

Ciudad de San Antonio



AGENDA

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

Complejo del Palacio de Gobierno

San Antonio, Texas 78205

Jueves 5 de mayo de 2022

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, 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 PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES

Este lugar de reunión es accesible para sillas de ruedas. La Entrada de Acceso está ubicada en el Edificio Municipal Plaza/Entrada Main Plaza. Las Ayudas y Servicios auxiliares, incluidos los intérpretes para personas con Sordera, se deben solicitar cuarenta y ocho (48) horas antes de la reunión. En caso de necesitar asistencia, llame al (210) 207-2098 o al 711 Servicio de Retransmisión de Texas para Personas con Sordera.

**También puede solicitar los servicios por Internet en
<https://www.sanantonio.gov/gpa/Language-Services>**

Intérpretes en español estarán disponibles durante la junta del consejo de la ciudad para los asistentes que lo requieran. También se proveerán intérpretes para los ciudadanos que deseen exponer su punto de vista al consejo de la ciudad. Para más información, llame al (210) 207-7253

Para mayor información sobre cualquier asunto en esta agenda, por favor visite www.sanantonio.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 Roderick Sanchez, Administrador Adjunto de la Ciudad (Assistant City Manager); Michael Shannon, Director, Servicios de Desarrollo (Director, Development Services).

1. CASO DE ENMIENDA DEL PLAN PA-2022-11600005 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan Comunitario de Near Northwest, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, que cambia la clasificación de uso futuro del suelo de "Residencial de Densidad Baja Urbano" a "Comercial Vecinal" en Lotes 13-16, Cuadra 33, NCB 8430, ubicados en 714 Vance Jackson. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan la Negación.
2. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700015 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-4 CD AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Ventas de Equipos a "NC AHOD" Distrito Comercial Vecinal en Distrito Superpuesto

de Riesgos Aeroportuarios en Lotes 13-16, Cuadra 33, NCB 8430, ubicado en 714 Vance Jackson.

El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Negación. (Enmienda al Plan Asociada PA-2022- 11600005)

3. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700039 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "RM-4 AHOD" Distrito Residencial Mixto en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "IDZ-1 AHOD" Zona de Desarrollo de Repoblación de Densidad Limitada en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos para seis (6) unidades residenciales en Lote 13, y los 51.2 pies oeste de Lote 14, Cuadra 5, NCB 2048, ubicado en 244 Princeton Avenue. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
4. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700042 HL (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda los Límites del Distrito de Zonificación de "R-6 NCD-5 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar de Conservación del Vecindario de Beacon Hill en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "R-6 HL NCD-5 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar en Sitio Histórico de Conservación del Vecindario de Beacon Hill en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en el Lotes 33-38, Cuadra 24, NCB 1803, ubicado en 927 West Mulberry Avenue. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
5. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700046 HL (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda los Límites del Distrito de Zonificación de "R-6 NCD-5 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar de Conservación del Vecindario de Beacon Hill en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "R-6 HL NCD-5 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar en Sitio Histórico de Conservación del Vecindario de Beacon Hill en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en el Lote 33 y Lote 34, Cuadra 27, NCB 1809, ubicado en 1025 West Huisache Avenue. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
6. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700048 CD (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-4 AHOD" Residencial Unifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "R-4 CD AHOD" Residencial Unifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para una Oficina Profesional en Lote 11, Cuadra 90, NCB 7110, ubicado en 1401 Lee Hall. El Personal recomienda su Aprobación. La Comisión de Zonificación recomienda la Negación.
7. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700053 CD (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-6 CD H UC-4 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar Histórico de Tobin Hill en Corredor Urbano de North St. Mary's Street en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para una Guardería a "R-6 CD IDZ H UC-4 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar en Zona de Desarrollo de Repoblación Histórico de Tobin Hill en Corredor Urbano de North St. Mary's Street en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para un Establecimiento Gastronómico en Lote 12 y los 16.5 pies oeste del Lote 11, Cuadra

3, NCB 2964, ubicado en 536 East Courtland Place.

El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación, con Condiciones.

8. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700054 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "IDZ NCD-5 AHOD" Zona de Desarrollo de Repoblación de Conservación del Vecindario del Área de Beacon Hill en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos para "NC" Comercial Vecinal y Taller de Metalurgia/Carpintería a "IDZ-2 NCD-5 AHOD" Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media de Conservación del Vecindario del Área de Beacon Hill en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos para cuatro (4) unidades de vivienda en Lote 28 y un tramo de terreno de 0.0032 de acre del Lote 31, Cuadra 3, NCB 3032, ubicado en 115 Cincinnati Avenue. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
9. CASO DE ENMIENDA DEL PLAN PA-2022-11600014 (Distrito 2 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan Perimetral del Corredor Este I-10, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, que cambia la clasificación de uso futuro del suelo de "Residencial de Densidad Baja" a "Comercial Comunitario" en Lote 14-17, Cuadra 1, NCB 16533, ubicado en 9249 de la IH-10 Este. El personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2021-10700037CD)
10. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700037 CD (Distrito 2 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3 MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-2 CD MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Reparación y Mantenimiento de Camiones en Lotes 14-17, Cuadra 1, NCB 16533, ubicado en el 9249 de la Autopista Interestatal 10 Este. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
11. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700041 HL (Distrito 2 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "RM-4 MLOD-3 MLR-2 AHOD" Residencial Mixto con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "RM-4 HL MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Mixto en Sitio Histórico con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en los 50 pies sur de Lotes 1 al 6, Cuadra 13, NCB 1603, ubicado en 1211 South Gevers Street. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
12. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700050 (Distrito 2 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "I-1 HS AHOD" Distrito Industrial General Unifamiliar en Sitio Histórico en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "IDZ-3 HS AHOD" Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta en Sitio

Histórico en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en “C-3” Distrito Comercial General en Lote 6, Cuadra 1, NCB 991, ubicado en 818 Austin Street. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.

13. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700059 (Distrito 2 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de “I-1 AHOD” Distrito Industrial General en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a “C-3 AHOD” Distrito Comercial General en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en 0.0950 de acre de Lote 4, NCB 12168, ubicado en el 2800 de la Carretera Noreste 410. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
14. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700049 CD (Distrito 3 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-6 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-6 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 cuatro (4) unidades de vivienda en Lote 19, Cuadra 21, NCB 9321, ubicado en 618 Verne Street. El Personal recomienda su Negación. La Comisión de Zonificación recomienda su Aprobación.
15. CASO DE ENMIENDA DEL PLAN PA-2022-11600016 (Distrito 3 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan del Sector Heritage South, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, que cambia la clasificación del uso futuro del suelo de "Nivel Agronegocios RIMSE" a "Nivel Urbano General" en Lote 1, Cuadra 3, NCB 16624, ubicado en 14050 Southton Road. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2022-10700051)
16. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700051 (Distrito 3 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite de Distrito de Zonificación de “MF-18” Distrito Multifamiliar de Densidad Limitada a "MF-25” Distrito Multifamiliar de Densidad Baja en Lote 1, Cuadra 3, NCB 16624, ubicado en 14050 Southton Road. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación. (Enmienda al Plan Asociada PA-2022-11600016)
17. CASO DE ENMIENDA DEL PLAN PA-2021-11600069 (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 Natural” y "Nivel Campo” a “Nivel Suburbano" en 64.490 acres de CB 4202 y CB 4201, ubicado en 16735 de la Autopista Estatal Sur 16. El Personal recomienda su Negación. La Comisión de Planificación recomienda su Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2021-10700208)
18. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2021-10700208 (Distrito 4 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de “FR AHOD” Distrito de Granja y Rancho en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a “R-5 AHOD” Distrito Residencial Unifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en 64.490 acres

de CB 4202 y CB 4201, ubicado en el 16735 de la Autopista Estatal Sur 16. El Personal recomienda su Negación. La Comisión de Zonificación recomienda su Aprobación.

19. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700010 CD (Distrito 4 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-6 MLOD-2 MLR-1 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "R-6 CD MLOD-2 MLR-1 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para dos (2) unidades de vivienda en Lote 24, Cuadra 48, NCB 15150, ubicado en 106 Old Valley Hi Drive. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Negación.
20. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700029 (Distrito 4 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2 AHOD" Distrito Comercial en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "R-5 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en 34.506 acres de CB 4296 y CB 4297, ubicado en el 15895 de la Autopista Estatal Sur 16. El Personal recomienda su Negación. La Comisión de Zonificación recomienda su Aprobación.
21. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700047 (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2 MLOD-2 MLR-1 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "RM-5 MLOD-2 MLR-1 AHOD" Distrito Residencial Mixto con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Lote 17 y Lote 18, Cuadra 10, NCB 8906, ubicado en 2533 West Southcross Boulevard. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
22. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2021-10700334 (Distrito 6 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3 GC-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General en Corredor de Entrada a la Autopista 151 con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "MF-33 GC-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Multifamiliar en Corredor de Entrada a la Autopista 151 con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Lote 23, Cuadra 51, NCB 17642, ubicado de forma general en la cuadra 10000 de la Autopista Estatal 151. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
23. ZONIFICACIÓN CASE-Z-2022-10700028 (Distrito 6 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3 GC-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General en Corredor de Entrada a la Autopista 151 con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "MF-33 GC-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Multifamiliar en Corredor de Entrada a la Autopista 151 con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland

Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Lote P-10B, NCB 17640, ubicado de forma general en la cuadra 2100 de North Ellison Drive. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación. (Continuado del 21 de abril de 2022)

24. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2021-10700350 CD (Distrito 7 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "RE" Distrito de Conjunto Residencial a "RE CD" Distrito de Conjunto Residencial con un Uso Condicional para una Instalación de Residencia Asistida para no más de diez (10) residentes en Lote 11D, Cuadra N, NCB 14666, ubicada en 6960 Pembroke Road. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan la Negación. (Continuado del 21 de abril de 2022)
25. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700013 CD (Distrito 7 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-2 CD MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para la Venta, Servicio o Depósito de Viviendas Móviles/Vehículos Voluminosos en Lote 17, Cuadra 1, NCB 13598, ubicado en 4323 Culebra Road. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación, con Condiciones. (Continuado del 21 de abril de 2022)
26. CASO DE ENMIENDA DEL PLAN PA-2022-11600009 (Distrito 7 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan del Sector Oeste/Suroeste, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, que cambia la clasificación de uso futuro del suelo de "Nivel Suburbano" a "Centro de Uso Mixto" en 3.897 acres de NCB 34479, ubicado en 10225 Braun Road. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2022-10700021) (Continuado del 21 de abril de 2022)
27. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700021 (Distrito 7 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-4" Distrito Residencial Unifamiliar a "MXD" Distrito de Uso Mixto con una densidad máxima de 50 unidades por acre en 3.897 acres de NCB 34479, ubicado en 10225 Braun Road. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación, pendiente de la Enmienda al Plan. (Enmienda al Plan Asociada PA-2022-11600009) (Continuado del 21 de abril de 2022)
28. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700043 CD (Distrito 7 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-4 AHOD" Residencial Unifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "R-4 CD AHOD" Residencial Unifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para dos (2) unidades de vivienda en el Lote 13, Cuadra 6, NCB 9820, ubicado en 106 Vaughan Place. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
29. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700002 S (Distrito 8 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "PUD C-2 AHOD" Distrito de Desarrollo de Unidad Planificada Comercial 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 un Hotel en Lote 34, NCB 11622, ubicado en 4242 Medical Drive. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación, con Condiciones.

30. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700055 S (Distrito 8 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "MF-65 CD AHOD" Distrito Multifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para un Establecimiento Gastronómico a "C-2 S AHOD" Distrito Comercial en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con una Autorización de Uso Específico para un Lavadero de Autos en los 310.25 pies sur de los 572.05 pies noroeste del Lote 25, Cuadra, NCB 13662, ubicado en 8308 Fredericksburg Road. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
31. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700040 HL (Distrito 10 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-4 MLOD-3 MLR-2" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale Región 2 a "R-4 HL MLOD-3 MLR-2" Distrito Residencial Unifamiliar en Sitio Histórico con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale Región 2 en Lote 16, Cuadra 8, NCB 9137, ubicado en 207 Wyanoke Drive. 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: 04/27/2022 07:44 PM



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 1

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700048 CD

RESUMEN:

Zonificación Actual: "R-4 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "R-4 CD AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para una Oficina Profesional

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 5 de abril de 2022

Administradora del Caso: Summer McCann, Planificadora

Propietario: Javier B Bocanegra

Solicitante: Javier B Bocanegra

Representante: Javier B Bocanegra

Ubicación: 1401 Lee Hall

Descripción Legal: Lote 11, Cuadra 90, NCB 7110

Superficie Total en Acres: 0.1377 de acres

Avisos Enviados por Correo

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

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

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 1845, con fecha del 5 de mayo de 1940 y zonificada como parte de las 36 millas cuadradas originales de la Ciudad de San Antonio y zonificada como "B" Distrito de Residencia. En virtud del Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada "B" Distrito de Residencia se convirtió en el actual "R-4" Distrito Residencial Unifamiliar.

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal, como pendiente o incursión en una planicie de inundación

Zonificación de Base Advacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "R-4"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "O-2"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda para Tres Familias

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "R-4"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "R-4"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación

Información de Distrito Especial: ninguna.

Transporte

Vía Pública: Lee Hall

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Vía Pública: Catalina Avenue

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Tránsito Público: Las rutas de autobús VIA están a poca distancia de la propiedad en cuestión.
Rutas en Servicio: 651

Impacto en el Tráfico: Solo Revisión Preliminar - Se llevará a cabo una revisión técnica detallada y el cumplimiento del código UDC en el momento de la planificación y/o el permiso. El propósito de esta revisión de la Planilla de Límites de TIA es únicamente determinar si se requiere un estudio de TIA en función de la información preliminar proporcionada en el momento de esta revisión. Los carriles de giro como parte de la Planilla de Límites de TIA se evaluarán una vez que se proporcione información técnica más detallada en el momento de la planificación y/o el permiso. Es posible que se requiera un estudio de TIA en función de la información proporcionada en el momento de la planificación y/o el permiso.

****El tráfico generado por el desarrollo propuesto no excede los requisitos mínimos. El desarrollo genera menos de setenta y seis (76) PHT Sec. 35-502****

No se requiere un informe de TIA.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para una vivienda de 1 familia es 1 por unidad. El requisito mínimo de estacionamiento para una Oficina Profesional es 1 por 300 pies cuadrados.

ASUNTO: Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: "R-4" Vivienda unifamiliar (no adosada) con un tamaño de lote mínimo de 4,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 35 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

Zonificación Propuesta: "R-4 CD" Vivienda unifamiliar (no adosada) con un tamaño de lote mínimo de 4,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 35 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

El "CD" Uso Condicional del permitiría una Oficina Profesional.

IMPACTO FISCAL: Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión no está dentro de un Centro Regional, pero está dentro de ½ milla de un Corredor de Tránsito Premium.

RECOMENDACIÓN:

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

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 en cuestión está ubicada dentro del Plan Comunitario del Área de Greater Dellview y actualmente está designada como "Residencial de Densidad baja" en el componente del plan sobre uso futuro del suelo. La zonificación base de distrito "R-4"

solicitada es consistente con la futura designación del uso del suelo.

2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “R-4” Distrito Residencial Unifamiliar actual es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. La propuesta “R-4 CD” Residencial Unifamiliar Distrito con un Uso Condicional para una Oficina Profesional también es una zonificación apropiada. La solicitud de zonificación mantiene la zonificación base y el Uso Condicionado (CD) permite considerar una Oficina Profesional compatible con usos residenciales. La propiedad en cuestión es un lote en esquina muy cerca de la IH 10, el uso propuesto es apropiado para esta ubicación. Además, el desarrollo propuesto mantendría el carácter residencial establecido del vecindario a la vez que permitiría un servicio adicional para el área.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La rezonificación propuesta no parece entrar en conflicto con las siguientes metas, principios y objetivos del Plan Comunitario del Área de Greater Dellview:
 - Meta 2: Revitalización Comercial del Vecindario: Promover el crecimiento y desarrollo de negocios locales y crear ambientes comerciales atractivos y viables que atraigan nuevos clientes y negocios diversos.
 - Objetivo 2.4: Desarrollo de Pequeñas Empresas: Fomentar un entorno que promueva, aliente y apoye el desarrollo de pequeñas empresas.
 - Meta 3: Desarrollo Comercial: Tipo, Forma y Apariencia: Promover de manera proactiva las mejores prácticas de planificación urbana y garantizar entornos comerciales limpios, seguros, atractivos, que cumplan con los códigos de la ciudad y respeten los usos residenciales de los vecindarios adyacentes.
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.1377 de acre tiene un tamaño suficiente para albergar el desarrollo propuesto.
7. **Otros factores:** El procedimiento de zonificación de Uso Condicional está diseñado para proporcionar un uso de suelo que no está permitido por el distrito de zonificación establecido, pero que debido a consideraciones de sitios individuales o requisitos de desarrollo únicos sería compatible con usos de suelo adyacentes bajo determinadas condiciones.

Las siguientes condiciones se aplicarán al funcionamiento de usos no residenciales permitidos dentro de cualquier distrito residencial, salvo que el Consejo de la Ciudad apruebe lo contrario:

- A. No debe haber pantallas o letreros exteriores, con la excepción de que se puede permitir una placa de identificación, que no exceda los tres (3) pies cuadrados de área, cuando esté al frente de la estructura principal.
- B. No se permitirán elementos de construcción que hagan que la estructura no se corresponda con el vecindario residencial adyacente.
- C. No se permitirá el funcionamiento en horario comercial antes de las 7:00 a.m. o luego de las 6:00 p.m.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 1

ASUNTO:

Caso de zonificación Z-2022-10700053 CD

RESUMEN:

Zonificación Actual: "R-6 CD H UC-4 AHOD" Distrito Histórico Residencial Unifamiliar con superpuesto de Corredor Urbano de Tobin Hill North St. Mary's Street en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para una Guardería.

Zonificación Solicitada: "R-6 CD IDZ H UC-4 AHOD" Distrito Histórico Residencial Unifamiliar en Zona de Desarrollo de Repoblación con superpuesto de Corredor Urbano de Tobin Hill North St. Mary's Street en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Establecimiento de Servicio de Alimentos.

