

Los usos Comerciales se encuentran normalmente en los nodos de arteriales en las principales intersecciones o en áreas comerciales establecidas a lo largo de arteriales. Los usos comerciales comunitarios deben incorporar entradas bien definidas y accesibles, circulación interna compartida, accesos a calles arteriales limitados, aceras y árboles de sombra en los estacionamientos, y paisajismo en las franjas de sembrado entre el estacionamiento y la calle. Para desincentivar las grandes superficies dedicadas a estacionamientos, se fomentan las instalaciones de estacionamiento compartido y el pavimento permeable. Cuando sea posible, los centros Comerciales Comunitarios revitalizados o redesarrollados deben diseñarse para crear conexiones vehiculares y peatonales seguras, atractivas y convenientes con los usos del suelo contiguos. Entre los ejemplos de usos Comerciales Comunitarios se incluyen todos los usos Comerciales Vecinales, lavaderos de autos, reparaciones y servicios menores de vehículos, establecimientos de entretenimiento como teatros, salas de juego y gimnasios, viveros, exterminadores, imprentas, tiendas de letreros, tiendas de pintura y empapelado, tiendas de ropa blanca/servicios de pañales, gasolineras con servicio de reparación, tiendas de reparación, centros comerciales comunitarios y moteles pequeños.
Distritos de Zonificación Permitidos: NC, C-1, C-2, O-1

Categoría de Uso del Suelo 2005 del Plan Comunitario del Área Principal de Dellview: "Comercial Comunitario"
Descripción de la Categoría de Uso del Suelo: Esta categoría incluye usos comerciales de menor intensidad, como la venta minorista a pequeña escala u oficinas, servicios profesionales, tiendas de conveniencia y tiendas de menudeo que sirven como mercado a un vecindario. Los usos comerciales vecinales deben estar ubicados en la intersección de calles residenciales y arteriales, y a corta distancia de áreas residenciales vecinales, o junto a arteriales, donde ya se encuentren establecidas. Algunos ejemplos de usos comerciales en el vecindario incluyen florerías, pequeños restaurantes, oficinas de abogados, cafeterías, peluquerías o barberías, librerías, fotocopiadoras, tintorerías, o tiendas de autoservicio sin gasolina. Los contenedores de residuos deben encontrarse detrás de la estructura principal y deben estar protegidos de los usos residenciales adyacentes. Zonificación Relacionada - Un amortiguamiento adecuado, como un patio de protección y/o paisajismo, debe formar una pantalla entre esta categoría y los usos residenciales. Siempre que sea posible, el estacionamiento deberá ubicarse en la parte trasera de la estructura; se fomenta el uso de señalización de monumentos, y la iluminación deberá dirigirse hacia el interior del sitio, alejada de las propiedades colindantes.
Distritos de Zonificación Permitidos: NC, C-1, C-2, C-2P, O-1, O-2

Categoría de Uso del Suelo 2005 del Plan Comunitario del Área Principal de Dellview: "Oficina"
Descripción de Categoría de Uso del Suelo: Esta categoría prevé usos profesionales, personales, comerciales y sin fines de lucro, de intensidad media que prestan servicios a la comunidad local o albergan funciones administrativas de tamaño pequeño a mediano para empresas regionales o nacionales. Entre los ejemplos de oficinas se incluyen despachos de abogados, consultorios de dentistas o médicos, oficinas administrativas de empresas de construcción o ingeniería, centros de capacitación en informática o sedes locales de proveedores de vivienda sin fines de lucro. Los usos de oficinas deben ubicarse en las arteriales o junto a ellas. Los contenedores de residuos de NC deben encontrarse detrás de la estructura principal y

deben estar protegidos de los usos residenciales adyacentes. Un amortiguamiento adecuado, como un patio de protección, cercas y/o paisajismo, debe formar una pantalla entre esta categoría y cualquier uso residencial.
Distritos de Zonificación Permitidos: O-1, NC

Categoría de Uso del Suelo 2002 del Plan Comunitario de los Vecindarios de North Central: "Parques/Espacio abierto"
Descripción de Categoría de Uso del Suelo: Los Parques/Espacio Abierto, que incluyen tanto terrenos públicos como privados, deben preservar los vecindarios y promover la vitalidad económica al brindar oportunidades de alta calidad para mejorar el atractivo general y la habitabilidad, mantener el valor de las propiedades, mejorar la salud y el bienestar de los residentes de la ciudad, fomentar la protección de los recursos naturales y promover oportunidades turísticas. Los terrenos recreativos y los espacios abiertos deben maximizar su uso por parte de los residentes del entorno y, cuando sea posible, ubicarse junto a los terrenos propuestos para escuelas; deben garantizar una administración y conservación óptimas de los cursos de agua naturales, las llanuras aluviales y las áreas de espacios abiertos con un valor ambiental o histórico único; y deben proporcionar control de ruido o zonas de amortiguación visual a lo largo de los derechos de paso de las calles y autopistas mediante el uso de áreas de bosque urbano. Ejemplos de esta clasificación son los terrenos que se disponen para uso activo (Campos de Golf, Áreas de Juego y Canchas Deportivas), disfrute pasivo (senderos, plazas y patios), áreas naturales y reservas, corredores ecológicos o avenidas ajardinadas, cinturones verdes, bosques urbanos, humedales, sistemas de desagüe y derechos de acceso a la propiedad.
Distritos de Zonificación Permitidos: Ninguna

Categoría de Uso del Suelo 2005 del Plan Comunitario del Área Principal de Dellview: "Parques/Espacio Abierto"
Descripción de Categoría de Uso del Suelo: Los parques incluyen usos del suelo públicos o privados que fomentan la recreación al aire libre, ya sea pasiva o activa. Entre los ejemplos se incluyen los parques públicos de bolsillo, regionales o lineales, los senderos para caminatas y andar en bicicleta, así como los parques privados asociados a subdivisiones y asociaciones de propietarios. Los parques deben ubicarse de manera que el acceso desde el vecindario y la comunidad sea conveniente, pero seguro, y deben tener un tamaño suficiente para proporcionar instalaciones adecuadas para el vecindario o la comunidad a la que sirven. Los espacios abiertos incluyen terrenos reservados con fines de conservación, estéticos o funcionales, pero no necesariamente recreativos. Algunos ejemplos son los derechos de acceso a la propiedad, las llanuras aluviales o los Derechos Públicos de paso para el drenaje.
Distritos de Zonificación Permitidos: Ninguna

Categoría de Uso del Suelo 2002 del Plan Comunitario de los Vecindarios de North Central: "Uso Mixto" **Descripción de la Categoría de Uso del Suelo:** Uso Mixto brinda una mezcla concentrada de usos residenciales, comerciales, de servicios, oficinas, entretenimiento, ocio y otros usos relacionados en densidades crecientes para crear un entorno orientado a los peatones, donde la gente pueda disfrutar de una amplia gama de experiencias satisfactorias en un solo lugar. Se prefiere el desarrollo nodal alrededor de una parada de tránsito, donde la densidad

disminuiría hacia el límite del nodo. Uso Mixto debe estar ubicado en la intersección de una colectora y una calle arterial, dos calles arteriales, o donde se haya establecido un área comercial existente. Uso Mixto incorpora arquitectura de alta calidad y características de diseño urbano como paisajes urbanos atrayentes, parques/plazas y cafés al aire libre. El uso mixto evoluciona desde el estacionamiento en superficie para automóviles hacia un sistema de transporte multimodal que se basa en el transporte público, el estacionamiento centralizado, las conexiones peatonales y la opción de un servicio de tren ligero. Los patios de protección proporcionan una separación paisajística entre los usos residenciales y comerciales, así como para todas las áreas de estacionamiento fuera de la vía pública y las áreas de uso de vehículos. Los usos mixtos incluyen aquellos de las categorías Comercial y Residencial, así como edificios de oficinas y hoteles de baja, media y alta altura. Esta clasificación permite una combinación de usos en el mismo edificio o en el mismo desarrollo, tales como pequeñas oficinas (dentistas, profesionales de seguros, organizaciones sin fines de lucro, etc.), pequeños locales comerciales (cafeterías, cafés, talleres de reparación de calzado, tiendas de regalos, tiendas de antigüedades, tiendas especializadas , salones de belleza, guarderías, farmacias, etc.) y usos residenciales (unidades de uso mixto, pequeños edificios de apartamentos, casas adosadas, etc.). Un Centro Urbano de Uso Mixto ofrece una función cívica central con usos mixtos incorporados en el desarrollo periférico. La implementación de un distrito especial es necesaria para establecer estándares de diseño para el desarrollo de Uso Mixto. **Distritos de Zonificación Permitidos:** MXD, TOD, NC, C-1, C-2, O-1, O-2, RM-4, RM-5, RM-6, MF-25, MF-33, MF-40, MF-50

Categoría de Uso del Suelo 2005 del Plan Comunitario del Área Principal de Dellview: "Uso Mixto"

Descripción de Categoría de Uso del Suelo: Esta categoría contempla una mezcla planificada e integrada de residencial de alta densidad con comercios, o servicios profesionales, oficinas, entretenimiento u otros usos de la tierra. La integración de usos debe ocurrir dentro de las estructuras, así como a través del sitio de desarrollo, con usos comerciales situados mayormente junto a las carreteras de orden superior, y a la altura de la planta baja de las estructuras individuales. Se prefiere el Uso Mixto en las arteriales, preferiblemente en un patrón nodal o agrupado cercano a un nodo o parada de tránsito principal. Cuando se ubica en una carretera de orden superior, el desarrollo de uso mixto debe disminuir su densidad a medida que se aleja de la carretera. Los nuevos desarrollos de uso mixto en terrenos de mayor escala, como los que siguen el concepto de "centro urbano", deben planificarse para integrarse con los usos existentes y adyacentes mediante redes viales y peatonales bien conectadas. Los materiales de construcción y el diseño arquitectónico de un desarrollo de uso mixto deben hacer hincapié en la calidad, incluyendo mejoras en las fachadas y el paisaje urbano, espacios abiertos y paisajismo.
Distritos de Zonificación Permitidos: NC, C-1, C-2P, C-2, O-1, O-2, RM-4, RM-5, RM-6, MF-25, MF- 33, MF-40, UD, MXD, TOD, IDZ

ASUNTO:
Ninguna

IMPACTO FISCAL:

Ninguna

ALTERNATIVAS:
1. Recomendar la Negación.
2. Dar una recomendación alternativa.
3. Continuar en una fecha futura.

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

Las enmiendas propuestas al plan consisten en cambiar las categorías de "Residencial de Baja Densidad", "Comercial Vecinal", "Comercial Comunitario", "Oficina" y "Parques/Espacio Abierto" a "Uso Mixto", lo cual se solicita como parte de un proyecto de rezonificación de gran superficie en la zona. El personal considera que la clasificación de usos del suelo propuesta es adecuada para las propiedades y el área circundante. La solicitud propuesta tiene por objeto dar cabida a los usos comerciales y residenciales existentes en las propiedades, promover una mayor densidad residencial y fomentar el desarrollo comercial en el área en cuestión.

Las siguientes propiedades quedan excluidas de la enmienda del plan y de los cambios de zonificación:
1. 923 West Ridgewood Court; NCB 3939 BLK 12 LOTE 16
2. 823 West Ridgewood Court; NCB 6545 BLK 2 LOTE 29 y 30
3. 817 Westwood Drive; NCB 7264 BLK 17 LOTE W 48 PIES DE 18 Y E 7 PIES DE 19
4. 825 Westwood Drive; NCB 7264 BLK 17 LOTE W 43 PIES DE 19 Y E 17 PIES DE 20
5. 822 Westwood Drive; NCB 7265 BLK 24 LOTE E 15 PIES DE 6 Y W 48 PIES DE 7
6. 909 West Hildebrand Avenue; NCB 3928 BLK 1 LOTE N IRR 129.84 PIES DE 11 Y N IRR 154.29 PIES DE 12 Y 13
7. Mcilvaine (ID de Propiedad BCAD: 423242); NCB 8800 BLK A, LOTE E, IRR 15.54 PIES DE UN ESPACIO ABIERTO Y ESMT DE SERVICIOS PÚBLICOS

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN: Z-2026-10700060
Zonificación Actual: "R-4" Distrito Residencial Unifamiliar, "R-4 CD" Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para un Estacionamiento No Comercial, "MF-33" Distrito Multifamiliar, "C-1" Distrito Comercial Ligero, "C-1 CD" Distrito Comercial Ligero con un Uso Condicional para la Venta de Autos, "C-2" Distrito Comercial, "C-2P" Distrito Comercial Peatonal, "C-2NA" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas, "O-1 CD" Distrito de Oficinas con un Uso Condicional para Tienda de Telas, "O-2" Distrito de Torres de Oficinas, "C-3" Distrito Comercial General, e "I-1" Distrito Industrial General

Zonificación Propuesta: "RM-4" Distrito Residencial Mixto, "RM-4 CD" Distrito Residencial Mixto con un Uso Condicional para un Estacionamiento No Comercial, "IDZ-2" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con usos permitidos en "C-2" Distrito Comercial y "RM-4" Distrito Residencial Mixto, "IDZ-2" Distrito de Zona de Desarrollo de

Repoblación de Intensidad Media con usos permitidos en “C- 2” Distrito Comercial y Tapicería de Vehículos - Ventas e Instalación (Completamente Cerrado), y Estudio - Sonido y Grabación, “IDZ-2” Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con usos permitidos en “C-2” Distrito Comercial y tres (3) Unidades de Vivienda, “C-1” Distrito Comercial Ligero, “C-2” Distrito Comercial, “C-2NA” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas, “C-2NA CD” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Reparación de Vehículos y Camiones Ligeros, “C-2NA CD” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Pintado de Vehículos y Reparación de Carrocerías (con depósito exterior de vehículos y piezas permitido pero totalmente resguardado de la vista de los propietarios adyacentes y de las carreteras públicas), “C-2NA CD” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Venta de Vehículos Motorizados - Servicio Completo, “C- 2NA CD” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Venta de Pienso, Semillas y Fertilizantes, “C-2NA CD” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Monumento en Piedra - Venta Minorista y Mayorista, “C-2NA CD” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para una Escuela Vocacional (Se Permite Depósito Exterior y Área de Capacitación), “C- 2NA CD” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Fabricación de Caramelos, “C-2NA S” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con una Autorización de Uso Específico para un Lavadero de Autos, y “C-2NA CD” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Centro de Mejoras Hogareñas con todos los superpuestos permaneciendo sin cambios, incluyendo “HS” Importancia Histórica y “AHOD” Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios, ubicado en el área delimitada de forma general por Fresno Street al Norte, West Hildebrand Avenue al Sur, y aproximadamente 300 pies al este y al oeste de Blanco Road.

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 4 de agosto de 2026

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700060 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-4" Distrito Residencial Unifamiliar, "R-4 CD" Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para un Estacionamiento No Comercial, "MF- 33" Distrito Multifamiliar, "C-1" Distrito Comercial Ligero, "C-1 CD" Distrito Comercial Ligero con un Uso Condicional para Venta de Vehículos, "C-2" Distrito Comercial, "C-2P" Distrito Comercial Peatonal, "C-2NA" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas, "O-1 CD" Distrito de Oficinas con un Uso Condicional para Tienda de Telas, "O-2" Distrito de Torres de Oficinas, "C-3" Distrito Comercial General, e "I-1" Distrito Industrial General a "RM-4" Distrito Residencial Mixto, "RM-4 CD" Distrito Residencial Mixto con un Uso Condicional para un Estacionamiento No Comercial, "IDZ- 2" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con usos permitidos en "C-2" Distrito Comercial y "RM-4" Distrito Residencial Mixto, "IDZ-2" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con usos permitidos en "C-2" Distrito Comercial, Tapicería de Vehículos - Ventas e Instalación (Completamente Cerrado), y Estudio - Sonido y Grabación, "IDZ-2" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con usos permitidos en "C-2" Distrito Comercial y tres (3) unidades de vivienda, "C-1" Distrito Comercial Ligero, "C-2" Distrito Comercial, "C-2NA" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas, "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Reparación de Vehículos y Camiones Ligeros, "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Pintado de Vehículos y Reparación de Carrocerías (con depósito exterior de vehículos y piezas permitido pero totalmente resguardado de la vista de los propietarios adyacentes y de las carreteras públicas), "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Venta de Vehículos Motorizados - Servicio Completo, "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Venta de Pienso, Semillas y Fertilizantes, "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Monumento en Piedra - Venta Minorista y Mayorista, "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para una Escuela Vocacional (Se Permite Depósito Exterior y Área de Capacitación), "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Fabricación de Caramelos, "C-2NA S" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con una Autorización de Uso Específico para un Lavadero de Autos, y "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Centro de Mejoras Hogareñas de NCB 3928, 3939, 6540, 6545, 6886, 6895, 7212, 7213, 7214, 7215, 7216, 7263, 7264, 7265, 8800, 12489 con todos los superpuestos permaneciendo sin cambios, incluyendo "HS" Importancia Histórica y "AHOD" Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios, ubicado en el área delimitada de forma general por Fresno Street al Norte, West Hildebrand Avenue al Sur, y aproximadamente 300 pies al este y al oeste de Blanco Road.

El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación, pendiente de la Enmienda al Plan. (Caso de Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600015)

Fecha de la Agenda: 3 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-2026-10700060
(Caso de Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600015)

RESUMEN:
Zonificación Actual: "R-4" Distrito Residencial Unifamiliar, "R-4 CD" Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para un Estacionamiento No Comercial, "MF-33" Distrito Multifamiliar, "C-1" Distrito Comercial Ligero, "C-1 CD" Distrito Comercial Ligero con un Uso Condicional para la Venta de Autos, "C-2" Distrito Comercial, "C-2P" Distrito Comercial Peatonal, "C-2NA" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas, "O-1 CD" Distrito de Oficinas con un Uso Condicional para Tienda de Telas, "O-2" Distrito de Torres de Oficinas, "C-3" Distrito Comercial General, e "I-1" Distrito Industrial General

Zonificación Solicitada: "RM-4" Distrito Residencial Mixto, "RM-4 CD" Distrito Residencial Mixto con un Uso Condicional para un Estacionamiento No Comercial, "IDZ-2" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con usos permitidos en "C-2" Distrito Comercial y "RM-4" Distrito Residencial Mixto, "IDZ-2" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con usos permitidos en "C- 2" Distrito Comercial, Tapicería de Vehículos - Ventas e Instalación (Completamente Cerrado), y Estudio - Sonido y Grabación, "IDZ-2" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con usos permitidos en "C-2" Distrito Comercial y tres (3) unidades de vivienda, "C-1" Distrito Comercial Ligero, "C-2" Distrito Comercial, "C-2NA" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas, "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Reparación de Vehículos y Camiones Ligeros, "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Pintado de Vehículos y Reparación de Carrocerías (con depósito exterior de vehículos y piezas permitido pero totalmente resguardado de la vista de los propietarios adyacentes y de las carreteras públicas), "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Venta de Vehículos Motorizados - Servicio Completo, "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Venta de Pienso, Semillas y Fertilizantes, "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Monumento en Piedra - Venta Minorista y Mayorista, "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para una Escuela Vocacional (Se Permite Depósito Exterior y Área de Capacitación), "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Fabricación de Caramelos, "C-2NA S" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con una Autorización de Uso Específico para un Lavadero de Autos, y "C- 2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Centro de Mejoras Hogareñas con todos los superpuestos permaneciendo sin cambios, incluyendo "HS" Importancia Histórica y "AHOD" Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios.

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 4 de agosto de 2026

Administrador del Caso: Manuel Mottu, Planificadora de Primer Nivel

Propietario: Múltiples propietarios

Solicitante: Ciudad de San Antonio

Representante: Ciudad de San Antonio

Ubicación: Rezonificación de Área Grande de Blanco Road del D1

Descripción Legal: NCB 3928, 3939, 6540, 6545, 6886, 6895, 7212, 7213, 7214, 7215, 7216, 7263, 7264, 7265, 8800, y 12489, el área está ubicada de forma general a lo largo del corredor de Blanco Road, entre Fresno Street al Norte y West Hildebrand Avenue al Sur, que se extiende aproximadamente 300 pies al este y al oeste de Blanco Road.

Superficie Total en Acres: Aproximadamente 44 acres

Avisos enviados por correo
Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 296 en total
Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación Vecinal de North Central y Asociación de Vecinos del Área de Beacon Hill
Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Línea Directa Comedores Compulsivos Anónimos, Fundación NES, T.H.U.G.G.I.N for Christ, Mujeres en el Cine y la Televisión de San Antonio, Archivo y Museo de la Comunidad Afroamericana de San Antonio, Asociación de Residentes del Distrito Uno de San Antonio Texas
Agencias Aplicables: Departamento de Planificación, Oficina de Conservación Histórica

Detalles de la Propiedad
Historia de la Propiedad: Varias de las propiedades en cuestión se encuentran dentro de las 36 millas cuadradas originales de la Ciudad de San Antonio, y varias propiedades fueron anexadas a la Ciudad de San Antonio mediante la Ordenanza 1941, de fecha 31 de mayo de 1940, y estaban originalmente zonificadas como "B" Distrito de Residencias, "J" Distrito Comercial y "F" Distrito de Venta Minorista Local. Varias propiedades fueron rezonificadas por la Ordenanza 28527, de fecha 2 de junio de 1960, a "JJ" Distrito Comercial. La propiedad fue re zonificada por la Ordenanza 31136, de fecha 20 de febrero de 1963, a "E" Distrito de Oficinas. La propiedad fue re zonificada por la Ordenanza 33139, de fecha 18 de marzo de 1965, a "D" Distrito de Apartamentos. Una propiedad fue re zonificada por la Ordenanza 34335, de fecha 5 de mayo de 1966, a "B-3" Distrito de Negocios. Una propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 76881, de fecha 12 de noviembre de 1992, a "R-2 SUP" Distrito de Residencia Bifamiliar con un Permiso de Uso Especial para Pensión para Ocho (8) Ocupantes. Una propiedad fue re zonificada por la Ordenanza 81294, de fecha 8 de diciembre de 1994, a "R-2" Distrito de Residencia Bifamiliar. De conformidad con el Código Unificado de Desarrollo de 2001, establecido mediante la Ordenanza 93881, de fecha 03 de mayo de 2001, las propiedades clasificadas como "B" Distrito Residencial, "J" Distrito Comercial, "F" Distrito de Venta Minorista Local, "E" Distrito de Oficinas, "D" Distrito de Apartamentos, "B-3" Distrito de Negocios, "R-2 SUP" Distrito de Residencia Bifamiliar con un Permiso de Uso Especial para una Pensión para Ocho (8)

Ocupantes, y “R-2”, Distrito de Residencia Bifamiliar, se convirtieron a “R-4” Distrito Residencial Unifamiliar, “I-1” Distrito Industrial General, “C-2” Distrito Comercial “O-2” Distrito de Torre de Oficinas, “MF-33” Distrito Multifamiliar, “C-3” Distrito Comercial General, “RM-4 CD” Distrito Residencial Mixto con un Uso Condicional para una Pensión con Ocho (8) Ocupantes, y “RM-4”, Distrito Residencial Mixto.

Una propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 98666, de fecha 8 de enero de 2004, a “C-2NA” Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas y “O-1 CD” Distrito de Oficinas con un Uso Condicional para una Tienda de Telas. Una propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 2016-08-04-0561, de fecha 8 de agosto de 2016, a “C-1 CD” Distrito Comercial Ligero con un Uso Condicional para la Venta de Vehículos Motorizados. Una propiedad fue re zonificada por la Ordenanza 2017-05-04-0303, de fecha 4 de mayo de 2017, a “C-2P” Distrito Comercial Peatonal. Una propiedad fue re zonificada por la Ordenanza 2022-12-01-0918, de fecha 1 de diciembre de 2022, a “C-1” Distrito Comercial Ligero. Una propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 2024-08-08- 0574, de fecha 8 de agosto de 2024, a “C-2 S” Distrito Comercial con una Autorización de Uso Específico para un Lavadero de Autos. Una propiedad fue re zonificada por la Ordenanza 2025-12-04-0811, de fecha 4 de diciembre de 2025, a “C-2” Distrito Comercial. Una propiedad fue re zonificada por la Ordenanza 2026-01-15-0026, de fecha 15 de enero de 2026, a “C-2” Distrito Comercial.

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal como pendientes o incursiones en la llanura aluvial.

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

La designación de distrito superpuesto “HL” Sitio Histórico, “HS” Importancia Histórica o “HE” Excepcionalidad Histórica indica el carácter arquitectónico histórico o la importancia cultural de la estructura o ubicación. La designación de Sitio de Importancia Histórica no afecta a los posibles usos de la propiedad pero regula la apariencia externa de la estructura. Los planos de construcción y las solicitudes de permiso estarán sujetos a revisión por la Oficina de Preservación Histórica y la Comisión de Revisión Histórica y de Diseño (HDRC) antes de la emisión de los permisos.

Información de Distrito Especial:
El Distrito de Zona de Desarrollo de repoblación (IDZ) proporciona normas flexibles para desarrollos. IDZ puede ser aprobado como un distrito de zonificación base o un distrito de zonificación superpuesto. Usualmente, IDZ es flexible con los requisitos de estacionamiento, tamaños de lotes y espaciados.

Transporte Vía pública: Blanco Road
Carácter Existente: Tipo Arterial Secundario B

Vía pública: Fresno Street
Carácter Existente: Tipo Arterial Secundario B

Vía pública: West Hildebrand Avenue

Carácter Existente: Tipo Arterial Secundario B

Información del Estacionamiento: Los requisitos de estacionamiento mínimo para usos comerciales se pueden encontrar en la Tabla 526-3b del Código de Desarrollo Unificado.

ASUNTO:
Ninguno.

ALTERNATIVAS:
Zonificación Actual: "R-4" Distrito Residencial Unifamiliar, "R-4 CD" Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para un Estacionamiento No Comercial, "MF-33" Distrito Multifamiliar, "C-1" Distrito Comercial Ligero, "C-1 CD" Distrito Comercial Ligero con un Uso Condicional para la Venta de Autos, "C-2" Distrito Comercial, "C-2P" Distrito Comercial Peatonal, "C-2NA" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas, "O-1 CD" Distrito de Oficinas con un Uso Condicional para Tienda de Telas, "O-2" Distrito de Torres de Oficinas, "C-3" Distrito Comercial General, e "I-1" Distrito Industrial General.

Zonificación Propuesta: "RM-4" Distrito Residencial Mixto, "RM-4 CD" Distrito Residencial Mixto con un Uso Condicional para un Estacionamiento No Comercial, "IDZ-2" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con usos permitidos en "C-2" Distrito Comercial y "RM-4" Distrito Residencial Mixto, "IDZ-2" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con usos permitidos en "C- 2" Distrito Comercial, Tapicería de Vehículos - Ventas e Instalación (Completamente Cerrado), y Estudio - Sonido y Grabación, "IDZ-2" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con usos permitidos en "C-2" Distrito Comercial y tres (3) unidades de vivienda, "C-1" Distrito Comercial Ligero, "C-2" Distrito Comercial, "C-2NA" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas, "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Reparación de Vehículos y Camiones Ligeros, "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Pintado de Vehículos y Reparación de Carrocerías (con depósito exterior de vehículos y piezas permitido pero totalmente resguardado de la vista de los propietarios adyacentes y de las carreteras públicas), "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Venta de Vehículos Motorizados - Servicio Completo, "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Venta de Pienso, Semillas y Fertilizantes, "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Monumento en Piedra - Venta Minorista y Mayorista, "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para una Escuela Vocacional (Se Permite Depósito Exterior y Área de Capacitación), "C-2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Fabricación de Caramelos, "C-2NA S" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con una Autorización de Uso Específico para un Lavadero de Autos, y "C- 2NA CD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Centro de Mejoras Hogareñas con todos los superpuestos permaneciendo sin cambios, incluyendo "HS" Importancia Histórica y "AHOD" Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios.

IMPACTO FISCAL:
No hay impacto fiscal.

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

Las siguientes propiedades quedan excluidas de la enmienda del plan y de los cambios de zonificación:

1. 923 West Ridgewood Court; NCB 3939 BLK 12 LOTE 16
2. 823 West Ridgewood Court; NCB 6545 BLK 2 LOTE 29 y 30
3. 817 Westwood Drive; NCB 7264 BLK 17 LOTE 48 PIES O DE 18 Y 7 PIES E DE 19
4. 825 Westwood Drive; NCB 7264 BLK 17 LOTE 43 PIES O DE 19 Y 17 PIES E DE 20
5. 822 Westwood Drive; NCB 7265 BLK 24 LOTE 15 PIES E DE 6 Y 48 PIES O DE 7
6. 909 West Hildebrand Avenue; NCB 3928 BLK 1 LOTE N IRR 129.84 PIES DE 11 Y N IRR 154.29 PIES DE 12 Y 13
7. Mcilvaine (ID de Propiedad BCAD: 423242); NCB 8800 BLK A, LOTE E, IRR 15.54 PIES DE UN ESPACIO ABIERTO Y ESMT DE SERVICIOS PÚBLICOS

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

1. **Consistencia:** Las propiedades en cuestión se encuentran dentro del Plan Comunitario de los Vecindarios de North Central, adoptado en 2002, y del Plan Comunitario del Área Principal de Dellview, adoptado en 2005. Las categorías actuales de uso del suelo incluyen "Residencial de Baja Densidad", "Comercial Vecinal", "Comercial Comunitario", "Oficina", y "Parques/Espacio Abierto". El personal propone una categoría de uso del suelo de "Uso Mixto" para armonizar los cambios propuestos al distrito de zonificación base con los planes aprobados. La recomendación de la Comisión de Planificación está pendiente a la audiencia del 12 de agosto de 2026.

2. **Impactos Adversos en Terrenos Vecinos:** El personal no encuentra indicios de posibles impactos adversos en terrenos vecinos relacionados con esta solicitud de cambio de zonificación. Los usos propuestos son consistentes con el patrón de desarrollo establecido del área circundante.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** La actual zonificación industrial no es adecuada para el área circundante. La zonificación actual de las propiedades dentro del límite es principalmente Industrial cuando el uso actual e histórico de las propiedades ha sido Residencial o Comercial. Además, varias propiedades utilizadas con fines residenciales siguen clasificadas para usos industriales, mientras que solo un pequeño número de propiedades están clasificadas como comerciales. En general, el patrón de zonificación actual no refleja con precisión los usos del suelo existentes. El personal ha realizado trabajo de campo y ha revisado los datos disponibles sobre las propiedades para verificar el uso actual de cada una de ellas dentro del área del proyecto. Con base en este análisis, el personal ha elaborado recomendaciones de zonificación que se ajustan mejor a los patrones de usos del suelo establecidos y están en apoyo de la compatibilidad con el área circundante.

4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles impactos adversos para la salud pública, la seguridad o el bienestar.

5. **Políticas Públicas:** La rezonificación de área grande propuesta no parece entrar en conflicto con ninguna política pública. Entre las metas y políticas relevantes del Plan Comunitario de los Vecindarios de North Central 2002, el Plan Comunitario del Área Principal de Dellview 2005 y el Plan Integral pueden incluirse:
   Metas 2002 del Plan Comunitario de los Vecindarios de North Central:

- 1.1: Promocionar San Pedro Avenue y Blanco Road desde Hildebrand hasta la Carretera 410 como el lugar para vivir, trabajar, comprar y entretenerse con su ubicación central y acceso conveniente a todo San Antonio.
- 2.1: Iniciar una rezonificación integral en el extremo sur de San Pedro Avenue y Blanco Road, entre Hildebrand y Basse Rd., con el fin de desalentar los usos de mayor intensidad.