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 5 de abril de 2022

Administrador del Caso: Despina Matzakos, Planificador

Propietario: Courtland Place Partners, LLC

Solicitante: Pinch Management, LLC

Representante: Patrick Christensen

Ubicación: 536 Este Courtland Place

Descripción Legal: Lote 12 y 16.5 pies al Oeste del Lote 11, Cuadra 3, BCN 2964

Superficie Total en Acres: 0.23 de acre

Avisos Enviados por Correo

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

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación Comunitaria de Tobin Hill

Agencias Aplicables: Histórico

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue parte de las 36 millas cuadradas originales de la Ciudad de San Antonio y originalmente se zonificó como "D" Distrito de Apartamentos. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 83331, del 14 de diciembre de 1995, de "D" Distrito de Apartamentos a "R-1 (UC) CC" Distrito de Residencia Unifamiliar en Corredor Urbano con Aprobación del Consejo de la Ciudad para una Guardería. En virtud del Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada "R-1 (UC) CC" Distrito de Residencia Unifamiliar en Corredor Urbano se convirtió en el actual "R-6" Distrito Residencial Unifamiliar en Corredor Urbano con un Uso Condicional para una Guardería.

Topografía: La propiedad en cuestión está ubicada dentro de una Zona Artesiana del Acuífero y la Alta Cuenca SAR.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: C-3

Usos Actuales del Suelo: Bar, Restaurante

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: C-1, C-2NA, C-2

Usos Actuales del Suelo: Bar, Restaurante, Servicio de Catering

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: MF-33

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Multifamiliar, Vivienda Unifamiliar, Rentas

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: R-6

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Información de Distrito Superpuesto:

El Distrito Histórico de Tobin Hill es un distrito superpuesto que se adoptó en 2007. Este distrito no regula el uso de la propiedad, pero sí hace cumplir los estándares de diseño exterior del edificio destinados a mantener el carácter arquitectónico o el significado cultural del área designada. Los planos de construcción y las solicitudes de permisos estarán sujetos a revisión por parte de la Oficina de Preservación Histórica y la Comisión de Revisión Histórica y de Diseño (HDRC) antes de que se emitan los permisos.

El "UC-4" superpuesto de Corredor Urbano de North St. Mary's Street se estableció porque hay muchos corredores viales que han sido y/o seguirán siendo muy importantes para la ciudad.

Los corredores son importantes porque han dado forma al sentido de lo que son los vecindarios individuales en su función de entradas históricas a la ciudad. Otros corredores son significativos porque sirven como entradas a la ciudad o porque los rodean áreas naturales, históricas, culturales y estéticas. El establecimiento de "UC" sirve para preservar, mejorar y perpetuar el valor de corredores viales específicos.

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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación

"El (IDZ) Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación proporciona estándares flexibles para los desarrollos. El IDZ puede aprobarse como distrito de zonificación base o como distrito de zonificación superpuesto. Por lo general, IDZ brinda flexibilidad a los requisitos de estacionamiento, tamaños de lotes y espaciados.

Transporte

Vía Pública: East Courtland Place

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno

Vía Pública: Kendall Street

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno

Vía Pública: North St Mary's Street

Carácter Actual: Vía Secundaria

Cambios Propuestos: North St. Mary's (East Mistletoe Ave a West Josephine) - - Mejorar N. St. Mary's desde Mistletoe hasta Josephine, incluyendo la conectividad de las aceras, mejoras en las intersecciones y mejoras en la señalización, según corresponda y dentro de los fondos disponibles.

Tránsito Público: Hay una ruta de autobús VIA cerca de la propiedad en cuestión.

Rutas en Servicio: 8

Impacto en el Tráfico: Se presentó una Planilla de Análisis de Impacto en el Tráfico. Cualquier otro requisito de tráfico se evaluará en la fase de Permiso de Construcción.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento es 1 por 100 pies cuadrados GFA.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: “R-6” Distrito Residencial Unifamiliar consiste en una Vivienda Unifamiliar (no adosada) con un tamaño de lote mínimo de 6,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 50 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

Zonificación Propuesta: “R-6” Distrito Residencial Unifamiliar consiste en una Vivienda Unifamiliar (no adosada) con un tamaño de lote mínimo de 6,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 50 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

El “CD” Uso Condicional propuesto permitiría un Establecimiento de Servicio de Alimentos.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión está cerca de un corredor de tránsito rápido y premium y está cerca de un centro regional.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación, con Condiciones.

Las Condiciones incluyen:

- 1) Horario de Funcionamiento: Domingo – Miércoles, 9:00 AM - 10:00 PM y Jueves – Sábado, 9:00 AM - 11:00 AM.
- 2) Sin Altavoces Externos ni Amplificación de Sonido.
- 3) Valla sólida a lo largo del callejón actual.

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 en cuestión está ubicada dentro del Plan de Área del Centro Regional de Midtown de SA Tomorrow y actualmente está designada como "Residencial Urbano de Densidad baja" en el componente del plan sobre uso futuro del suelo. La zonificación base “R-6” Distrito Residencial Unifamiliar solicitada es consistente con la futura designación del uso del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente. Las propiedades adyacentes son principalmente distritos “C-1” Comercial Ligero, “C-2” Comercial y “C-3” Comercial General a lo largo del Corredor. Otras propiedades aledañas son “R-6” Distrito Residencial Unifamiliar y “MF-33” Distrito Multifamiliar. La solicitud mantendría la zonificación residencial unifamiliar actual, al tiempo que añadiría un Uso Condicional para el Establecimiento de Servicio de Alimentos. La adición de este Uso Condicional es apropiada dada la ubicación del sitio en St. Mary's Street y su proximidad a otros usos similares a lo largo del Corredor. Además, dicha designación actuará como un uso de transición entre el vecindario actual y los usos comerciales y ayudará a lograr los objetivos

de políticas públicas que se mencionan en el Plan Integral de SA Tomorrow y el Plan de Área del Centro Regional de Midtown.

- 3. Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “R-6” Distrito Residencial Unifamiliar actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. La propuesta “R-6 CD” Distrito Residencial Unifamiliar con Uso Condicional para Servicio de Alimentos también es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente.
- 4. Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
- 5. Políticas Públicas:** La solicitud no parece estar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas.

Las Metas y Políticas Relevantes del Plan Integral de SA Tomorrow pueden incluir:

- Meta 2 del GCF: Las áreas de crecimiento prioritario atraen empleos y residentes.
- Meta 5 del GCF: El crecimiento y la forma de la ciudad respaldan la mejora de la habitabilidad en los vecindarios actuales y futuros.
- Política 3 del GCF: Invertir en servicios e infraestructura del vecindario que atraigan a nuevos residentes a las áreas de crecimiento prioritario.
- GCF P9: Permitir usos mixtos y de mayor densidad en partes de, o adyacentes a, áreas residenciales unifamiliares para fomentar las compras, los servicios y los servicios de entretenimiento en las proximidades de las viviendas y donde corresponda.
- Meta 1 de JEC: El empleo se enfoca en los 13 Centros Regionales de la Ciudad, en ubicaciones específicas del sitio 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.

Las Metas y Políticas Relevantes del Plan del Área del Centro Regional de Midtown pueden incluir:

- Meta 3: Apoyar el Great Transit
 - o Aprovechar la ubicación central de Midtown, el potencial para caminar cómodamente y la concentración de viviendas, trabajos y destinos.
- Meta 4: Apoyar Áreas de Actividad Únicas y Mixtas
 - o Fomentar una combinación, densidad y orientación apropiadas de los usos del suelo en cada parte de Midtown para mantener el carácter de lugares únicos.
 - o Albergar el crecimiento mientras se preservan las características distintivas de cada parte de Midtown y se brindan transiciones prudentes entre usos.
- Meta 7: Estimular una Economía Próspera
 - o Crear más oportunidades de empleo para seguir atrayendo a una población residencial diversa
- Meta 11: Hacer Crecer Destinos Únicos
 - o Fortificar los destinos de Midtown con opciones complementarias de vivienda, educación, empleo, entretenimiento y transporte.
- Recomendación #3 sobre el uso del suelo: Desalentar la re zonificación (tanto el aumento como la reducción de la zonificación) en las áreas de los vecindarios.

o Donde puedan ser apropiados hogares o usos adicionales más allá de los actualmente permitidos, la rezonificación condicional es un mecanismo que brinda más certeza en cuanto a los resultados del desarrollo y la evolución futura de una propiedad. Se prefiere la rezonificación condicional en lugar de cambiar el distrito de zonificación base de propiedades en áreas residenciales del vecindario.

- Recomendación #4 sobre el Uso del Suelo: las decisiones sobre el uso del suelo deben respaldar el uso continuo o la reutilización adaptativa de las estructuras actuales que contribuyen al carácter esencial del Área de Midtown.
- Recomendación de Desarrollo Económico #2: Apoyar y aumentar la conciencia del Centro Regional del Área de Midtown como un destino para el comercio, las artes, las atracciones y actividades culinarias y culturales.

6. Dimensiones del Lote: El sitio de 0.23 de acre tiene el tamaño suficiente para albergar los usos y el desarrollo residencial y comercial propuesto.

7. Otros Factores: El Solicitante pretende utilizar el espacio actual para usos de restaurante.

Esta propiedad está ubicada dentro del Distrito Histórico de Tobin Hill. Cualquier futura enmienda exterior, señalización o nueva construcción requerirá la aprobación por escrito de la Oficina de Preservación Histórica. La aprobación de un cambio de zonificación no reemplaza ningún requisito para la revisión del diseño descrito en el Artículo VI del Código de Desarrollo Unificado. Hasta la fecha, no se ha presentado ninguna solicitud a la Oficina de Preservación Histórica para cambios exteriores en esta propiedad.