Metas 2005 del Plan Comunitario del Área Principal de Dellview:

- 3.2: Reutilización y Reconversión - Promover y facilitar la revitalización de los centros comerciales lineales y los sitios existentes en el área de planificación
- 5.1: Cantidad y Calidad de Vivienda - Promover un entorno atractivo para la compra de viviendas garantizando el mantenimiento de las viviendas existentes, la reinversión y rehabilitación de las viviendas deterioradas, y la promoción y desarrollo de nuevas viviendas

6. **Dimensiones del Lote:** Aproximadamente 44 acres

7. **Otros Factores:** La meta principal de esta rezonificación de área grande es alinear las designaciones de los distritos de zonificación con los usos del suelo actuales. Este esfuerzo tiene como objetivo reducir las inconsistencias de zonificación en toda la Ciudad de San Antonio, muchas de las cuales son resultado de décadas de cambios en el código de zonificación, incluida la actualización más reciente durante la conversión de zonificación de 2001. Como se indica en el historial de zonificación, esta zona se clasificó originalmente bajo el código de zonificación acumulativo de 1938, como "B" Distrito de Residencia, "J" Distrito Comercial, "JJ" Distrito Comercial y "F" Distrito de Venta Minorista Local, lo cual permitía usos residenciales, comerciales e industriales sin separación.

   Los procedimientos de zonificación de Uso Condicional están diseñados para permitir Usos del Suelo que no están permitidos por el distrito de zonificación establecido; sin embargo, debido a circunstancias únicas, tales como requisitos de desarrollo y usos ya establecidos, se consideran excepciones siempre y cuando exista compatibilidad con el plan de uso del suelo vigente y con los usos del suelo circundantes dentro de las condiciones expresadas.

   Para las propiedades zonificadas como "RM" o "MF" que colindan con lotes zonificados como residenciales o que están desarrolladas con un uso unifamiliar, la altura está restringida a la altura máxima del distrito unifamiliar dentro de los 50 pies de la línea de la propiedad.

   De acuerdo con el Código de Desarrollo Unificado de la Ciudad de San Antonio, la Oficina de Conservación Histórica analiza todas las solicitudes de demolición para cualquier propiedad ubicada dentro de los límites de la ciudad de San Antonio. La aprobación de una enmienda al plan no implica la aprobación ni la sustitución de dicha revisión de demolición según lo indicado por la UDC. Además, existen varias propiedades designadas como históricas en esta zona. La aprobación de un plan de sitio o de materiales presentados como parte de una solicitud de zonificación no reemplaza los requisitos para la revisión de diseño indicados en el Artículo VI del Código de Desarrollo Unificado.

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700006 S (Distrito 3 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3NA MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios, y "C-3R MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General Restrictivo de la Venta de Alcohol con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios, en Lote 21, Cuadra 3, NCB 9470 y "C-2 S MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con una Autorización de Uso Específico para un Lavadero de Autos en Lotes 34 y 35, Cuadra 3, NCB 9470, ubicado en 3759 y 3791 Pleasanton Road, y 111 West Petaluma Boulevard. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.

Fecha de la Agenda: 3 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 3

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700006 S

RESUMEN:
Zonificación Actual: "C-3NA MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "C-3R MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General Restrictivo de la Venta de Alcohol con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "C-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Lote 21, Cuadra 3, NCB 9470 y "C-2 S MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con una Autorización de Uso Específico para Lavadero de Autos en Lotes 34 y 35, Cuadra 3, NCB 9470

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 4 de agosto de 2026

Administrador del Caso: Joel Vela, Coordinador de Planificación

Propietario: Jungran T Lim

Solicitante: Louis L Ybarra

Representante: Louis L Ybarra

Ubicación: 3759 y 3791 Pleasanton Road, y 111 West Petaluma Boulevard

Descripción Legal: Lote 21, Lotes 34 y 35, Cuadra 3, NCB 9470

Superficie Total en Acres: 1.1211

Avisos enviados por correo
Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 23
Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación Vecinal de Harlandale-McCollum
Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Mujeres en el Cine y la Televisión de San Antonio y Archivo y Museo de la Comunidad Afroamericana de San Antonio
Agencias Aplicables: Lackland AFB, Stinson, Departamento de Planificación

Detalles de la Propiedad
Historia de la Propiedad: La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 66677, de fecha 25 de febrero de 1988, de "F" Distrito de Comercio Local a "B-3R" Distrito de Negocios Restringido y "B-3NA" Distrito de Negocios, Venta de Bebidas No Alcohólicas. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 02 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "B-3R" Distrito de Negocios Restringido fue convertida al actual "C-3R" Distrito Comercial General Restrictivo de la Venta de Alcohol, y la propiedad zonificada como "B-3NA" Distrito de Negocios, Venta de Bebidas No Alcohólicas se convirtió al actual "C-3NA" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas.

Historial de Código y Permisos:
No hay historial de aplicación de códigos o permisos para la propiedad en cuestión.

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal como pendientes o inclusión en la llanura aluvial.

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

La designación "MLOD-2" Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland no restringe el uso del suelo, sino que regula la iluminación exterior en un esfuerzo por minimizar la contaminación lumínica nocturna y sus efectos sobre las operaciones en la instalación militar.

Información de Distrito Especial:
N/A

Clasificación de Calles
Vía pública: Pleasanton Road
Carácter Existente: Arterial Secundario Tipo A

Vía pública: West Petaluma Boulevard
Carácter Existente: Local

Información del Estacionamiento: El requisito de estacionamiento mínimo para Lavadero de Autos es de 1 espacio por cada 500 pies cuadrados de GFA, incluyendo muelles de servicio, túneles de lavado y áreas de venta.

Los requisitos de estacionamiento para todos los demás usos comerciales figuran en el Código de Desarrollo Unificado, Tabla 526-3a y Tabla 526-3b.

ASUNTO:
Ninguno.

ALTERNATIVAS:
Zonificación Actual: Los Distritos "C-3R" Comercial General Restrictivo de la Venta de Alcohol son idénticos a los distritos C-3, excepto que prohíben la venta de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del local.

El "C-3NA" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas es idéntico a los distritos C-3, excepto que prohíbe la venta de bebidas alcohólicas.

Zonificación Propuesta: Los Distritos "C-2" Comerciales albergan usos comerciales comunitarios, con un tamaño de construcción ilimitado y un límite de altura de construcción de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: tienda de bebidas alcohólicas, minigolf y otras instalaciones de juegos de interior, pequeño cine techado, cementerio de mascotas, aceite para autos y camiones ligeros, lubricación y afinación, polarizado de vidrios para autos, reparación de neumáticos (solo venta e instalación), estación de servicio, venta y reparación de electrodomésticos, bancos benéficos de alimentos y ropa, y tintorería. No se permite el almacenamiento exterior ni la exhibición de bienes, excepto para cenas al aire libre.

IMPACTO FISCAL:
Ninguno.

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

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

1. **Consistencia:** La propiedad está ubicada dentro del Plan del Sector Oeste / Suroeste, adoptado en 2011, y se encuentra designada actualmente como "Nivel Urbano General" en el componente del plan sobre uso futuro del suelo. El distrito de zonificación de base "C-2"

solicitado es compatible con la designación de uso futuro del suelo.

2. **Impactos Adversos en Terrenos Vecinos:** El personal no encuentra indicios de posibles impactos adversos en terrenos vecinos relacionados con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** Las zonificaciones actuales "C-3R" Distrito Comercial General Restrictivo de la Venta de Alcohol y "C-3NA" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas son adecuadas para la propiedad y el área circundante. El "C-2 S" Distrito Comercial con Autorización de Uso Específico para un Lavadero de Autos propuesto también es adecuado. El solicitante solicita el retiro de la restricción vigente en materia de alcohol para permitir la venta y el consumo de alcohol en el lugar, tanto en los restaurantes actuales como en los futuros propuestos en las propiedades en cuestión. Para mantener la coherencia con la designación actual de uso del suelo y evitar la necesidad de una enmienda del plan, el solicitante propone reclasificar las propiedades a un distrito de zonificación base "C-2". El solicitante también solicita una Autorización de Uso Específico para permitir que el lavadero de autos existente, ubicado en 3791 Pleasanton Road y 111 West Petaluma Boulevard, siga cumpliendo con la normativa, ya que continúa operando en el sitio. Aunque algunas partes de las propiedades colindan con usos residenciales, la propuesta de reclasificación a "C-2" reduciría la posibilidad de un desarrollo comercial de alta intensidad y exige medidas de protección adicionales para el vecindario, incluyendo zonas de amortiguación con vegetación, mayores distancias de retranqueo para los nuevos desarrollos y la instalación de cercas de protección sólidas de seis pies de altura en los lugares adyacentes a las propiedades residenciales. Además, el desarrollo del sitio estará sujeto a un plano de sitio aprobado. Cualquier desviación significativa del documento aprobado puede requerir una revisión y consideración adicionales por parte del Consejo de la Ciudad.

4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles impactos adversos para la salud pública, la seguridad o el bienestar.

5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas. Las Metas y Políticas relevantes del Plan Integral SA Tomorrow pueden incluir:
   - Meta JEC 1: El empleo se centra en los 13 Centros Regionales de la ciudad, en sitios específicos en los Centros Urbanos y a lo largo de los corredores de movilidad, proporcionando una fácil conectividad para los residentes y las empresas de San Antonio.
   - JEC P17: Promocionar la fortaleza de las industrias tradicionales de San Antonio para atraer actividad económica adicional.
   - JEC P21: Agrupar geográficamente a las empresas de industrias similares y compatibles y a las instituciones públicas para fomentar una mayor interacción y colaboración.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 1.1211 de acre tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo comercial propuesto.

7. **Otros Factores:** La propiedad está ubicada dentro de la Zona de Conocimiento de Lackland AFB/Área de Influencia Militar. De conformidad con el Memorándum de Entendimiento firmado, a JBSA se le notificó de la solicitud propuesta.

El Ejército ha indicado que no hay ninguna objeción a esta solicitud.

El solicitante ha presentado un plan de sitio de conformidad con los requisitos del código. El plan del sitio indica usos comerciales.

El propósito de la Autorización de Uso Específico es disponer ciertos usos que, debido a sus características únicas o impactos potenciales en los usos del suelo adyacentes, generalmente no están permitidos en ciertos distritos de zonificación por derecho propio, pero que pueden ser aceptables en ciertas localidades específicas bajo las circunstancias y condiciones correctas.

El solicitante busca la rezonificación para permitir la venta y el consumo de alcohol en los restaurantes actuales y futuros, el uso continuado del lavadero de autos existente y la construcción de un estacionamiento en apoyo a los usos comerciales.

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700144 (Distrito 3 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite de Distrito de Zonificación de "MHC" Distrito Convencional de Viviendas Móviles a "MHP" Distrito de Parque de Viviendas Móviles en 521.58 acres de CB 4010, excepto por 0.2296 de acre, ubicado en 21193 Lamm Road. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.

Fecha de la Agenda: 3 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 3

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700144

RESUMEN:
Zonificación Actual: "MHC" Distrito Convencional de Viviendas Móviles

Zonificación Solicitada: "MHP" Distrito de Parque de Viviendas Móviles

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 4 de agosto de 2026

Administrador del Caso: Forrest Wilson, Planificador Principal

Propietario: Lamm & 37 Development Partners, Ltd.

Solicitante: Brown & McDonald, PLLC

Representante: Brown & McDonald, PLLC

Ubicación: 21193 Lamm Road

Descripción Legal: 521.58 acres de CB 4010, excepto por 0.2296 de acre

Superficie Total en Acres: 521.58 acres de CB 4010, excepto por 0.2296 de acre

Avisos enviados por correo
Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 8
Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Ninguna
Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Mujeres en el Cine y la Televisión de San Antonio, Archivo y Museo de la Comunidad Afroamericana de San Antonio
Agencias Aplicables: PWD – División de Aguas Pluviales, TxDOT

Detalles de la Propiedad
Historia de la Propiedad: La propiedad fue anexada a la Ciudad de San Antonio el 9 de enero de 2014 mediante la Ordenanza 2014-01-09-0012, y zonificada como "FR" Distrito de Granja y Rancho. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 2021-03-04-0150 de fecha 4 de marzo de 2021, a "MHC" Distrito Convencional de Viviendas Móviles. Una pequeña parte de la propiedad no incluida en esta solicitud de rezonificación fue rezonificada por la Ordenanza 2022-06-16-0474, de fecha 16 de junio de 2022, a "R-6 S" Distrito Residencial Unifamiliar con una Autorización de Uso Específico para un Sistema de Comunicación Inalámbrica.

Detalles sobre Código y Permisos: No hay historial de códigos o permisos relevante para la propiedad.

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal, y una parte de la propiedad se ubica dentro de la llanura aluvial de 100 años.

Información de Distrito Superpuesto:
Ninguna

Información de Distrito Especial:
El "MHP" Distrito de Parque de Viviendas Móviles es un distrito especial para proporcionar ubicaciones adecuadas para las casas móviles del código del HUD ubicadas dentro de un parque de casas móviles. Se requiere un plan de sitio para una rezonificación a "MHP" que incluirá la disposición del plan del sitio. La Sección de Zonificación del Departamento de Servicios de Desarrollo realiza una revisión de la zonificación durante la revisión del plano y del permiso de construcción.

Clasificación de Calles
Vía pública: IH 37
Carácter Existente: Interestatal

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

ASUNTO:
Ninguno.

ALTERNATIVAS:
Zonificación Actual: El "MHC" Distrito Convencional de Casas Móviles proporciona ubicaciones adecuadas para las casas móviles del código de HUD en subdivisiones convencionales de casas móviles (casas individuales en lotes individuales).

Zonificación Propuesta: El "MHP" Distrito de Parque de Casas Móviles brinda ubicaciones adecuadas para casas móviles compatibles con el código del HUD en parques de casas móviles.

IMPACTO FISCAL:
Ninguno.

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

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

1. **Consistencia:** La propiedad está ubicada dentro del Plan del Sector Heritage South, adoptado en septiembre de 2010, y se encuentra designada actualmente como "Nivel Suburbano" en el componente del plan sobre uso futuro del suelo. El distrito de zonificación de base "MHP" solicitado es compatible con la clasificación de uso futuro del suelo.

2. **Impactos Adversos en Terrenos Vecinos:** El personal no encuentra indicios de posibles impactos adversos en terrenos vecinos relacionados 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:** La zonificación existente "MHC" Distrito Convencional de Viviendas Móviles es adecuada para la propiedad y el área circundante. El "MHP" Distrito de Parque de Viviendas Móviles también es adecuado, ya que permite los mismos usos y se alinea con la clasificación de uso del suelo subyacente. La diferencia radica en que el distrito "MHC" exige que las viviendas se ubiquen en lotes individuales parcelados, mientras que el distrito "MHP" permite la flexibilidad de ubicar viviendas en un solo lote parcelado. Además, el número de viviendas solicitado está muy por debajo de la densidad máxima de diez (10) unidades por acre.

4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles impactos adversos para la salud pública, la seguridad o el bienestar.

5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ninguna política pública.
   Las Metas y Políticas relevantes del Plan Integral SA Tomorrow pueden incluir:
   - PFCS P7: Desarrollar asociaciones públicas y privadas para proporcionar servicios culturales en toda la comunidad.
   - PFCS P1: Proporcionar una variedad de servicios a diferentes escalas en cada vecindario de toda la ciudad.
   - GCF P14: Establecer amortiguadores y transiciones adecuadas (uso del suelo, forma y/o paisajismo) entre los vecindarios residenciales y el desarrollo cercano de mayor densidad.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 522+/- acres tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo residencial propuesto

7. **Otros Factores:** El solicitante ha presentado un plan de sitio de conformidad con los requisitos del código. El plan del sitio indica usos residenciales.

   No se puede permitir ningún acceso de entrada a la IH 37.

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE ENMIENDA DEL PLAN Nº PA-2026-11600045 (Distrito 4 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan del Sector Heritage South, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, que cambia la clasificación de uso futuro del suelo de "Nivel Agronegocios/RIMSE" a "Centro Especializado" en 38.22 acres de CB 4297, ubicado de forma general en la cuadra 16000 de Applewhite Road. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación. (Zonificación Asociada Z-2026-10700143)

Fecha de la Agenda: 3 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 ENMIENDA AL PLAN PA-2026-11600045
(Caso de Zonificación Asociado Z-2026-10700143)

RESUMEN:
Componentes del Plan Integral: Plan de Uso del suelo del Sector Heritage South
Fecha de adopción del plan: Septiembre 2010
Categoría actual de Uso del Suelo: "Nivel Agronegocios/RIMSE"
Categoría de Uso del Suelo propuesta: "Centro Especializado"

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Planificación: 12 de agosto de 2026
Administrador del Caso: Shawn Schiele, Planificador de Zonificación
Propietario: Sanko American Corporation
Solicitante: Sanko American Corporation
Representante: Trey Jacobson, Momentum Advisory Services
Ubicación: Ubicada de forma general en la Cuadra 16000 de Applewhite Road
Descripción Legal: A 38.22 acres de CB 4297
Superficie Total en Acres: 38.22 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: Starbright Overlook South
Agencias Aplicables: Departamento de Parques y Departamento de Planificación

Clasificación de Calles
Vía: Applewhite Road
Carácter Existente: Arterial Secundaria Mejorada

Plan Integral
Componentes del Plan Integral: Plan de Uso del suelo del Sector Heritage South
Fecha de adopción del plan: Septiembre 2010
Metas del Plan:

- ED-6.1 Crear una marca para Heritage South en base a la visión para el área
- ED-6.3 Promover la industria de bajo impacto, alto y biotecnologías, y el comercio internacional
- LU-5.1 Integrar centros urbanos regionales que incluyan usos comerciales, minoristas, de oficinas e institucionales en el tejido de la comunidad.

Categorías de Uso Integral del Suelo
Categoría de Uso del Suelo: "Nivel Agronegocios/RIMSE"
Descripción de Categoría de Uso del Suelo: Áreas aisladas donde sean adecuados los negocios que producen, procesan o distribuyen productos agrícolas y/o ganaderos y realizan actividades agroindustriales relacionadas. Adicionalmente, se permiten los parques de oficinas de investigación, tecnología, manufactura y afines, con usos complementarios como restaurantes, gasolineras y otros usos similares, así como lugares de entretenimiento profesional y amateur, deportes y música con usos complementarios como restaurantes. Se permiten los usos agrícolas en todo el nivel. Los usos Industriales Ligeros deben estar cubiertos y protegidos de los usos no industriales adyacentes. Los usos comerciales deben ubicarse en las intersecciones de arteriales y vías secundarias o caminos rurales, o agrupados en poblados comerciales rurales ubicados en arteriales. Todos los usos investigativos, industriales, manufactureros, deportivos y de entretenimiento pueden ubicarse uno al lado del otro a través de una red de calles y un diseño de estacionamiento adecuados. Puede necesitarse de protección para ciertos usos industriales y de manufactura.
Distritos de Zonificación Permitidos: FR, I-1, MI-1, BP, RP, L

Categorías de Uso Integral del Suelo
Categoría de Uso del Suelo: "Centro Especializado"
Descripción de Categoría de Uso del Suelo: El Centro Especializado tiene tres ubicaciones principales: alrededor de la Planta Industrial de Toyota Motor, y al oeste de Southton Rd, cerca del ferrocarril en el Cuadrante Noreste. Los usos industriales pesados deben ubicarse cerca de autopistas, arteriales y ferrocarriles. Este uso no es compatible con los usos residenciales. Los usos de parques de Negocios/Oficinas deben adoptar la forma de un campus cohesivo, con espacios abiertos adecuados y senderos peatonales entre o alrededor de los edificios. Los usos residenciales deben separarse con zonas de amortiguación paisajísticas.
Distritos de Zonificación Permitidos: O-1.5, O-2, C-3, BP, I-1, I-2, MI-1, MI-2, SGD, QD

ASUNTO:
Ninguno.

IMPACTO FISCAL:
No hay impacto fiscal.

ALTERNATIVAS:
1. Recomendar la Negación.
2. Dar una recomendación alternativa.
3. Continuar en una fecha futura.

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

Se solicita la Enmienda del Plan propuesta de "Nivel de Agronegocios" a "Centro Especializado" para rezonificar la propiedad de "MI-1" Distrito Industrial Mixto Ligero a "I-2" Distrito Industrial Pesado. El uso del suelo solicitado de "Centro Especializado" es coherente con los usos del suelo circundantes. El uso del suelo propuesto permite que esta propiedad se integre con el área en general, ya que el sitio se encuentra frente a la planta de fabricación de Toyota, la cual tiene un uso del suelo de "Industrial Pesado" que permite las zonificaciones "I-1, I-2, MI-1, MI-2, QD y SGD", las cuales son comparables.

Criterios para la Revisión del Plan del Sector:
- El patrón de uso del suelo recomendado en el Plan de Uso del Suelo del Sector Heritage South no brinda adecuadamente sitios opcionales apropiados para el cambio de uso del suelo propuesto en la enmienda.
- La enmienda debe constituir una mejora general al Plan del Sector Heritage South y no beneficiará únicamente a un propietario o propietarios particulares en un momento determinado.
- La enmienda debe mantener la visión para el futuro del Plan del Sector Heritage South.

La enmienda no afectará negativamente a una parte o a toda el Área de Planificación al;
- Alterar significativamente los patrones de uso del suelo existentes aceptables, especialmente en vecindarios establecidos.
- Afectar el carácter existente (es decir, visual, físico y funcional) del área inmediata.
- Crear actividades que no sean compatibles con los usos vecinales adyacentes.
- Alterar significativamente los servicios recreativos tales como espacios abiertos, parques y senderos.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN: Z-2026-10700143
Zonificación Actual: "MI-1 AHOD" Distrito Industrial Ligero Mixto en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios
Zonificación Solicitada: "I-2 AHOD" Distrito Industrial Pesado en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios
Fecha de la Audiencia de la Comisión: 4 de agosto de 2026

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700143 (Distrito 4 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "MI-1 AHOD" Distrito Industrial Ligero Mixto en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "I-2 AHOD" Distrito Industrial Pesado en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en 38.22 acres de CB 4297, ubicado de forma general en la cuadra 16000 de Applewhite Road.
El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación, pendiente de la Enmienda al Plan. (Caso de Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600045)

Fecha de la Agenda: 3 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-2026-10700143
(Caso de Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600045)

RESUMEN:
Zonificación Actual: "MI-1 AHOD" Distrito Industrial Ligero Mixto en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "I-2 AHOD" Distrito Industrial Pesado en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 4 de agosto de 2026

Administrador del Caso: Shawn Schiele, Planificador

Propietario: Sanko American Corporation

Solicitante: Sanko American Corporation

Representante: Trey Jacobson, Momentum Advisory Services

Ubicación: Ubicada de forma general en la cuadra 16000 de Applewhite Road

Descripción Legal: A 38.22 acres de CB 4297

Superficie Total en Acres: 38.22 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: Starbright Overlook South
Agencias Aplicables: Departamento de Parques y Departamento de Planificación

Detalles de la Propiedad
Historia de la Propiedad: La propiedad fue zonificada por la Ordenanza 98228, de fecha 25 de septiembre de 2003, a su actual "MI-1" Distrito Industrial Ligero Mixto.

Historial de Código y Permisos:
No hay historial de aplicación de códigos o permisos para la propiedad en cuestión.

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal como pendientes o inclusión en la llanura aluvial.

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

Información de Distrito Especial:
Ninguno.

Clasificación de Calles
Vía pública: Applewhite Road
Carácter Existente: Arterial Secundaria Mejorada

ASUNTO:
Ninguno

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

Zonificación Propuesta: El "I-2" Distrito Industrial Pesado permite usos que son altamente riesgosos, de carácter ambientalmente grave y/o que generan muy altos volúmenes de tráfico de camiones. El distrito se estableció con el fin de ofrecer sitios para las actividades que involucren a las principales terminales de transporte, e instalaciones manufactureras que tengan un mayor impacto en el área circundante que las industrias encontradas en los distritos L o I-1.

Ejemplos de usos permitidos: fabricación y depósito de gas acetileno, fabricación de productos asfálticos, trabajos en calderas y tanques, fabricación de ropa de proceso químico, y secado y molienda de granos.

IMPACTO FISCAL:
Ninguno

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

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

1. **Consistencia:** La propiedad está ubicada dentro del Plan del Sector Heritage South, adoptado en 2010, y se encuentra designada actualmente como "Nivel Agronegocios" en el componente del plan sobre uso futuro del suelo. La zonificación base solicitada de "I-2" no es compatible con la designación de uso futuro del suelo. El solicitante solicitó una Enmienda al Plan a "Centro Especializado". El Personal recomienda su Aprobación, la recomendación de la Comisión de Planificación está pendiente a la audiencia del 12 de agosto de 2026.

2. **Impactos Adversos en Terrenos Vecinos:** El personal no encuentra indicios de posibles impactos adversos en terrenos vecinos relacionados 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:** La zonificación actual "MI-1" Distrito Industrial Ligero Mixto es la adecuada para la propiedad y el área circundante. El "I-2" Distrito Industrial Pesado solicitado también es adecuado. La zonificación y los usos circundantes son de naturaleza casi exclusivamente industrial, ya que la planta de vehículos de motor de Toyota se encuentra muy cerca de la propiedad en cuestión, junto con otros usos industriales que colindan con la propiedad hacia el sur. Esta propuesta no representaría un aumento de la intensidad en el área circundante y se integraría perfectamente en el entorno.

4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles impactos adversos para la salud pública, la seguridad o el bienestar.

5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ninguna política pública. Las Metas y Políticas relevantes del Plan Maestro Integral SA Tomorrow pueden incluir:
   - Meta GCF 2: Las áreas de crecimiento prioritario atraen empleos y residentes.
   - GCF P7: Garantizar que los centros de empleo ofrezcan una variedad de usos del suelo e infraestructuras que permitan a la ciudad mantenerse económicamente competitiva.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 38.22 acres tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo industrial propuesto.

7. **Otros Factores:** El solicitante está cambiando la zonificación para desarrollar una Instalación de Fabricación de Plástico.

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700004 CD (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-4 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "R-4 CD MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para tres (3) unidades de vivienda en los 100 pies este de Lote B, Cuadra 15, NCB 7878, ubicado en 829 West Harlan Avenue. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.

Fecha de la Agenda: 3 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-2026-10700004 CD

RESUMEN:
Zonificación Actual: "R-4 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "R-4 CD MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con Uso Condicional para tres (3) unidades de vivienda

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 06 de agosto de 2026

Administrador del Caso: Joel Vela, Coordinador de Planificación

Propietarios: Victor Alfaro

Solicitante: Porfereo Hernandez

Representante: Porfereo Hernandez

Ubicación: 829 West Harlan Avenue

Descripción Legal: los 100 pies este de Lote B, Cuadra 15, NCB 7878

Superficie Total en Acres: 0.2808

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: Tierra Linda
Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Mujeres en el Cine y la Televisión de San Antonio, Archivo y Museo de la Comunidad Afroamericana de San Antonio
Agencias Aplicables: Base de la Fuerza Aérea Lackland

Detalles de la Propiedad
Historia de la Propiedad: La propiedad fue anexada a la Ciudad de San Antonio mediante la ordenanza 1391, con fecha del 22 de septiembre de 1944, y zonificada originalmente como "B" Distrito de Residencia. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 03 de mayo de 2001, "B" Distrito de Residencia se convirtió al actual "R-4" Distrito Residencial Unifamiliar.

Detalles sobre Código y Permisos:
N/A

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal como pendientes o inclusión en la llanura aluvial.

Información de Distrito Superpuesto:
La designación "MLOD-2" Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland no restringe el uso del suelo, sino que regula la iluminación exterior en un esfuerzo por minimizar la contaminación lumínica nocturna y sus efectos sobre las operaciones en la instalación militar.

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

Información de Distrito Especial:
N/A

Clasificación de Calles
Vía pública: Harlan Avenue
Carácter Existente: Local

Información del Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para cuatro (3) unidades es de 1.5 espacios por unidad.

ASUNTO:
Ninguno

ALTERNATIVAS:
Zonificación Actual: Los Distritos "R-4" Residencial Unifamiliar permiten viviendas unifamiliares (separadas) con un tamaño de lote mínimo de 4,000 pies cuadrados y un ancho mínimo de 35 pies, hogares de familia sustituta y escuelas públicas y privadas.

Zonificación Propuesta: Los Distritos "R-4" Residencial Unifamiliar permiten viviendas unifamiliares (separadas) con un tamaño de lote mínimo de 4,000 pies cuadrados y un ancho mínimo de 35 pies, hogares de familia sustituta y escuelas públicas y privadas.

IMPACTO FISCAL:
Ninguno

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

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

1. **Consistencia:** La propiedad está ubicada dentro del Plan del Área Comunitaria de Nogalitos/South Zarzamora, adoptado en septiembre de 2004, y se encuentra designada actualmente como "Residencial de Baja Densidad" en el componente del plan sobre uso futuro del suelo. El distrito de zonificación de base "R-4" solicitado es compatible con la designación de uso futuro del suelo.

2. **Impactos Adversos en Terrenos Vecinos:** El personal no encuentra indicios de posibles impactos adversos en terrenos vecinos relacionados con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** La designación de zonificación actual "R-4" Distrito Residencial Unifamiliar es adecuada para la propiedad y el área circundante. El "R- 4 CD" Distrito Residencial Unifamiliar con Uso Condicional para tres (3) unidades de vivienda propuesto también es adecuado. La propiedad en cuestión, así como gran parte del área circundante, se benefician actualmente de la Conversión de "B" a "R-4" en virtud del UDC Sec. 35-D101(j), que permite una vivienda bifamiliar (dúplex) a pesar de la zonificación unifamiliar. El sitio también tiene un tamaño apropiado de más de un cuarto de un acre, que puede acomodar esta densidad adicional. El "CD" Uso Condicional estaría vinculado a un plan de sitio, y la desviación del documento presentado potencialmente justificaría una revisión pública adicional y la consideración del Consejo de la Ciudad. La zonificación propuesta también es consistente con las metas del Plan Estratégico de Implementación de Vivienda, que fomenta el desarrollo de tipos de viviendas alternativas para adaptarse a la creciente población de la ciudad de todos los niveles de ingresos.

4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles impactos adversos para la salud pública, la seguridad o el bienestar.

5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ninguna política pública. Las Metas y Políticas relevantes del Plan Maestro Integral SA Tomorrow pueden incluir:

- Meta GCF 5: El crecimiento y la forma de la ciudad contribuyen a mejorar la habitabilidad de los vecindarios actuales y futuros.
- Meta H 2: Hay varios tipos de viviendas (unifamiliares, separadas, unifamiliares anexas, multifamiliares, así como opciones de compra y renta) disponibles a diferentes precios y niveles de renta.
- Meta H 6: El desarrollo de repoblación y los vecindarios revitalizados ofrecen una gama de opciones de vivienda cercanas al centro de la ciudad.
- H P18: Fomentar que las viviendas se construyan con, cerca o adyacentes a los usos de comercios.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.2808 de acre tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo residencial propuesto.

7. **Otros Factores:** La propiedad está ubicada dentro de la Zona de Conocimiento de Lackland AFB/Área de Influencia Militar. De conformidad con el Memorándum de Entendimiento firmado, a JBSA se le notificó de la solicitud propuesta. El Ejército ha indicado que no hay ninguna objeción a esta solicitud.

   El procedimiento de zonificación de Uso Condicional está diseñado para ofrecer un uso del suelo que no está permitido por el distrito de zonificación establecido, pero que debido a consideraciones de sitio individuales o requisitos de desarrollo únicos serían compatibles con usos del terreno adyacente bajo ciertas condiciones.