El procedimiento de zonificación de Uso Condicional está diseñado para prever un uso de suelo dentro del área que no está permitido por el distrito de zonificación establecido pero que debido a consideraciones de sitio individuales o requisitos de desarrollo únicos sería compatible con usos de suelo adyacentes bajo determinadas condiciones. El otorgamiento de una zonificación con Uso Condicionado sólo será para el caso de zonificación señalado en la ordenanza que aprueba los Distritos de Zonificación con las disposiciones de Uso Condicionado especificadas.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 1

ASUNTO:

Caso de zonificación Z-2022-10700054

RESUMEN:

Zonificación Actual: "IDZ NCD-5 AHOD" Distrito de Zonificación de Desarrollo de Repoblación con Conservación del Vecindario de Beacon Hill Area en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos para un "NC" Comercial Vecinal y Taller de Metal/Madera

Zonificación Solicitada: "IDZ-2 NCD-5 AHOD" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Densidad con Conservación del Vecindario de Beacon Hill Area en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos para cuatro (4) unidades residenciales

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 5 de abril de 2022

Administrador del Caso: Despina Matzakos, Planificador

Propietario: John McDowell

Solicitante: John McDowell

Representante: John McDowell

Ubicación: 115 Cincinnati Avenue

Descripción Legal: Lote 28 y 0.0032 de acre del tracto del Lote 31, Cuadra 3, NCB 3032

Superficie Total en Acres: 0.16 de acre

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 33

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Beacon Hill

Agencias Aplicables: Departamento de Planificación

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad formaba parte de las 36 millas cuadradas originales de la Ciudad de San Antonio y estaba zonificada como "J" Distrito Comercial. La propiedad fue rezonificada a "R-1" Distrito de Vivienda Unifamiliar el 25 de septiembre de 1997, por Ordenanza 86704. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "R-1" Distrito de Residencia Unifamiliar se convirtió en "R-6" Distrito Residencial Unifamiliar. La propiedad rezonificada bajo la Ordenanza 2018-02-15-0118 a la actual "IDZ NCD-5 AHOD" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación con Conservación del Vecindario de Beacon Hill en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en "NC" Comercial Vecinal, y un Taller de Metal/Madera.

Topografía: La propiedad en cuestión está ubicada dentro de la Zona Artesiana del Acuífero y la Alta Cuenca SAR.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: R-6, R-3 CD

Usos Actuales del Suelo: Hogares Residenciales Unifamiliares

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: R-6, C-3NA

Usos Actuales del Suelo: Hogares Residenciales Unifamiliares, Herrería

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: C-3NA, R-6, UZROW

Usos Actuales del Suelo: Servicios Médicos/de Proveedores, Herrería, Taller de Alineación, Taller de Serigrafía, UZROW

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: R-6

Usos Actuales del Suelo: Hogares Residenciales Unifamiliares

Información de Distrito Superpuesto:

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

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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación

Información de Distrito Especial: Ninguno.

Transporte

Vía Pública: Blanco Road

Carácter Actual: Arterial Secundaria B

Cambios Propuestos: Ninguno

Vía Pública: Cincinnati Avenue

Carácter Actual: Menor

Cambios Propuestos: Ninguno

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

Impacto en el Tráfico: Se presentó una Planilla de Análisis de Impacto en el Tráfico. Cualquier otro requisito de tráfico se evaluará en la fase de Permiso de Construcción.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento es de 1.5 por unidad. "IDZ-2" exime del requisito mínimo de estacionamiento en un 50%.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los "IDZ" Distritos de Zona de Desarrollo de Repoblación proporcionan estándares flexibles para el desarrollo y la reutilización de parcelas subutilizadas dentro de un área calificada de la ciudad.

La actual "IDZ" permite usos "NC" Comercial Vecinal y Taller de Metal/Madera.

Zonificación Propuesta: Los "IDZ-2" Distritos de Zona de Desarrollo de Repoblación de Densidad Media permiten solicitudes de rezonificación de hasta 50 unidades por acre y usos permitidos en "C-2" y "O-1.5". Todos los usos aprobados deben solicitarse y establecerse en la ordenanza. Proporcionar estándares flexibles para espaciados y estacionamiento para el desarrollo y la reutilización de parcelas infrautilizadas dentro de un área calificada de la ciudad.

El "IDZ-2" propuesto permitiría cuatro (4) unidades residenciales.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión está cerca de un corredor de tránsito rápido y premium y está cerca de un centro regional.

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 en cuestión está ubicada dentro del Plan Vecinal de Midtown y actualmente está designada como "Uso Mixto" en el componente futuro de uso del suelo del plan. El distrito de zonificación base de "IDZ-2" Zona de Desarrollo de Repoblación de Densidad Media solicitado es consistente con la futura designación del uso del suelo.
- 2. Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente. Las propiedades adyacentes son principalmente "R-6" y "C-3NA". La zonificación propuesta, que permitirá cuatro (4) unidades residenciales, servirá como un amortiguador de transición entre los usos residenciales unifamiliares actuales y los usos comerciales de mayor intensidad a lo largo de Blanco Road.
- 3. Idoneidad de la Zonificación Actual:** El "IDZ" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. El "IDZ-2" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Densidad Media con usos permitidos para cuatro (4) unidades residenciales propuesta también es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente.
- 4. Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
- 5. Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas del Plan Vecinal dl Midtown
 - Las Metas y Políticas Relevantes del Plan Vecinal de Midtown pueden incluir:
 - Meta 2 de Vivienda - Preservar y revitalizar la combinación única de viviendas de calidad de los vecindarios.
 - Objetivo de Vivienda 2.2: Carácter de la Vivienda: Mantener el carácter histórico de la vivienda de los vecindarios mientras se construye sobre la mayor demanda de viviendas en el área para atraer la reinversión de nuevas familias.
 - Objetivo de Vivienda 2.3: Mejorar la condición, apariencia y mantenimiento de las viviendas y patios de los vecindarios.
 - Meta 2: Apariencia y Seguridad de la Comunidad: Promover un entorno seguro, limpio y habitable para los residentes del área y las generaciones futuras, mientras se

conserva el carácter tradicional de los vecindarios del Midtown.

- Objetivo 2.1 - Aspecto del Vecindario/Paisaje Urbano/Paisaje - Aspecto de la Comunidad y Seguridad - Preservar y mejorar el carácter del vecindario y el entorno favorable para los peatones

Las Metas y Políticas Relevantes del Plan Integral de SA Tomorrow pueden incluir:

- Meta de Vivienda 2: Una variedad de tipos de vivienda (unifamiliar no adosada, unifamiliares adosadas, multifamiliares, así como oportunidades de propiedad y renta) está disponible a una variedad de precios y niveles de renta.
- Política de Vivienda 3: Las opciones de vivienda están disponibles en vecindarios transitables a pie y en bicicleta ubicados cerca de servicios de transporte público, empleo, comercio minorista, servicios médicos y recreativos.
- Objetivo de Vivienda 6: El desarrollo de repoblación y los vecindarios revitalizados brindan una variedad de opciones de vivienda cerca del centro de la ciudad.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.16 de acre tiene el tamaño suficiente para albergar los usos y el desarrollo residencial propuestos.
7. **Otros Factores:** El solicitante pretende utilizar la estructura actual para cuatro (4) unidades residenciales.

De acuerdo con el Código de Desarrollo Unificado de la Ciudad de San Antonio, la Oficina de Preservación Histórica revisa todas las solicitudes de demolición de cualquier propiedad ubicada dentro de los límites de la Ciudad de San Antonio. La aprobación de un cambio de zonificación no implica la aprobación ni reemplaza dicha revisión de demolición según lo indique el UDC. Hasta la fecha, no se ha presentado ninguna solicitud de demolición en esta dirección para albergar el uso propuesto a la Oficina de Preservación Histórica para su revisión.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 2

ASUNTO:

CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2022-11600014
(Caso de Zonificación Asociado Z-2022-10700037CD)

RESUMEN:

Componentes del Plan Integral: Plan del Perímetro del Corredor Este de I-10

Fecha de Adopción del Plan: febrero de 2001

Categoría Actual de Uso del Suelo: “Residencial de Densidad Baja”

Categoría Propuesta de Uso del Suelo: “Comercial Comunitaria”

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Planificación: 23 de marzo de 2022

Administrador del Caso: Corin Hooper, Planificador de Primer Nivel

Propietario: Cynthia Canales

Solicitante: Cynthia Canales

Representante: Cynthia Canales

Ubicación: 9249 Interestatal 10 Este

Descripción Legal: Lote 14-17, Cuadra 1, NCB 16533

Superficie Total en Acres: 0.9524 de acre

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 17

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

Agencias Aplicables: Aeródromo Militar de Martindale

Transporte

Vía Pública: Calle Lateral Este I-10

Carácter Actual: Vía Secundaria

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Tránsito Público: No hay rutas de autobús en las proximidades de la propiedad en cuestión.

Rutas en Servicio: N/A

ASUNTO: Ninguno.