   El solicitante está rezonificando para desarrollar tres unidades de vivienda.

   La rezonificación propuesta busca una densidad adicional para su uso como unidades de vivienda residencial. Una solicitud de rezonificación no permite Rentas a Corto Plazo (STR) como un uso por derecho. Cualquier solicitante que desee operar un STR debe seguir los procesos apropiados de la Ciudad y el Código de Desarrollo Unificado (UDC) y está obligado a solicitar y calificar para el permiso para STR a través de esos procesos. Las Rentas a Corto Plazo se rigen por la Sección 16.1100 del UDC. Consulte también la Sección 35-374.01 para conocer las limitaciones de densidad de los STR, la Sección 35-399 para conocer las normas de establecimiento y la Sección 35-482 para conocer los procedimientos relativos a la consideración de excepciones especiales.

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: 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" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Área de Protección de la Calidad del Agua con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "IDZ-3 WQ MLOD-2 MLR-2 AHOD" Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta con Superpuesto de Área de Protección de la Calidad del Agua con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos para Almacén de Maderas y Materiales de Construcción en Lote 25, Cuadra 8, NCB 2162, ubicado en 1005 North Zarzamora Street. El Personal recomienda su Negación. La Comisión de Zonificación recomienda su Aprobación. (Continuado del 20 de agosto de 2026)

Fecha de la Agenda: 3 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" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Área de Protección de la Calidad del Agua con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "IDZ-3 WQ MLOD-2 MLR-2 AHOD" Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta con Superpuesto de Área de Protección de la Calidad del Agua con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos para un Almacén de Maderas y Materiales de Construcción

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 2 de junio de 2026. Este caso continúa a partir de 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, Cuadra 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: Mujeres en el Cine y la Televisión de San Antonio y Archivo y Museo de la Comunidad Afroamericana de San Antonio
Agencias Aplicables: Departamento de Planificación, AFB de Lackland, Departamento de Obras Públicas, Departamento de Manejo de Residuos

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

Detalles sobre Código y Permisos:
1. INV-ZCD-25-3140001843 Caso No Válido Investigación de UDC de Zonificación: Construcción sin permisos o dentro de la llanura aluvial; uso comercial en zona residencial.
2. COM-PRJ-APP25-39800773 Caducado Solicitud de Proyecto Comercial

Topografía: El terreno en cuestión está completamente en la llanura aluvial de 100 años de FEMA.

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

La designación "MLOD-2" Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland no restringe el uso del suelo, sino que regula la iluminación exterior en un esfuerzo por minimizar la contaminación lumínica nocturna y sus efectos sobre las operaciones en la instalación militar.

Información de Distrito Especial:
Ninguna

Clasificación de Calles
Vía pública: North Zarzamora Street

Carácter Existente: Principal, Arterial Secundaria

Vía pública: Delgado Street
Carácter Existente: Local

Información del Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para Almacén de Maderas y Materiales de Construcción es de 1 estacionamiento por cada 500 pies cuadrados de GFA del edificio de ventas y servicios, el máximo es de 1 espacio por cada 375 pies cuadrados de GFA del edificio de ventas y servicios.

ASUNTO:
Ninguna

ALTERNATIVAS:
Zonificación Actual: Los Distritos "R-6" Residencial Unifamiliar permiten viviendas unifamiliares (separadas) con un tamaño de lote mínimo de 6,000 pies cuadrados y un ancho mínimo de 50 pies, hogares de familia sustituta y escuelas públicas y privadas.

Zonificación Propuesta: El "IDZ-3" Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta permite solicitudes de rezonificación de densidad ilimitada y los 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. Proporcionar estándares flexibles de espaciados 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 un Almacén de Maderas y Materiales de Construcción.

IMPACTO FISCAL:
Ninguna

RECOMENDACIÓN:
Análisis y Recomendación del Personal: El Personal recomienda su Negación. La Comisión de Zonificación recomienda su Aprobación.

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

1. **Consistencia:** La propiedad no se encuentra dentro de ningún Plan Vecinal, Comunitario, o de Sector, por lo que una investigación de consistencia se basa en la zonificación y usos aledaños. La zonificación base solicitada de "IDZ-3" no es compatible con la zonificación existente y circundante.

2. **Impactos Adversos en Terrenos Vecinos:** El personal encuentra indicios de posibles impactos adversos en terrenos vecinos relacionados 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:** La zonificación actual “R-6” Distrito Residencial Unifamiliar es adecuada para la propiedad y el área circundante. El Distrito propuesto de "IDZ-3" Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alto con usos permitidos para un Almacén de Maderas y Materiales de Construcción tampoco es adecuado. Esta propiedad fue objeto de una Rezonificación de Área Grande en 2023, que transformó la zona de uso multifamiliar e industrial en residencial unifamiliar. Esta medida consolidó la intención clara de la Ciudad de mantener un carácter residencial de baja densidad. La solicitud actual es incompatible con esta orientación reciente y socavaría la Rezonificación de Área Grande de 2023. Las imágenes aéreas confirman que la propiedad en cuestión se encontraba vacante y no desarrollada en 2019. Ya en 2021 se observan importantes actividades de desarrollo, que han continuado sin los permisos de construcción necesarios, sin las aprobaciones de los planos de sitio ni las revisiones técnicas obligatorias. Dado el carácter no autorizado de las obras en curso, la propiedad ha omitido la revisión técnica necesaria para garantizar la compatibilidad con los usos vecinos. Específicamente, las viviendas unifamiliares habitadas colindantes con la propiedad al norte no han sido debidamente amortiguadas, lo que ha generado un impacto negativo directo en el carácter residencial establecido y en la calidad de vida de los residentes actuales.

   El solicitante ha emprendido una construcción sin los permisos necesarios ni la revisión técnica obligatoria, esenciales para el Área de Protección de la Calidad del Agua de West Side Creeks (WSC). Este superpuesto está diseñado específicamente para mitigar el vertido de contaminantes tóxicos, corrosivos o peligrosos de cualquier otro tipo en el ecosistema. Al omitir el proceso de revisión técnica, el desarrollo no ha demostrado que cuente con medidas adecuadas de tratamiento de aguas pluviales, lo que supone 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 posibles impactos adversos para la salud pública, la seguridad o el bienestar.

5. **Políticas Públicas:** La solicitud parece entrar en conflicto con ninguna política pública. Las metas y objetos relevantes del Plan Integral SA Tomorrow pueden incluir:
   - Meta JEC 2: Las industrias tradicionales y de crecimiento dirigido respaldan la economía diversificada de San Antonio y ofrecen una amplia gama de oportunidades de empleo.
   - JEC P21: Agrupar geográficamente a las empresas de industrias similares y compatibles y a las instituciones públicas para fomentar una mayor interacción y colaboración.
   - GCF P14: Establecer amortiguadores y transiciones adecuadas (uso del suelo, forma y/o paisajismo) entre los vecindarios residenciales y el desarrollo cercano de mayor densidad.

6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad en cuestión tiene 0.6060 acres, lo que alojaría adecuadamente el desarrollo comercial propuesto.

7. **Otros Factores:** La propiedad está ubicada dentro de la Zona de Conocimiento de Lackland AFB/Área de Influencia Militar. De conformidad con el Memorándum de Entendimiento firmado, a JBSA se le notificó de la solicitud propuesta. El Ejército ha indicado que no hay ninguna objeción a esta solicitud.

La rezonificación propuesta tiene por objeto permitir el funcionamiento del comercio de suministros para tejados que ya opera en la propiedad. No se permitirá el almacenamiento al aire libre, de conformidad con la designación de la zona de superposición de Calidad del Agua de la propiedad.

El Departamento de Obras Públicas ha indicado lo siguiente. El terreno en cuestión está completamente en la llanura aluvial de 100 años de FEMA. Queda estrictamente prohibido realizar cualquier mejora en el sitio en cuestión sin un Permiso de Desarrollo de la Llanura Aluvial (FPDP). Es necesaria la coordinación con la División de Administración de Llanuras Aluviales de Obras Públicas. Existen infracciones relacionadas con la llanura aluvial en esta propiedad que aún no se han resuelto. Cualquier plan de desarrollo para el sitio quedará en suspenso hasta que se resuelvan las infracciones a la llanura aluvial señaladas por Obras Públicas.

El solicitante ha presentado un plan de sitio de conformidad con los requisitos del código. El plan del sitio indica usos comerciales.

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE ENMIENDA DEL PLAN Nº PA-2026-11600053 (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan del Centro Regional del Área de Downtown, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, que cambia la clasificación de uso futuro del suelo de "Uso Mixto Urbano" a "Uso Mixto Empresarial/Innovador" en Lote 8, NCB 6392, ubicado en 2000 South Presa Street. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z- 2026-10700136)

Fecha de la Agenda: 3 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 ENMIENDA AL PLAN PA-2026-11600053
(Caso de Zonificación Asociado Z-2026-10700136)

RESUMEN:
Componentes del Plan Integral: Plan del Centro Regional del Área de Downtown
Fecha de adopción del plan: 5 de diciembre de 2019
Categoría actual de Uso del Suelo: "Uso Mixto Urbano"
Categoría de Uso del Suelo propuesta: "Uso Mixto Empresarial/Innovador"

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Planificación: 4 de agosto de 2026
Administrador del Caso: Jewel Polimis, Planificadora de Zonificación
Propietario: Hi Tech Properties, L.C. **Solicitante:** Hi Tech Properties, L.C.
Representante: Mark Walls
Ubicación: 2000 South Presa Street
Descripción Legal: Lote 8, NCB 6392
Superficie Total en Acres: 1.818

Avisos enviados por correo
Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 41
Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Roosevelt Park
Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Mujeres en el Cine y la Televisión de San Antonio y Archivo y Museo de la Comunidad Afroamericana de San Antonio
Agencias Aplicables: TxDOT

Clasificación de Calles
Vía: South Presa Street
Carácter Existente: Tipo Arterial Secundario B

Vía pública: West Boyer Street
Carácter Existente: Carretera Local

Plan Integral
Componentes del Plan Integral: Plan del Centro Regional del Área de Downtown
Fecha de adopción del plan: 5 de diciembre de 2019
Metas del Plan:
- Meta 1: Preservar y Realzar la Autenticidad de Downtown
  - Fomentar la reutilización adaptativa.
- Meta 4: Diversificar la Mezcla de Usos en el Núcleo del Downtown
  - Fomentar que los edificios nuevos y renovados incorporen una mezcla de usos
  - Cultivar el emprendedurismo, las pequeñas empresas y la innovación
- Meta 5: Aprovechar y Mejorar la Reputación del Downtown como Destino de Hospitalidad y Turismo
  - Crear usos complementarios que atraigan tanto a visitantes como a residentes.

Categorías de Uso Integral del Suelo
Categoría de Uso del Suelo: "Uso Mixto Urbano"
Descripción de Categoría de Uso del Suelo: El Uso Mixto Urbano es una clasificación de uso mixto de intensidad intermedia, y los edificios suelen ser de altura media o incluso de solo unos pocos pisos. Gran parte de los terrenos situados junto a corredores principales como Frío Street, South Alamo, South St. Mary's y South Presa están designados como Uso Mixto Urbano.
Distritos de Zonificación Permitidos: R-1, R-2, RM-4, RM-5, RM-6, MF-18, MF-25, MF-33, MF-40, O- 1, O-1.5, C-1, C-2, MH, MHP, MHC, FBZD, AE-1, AE-2, AE-3, AE-4, IDZ-1, IDZ-2, IDZ-3, TOD-MX-3, TOD-MX-6, TOD-TR, y MXD

Categorías de Uso Integral del Suelo
Categoría de Uso del Suelo: "Uso Mixto Empresarial/Innovador"
Descripción de Categoría de Uso del Suelo: El Uso Mixto Empresarial/Innovador está destinado a desarrollos a escala de campus para usos industriales, con oficinas, locales comerciales y viviendas en un entorno cohesivo. Aunque son de naturaleza industrial, estas propiedades deben, por lo general, desarrollar sus actividades en recintos cerrados y, si bien requieren zonas de amortiguación asociadas a los usos industriales, no tienen los mismos impactos ambientales que los usos industriales convencionales. Existen pocos casos de Uso Mixto Empresarial/Innovador en el Área de Downtown, debido a los patrones históricos y actuales de uso en la zona. La sede central de HEB Grocery, Pioneer Flour Mill y EPIcenter se encuentran entre las propiedades designadas en esta categoría.

Otras áreas se encuentran en la esquina noroeste del área del plan, cerca de la intersección de North Frio Street y West Poplar Street, a lo largo de la IH- 10, en el límite del área del plan del Centro Regional.
Distritos de Zonificación Permitidos: RM-4, MF-18, MF-25, O-1.5, O-2, C-2, C-3, L, I-1, MI-1, BP, AE- 1, AE-2, AE-3, AE-4, IDZ-1, IDZ-2, IDZ-3, TOD-MX-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:
4. Recomendar la Negación.
5. Dar una recomendación alternativa.
6. Continuar en una fecha futura.

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

Se solicita la Enmienda al Plan propuesta de "Uso Mixto Urbano" a "Uso Mixto Empresarial/Innovador", con el fin de rezonificar la propiedad a "IDZ-3 AHOD" Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en Imprenta - Gran Escala, Depósito, y Alcohol - Destilación/Almacenamiento. El uso del suelo "Uso Mixto Empresarial/Innovador" propuesto es consistente con las designaciones y usos del suelo de las propiedades circundantes.

El área circundante se compone principalmente de clasificaciones de uso del suelo de "Uso Mixto Urbano", "Uso Mixto de Empleo/Flexible" y "Urbano Residencial de Baja Densidad", que están en apoyo de una variedad de usos, incluyendo desarrollos residenciales unifamiliares, residenciales multifamiliares, comerciales e industriales. Los usos actualmente permitidos bajo la zonificación "IDZ" vigente y los propuestos bajo "IDZ-3" son comparables en intensidad, ya que consisten en usos comerciales e industriales generales. De acuerdo con el Plan del Centro Regional del Área de Downtown, el "Uso Mixto Empresarial/Innovador" es una clasificación de uso del suelo adecuada para usos industriales con oficinas, comercios y viviendas en un entorno cohesivo en el que las actividades deben realizarse, por lo general, en interiores. Aunque las propiedades designadas como "Urbano Residencial de Baja Densidad" se encuentran al sur de la propiedad en cuestión, el plano del sitio presentado muestra que todas las operaciones se llevarán a cabo en interiores y que la parte sur del sitio permanecerá sin desarrollar, lo que proporciona una separación adicional entre los usos propuestos y las propiedades residenciales adyacentes. Por lo tanto, la clasificación de usos del suelo propuesta de "Uso Mixto Empresarial/Innovador" es coherente con la intención del Plan del Área de Downtown adoptado y es compatible con el carácter actual de uso mixto industrial, comercial y residencial a lo largo de South Presa Street, una Arterial Secundaria.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN: Z-2026-10700136
Zonificación Actual: "IDZ AHOD" Zona de Desarrollo de Repoblación en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en "C-2" Distrito Comercial, un Taller

Mecánico, Depósito y Microcervecería

Zonificación Propuesta: “IDZ-3 AHOD” Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos para Imprenta - Gran Escala, Depósito, y Alcohol - Destilación/Almacenamiento

Fecha de la Audiencia de la Comisión: 4 de agosto de 2026

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700136 (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "IDZ AHOD" Zona de Desarrollo de Repoblación en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en "C-2" Distrito Comercial, un Taller Mecánico, Depósito y Micro cervecería a "IDZ-3 AHOD" Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos para Imprenta - Gran Escala, Depósito, y Alcohol - Destilación/Almacenamiento en Lote 8, NCB 6392, ubicado en 2000 South Presa Street. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación, pendiente de la Enmienda al Plan. (Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600053)

Fecha de la Agenda: 3 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-2026-10700136
(Caso de Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600053)

RESUMEN:
Zonificación Actual: "IDZ AHOD" Zona de Desarrollo de Repoblación en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en "C-2" Distrito Comercial, un Taller Mecánico, Depósito y Micro cervecería

Zonificación Solicitada: "IDZ-3 AHOD" Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos para Imprenta - Gran Escala, Depósito, y Alcohol - Destilación/Almacenamiento

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 4 de agosto de 2026

Administrador del Caso: Jewel Polimis, Planificadora de Zonificación

Propietario: Hi Tech Properties, L.C.