Comprehensive Plan

Componentes del Plan Integral: Plan del Perímetro del Corredor Este de IH 10

Fecha de Adopción del Plan: febrero de 2001

Metas del Plan:

- GM Meta 1: Utilizar los recursos y la autoridad de la Ciudad para administrar el crecimiento y el desarrollo.
- GM Meta 2: Desarrollar un proceso para responder al cambio proyectado.
- GM Meta 3: Desarrollar políticas para minimizar el impacto negativo y maximizar el beneficio del desarrollo ubicado fuera y adyacente a los límites de la Ciudad de San Antonio.
- MA Meta 1: Mejorar el acceso hacia el sur y hacia el este a Cornerstone Industrial Center desde la Carretera 410 e IH 10 para mejorar su potencial de desarrollo como generador económico.
- MA Meta 2: Proporcionar señalización adecuada y diseño de intercambio
- MA

Categorías Integrales de Uso del Suelo

Categoría de Uso del Suelo: Residencial de Densidad Baja

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo:

- Residencial de Densidad Baja incluye viviendas unifamiliares no adosadas en lotes individuales, incluidas viviendas móviles y modulares. Esta forma de desarrollo normalmente no debe ubicarse junto a las principales vías arteriales. Esta Categoría de Uso del Suelo puede incluir ciertos usos no residenciales, como escuelas, lugares de culto y parques que están ubicados centralmente para facilitar el acceso al vecindario.

Distritos de Zonificación Relacionados: R-4, R-5, R-6, NP-8, NP-10, y NP-15

Categoría de Uso del Suelo: Comercial Comunitaria

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo:

- Comercial Comunitaria incluye oficinas, servicios profesionales y usos comerciales que son accesibles para ciclistas y peatones y están vinculados a las instalaciones de transporte público. Esta forma de desarrollo debe ubicarse cerca de las principales intersecciones o donde se haya establecido un área comercial actual. Los usos comerciales comunitarios están destinados a apoyar múltiples vecindarios, tener un mayor atractivo de mercado que los usos comerciales vecinales y atraer clientes de las áreas residenciales aledañas. Todas las áreas de carga y estacionamiento fuera de la vía pública adyacentes a los usos residenciales incluyen zonas de amortiguamiento paisajístico, iluminación y protección de señalización. Los ejemplos de comercial comunitaria incluyen, entre otros, cafeterías, oficinas, restaurantes, salones de belleza, supermercados o mercados vecinales, talleres de reparación de calzado y clínicas médicas.

Distritos de Zonificación Relacionados: O-1.5, NC, C-1 y C-2.

IDZ, PUD, MXD, TOD y MPCD también puede considerarse consistentes tras una revisión adicional.

Revisión de Uso del Suelo

Propiedad en Cuestión

Clasificación Futura de Uso del Suelo: Residencial de Densidad Baja

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Reparación de Camiones

Dirección: Norte

Clasificación Futura de Uso del Suelo: Residencial de Densidad Baja

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Residencial Unifamiliar

Dirección: Este

Clasificación Futura de Uso del Suelo: Residencial de Densidad Baja

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Vacante

Dirección: Sur

Clasificación Futura de Uso del Suelo: Derecho de Paso de Servicios Públicos

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Interestatal Autopista 10

Dirección: Oeste

Clasificación Futura de Uso del Suelo: Residencial de Densidad Baja

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Vacante

IMPACTO FISCAL:

No hay impacto fiscal.

ALTERNATIVAS:

1. Recomendar la Aprobación
2. Realizar 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 propuesta de uso del suelo de “Residencial de Densidad Baja” a “Comercial Comunitaria” para rezonificar la propiedad a “C-2 CD” Distrito Comercial con un Uso Condicional para Reparación y Mantenimiento de Camiones. La Enmienda al Plan propuesta es consistente con otros usos de suelo “Comercial Comunitario” a lo largo del Corredor I-10 Este. La solicitud también se adapta mejor a esta parte de la cuadra y permitiría el uso continuo de desarrollos comerciales y usos en el área.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN: Z-2022-10700037 CD

Zonificación Actual: "C-3 MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Propuesta: "C-2 CD MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Reparación y Mantenimiento de Camiones

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 5 de abril de 2022



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 2

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700037CD
(Enmienda al Plan Asociado PA-2022-11600014)

RESUMEN:

Zonificación Actual: "C-3 MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "C-2 CD MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale e Iluminación Militar Región en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Reparación y Mantenimiento de Camiones

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 5 de abril de 2022

Administrador del Caso: Corin Hooper, Planificador de Primer Nivel

Propietario: Cynthia Canales

Solicitante: Cynthia Canales

Representante: Cynthia Canales

Ubicación: 9249 Autopista Interestatal 10 Este

Descripción Legal: Lote 14-17, Cuadra 1, NCB 16533

Superficie Total en Acres: 0.9524 de acre

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 21

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

Agencias Aplicables: Aeródromo Militar de Martindale

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue anexado a la Ciudad de San Antonio por Ordenanza 43744 del 23 de junio de 1974 y zonificado "Temporal R-1" Distrito Unifamiliar. La propiedad en cuestión fue rezonificada parcialmente por la Ordenanza 58724 del 10 de mayo de 1984 a "B-3" Distrito de Negocios. En virtud del Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad en cuestión zonificada como "B-3" Distrito de Negocios se convirtió en el actual "C-3" Distrito Comercial.

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal, como pendiente o incursión en una planicie de inundación.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "MH" Vivienda Móvil

Usos Actuales del Suelo: Vacante

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "UZROW" Derecho de Acceso a la Propiedad de Servicios Públicos

Usos Actuales del Suelo: Interestatal 10

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "C-3" Comercial General

Usos Actuales del Suelo: Vacante

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "C-3" Comercial General

Usos Actuales del Suelo: Vacante

Información de Distrito Superpuesto:

El "MLOD-3" Distrito con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar de Martindale no restringe los usos permitidos, pero regula la iluminación exterior en un esfuerzo por minimizar la contaminación lumínica nocturna y sus efectos en las operaciones 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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial: Ninguno.

Transporte

Vía Pública: Interestatal Autopista 10 Este Ruta de Acceso

Carácter Actual: Vía Secundaria

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Vía Pública: Lincolnwood Drive

Carácter Actual: Menor

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Tránsito Público: No hay rutas a poca distancia.

Rutas en Servicio: N/A

Impacto en el Tráfico: Se presentó una Planilla de Análisis de Impacto en el Tráfico. Cualquier otro requisito de tráfico se evaluará en la fase de Permiso de Construcción.

Información de Estacionamiento: El requisito de estacionamiento para vivienda es de 1.5 espacios por cada unidad.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: “C-3” Los Distritos Comerciales Generales están destinados a proporcionar usos comerciales más intensivos que aquellos ubicados dentro de los Distritos de zonificación NC, C-1 o C-2. Los usos C-3 se caracterizan típicamente como centros comerciales regionales, centros de energía y/o conjunto de usos similares en un solo complejo. No hay limitaciones de tamaño de edificio y la altura del edificio está limitada a 35 pies. Ejemplos de usos permitidos: bar/taberna y discoteca, parques de atracciones/temáticos, salón de baile, cine en interiores, reparación de vehículos, venta de vehículos, venta de vidrios para vehículos (instalación permitida), silenciador de vehículos (solo ventas e instalación), hotel, encuadernador, planta de tintorería o lavandería, mercadillo interior, centro de mejora del hogar, salón de tatuajes/piercings corporales/masajes. No se permite el almacenamiento al aire libre. Se permitirán operaciones y exhibiciones al aire libre en áreas protegidas según lo dispuesto en 35-510 del Código de Desarrollo Unificado.

Zonificación Propuesta: “C-2 CD” Los Distritos Comerciales albergan usos Comercial Comunitario, con un tamaño de construcción ilimitado y una limitación de altura de construcción de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: licorería, minigolf y otras instalaciones de juegos en interiores, pequeñas salas de cine interiores, cementerio de mascotas, aceite para vehículos y camiones ligeros, lubricación y puesta a punto, polarizado de cristales, reparación de neumáticos (venta e instalación únicamente), gasolinera, venta y reparación de electrodomésticos, bancos de comida y ropa de caridad y limpieza de ropa. No se permitirá el almacenamiento al aire libre o la exhibición de productos, excepto para cenas al aire libre.

El “CD” Uso Condicional permite Reparación y Mantenimiento de Camiones.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

Propiedad en cuestión no está en un Centro Regional pero está ubicado dentro de ½ milla del Corredor I-10.

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 en cuestión está ubicada dentro del Plan Perimetral del Corredor Este de la IH-10 y actualmente está designada como “Densidad baja” en el componente de uso de suelo futuro del plan. La zonificación base “C-2” solicitada no es consistente con la futura designación del uso del suelo. El Solicitante ha solicitado una Enmienda al Plan de “Comercial Comunitaria”. El Personal y la Comisión de Planificación Recomiendan su Aprobación.
- 2. Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente.
- 3. Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “C-3” Comercial General actual es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. El propuesto “C-2 CD” Distrito Comercial con el Uso Condicional para Reparación y Mantenimiento de Camiones también es una zonificación apropiada para el área. El “C-2” Distrito Comercial propuesto reduce la intensidad de los usos comerciales en la propiedad y el “CD” Uso Condicional permite la consideración de un solo uso más intenso de Reparación y Mantenimiento de Camiones con cualquier Condición necesaria, como amortiguamiento paisajístico vallado.
- 4. Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
- 5. Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ninguna política pública del Plan del Perímetro del Corredor Este de IH 10:
 - **GM Meta 1:** Utilizar los recursos y la autoridad de la Ciudad para administrar el crecimiento y el desarrollo.
 - **GM Meta 2:** Desarrollar un proceso para responder al cambio proyectado.
 - **GM Meta 3:** Desarrollar políticas para minimizar el impacto negativo y maximizar el beneficio del desarrollo ubicado fuera y adyacente a los límites de la Ciudad de San Antonio.
 - **MA Meta 1:** Mejorar el acceso hacia el sur y hacia el este a Cornerstone Industrial Center desde Carretera 410 e IH 10 para mejorar su potencial de desarrollo como generador económico.
- 6. Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.9524 de acre no tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo comercial propuesto.