Solicitante: Hi Tech Properties, L.C.
Representante: Mark Walls

Ubicación: 2000 South Presa Street

Descripción Legal: Lote 8, NCB 6392

Superficie Total en Acres: 1.818

Avisos enviados por correo
Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 41
Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Roosevelt Park
Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Mujeres en el Cine y la Televisión de San Antonio y Archivo y Museo de la Comunidad Afroamericana de San Antonio
Agencias Aplicables: TxDot

Detalles de la Propiedad
Historia de la Propiedad: La propiedad fue rezonificada mediante la Ordenanza 2013-10-03-0698, de fecha 3 de octubre de 2013, pasando de "I-2 AHOD" Distrito Industrial Pesado en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios al actual "IDZ AHOD" Zona de Desarrollo de Repoblación en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en "C-2" Distrito Comercial, un Taller Mecánico, Depósito y Micro cervecería.

Historial de Código y Permisos:
No hay historial de aplicación de códigos o permisos para la propiedad en cuestión.

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal como pendientes o inclusión en la llanura aluvial.

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

Información de Distrito Especial:
El Distrito de Zona de Desarrollo de repoblación (IDZ) proporciona normas flexibles para desarrollos. IDZ puede ser aprobado como un distrito de zonificación base o un distrito de zonificación superpuesto. Usualmente, IDZ es flexible con los requisitos de estacionamiento, tamaños de lotes y espaciados.

Clasificación de Calles
Vía: South Presa Street
Carácter Existente: Tipo Arterial Secundario B

Vía pública: West Boyer Street
Carácter Existente: Carretera Local

Información del Estacionamiento: Los requisitos de estacionamiento mínimo para usos comerciales se pueden encontrar en la Tabla 526-3b del Código de Desarrollo Unificado.

ASUNTO:
Ninguno.

ALTERNATIVAS:
Zonificación Actual: "IDZ" Zona de Desarrollo de Repoblación proporciona estándares flexibles para el desarrollo y reutilización de parcelas subutilizadas dentro de un área calificada de la ciudad. Aunque este distrito sigue existiendo, ya no está aprobado para nuevas propiedades.

Zonificación Propuesta: El "IDZ-3" Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta permite solicitudes de rezonificación de densidad ilimitada y los 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. Proporcionar estándares flexibles de espaciados 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 su Aprobación, pendiente de la Enmienda al Plan.

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

1. **Consistencia:** La propiedad está ubicada dentro del Plan del Centro Regional del Área de Downtown, adoptado en 2019, y se encuentra designada actualmente como "Uso Mixto Urbano" en el componente del plan sobre uso futuro del suelo. Los usos solicitados de Imprenta - Gran Escala, Depósito y Alcohol - Destilación/Almacenamiento dentro del distrito de zonificación base "IDZ-3" no son compatibles con la designación de uso futuro del suelo. El solicitante solicitó una Enmienda al Plan a "Uso Mixto Empresarial/Innovador". El Personal recomienda su Aprobación. La recomendación de la Comisión de Planificación está pendiente a la audiencia del 12 de agosto de 2026.

2. **Impactos Adversos en Terrenos Vecinos:** El personal no encuentra indicios de posibles impactos adversos en terrenos vecinos relacionados 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-2" Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media, con usos permitidos en "C- 2" y para Tostado de Café, "IDZ" Zona de Desarrollo de Repoblación con usos permitidos en "C-2" y Multifamiliar que no excedan las 70 unidades por acre, "I-1" Distrito Industrial General, "C-2" Distrito Comercial, y "R-4" Distrito Residencial Unifamiliar.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El distrito existente "IDZ" Zona de Desarrollo de Repoblación con usos permitidos en "C-2" Distrito Comercial, un Taller Mecánico, Depósitos y una Microcervecería es una zonificación adecuada para la propiedad. El "IDZ-3" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta con usos permitidos para Imprenta - Gran Escala, Depósito, y Alcohol - Destilación/Almacenamiento solicitado también es adecuado.

Actualmente, la propiedad cuenta con un edificio industrial vacante, para el cual se otorgó anteriormente un Certificado de Ocupación para las operaciones de un Taller Mecánico y Alcohol - Microcervecería. Tanto los usos permitidos actualmente bajo la zonificación actual "IDZ" como los usos propuestos bajo "IDZ-3" son usos comerciales e industriales generales comparables de mayor intensidad. Debido al tamaño y la configuración de la estructura, todos los usos propuestos se llevarán a cabo en el interior y minimizarían los impactos en el área circundante sin alterar el carácter estético y de uso mixto comercial y residencial a lo largo de South Presa Street, una arterial secundaria. La rezonificación propuesta permitirá que la propiedad se reintegre al entorno con usos de naturaleza similar a los que se llevaban a cabo anteriormente. Aunque la zona de uso residencial unifamiliar linda con la propiedad en cuestión por el sur, el plano del sitio presentado muestra que la parte sur de la propiedad permanecerá sin desarrollar, lo que proporcionará una separación adicional entre los usos propuestos y las propiedades residenciales vecinas. Además, la categoría "IDZ-3" solicitada no permitiría ningún otro uso comercial o industrial y se limitaría exclusivamente a operaciones de Imprenta - Gran Escala, Depósito y Alcohol - Destilación/Almacenamiento. Cualquier solicitud adicional para incorporar otros usos permitidos o ampliar el desarrollo más allá de lo específicamente aprobado requeriría una nueva solicitud de rezonificación y su consideración por parte del Consejo de la Ciudad.

4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles impactos adversos para la salud pública, la seguridad o el bienestar.

5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ninguna política pública. Las Metas y Políticas relevantes del Plan Maestro Integral SA Tomorrow pueden incluir:
   - Meta GCF 1: Los usos de mayor densidad se concentran en los 13 centros regionales de la ciudad y a lo largo de sus corredores arteriales y de tránsito.
   - Meta GCF 2: La anexión estratégica beneficia a los residentes actuales y futuros de la ciudad y no supone una carga fiscal para la Ciudad.
   - GCF P9: Permitir usos mixtos y de mayor densidad en partes de, o adyacentes a, áreas residenciales unifamiliares para fomentar las compras, servicios y entretenimiento en proximidad a las viviendas y donde corresponda.
   - GCF P12: Desarrollar programas para fomentar e incentivar la reutilización adaptativa.

6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad en cuestión tiene 1.818 acres, lo que puede alojar adecuadamente el desarrollo industrial propuesto.

7. **Otros Factores:** El solicitante está solicitando la rezonificación para desarrollar operaciones de Imprenta - Gran Escala, Depósito y Alcohol - Destilación/Almacenamiento. El solicitante ha presentado un plan de sitio de conformidad con los requisitos del código.

   La Ciudad puede proporcionar servicios de recolección de residuos a los nuevos desarrollos IDZ residenciales que cuenten con acceso suficiente para vehículos, a fin de permitir que los camiones de Carga Lateral Automática (ASL) puedan recolectar de manera segura los contenedores de residuos de la acera. Los requisitos de acceso se pueden encontrar en la Ordenanza de la Ciudad sobre Residuos Sólidos, Capítulo 14 (Sec. 14-10, Sec. 14-25 y Sec. 14-26) e IB-576. Una vez finalizado el desarrollo, el propietario, el administrador, la HOA o la administración de la propiedad pueden ponerse en contacto al Departamento de Manejo de Residuos Sólidos para solicitar una evaluación que determine su elegibilidad. Si el desarrollo no es elegible para los servicios de residuos de la Ciudad, se recomienda que el desarrollador esté preparado para contratar servicios de residuos y/o contenedores de residuos de una empresa privada de acarreo de residuos.

No se puede permitir ningún acceso de entrada a la IH 37.

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE ENMIENDA DEL PLAN Nº PA-2026-11600040 (Distrito 9 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan de Uso del Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, que cambia la clasificación de uso del suelo de "Residencial de Densidad Media" a "Comercial Vecinal" en Lote 2, Cuadra 2, NCB 18901, ubicado en 16719 Huebner Road. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2026-10700124 S ERZD)

Fecha de la Agenda: 3 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-2026-11600040
(Caso de Zonificación Asociado Z-2026-10700124 S ERZD)

RESUMEN:
Componentes del Plan Integral: Plan de Uso del Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio
Fecha de adopción del plan: mayo de 2010
Categoría actual de Uso del Suelo: "Residencial de Densidad Media"
Categoría de Uso del Suelo propuesta: "Comercial Vecinal"

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: Asociación de Propietarios de Enclave at Deerfield
Solicitante: Ortiz McKnight, PLLC
Representante: Ortiz McKnight, PLLC
Ubicación: 16719 Huebner Road
Descripción Legal: Lote 2, Cuadra 2, NCB 18901
Superficie Total en Acres: 2.004

Avisos Enviados por correo
Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 41

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación Vecinal de Deerfield
Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Mujeres en el Cine y la Televisión de San Antonio y Archivo y Museo de la Comunidad Afroamericana de San Antonio
Agencias Aplicables: Camp Bullis, Departamento de Planificación, SAWS

Clasificación de Calles
Vía: Huebner Road
Carácter Existente: Arterial Primaria A

Vía pública: Deer Crest
Carácter Existente: Carretera Local

Plan Integral
Componentes del Plan Integral: Plan de Uso del Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio
Fecha de adopción del plan: mayo de 2010
Metas del Plan:

- Temas Clave del Plan de Uso del Suelo: fomentar los usos comerciales compatibles a lo largo de los corredores que atiendan a los vecindarios y usos comerciales más intensos en los principales nodos de intersección,
- Objetivo 2.2 Fomentar un desarrollo comercial que respete la integridad del desarrollo residencial existente
- Objetivo 2.3: Redesarrollar los principales corredores comerciales para atender las necesidades de los vecindarios cercanos al aeropuerto y de sus usuarios

Categorías de Uso Integral del Suelo
Categoría de Uso del Suelo: "Residencial de Densidad Media"
Descripción de Categoría de Uso del Suelo: Viviendas unifamiliares en lotes individuales, configuraciones sin línea de lote, dúplex, tríplex, cuádruplex, casas de campo y casas adosadas. Ciertos usos de bajo impacto orientados a la comunidad, como iglesias, parques o centros comunitarios, son apropiados.
Distritos de Zonificación Permitidos: R-3, RM-4, RM-5, RM-6, MF-18

Categorías de Uso Integral del Suelo
Categoría de Uso del Suelo: "Comercial Vecinal"
Descripción de Categoría de Uso del Suelo: Usos comerciales de baja intensidad, tales como tiendas minoristas u oficinas a pequeña escala, servicios profesionales, tiendas de conveniencia y locales comerciales que atiendan a un mercado equivalente al de un vecindario. Deben tener su ubicación en la intersección de calles colectoras y de orden superior, a una distancia que permita llegar a pie desde las zonas residenciales del vecindario, o a lo largo de arteriales donde ya exista una zona comercial establecida. Algunos ejemplos son florerías, pequeños restaurantes, oficinas de abogados, cafeterías, peluquerías o barberías, librerías, fotocopiadoras, tintorerías, o tiendas de autoservicio sin gasolina
Distritos de Zonificación Permitidos: NC, C-1, O-1

ASUNTO:
Ninguno.

IMPACTO FISCAL:
No hay impacto fiscal.

ALTERNATIVAS:
1. Recomendar la Negación.
2. Dar una recomendación alternativa.
3. Continuar en una fecha futura.

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

Se solicita la Enmienda al Plan propuesta, de “Residencial de Densidad Media” a “Comercial Vecinal”, para rezonificar la propiedad de "C-1" Distrito Comercial Ligero a “C-1 S” Distrito Comercial Ligero con una Autorización de Uso Específico para una Clínica Médica (Médico Y/O Dentista). El uso del suelo solicitado de “Comercial Vecinal” es coherente con los usos del suelo circundantes.

El uso del suelo propuesto permitiría usos comerciales de baja intensidad capaces de atender al vecindario adyacente. La propiedad en cuestión tiene una ubicación adecuada a lo largo de una Arterial Primaria Tipo A, la cual tiene la capacidad para soportar un uso del suelo con fines comerciales. Además, los usos del suelo serían más coherentes con el distrito de zonificación base y con los usos que han existido en el sitio durante años.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN: Z-2026-10700124 S ERZD
Zonificación Actual: “C-1 MLOD-1 MLR-1 AHOD ERZD” Distrito Comercial Ligero con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Zona de Recarga Edwards
Zonificación Propuesta: “C-1 S MLOD-1 MLR-1 AHOD ERZD” Distrito Comercial Ligero con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Zona de Recarga Edwards con una Autorización de Uso Específico para una Clínica Médica (Médico Y/O Dentista)
Fecha de la Audiencia de la Comisión: 18 de agosto de 2026

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700124 S ERZD (Distrito 9 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite de Distrito de Zonificación de "C-1 MLOD-1 MLR-1 AHOD ERZD" Distrito Comercial Ligero con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Zona de Recarga Edwards a "C-1 S MLOD-1 MLR-1 AHOD ERZD" Distrito Comercial Ligero con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Zona de Recarga Edwards con una Autorización de Uso Específico para Clínica Médica (Médico Y/O Dentista) en Lote 2, Cuadra 2, NCB 18901, ubicado en 16719 Huebner Road. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación, pendiente de la Enmienda al Plan. (Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600040)

Fecha de la Agenda: 3 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-2026-10700124 S ERZD
(Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600040)

RESUMEN:
Zonificación Actual: "C-1 MLOD-1 MLR-1 AHOD ERZD" Distrito Comercial Ligero con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Zona de Recarga del Acuífero Edwards

Zonificación Solicitada: "C-1 S MLOD-1 MLR-1 AHOD ERZD" Distrito Comercial Ligero con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Zona de Recarga Edwards con una Autorización de Uso Específico para una Clínica Médica (Médico Y/O Dentista)

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 18 de agosto de 2026. Este caso continuó de la audiencia del 4 de agosto de 2026.

Administrador del Caso: Alexa Retana, Planificadora de Zonificación

Propietario: Asociación de Propietarios de Enclave at Deerfield

Solicitante: Asociación de Propietarios de Enclave at Deerfield

Representante: Ortiz McKnight, PLLC

Ubicación: 16719 Huebner Road

Descripción Legal: Lote 2, Cuadra 2, NCB 18901

Superficie Total en Acres: 2.004

Avisos enviados por correo
Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 41
Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación Vecinal de Deerfield
Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Mujeres en el Cine y la Televisión de San Antonio y Archivo y Museo de la Comunidad Afroamericana de San Antonio
Agencias Aplicables: Camp Bullis, Departamento de Planificación, SAWS

Detalles de la Propiedad
Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue rezonificada por la Ordenanza 88449, de fecha 10 de septiembre de 1998, de "P-1 (R-1)" Distrito de Desarrollo de Unidad Planificada de Residencia Unifamiliar a "B-1" Distrito de Negocios. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 02 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "B-1" Distrito de Negocios se convirtió al actual "C-1" Distrito Comercial Ligero.

Historial de Código y Permisos:
MEP-MEC-PMT26-33912972 – Permiso Mecánico – mayo de 2026
COO-APP26-37601088 – Aplicación de Certificado de Ocupación – Mayo de 2026 (Se Requiere Información Adicional—pendiente de cambio de zonificación)
MEP-PLM-PMT26-34301563 – Permiso General de Plomería – enero de 2026
MEP-MEC-PMT25-33922270 – Permiso Mecánico – agosto de 2025

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal como pendientes o inclusión en la llanura aluvial.