7. **Otros Factores:** La propiedad en cuestión se encuentra dentro del Distrito con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar de Martindale. De acuerdo con el Memorándum de Entendimiento Firmado, JBSA fue notificada de la solicitud propuesta. Las Fuerzas Armadas han indicado que no hay objeciones a esta solicitud.

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



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 2

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700041 HL

RESUMEN:

Zonificación Actual: "RM-4 MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Mixto Residencial con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "RM-4 HL MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Mixto Residencial en Sitio Histórico con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 5 de abril de 2022.

Administrador del Caso: Mirko Maravi, Coordinador Planificador

Propietario: David R. Sanchez

Solicitante: Oficina de Preservación Histórica

Representante: Oficina de Preservación Histórica

Ubicación: 1211 South Gevers Street

Descripción Legal: 50 pies al sur de los Lotes 1 al 6, Cuadra 13, LCN 1603

Superficie Total en Acres: 0.1722 de acre

Avisos Enviados por Correo

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

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Denver Heights

Agencias Aplicables: Aeródromo Militar de Martindale

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad era parte de las 36 millas cuadradas originales de la Ciudad de San Antonio. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 79329, del 16 de diciembre de 1993 a "R-2" Distrito de Residencia para Dos Familias. En virtud del Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "R-2" Distrito de Residencia para Dos Familias se convirtió en el actual "RM-4" Distrito Residencial Mixto.

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal, como pendiente o incursión en una Planicie de inundación.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "RM-4"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "RM-4"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "RM-4"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "RM-4"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Información de Distrito Superpuesto:

"MLOD-3" Distrito con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar de Martindale no restringe los usos permitidos, pero regula la iluminación exterior en un esfuerzo por minimizar la contaminación lumínica nocturna y sus efectos en las operaciones 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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación

Información de Distrito Especial: N/A.

Transporte

Vía Pública: South Gevers Street

Carácter Actual: Vía Secundaria

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Tránsito Público: Las rutas de autobús VIA se encuentran a poca distancia de la propiedad en cuestión
Rutas en Servicio: 28 and 230

Impacto en el Tráfico: La adición del superpuesto histórico no cambia el uso actual de la propiedad, por lo tanto, no se requiere un TIA en este momento.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para una vivienda histórica unifamiliar es de 1 espacio por unidad.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: “RM-4” Distrito Mixto Residencial permite vivienda unifamiliar (no adosada, adosada o estilo Townhouse), vivienda de dos familias, vivienda de tres familias, vivienda de cuatro familias, vivienda en hilera o vivienda de línea de lote cero, vivienda accesoria, con un tamaño mínimo de lote de 4,000 m2 pies y un ancho de lote mínimo de 15 pies, escuelas públicas y privadas.

Zonificación Propuesta: “RM-4 HL” Distrito Mixto Residencial permite vivienda unifamiliar (adosada, adosada o estilo Townhouse), vivienda de dos familias, vivienda de tres familias, vivienda de cuatro familias, vivienda en hilera o vivienda de línea de lote cero, accesoria vivienda, con un tamaño de lote mínimo de 4,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 15 pies, escuelas públicas y privadas.

El "HL" añade un superpuesto histórico.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión no se encuentra dentro de un Centro Regional sino dentro del Corredor de Tránsito Premium.

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 en cuestión se encuentra dentro del Plan Comunitario de Arena District/Eastside. La aplicación del superpuesto de Sitio histórico es consistente con las metas y objetivos del plan adoptado.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. La rezonificación propuesta es para la aplicación de la designación histórica y no cambia el uso actual.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El "RM-4" Residencial Distrito Mixto Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. El "RM-4 HL" solicitado simplemente añade una designación "HL" Sitio Histórico.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas.
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.1722 de acre tiene el tamaño suficiente para albergar la residencia histórica propuesta.
7. **Otros factores:** La solicitud de designación de sitio histórico fue iniciada por el propietario antes de la reubicación de una estructura designada actualmente ubicada en 903 Labor al lote vacante en 1211 S Gevers St. El 2 de febrero de 2022, la Comisión de Revisión Histórica y de Diseño (HDRC) aprobó un Hallazgo de Importancia Histórica, identificando la propiedad como históricamente significativa con base en los criterios enumerados en la Sección 35-607(b) del Código de Desarrollo Unificado. Los criterios identificados como aplicables a la propiedad en cuestión se especifican a continuación. HDRC coincidió con el solicitante en que la estructura ubicada en 903 Labor, programada para ser trasladada a 1211 S Gevers St, cumplió con el criterio UDC [35-607(b)5], [35-607(b)8] y [35- 607 (b) 13] por un hallazgo de importancia histórica en el proceso de búsqueda de la designación como un sitio histórico local. Para ser elegible para la designación de sitio histórico, una propiedad debe cumplir con al menos tres de los criterios; Esta propiedad cumple con tres. 5. Su incorporación de características distintivas de un estilo arquitectónico valioso para el estudio de un período, tipo, método de construcción o uso de materiales indígenas; la vivienda es un ejemplo de una residencia de estilo Craftsman de un solo piso. 8. Su integridad histórica, arquitectónica o cultural en cuanto a ubicación, diseño, materiales y mano de obra; la vivienda es un ejemplo de residencias construidas en Lavaca para la clase trabajadora de San Antonio después del apogeo del desarrollo del vecindario. 13. Presenta una relación importante y significativa con otras estructuras, sitios o áreas distintivas, ya sea como una importante colección de propiedades o estilo arquitectónico o artesanal con pocas intrusiones, o contribuyendo al carácter general del área según el plan basado en motivos arquitectónicos, históricos o culturales; la estructura contribuye al Distrito Histórico de Lavaca, que está designado tanto a nivel local como nacional. Como condición para la reubicación, que es objeto de otra solicitud en la agenda de hoy, el Solicitante debe solicitar la designación de la parcela a la que se reubicará la estructura en 903 Labor para que reciba las mismas protecciones e incentivos que recibiría si se mantuviera en su ubicación actual.

La propiedad en cuestión se encuentra dentro de la Zona de Conocimiento del Aeródromo Militar de Martindale/Área de Influencia Militar. De acuerdo con el Memorándum de

Entendimiento firmado, la Guardia Nacional del Ejército de Texas y JBSA fueron notificados de la solicitud propuesta. Las Fuerzas Armadas han indicado que no hay objeciones a esta solicitud.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 2

ASUNTO:

Caso de zonificación Z-2022-10700050

RESUMEN:

Zonificación Actual: "I-1 HS AHOD" Distrito General Industrial en Distrito Histórico Significativo en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "IDZ-3 HS AHOD" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta en Distrito Histórico Significativo en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en "C-3" Distrito Comercial General

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 5 de abril de 2022

Administradora del Caso: Despina Matzakos, Planificadora

Propietario: David House

Solicitante: Kountry Place Services

Representante: David House

Ubicación: 818 Austin Street

Descripción Legal: Lote 6, Cuadra 1, NCB 991

Superficie Total en Acres: 0.2638 de acre

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: Government Hill

Agencias Aplicables: Oficina de Preservación Histórica

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad formaba parte de las 36 millas cuadradas originales de la Ciudad de San Antonio y estaba zonificada como "L" Primer Distrito de Fabricación. La propiedad se rezonificó bajo la Ordenanza 70785, del 14 de diciembre de 1989, de "L" Primer Distrito de Fabricación a "I-1" Distrito Industrial Ligero. De conformidad con el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como como "I-1" Distrito Industrial Ligero se convirtió en el actual "I-1" Distrito Industrial General.

Topografía: La propiedad en cuestión se encuentra dentro de la Zona Artesiana del Acuífero y la Cuenca Alta del SAR.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: C-3

Usos Actuales del Suelo: Taller de Frenos, Interestatal

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: I-1

Usos Actuales del Suelo: Proveedor de Equipos Industriales, Oficina

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: I-1

Usos Actuales del Suelo: Almacenamiento Público

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: D

Usos Actuales del Suelo: Terreno Vacante, Almacenamiento de Autobuses

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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial: Ninguno.

Transporte

Vía Pública: North Mesquite Street

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno

Vía Pública: Austin Street
Carácter Actual: Local
Cambios Propuestos: Ninguno

Vía Pública: Interestatal Autopista 35
Carácter Actual: Interestatal Autopista
Cambios Propuestos: Ninguno

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

Impacto en el Tráfico: Se presentó una Planilla de Análisis de Impacto en el Tráfico. Cualquier otro requisito de tráfico se evaluará en la fase de permiso de construcción.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento es 1 por 100 pies cuadrados de GSF. "IDZ-3" exime del requisito de estacionamiento mínimo en un 50%.

ASUNTO:
Ninguno.

ALTERNATIVAS:

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

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

El solicitante propone "C-3" Usos Comerciales Generales.

IMPACTO FISCAL:
Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión está cerca de un corredor de tránsito rápido y premium y está cerca de un centro regional.

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 en cuestión está ubicada dentro del Plan de Government Hill y actualmente está designada como “Industrial Ligera” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El “IDZ-3” Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta "IDZ-3" solicitada con usos permitidos en el distrito de zonificación de Base “C-3” Comercial General también es consistente con la futura designación de uso de suelo.
- 2. Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente. Las propiedades adyacentes son principalmente “I-1” General Industrial, “C-3” Comercial General y “D” Distrito del Downtown. La designación propuesta de "IDZ-3" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta con usos permitidos en “C-3” Distrito Comercial General coincide con la intensidad del área adyacente. Además, la designación es apropiada dada la ubicación del sitio cerca de la Interestatal y dentro de la proximidad de los Centros Regionales de Midtown y Downtown.
- 3. Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “I-1” Distrito Industrial General actual es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. El propuesto “IDZ-3” Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta con usos permitidos en "C-3" Distrito Comercial General, también es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente.
- 4. Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
- 5. Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas del Plan de Government Hill.

Metas y Políticas Relevantes del Plan de Government Hill pueden incluir:

LU Meta: Reurbanizar y Revitalizar el Vecindario

Metas y Políticas Relevantes del Plan Integral de SA Tomorrow pueden incluir:

GCF Meta 1: Los usos de mayor densidad se concentran dentro de los 13 centros regionales de la ciudad y a lo largo de sus corredores arteriales y de tránsito.

GCF Meta 2: Las áreas de crecimiento prioritario atraen empleos y residentes.

- 6. Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.2638 de acre tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo de repoblación propuesto y los usos comerciales.
- 7. Otros Factores:** El solicitante pretende utilizar el espacio para un restaurante/bar.

Esta propiedad está designada como un (HS) sitio histórico local. Cualquier alteración exterior propuesta asociada con la propuesta requerirá la aprobación de la Oficina de Preservación Histórica. La aprobación de un plano del sitio o representaciones presentadas como parte de una solicitud de zonificación no reemplaza los requisitos para la revisión del diseño descritos en el Artículo VI del Código de Desarrollo Unificado. A la fecha no se ha presentado ninguna solicitud a la Oficina de Preservación Histórica para este proyecto.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 2

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700059

RESUMEN:

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

Zonificación Solicitada: "C-3 AHOD" Distrito Comercial General en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 5 de abril de 2022

Administrador del Caso: Corin Hooper, Planificador de Primer Nivel

Propietario: Northcross Business Center LTD

Solicitante: Northcross Business Center LTD

Representante: Patrick Christensen

Ubicación: Ubicado en 2800 NE Carretera 410

Descripción Legal: 0.095 de acre del Lote 4, NCB 12168

Superficie Total en Acres: 0.095 de acre

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 9

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

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue anexado a la Ciudad de San Antonio por Ordenanza 18115 del 24 de septiembre de 1952 y zonificado como "A" Distrito Unifamiliar. La propiedad en cuestión fue rezonificada por la Ordenanza 31138 del 20 de febrero de 1963 a "F" Distrito Minorista Local. La propiedad en cuestión fue rezonificada por Ordenanza 44073 del 18 de julio de 1974 a "I-1" Industrial Ligero. Conforme al Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad en cuestión zonificada como "I-1" Distrito Industrial Ligero se convirtió en el actual "I-1" Distrito Industrial General.

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal, como pendiente o incursión en una planicie de inundación.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "C-3" Comercial General

Usos Actuales del Suelo: Horizon and More Lounge

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "C-3NA" Comercial General

Usos Actuales del Suelo: Comercial

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "I-1" General Industrial

Usos Actuales del Suelo: Estacionamiento

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "I-1" General Industrial

Usos Actuales del Suelo: Estacionamiento

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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial: Ninguno.

Transporte

Vía Pública: Carretera 410 de Acceso

Carácter Actual: Menor

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Vía Pública: Vicar Drive

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Tránsito Público: Hay cinco rutas a poca distancia.

Rutas en Servicio: 14, 214, 509, 552, 505.

Impacto en el Tráfico: Se presentó una Planilla de Análisis de Impacto en el Tráfico. Cualquier otro requisito de tráfico se evaluará en la fase de Permiso de Construcción.

Información de Estacionamiento: Los requisitos de estacionamiento para estudio, bellas artes o artes escénicas son 1 por cada 300 pies cuadrados de superficie bruta.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

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

Zonificación Propuesta: Los "C-3" Distritos Comerciales Generales están destinados a brindar usos comerciales más intensivos que los ubicados dentro de los distritos de zonificación NC, C-1 o C-2. Los usos C-3 se caracterizan típicamente como centros comerciales regionales, centros de energía y/o conjunto de usos similares en un solo complejo. No hay limitaciones de tamaño de edificio y la altura del edificio está limitada a 35 pies. Ejemplos de usos permitidos: bar/taberna y discoteca, parques de atracciones/temáticos, salón de baile, cine en interiores, reparación de vehículos, venta de vehículos, venta de vidrios para vehículos (instalación permitida), silenciadores de vehículos (solo ventas e instalación), hotel, encuadernador, planta de tintorería o lavandería, mercadillo interior, centro de mejora del hogar, salón de tatuajes/piercings corporales/masajes. No se permite el almacenamiento al aire libre. Se permitirán operaciones y exhibiciones al aire libre en áreas protegidas según lo dispuesto en 35-510 del Código de Desarrollo Unificado.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

Propiedad en cuestión se encuentra a ½ milla del Corredor NE I-35 y Carretera 410.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El personal 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 en cuestión no está ubicada dentro de un Plan Vecinal, Comunitario o de Sector, por lo tanto, un hallazgo de consistencia se basa en la zonificación y usos actuales y adyacentes.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente. Las propiedades aledañas están zonificadas como “C-3” Comercial General, “C-3NA” Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas e “I-1” General Industrial.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** La “I-1” Comercial General actual no es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. La “C-3” Comercial General propuesto también es una zonificación apropiada para el área. La propiedad en cuestión funciona como un espacio comercial. Por lo tanto, la rezonificación propuesta constituye una reducción de la zonificación para alinear la zonificación de la propiedad y el uso de la propiedad.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ninguna política pública del Plan Tomorrow de San Antonio.

JEC Meta 1: El empleo se enfoca en los 13 Centros Regionales de la ciudad, ubicaciones específicas en el sitio en Centros Urbanos y a lo largo de los corredores de movilidad, proporcionando una fácil conectividad para los residentes y negocios de San Antonio.

GCF P13: Evaluar el uso de suelo comercial e industrial y las designaciones de zonificación en el centro de la ciudad, los centros regionales, el centro urbano y los principales corredores de tránsito para determinar las áreas que podrían convertirse en uso residencial o mixto.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.095 de acre es de tamaño suficiente para albergar el uso comercial propuesto.
7. **Otros Factores:** Ninguno.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 3

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700049 CD

RESUMEN:

Zonificación Actual: "R-6 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

Zonificación Solicitada: "R-6 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 un Uso Condicional para cuatro (4) unidades de vivienda

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 5 de abril de 2022

Administradora del Caso: Summer McCann, Planificadora

Propietaria: Marina C. Fuentes

Solicitante: Melody Adams

Representante: Karina Fuentes/Tom Portillo

Ubicación: 618 Verne Street

Descripción Legal: Lote 19, Cuadra 21, NCB 9321

Superficie Total en Acres: 0.1768 de acre

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 32

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

Agencias Aplicables: Base de la Fuerza Aérea de Lackland

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue anexada a la Ciudad de San Antonio por Ordenanza 4745, del 7 de marzo de 1947 y zonificado "B" Distrito de Residencia. La propiedad fue rezonificada a "R-1" Distrito de Residencia Unifamiliar por Ordenanza 66677, del 25 de febrero de 1988. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "R-1" Distrito de Vivienda Unifamiliar se convirtió al actual "R-6" Distrito Residencial Unifamiliar.

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal, como pendiente o incursión en una planicie de inundación.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Información de Distrito Superpuesto:

El "MLOD-2" Distrito con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland no restringe los usos permitidos, pero regula la iluminación exterior en un esfuerzo por minimizar la contaminación lumínica nocturna y sus efectos en las operaciones 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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial: Ninguno.

Transporte

Vía Pública: Verne Street

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Tránsito Público: Las rutas de autobús VIA están a poca distancia de la propiedad en cuestión.

Rutas en Servicio: 46, 246, 102

Impacto en el Tráfico: Solo Revisión Preliminar: Se llevará a cabo una revisión técnica detallada y el cumplimiento del código UDC en el momento de la planificación y/o el permiso. El propósito de esta revisión de la Planilla de Límites de TIA es únicamente determinar si se requiere un estudio de TIA en función de la información preliminar proporcionada en el momento de esta revisión. Los carriles de giro como parte de la Planilla de Límites de TIA se evaluarán una vez que se proporcione información técnica más detallada en el momento de la planificación y/o el permiso. Es posible que se requiera un estudio de TIA en función de la información proporcionada en el momento de la planificación y/o el permiso.

El tráfico generado por el desarrollo propuesto no excede los requisitos mínimos. El desarrollo genera menos de setenta y seis (76) PHT Sec. 35-502

No se requiere informe de TIA.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para una vivienda de 1 familia es 1 por unidad.