Información de Distrito Superpuesto:
La designación "MLOD-1" Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis no restringe el uso del suelo, sino que regula la iluminación exterior en un esfuerzo por minimizar la contaminación lumínica nocturna y sus efectos sobre las operaciones en la instalación militar.

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

El Distrito "ERZD" Zona de Recarga Edwards restringe los usos permitidos, debido a la naturaleza ambientalmente sensible de la zona de recarga. Según el Capítulo 34 del Código de Ordenanzas de la Ciudad de San Antonio, el Sistema de Agua de San Antonio (SAWS) y los departamentos de la Ciudad de San Antonio comparten la jurisdicción regulatoria sobre el desarrollo dentro del "ERZD".

Información de Distrito Especial:
Ninguno.

Clasificación de Calles
Vía pública: Huebner Road
Carácter Existente: Arterial Primaria A

Vía pública: Deer Crest
Carácter Existente: Local

Información del Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para "Clínica Médica (médico y/o dentista)" es de 1 espacio por cada 400 pies cuadrados de GFA. El espacio de estacionamiento mínimo es de 1 espacio por cada 100 pies cuadrados de GFA.

ASUNTO:
Ninguno.

ALTERNATIVAS:
Zonificación Actual: Los Distritos "C-1" Comerciales Ligeros permiten usos comerciales vecinales que dependen de un mayor volumen de tráfico vehicular que el de un distrito NC. Los usos C-1 son considerados como zonas de protección apropiados entre usos residenciales y distritos y usos C-2 y C-3. El tamaño de las construcciones está limitado a 5,000 pies cuadrados. Ejemplos de usos permitidos: arcade, pensión, campo atlético no comercial, venta minorista de muebles, tienda de comestibles, vivero (minorista, no se permite el cultivo de plantas en el lugar), minorista de equipos y suministros de oficina, y venta minorista de alfombras o de tapicería. No se permite el almacenamiento ni la exhibición de bienes en exteriores, excepto para comedores al aire libre.

Zonificación Propuesta: Los Distritos "C-1" Comerciales Ligeros permiten usos comerciales vecinales que dependen de un mayor volumen de tráfico vehicular que el de un distrito NC. Los usos C-1 son considerados como zonas de protección apropiados entre usos residenciales y distritos y usos C-2 y C-3. El tamaño de las construcciones está limitado a 5,000 pies cuadrados. Ejemplos de usos permitidos: arcade, pensión, campo atlético no comercial, venta minorista de muebles, tienda de comestibles, vivero (minorista, no se permite el cultivo de plantas en el lugar), minorista de equipos y suministros de oficina, y venta minorista de alfombras o de tapicería. No se permite el almacenamiento ni la exhibición de bienes en exteriores, excepto para comedores al aire libre.

IMPACTO FISCAL:
Ninguno.

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

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

1. **Consistencia:** La propiedad está ubicada dentro del Plan de Uso del Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio, adoptado en 2010, y se encuentra designada actualmente como “Residencial de Densidad Media” en el componente del plan sobre uso futuro del suelo. La zonificación base solicitada de "C-1" no es compatible con la designación de uso futuro del suelo. El solicitante ha solicitado una Enmienda al Plan a “Comercial Vecinal”. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación.

2. **Impactos Adversos en Terrenos Vecinos:** El personal no encuentra indicios de posibles impactos adversos en terrenos vecinos relacionados con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área circundante. Las propiedades aledañas son “C-1” Distrito Comercial Ligero y “O-1” Distrito de Oficinas.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** La zonificación actual “C-1” Distrito Comercial Ligero es la adecuada para la propiedad y el área circundante. El "C-1 S" Comercial Ligero con una Autorización de Uso Específico para una Clínica Médica (Médico Y/O Dentista) también es adecuado. La rezonificación propuesta tiene por objeto permitir el uso de un consultorio médico dentro del complejo de oficinas de larga data. No se propone ninguna ampliación más allá de la impronta actual del edificio, y el uso se ajustará a un plano de sitio prescripto. El uso propuesto se alinea con los usos comerciales existentes en el área circundante y puede atender a los vecindarios residenciales cercanos.

4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles impactos adversos para la salud pública, la seguridad o el bienestar.

5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ninguna política pública. Las Metas y Políticas relevantes del Plan Integral SA Tomorrow pueden incluir:
   - Meta GCF 5: El crecimiento y la forma de la ciudad contribuyen a mejorar la habitabilidad de los vecindarios actuales y futuros.
   - Meta PFCS 2: La Ciudad cuenta con un entorno de mejora continua de la calidad que garantiza que sus instalaciones y servicios estén en apoyo del crecimiento actual y futuro de San Antonio.
   - GCF P9: Permitir usos mixtos y de mayor densidad en partes de, o adyacentes a, áreas residenciales unifamiliares para fomentar las compras, servicios y entretenimiento en proximidad a las viviendas y donde corresponda.
   - Meta GCF 6: El crecimiento y la forma de la ciudad contribuyen a la salud y el bienestar de la comunidad.

6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad tiene 2.004 de acre, lo que alojaría adecuadamente el desarrollo comercial propuesto.

7. **Otros Factores:** La propiedad está ubicada dentro de la Zona de Conocimiento de Camp Bullis/Área de Influencia Militar. De conformidad con el Memorándum de Entendimiento firmado, a JBSA se le notificó de la solicitud propuesta. El Ejército ha indicado que no hay ninguna objeción a esta solicitud.

En base a la información provista al personal de SAWS, éste identifica la propiedad como de Categoría 1. El Personal del SAWS recomienda la aprobación de la solicitud de zonificación, siempre que la cobertura impermeable no supere el 69.10% existente en el sitio. Informe SAWS de referencia con fecha del 2 de julio de 2026.

El propósito de la Autorización de Uso Específico es disponer ciertos usos que, debido a sus características únicas o impactos potenciales en los usos del suelo adyacentes, generalmente no están permitidos en ciertos distritos de zonificación por derecho propio, pero que pueden ser aceptables en ciertas localidades específicas bajo las circunstancias y condiciones correctas.

El solicitante está rezonificando para desarrollar una Clínica Médica (Médico Y/O Dentista).

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700140 (Distrito 9 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2 MLOD-1 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-3NA MLOD-1 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Lote 251, NCB 11985, ubicado en 171 Heimer Road. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.

Fecha de la Agenda: 3 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-2026-10700140

RESUMEN:
Zonificación Actual: "C-2 MLOD-1 MLR-2 AHOD" Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "C-3NA MLOD-1 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 4 de agosto de 2026

Administrador del Caso: Jewel Polimis, Planificadora de Zonificación

Propietario: 612 Live Oak LP

Solicitante: Tesla, Inc.

Representante: Patrick Christensen

Ubicación: 171 Heimer Road

Descripción Legal: Lote 251, NCB 11985

Superficie Total en Acres: 0.915

Avisos enviados por correo
Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 12
Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: N/A
Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Mujeres en el Cine y la Televisión de San Antonio y Archivo y Museo de la Comunidad Afroamericana de San Antonio
Agencias Aplicables: Aviación (Aeropuerto Internacional de San Antonio)

Detalles de la Propiedad
Historia de la Propiedad: La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 57525, de fecha 1 de septiembre de 1983, de "Temporal A" Distrito de Residencia Unifamiliar Temporal a "B-2" Distrito de Negocios. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "B-2" Distrito de Negocios se convirtió al actual "C-2" Distrito Comercial.

Historial de Código y Permisos:
No hay historial de aplicación de códigos o permisos para la propiedad en cuestión.

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal como pendientes o inclusión en la llanura aluvial.

Información de Distrito Superpuesto:
La designación "MLOD-1" Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis no restringe el uso del suelo, sino que regula la iluminación exterior en un esfuerzo por minimizar la contaminación lumínica nocturna y sus efectos sobre las operaciones en la instalación militar.

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

Información de Distrito Especial:
Ninguna.

Clasificación de Calles
Vía pública: Heimer Road
Carácter Existente: Carretera
Local

Información del Estacionamiento: Los requisitos de estacionamiento mínimo para usos comerciales se pueden encontrar en la Tabla 526-3b del Código de Desarrollo Unificado.

ASUNTO:
Ninguno.

ALTERNATIVAS:
Zonificación Actual: Los Distritos “C-2” Comerciales albergan usos comerciales comunitarios, con un tamaño de construcción ilimitado y un límite de altura de construcción de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: tienda de bebidas alcohólicas, minigolf y otras instalaciones de juegos de interior, pequeño cine techado, cementerio de mascotas, aceite para autos y camiones ligeros, lubricación y afinación, polarizado de vidrios para autos, reparación de neumáticos (solo venta e instalación), estación de servicio, venta y reparación de electrodomésticos, bancos benéficos de alimentos y ropa, y tintorería. No se permite el almacenamiento ni la exhibición de bienes en exteriores, excepto para comedores al aire libre.

Zonificación Propuesta: El “C-3NA” Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas es idéntico a los distritos “C-3”, excepto que prohíbe la venta de bebidas alcohólicas.

IMPACTO FISCAL:
Ninguno.

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

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

1. **Consistencia:** La propiedad está ubicada dentro del Plan del Centro Regional del Área Principal del Aeropuerto, adoptado en 2025, y se encuentra designada actualmente como “Comercial Regional” en el componente del plan sobre uso futuro del suelo. El distrito de zonificación de base "C-3NA" solicitado es compatible con la designación de uso futuro del suelo.

2. **Impactos Adversos en Terrenos Vecinos:** El personal no encuentra indicios de posibles impactos adversos en terrenos vecinos relacionados 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 como “C-3R” Distrito Comercial General Restrictivo de la Venta de Alcohol, “C-3NA” Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas, “C-2” Distrito Comercial y “MF-33” Distrito Multifamiliar.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** La zonificación actual “C-2” Distrito Comercial es la adecuada para la propiedad y el área circundante. El "C-3NA" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas solicitado también es adecuado. Actualmente, la propiedad cuenta con un edificio bancario vacante con estacionamiento asociado, y se propone su redesarrollo como un Servicio de Taxis – Estacionamiento y Despacho (No Se Permite Lavado Ni Servicio Mecánico) para la operación de un servicio de taxis autónomos. Esta propuesta representa una reutilización adaptativa lógica del desarrollo existente mediante el aprovechamiento de la infraestructura ya establecida del sitio. Además, dado que la propiedad en cuestión está rodeada por Distritos Comerciales Generales “C-3”, “C-3NA” y “C-3R”, la zonificación “C-3NA” solicitada sería compatible y mantendría el carácter comercial establecido de la zona circundante.

4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles impactos adversos para la salud pública, la seguridad o el bienestar.

5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ninguna política pública. Las Metas y Políticas relevantes del Plan Maestro Integral SA Tomorrow pueden incluir:
   - Meta TC 7: San Antonio utiliza tecnología y otros servicios y soluciones innovadoras para garantizar desplazamientos predecibles y confiables por toda la ciudad.
   - TC P40: En apoyo al desarrollo de sistemas de vehículos autónomos y conectados, y planificar su implementación en el diseño.
   - TC P44: Proteger y mejorar el medio ambiente mediante proyectos de transporte responsables, compatibles y sostenibles.
   - GCF P7: Garantizar que los centros de empleo ofrezcan una variedad de usos del suelo e infraestructuras que permitan a la ciudad mantenerse económicamente competitiva.
   - GCF P12: Desarrollar programas para fomentar e incentivar la reutilización adaptativa.
6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad en cuestión tiene 0.915 acres, lo que puede alojar adecuadamente el desarrollo comercial propuesto.

7. **Otros Factores:** El solicitante solicita la rezonificación para desarrollar un Servicio de Taxis - Estacionamiento y Despacho (No Se Permite Lavado Ni Servicio Mecánico) para un servicio de taxis autónomos.

   La propiedad está ubicada dentro de la Zona de Conocimiento de Camp Bullis/Área de Influencia Militar. De conformidad con el Memorándum de Entendimiento firmado, a JBSA se le notificó de la solicitud propuesta. El Ejército ha indicado que no hay ninguna objeción a esta solicitud.

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE ENMIENDA DEL PLAN Nº PA-2026-11600050 (Distrito 10 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan de Uso de las Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, que cambia la clasificación de uso futuro del suelo de "Parques/Espacio Abierto" a "Uso Mixto" en Lote P-13B, NCB 15681, ubicado en 15234 Classen Road. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2026-10700138 S)

Fecha de la Agenda: 3 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 10

ASUNTO:
CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2026-11600050
(Caso de Zonificación Asociado Z-2026-10700138 S)

RESUMEN:
Componentes del Plan Integral: Plan de Uso del Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio
Fecha de adopción del plan: mayo de 2010
Categoría actual de Uso del Suelo: "Parques/Espacio abierto"
Categoría de Uso del Suelo propuesta: "Uso Mixto"

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: MonTexan Capital, LLC
Solicitante: MonTexan Capital, LLC
Representante: Brown & McDonald, PLLC
Ubicación: 15234 Classen Road
Descripción Legal: Lote P-13B, NCB 15681
Superficie Total en Acres: 2.053

Avisos enviados por correo
Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 12
Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: N/A
Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Mujeres en el Cine y la Televisión de San Antonio y Archivo y Museo de la Comunidad Afroamericana de San Antonio
Agencias Aplicables: Departamento de Aviación, Departamento de Planificación, Departamento de Obras Públicas

Clasificación de Calles
Vía pública: Classen Road
Carácter Existente: Arterial Secundario Tipo A

Vía pública: Ferrocarril
Carácter Existente: UZROW

Plan Integral
Componentes del Plan Integral: Plan de Uso del Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio
Fecha de adopción del plan: mayo de 2010
Metas del Plan:

- Temas Clave del Plan de Uso del Suelo: fomentar los usos comerciales compatibles a lo largo de los corredores que atiendan a los vecindarios y usos comerciales más intensos en los principales nodos de intersección,
- Objetivo 2.2 Fomentar un desarrollo comercial que respete la integridad del desarrollo residencial existente
- Objetivo 2.3: Redesarrollar los principales corredores comerciales para atender las necesidades de los vecindarios cercanos al aeropuerto y de sus usuarios

Categorías de Uso Integral del Suelo
Categoría de Uso del Suelo:
"Parques/Espacio abierto"
Descripción de Categoría de Uso del Suelo: Se dispone de terrenos públicos y privados para uso activo o disfrute pasivo. Pueden incluir parques de la ciudad, así como parques privados asociados a asociaciones de propietarios. Algunos ejemplos son los parques de la ciudad, los parques privados, las áreas de juego, las canchas deportivas, los senderos, los corredores verdes, las plazas y los patios.
Distritos de Zonificación Permitidos: RP, G

Categorías de Uso Integral del Suelo
Categoría de Uso del Suelo: "Uso Mixto"
Descripción de Categoría de Uso del Suelo: Una combinación de usos comerciales y residenciales de baja intensidad. Debe tener una mezcla de usos en el mismo edificio o en el mismo desarrollo. Se fomenta el estacionamiento compartido ubicado en la parte trasera de la estructura, cunetas limitadas. Incluir usos comerciales comunitarios y usos residenciales de densidad baja y media. Algunos ejemplos son servicios profesionales/personales, comercios minoristas con restaurantes, cafés y tiendas de regalos.
Distritos de Zonificación Permitidos: MXD, TOD, IDZ, UD, FBZD, NC, C-1, C-2, C-2P, O-1, O-1.5, RM-4, RM-5, RM-6, MF-18, MF-25

ASUNTO:

Ninguno.

IMPACTO FISCAL:
No hay impacto fiscal.

ALTERNATIVAS:
4. Recomendar la Negación.
5. Dar una recomendación alternativa.
6. Continuar en una fecha futura.

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

Se solicita la enmienda propuesta al Plan para cambiar la clasificación de "Parques/Espacio Abierto" a "Uso Mixto", con el fin de rezonificar la propiedad de "C-3NA" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas a "C-2 S" Distrito Comercial con una Autorización de Uso Específico para Centro de Fitness/Club de Salud, Gimnasio, Natatorio, Campo Deportivo - Usos Exteriores Permitidos. El uso del suelo solicitado de "Uso Mixto" es coherente con los usos del suelo circundantes.

El uso del suelo propuesto permitiría una reclasificación general a un nivel inferior de la propiedad, lo que permitiría usos más compatibles con el vecindario cercano. La ubicación del sitio se encuentra frente a usos del suelo compatibles, tales como "Uso Mixto" y "Comercial Comunitario". El "Uso Mixto" propuesto incluye esos usos comerciales comunitarios, al tiempo que sigue permitiendo la posibilidad de un desarrollo residencial.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN: Z-2026-10700138 S
Zonificación Actual: "C-3NA AHOD" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios
Zonificación Propuesta: "C-2 S AHOD" Distrito Comercial en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con una Autorización de Uso Específico para Centro de Fitness/Club de Salud, Gimnasio, Natatorio, Campo Deportivo - Usos Exteriores Permitidos
Fecha de la Audiencia de la Comisión: 4 de agosto de 2026. La Comisión de Zonificación recomienda su Aprobación con Condiciones.

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700138 S (Distrito 10 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3NA AHOD" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-2 S AHOD" Distrito Comercial en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con una Autorización de Uso Específico para Centro de Fitness/Club de Salud, Gimnasio, Natatorio, Campo Deportivo - Usos Exteriores Permitidos en Lote P-13B, NCB 15681, ubicado en 15234 Classen Road. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación, con Condiciones, pendiente de la Enmienda al Plan. (Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600050)

Fecha de la Agenda: 3 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 10

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700138 S
(Enmienda al Plan Asociada PA-2026-11600050)

RESUMEN:
Zonificación Actual: "C-3NA AHOD" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "C-2 S AHOD" Distrito Comercial en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con una Autorización de Uso Específico para Centro de Fitness/Club de Salud, Gimnasio, Natatorio, Campo Deportivo - Usos Exteriores Permitidos

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de

Zonificación: 4 de agosto de 2026

Administrador del Caso: Alexa Retana,

Planificadora de Zonificación

Propietario: MonTexan Capital, LLC

Solicitante: MonTexan Capital, LLC

Representante: Brown & McDonald, PLLC

Ubicación: 15234 Classen Road

Descripción Legal: Lote P-13B, NCB 15681

Superficie Total en Acres: 2.053

Avisos enviados por correo
Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 12
Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: N/A
Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Mujeres en el Cine y la Televisión de San Antonio y Archivo y Museo de la Comunidad Afroamericana de San Antonio
Agencias Aplicables: Departamento de Aviación, Departamento de Planificación, Departamento de Obras Públicas

Detalles de la Propiedad
Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue rezonificada por la Ordenanza 60282, de fecha 21 de febrero de 1985, de "Temporal R-1" Distrito de Residencia Unifamiliar a "B-3NA" Distrito de Negocios, Venta de Bebidas No Alcohólicas. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 02 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "B-3NA" Distrito de Negocios con Venta de Bebidas No Alcohólicas se convirtió al actual "C-3NA" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas.

Historial de Código y Permisos:
No hay historial de aplicación de códigos o permisos para la propiedad en cuestión.

Topografía: La mayor parte de la parte norte y oeste de la propiedad se encuentra dentro de la Llanura Aluvial de 100 Años.

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

Información de Distrito Especial:
Ninguna.

Clasificación de Calles
Vía pública: Classen Road
Carácter Existente: Arterial Secundario Tipo A

Vía pública: Union Pacific Railroad
Carácter Existente: Ferrocarril

Información del Estacionamiento: El requisito de estacionamiento mínimo para una Instalación de Recreación es de 1.5 espacio por cada 1,000 pies cuadrados de GFA. El espacio de estacionamiento mínimo es de 10 espacios por cada 1,000 pies cuadrados de GFA.

ASUNTO:
Ninguno.

ALTERNATIVAS:
Zonificación Actual: El "C-3NA" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas es idéntico a los distritos C-3, excepto que prohíbe la venta de bebidas alcohólicas.

Zonificación Propuesta: Los Distritos "C-2" Comerciales albergan usos comerciales comunitarios, con un tamaño de construcción ilimitado y un límite de altura de construcción de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: tienda de bebidas alcohólicas, minigolf y otras instalaciones de juegos de interior, pequeño cine techado, cementerio de mascotas, aceite para autos y camiones ligeros, lubricación y afinación, polarizado de vidrios para autos, reparación de neumáticos (solo venta e instalación), estación de servicio, venta y reparación de electrodomésticos, bancos benéficos de alimentos y ropa, y tintorería. No se permite el almacenamiento ni la exhibición de bienes en exteriores, excepto para comedores al aire libre.

IMPACTO FISCAL:
Ninguno.

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

Si se recomienda su Aprobación, la Comisión de Zonificación sugiere la siguiente condición:
1) Se instalará iluminación orientada hacia abajo.

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

1. **Consistencia:** La propiedad está ubicada dentro del Plan de Uso del Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio, adoptado en 2010, y se encuentra designada actualmente como "Parques/Espacio Abierto" en el componente del plan sobre uso futuro del suelo. La zonificación base solicitada de "C-2" no es compatible con la designación de uso futuro del suelo. El solicitante ha solicitado una Enmienda al Plan a "Uso Mixto". El Personal recomienda su Aprobación. La recomendación de la Comisión de Planificación está pendiente a la audiencia del 12 de agosto de 2026.

2. **Impactos Adversos en Terrenos Vecinos:** El personal no encuentra indicios de posibles impactos adversos en terrenos vecinos relacionados con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área circundante. Las propiedades aledañas son "C-1" Distrito Comercial Ligero, "C-2" Distrito Comercial, y "C-3R" Distrito Comercial General Restrictivo de la Venta de Alcohol.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** La zonificación existente "C-3NA" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas no Alcohólicas es adecuada para la propiedad y el

área circundante. El "C-2 S" Distrito Comercial con Autorización de Uso Específico para Centro de Fitness/Club de Salud, Gimnasio, Natatorio, Campo Deportivo - Usos Exteriores Permitidos es más apropiado. Esta solicitud contempla una instalación de voleibol con canchas interiores y al aire libre. La rezonificación propuesta representa una reducción de la categoría de zonificación que elimina la posibilidad de usos comerciales intensivos, como la reparación de vehículos y camiones ligeras, lo que la hace más compatible con las residencias cercanas. Además, una designación de zonificación "C-1" existente al norte servirá como transición entre el vecindario y el uso propuesto. El desarrollo deberá ajustarse al plano de sitio presentado; cualquier ampliación de la impronta del edificio o de la cobertura impermeable requerirá aprobación adicional por parte del consejo. Por otra parte, dado que una parte del terreno se encuentra dentro de la Llanura Aluvial de 100 Años, se requerirá una coordinación y revisión adicionales con el Departamento de Obras Públicas.

4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles impactos adversos para la salud pública, la seguridad o el bienestar.

5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ninguna política pública. Las Metas y Políticas relevantes del Plan Integral SA Tomorrow pueden incluir:
   - Meta GCF 5: El crecimiento y la forma de la ciudad contribuyen a mejorar la habitabilidad de los vecindarios actuales y futuros.
   - Meta PFCS 2: La Ciudad cuenta con un entorno de mejora continua de la calidad que garantiza que sus instalaciones y servicios estén en apoyo del crecimiento actual y futuro de San Antonio.
   - GCF P9: Permitir usos mixtos y de mayor densidad en partes de, o adyacentes a, áreas residenciales unifamiliares para fomentar las compras, servicios y entretenimiento en proximidad a las viviendas y donde corresponda.
   - Meta GCF 6: El crecimiento y la forma de la ciudad contribuyen a la salud y el bienestar de la comunidad.

6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad tiene 2.053 de acre, lo que alojaría adecuadamente el desarrollo comercial propuesto.

7. **Otros Factores:** El propósito de la Autorización de Uso Específico es disponer ciertos usos que, debido a sus características únicas o impactos potenciales en los usos del suelo adyacentes, generalmente no están permitidos en ciertos distritos de zonificación por derecho propio, pero que pueden ser aceptables en ciertas localidades específicas bajo las circunstancias y condiciones correctas.

   El solicitante está solicitando la rezonificación para desarrollar un Centro de Fitness/Club de Salud, Gimnasio, Natatorio, Campo Deportivo - Usos Exteriores Permitidos.

   El solicitante ha presentado un plan de sitio de conformidad con los requisitos del código. El plan del sitio indica usos comerciales.

   Existen partes a lo largo de los límites norte y oeste del sitio en cuestión que se encuentran inundadas por la llanura aluvial de la FEMA. No se permiten mejoras dentro de los límites de esta zona de inundación sin coordinar previamente con el Departamento de Obras Públicas (PWD) y sin que se haya expedido un Permiso de Desarrollo en Llanura Aluvial (FPDP). Se requerirá un estudio de inundaciones firmado y sellado por un ingeniero profesional con

licencia al momento de la parcelación y/o la obtención de permisos para el terreno en cuestión. Asegúrese de coordinar con el PWD antes de presentar cualquier plano o solicitud de permiso para garantizar que las mejoras propuestas cumplan con la ordenanza de la Ciudad sobre llanuras aluviales

Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

REDACCIÓN DE PUBLICACIÓN: CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700142 (Distrito 10 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2 AHOD" Distrito Comercial en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "C-2 MC-4 AHOD" Distrito Comercial en Corredor Metropolitano Noreste en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "RM-4 AHOD" Distrito Residencial Mixto en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "RM- 4 MC-4 AHOD" Distrito Residencial Mixto en Corredor Metropolitano Noreste en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios, todos los superpuestos permanecen sin cambios, en Lote 8, Cuadra 1, NCB 16498, ubicada de forma general en la cuadra 4200 de Naco-Perrin Boulevard. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.

Fecha de la Agenda: 3 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 10

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2026-10700142

RESUMEN:
Zonificación Actual: "C-2 AHOD" Distrito Comercial en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "C-2 MC-4 AHOD" Distrito Comercial en Corredor Metropolitano Noreste en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "RM-4 AHOD" Distrito Residencial Mixto en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "RM- 4 MC-4 AHOD" Distrito Residencial Mixto en Corredor de Metropolitano Noreste en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y todos los superpuestos permanecen sin cambios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:
Fecha de la Audiencia de la Comisión de Zonificación: 4 de agosto de 2026

Administrador del Caso: Joel Vela, Coordinador de Planificación

Propietario: Texas Intermediary Partners, LLC

Solicitante: GGE Consulting Engineers, Inc

Representante: Gustavo Gonzalez

Ubicación: Ubicada de forma general en la Cuadra 4200 de Naco-Perrin Boulevard

Descripción Legal: Lote 8, Cuadra 1, NCB 16498

Superficie Total en Acres: 2.258

Avisos enviados por correo
Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 26
Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: N/A
Organizaciones Comunitarias de Toda la Ciudad: Mujeres en el Cine y la Televisión de San Antonio y Archivo y Museo de la Comunidad Afroamericana de San Antonio
Agencias Aplicables: Aeropuerto Internacional de San Antonio, TxDOT

Detalles de la Propiedad
Historia de la Propiedad: Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 02 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "B-2" Distrito de Negocios se convirtió al actual "C-2" Distrito Comercial.

Historial de Código y Permisos:
No hay historial de aplicación de códigos o permisos para la propiedad en cuestión.

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal como pendientes o inclusión en la llanura aluvial.

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

El "MC-4" Corredor Metropolitano Noreste brinda estándares de diseño de sitio y de edificio para propiedades ubicadas en dos corredores. Los Corredores Metropolitanos recorren calles arteriales o autopistas en partes desarrolladas de la ciudad y se orientarán hacia la reducción de la contaminación visual existente, la mejora de las características de diseño y la conservación de las áreas desarrolladas de la ciudad. La Sección de Zonificación del Departamento de Servicios de Desarrollo realiza una revisión de zonificación.

Información de Distrito Especial:
N/A

Clasificación de Calles
Vía pública: Naco-Perrin Boulevard
Carácter Existente: Menor

Información del Estacionamiento: El requisito de estacionamiento mínimo para un Dúplex es de 1 espacio por unidad.

ASUNTO:
Ninguno.

ALTERNATIVAS:
Zonificación Actual: Los Distritos "C-2" Comerciales albergan usos comerciales comunitarios, con un tamaño de construcción ilimitado y un límite de altura de construcción de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: tienda de bebidas alcohólicas, minigolf y otras instalaciones de juegos de interior, pequeño cine techado, cementerio de mascotas, aceite para autos y camiones ligeros, lubricación y afinación, polarizado de vidrios para autos, reparación de neumáticos (solo venta e instalación), estación de servicio, venta y reparación de electrodomésticos, bancos benéficos de alimentos y ropa, y tintorería. No se permite el almacenamiento ni la exhibición de bienes en exteriores, excepto para comedores al aire libre.

Zonificación Propuesta: El Distrito "RM-4" Residencial Mixto permite viviendas unifamiliares (separadas, adosadas o tipo townhome) viviendas bifamiliares, viviendas trifamiliares, viviendas cuatrifamiliares, casa en hilera o vivienda con línea de lote cero, una vivienda accesoria, con un tamaño de lote mínimo de 4,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 15 pies, escuelas públicas y privadas.

IMPACTO FISCAL:
Ninguno.

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

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

1. **Consistencia:** La propiedad está ubicada dentro del Plan del Centro Regional del Área de la NE I-35 y la Carretera 410, adoptado en abril de 2022, y se encuentra designada actualmente como "Uso Mixto Urbano" en el componente del plan sobre uso futuro del suelo. El distrito de zonificación de base "RM-4" solicitado es compatible con la designación de uso futuro del suelo.

2. **Impactos Adversos en Terrenos Vecinos:** El personal no encuentra indicios de posibles impactos adversos en terrenos vecinos relacionados con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** La zonificación actual "C-2" Distrito Comercial es la adecuada para la propiedad y el área circundante. El "RM-4" Distrito Residencial Mixto propuesto también es adecuado. El solicitante tiene previsto subdividir la propiedad para construir 12 dúplex en lotes individuales catastrados. Aunque la propiedad se encuentra dentro de una cuadra predominantemente comercial, está ubicada a lo largo del límite este, adyacente a un vecindario residencial establecido con zonificación y densidad residenciales comparables. Además, el área circundante incluye un desarrollo residencial multifamiliar existente directamente al sur del sitio, al otro lado de Center Point Road, lo que hace que la rezonificación propuesta sea compatible con el patrón de desarrollo existente en la zona. Además, la zonificación propuesta también es consistente con las metas del Plan Estratégico de Implementación de Vivienda, que fomenta el desarrollo de tipos de viviendas alternativas

para adaptarse a la creciente población de la ciudad de todos los niveles de ingresos.

4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles impactos adversos para la salud pública, la seguridad o el bienestar.

5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas. Las Metas y Políticas relevantes del Plan Integral SA Tomorrow pueden incluir:
   - Meta GCF 5: El crecimiento y la forma de la ciudad contribuyen a mejorar la habitabilidad de los vecindarios actuales y futuros.
   - GCF P13: Evaluar el uso del suelo comercial e industrial y las designaciones de zonificación en el centro de la ciudad, centros regionales, centros urbanos y corredores de tránsito primarios para determinar las áreas que podrían convertirse a residenciales o de uso mixto.
   - Meta H 2: Hay varios tipos de viviendas (unifamiliares, separadas, unifamiliares anexas, multifamiliares, así como opciones de compra y renta) disponibles a diferentes precios y niveles de renta.
   - H P30: Garantizar que el desarrollo de repoblación sea compatible con los vecindarios existentes.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 2.258 de acre tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo residencial propuesto.

7. **Otros Factores:** El solicitante tiene previsto subdividir la propiedad para construir 12 dúplex en lotes individuales catastrados.

   No se puede permitir ningún acceso de entrada a la FM 2252.