ASUNTO: Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: El “R-6” Distrito Residencial Unifamiliar permite viviendas (no adosadas) con un tamaño de lote mínimo de 6,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 50 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

Zonificación Propuesta: El “R-6 CD” Distrito Residencial Unifamiliar permite viviendas (no adosadas) con un tamaño de lote mínimo de 6,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 50 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

El “CD” Uso Condicional permitiría cuatro (4) unidades residenciales.

IMPACTO FISCAL: Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión no está ubicada dentro de un Centro Regional, sino que está ubicada dentro de un Corredor de Tránsito Premium.

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 en cuestión está ubicada dentro del Sector Oeste/Sudoeste y actualmente está designada como “Nivel Urbano General” en el componente de uso de suelo futuro del plan. La zonificación base “R-6” solicitada es consistente con la futura designación del uso del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto no es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El actual “R-4” Distrito Residencial Unifamiliar es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. La propuesta “R-4 CD” Residencial Unifamiliar Distrito con un Uso Condicional para cuatro (4) unidades residenciales no es apropiada. La propiedad en cuestión está ubicada dentro de un vecindario unifamiliar establecido, la densidad propuesta no sería consistente con el área. Además, la propiedad es un lote interior colindante con otras viviendas unifamiliares, lo que hace que el desarrollo propuesto sea inconsistente con los usos del suelo adyacente.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La rezonificación propuesta parece estar en conflicto con las siguientes metas, principios y objetivos del Plan Oeste/Sudoeste:
 - Meta HOU-1 El parque inmobiliario es diverso y las densidades se distribuyen de acuerdo con el Plan de Uso de Suelo del Sector Oeste/Sudoeste adoptado
 - LU-1 El patrón de uso del suelo enfatiza la compatibilidad y la adecuación entre los usos, y protege a los vecindarios y negocios de usos del suelo incompatibles
 - LU-1.4 Permitir mayores densidades en vecindarios adyacentes o próximos a centros de actividad actuales y planificados y nodos comerciales orientados al peatón. La densidad debe disminuir a medida que aumenta la distancia desde el centro de actividad.
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.1768 de acre tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo residencial propuesto.
7. **Otros Factores:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro de la Zona de Conocimiento de la Base Aérea de Lackland/Área de Influencia Militar. De acuerdo con el Memorándum de Entendimiento firmado, JBSA fue notificada de la solicitud propuesta. Las Fuerzas Armadas han indicado que no hay objeción a la solicitud.

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

El solicitante está rezonificando para permitir cuatro (4) unidades de vivienda.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 3

ASUNTO:

CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2022-11600016
(Caso de Zonificación Asociado Z-2022-10700051)

RESUMEN:

Componentes del Plan Integral: Plan del Sector de Heritage South

Fecha de Adopción del Plan: 16 de septiembre de 2010

Categoría Actual de Uso del Suelo: “Nivel de Agronegocios RIMSE”

Categoría Propuesta de Uso del Suelo: “Nivel Urbano General”

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Planificación: 23 de marzo de 2022

Administradora del Caso: Despina Matzakos, Planificadora

Propietario: Southton OZ, LLC

Solicitante: Southton OZ, LLC

Representante: Killen, Griffin & Farrimond, PLLC

Ubicación: 14050 Southton Road

Descripción Legal: Lote 1, Cuadra 3, NCB 16624

Superficie Total en Acres: 12.934 acres

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies:

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: 20

Agencias Aplicables: NA

Transporte

Vía Pública: Southton Road

Carácter Actual: Arterial Secundaria Mejorada

Cambios Propuestos: Ninguno

Vía Pública: Elmendorf Road

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno

Vía Pública: Interestatal 37

Carácter Actual: Autopista Interestatal

Cambios Propuestos: Ninguno

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

COMPREHENSIVE PLAN

Componentes del Plan Integral: Plan del Sector de Heritage South

Fecha de Adopción del Plan: 16 de septiembre de 2010

Metas del Plan:

Meta LU-1 Usos del suelo que son compatibles con las propiedades aledañas que preservan los recursos naturales y culturales, el carácter del vecindario y la viabilidad económica

Meta LU-2 Directrices de diseño para usos no residenciales para fomentar la compatibilidad de propiedades adyacentes

Meta LU-3 El desarrollo urbano, comercial y rural se concentra en áreas estratégicas apoyado por inversiones públicas y privadas focalizadas

Meta LU-4 Establecimiento de distritos a través de los cuales se protegen las cualidades únicas de la zona

Meta LU-5 Una comunidad que aplica patrones y principios de desarrollo sustentable

CATEGORÍAS INTEGRALES DE USO DEL SUELO

Categoría de Uso del Suelo: Nivel de Agronegocios/RIMSE (Investigación, Industrial, Manufactura, Deporte y Entretenimiento)

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo:

RESIDENCIAL: Generalmente Finca Rural: Viviendas unifamiliares, no adosadas, de gran tamaño (25 acres o más) amortiguadas de forma significativa de usos industriales; Vivienda para trabajadores agrícolas

NO RESIDENCIAL: Generalmente Agrícola, Industria Ligera, Manufactura, Deportes y Entretenimiento: Áreas aisladas donde las empresas que producen, procesan o distribuyen productos agrícolas y/o ganado y llevan a cabo actividades relacionadas con la agroindustria son apropiadas.

Además, se permiten parques de oficinas de investigación, tecnología, fabricación y afines, con usos de apoyo como restaurantes, gasolineras y otros usos similares, así como lugares de entretenimiento, deportes y música para aficionados y profesionales con usos de apoyo como restaurantes.

UBICACIÓN: Se permiten usos agrícolas en todo el nivel. Los usos industriales ligeros deben protegerse y amortiguarse de los usos no industriales contiguos. Los usos comerciales deben ubicarse en las intersecciones de las vías arteriales y Secundarias o caminos rurales, o agruparse en pueblos comerciales rurales ubicados a lo largo de las vías arteriales. Todos los usos de investigación, industriales, de fabricación, deportivos y de entretenimiento se pueden ubicar uno al lado del otro a

través de una red de calles y un diseño de estacionamiento apropiados. La amortiguación puede ser necesaria para ciertos usos industriales y de fabricación.

Distritos de Zonificación Relacionados: FR, I-1, MI-1, BP, RP, L

Categoría de Uso del Suelo: Nivel Urbano General

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo:

RESIDENCIAL: Generalmente Densidad Media a Alta: Multifamiliar, no adosado, de tamaño pequeño (apartamentos, cuádruplex, tríplex y dúplex; estilo Townhouse (condominios)

NO RESIDENCIAL: Generalmente Comercial Vecinal y Comunitario: Áreas urbanizadas donde los servicios minoristas peatonales frecuentes y/o adjuntos, como tiendas minoristas de conveniencia, unidades para vivir/trabajar, cafés, tiendas de alimentos, hoteles, clínicas y otras pequeñas empresas, son apropiados.

UBICACIÓN: Los usos comerciales comunitarios en el Nivel Urbano General, que sirven usos residenciales de media y alta densidad, deberán ubicarse en las intersecciones de las vías arteriales y/o secundarias. Sirviendo tanto a una comunidad local como a una más amplia, estas áreas comerciales deben ser accesibles a pie desde los residentes cercanos, en bicicleta dentro del vecindario y en vehículos desde un rango más amplio. Los estacionamientos para vehículos y bicicletas deben ubicarse de manera que no interfieran con la circulación de peatones.

Distritos de Zonificación Relacionados: R-4, R-3, RM-6, RM-5, RM-4, MF-18, MF-25, MF-33, O-1.5, C-1, C-2, C-2P, UD

REVISIÓN DE USO DEL SUELO

Propiedad en cuestión

Clasificación Futura de Uso del Suelo: Nivel de Agronegocios RIMSE

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Salón de Banquetes, Concesionario de Vehículos, Terreno Vacante

Dirección: Norte

Clasificación Futura de Uso del Suelo: Nivel de Agronegocios RIMSE, Centro Especializado

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Terreno Vacante, Almacenamiento, Hotel

Dirección: Este

Clasificación Futura de Uso del Suelo: Nivel de Agronegocios RIMSE, Nivel Suburbano

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Terreno Vacante

Dirección: Sur

Clasificación Futura de Uso del Suelo: Nivel de Agronegocios RIMSE

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Restaurante, Terreno Vacante

Dirección: Oeste

Clasificación Futura de Uso del Suelo: Nivel de Agronegocios RIMSE, Nivel Suburbano

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Tienda de Autoservicio y Gasolinera, Restaurante, UZROW

ASUNTO:

Ninguno.

IMPACTO FISCAL:

No hay impacto fiscal.

ALTERNATIVAS:

1. Recomendar la Negación.
2. Realizar 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

El Solicitante busca una Enmienda al Plan al “Nivel Urbano General” para rezonificar a “MF-25” Distrito Multifamiliar de Densidad baja del actual “MF-18” Distrito Multifamiliar de Densidad Limitada. El uso de suelo propuesto es apropiado para el área que es predominantemente “Nivel de Agronegocios RIMSE”. La designación de “Nivel Urbano General” actuaría como un amortiguador de transición entre los dos usos del suelo, aumentando la intensidad hacia el Corredor. La ubicación del uso de suelo propuesto también es apropiada dada su ubicación en la intersección de una vía arterial principal, un lugar apropiado para usos residenciales de densidad media y alta. El área también está en gran parte vacante con un parque comercial que ha sido abandonado, el cambio de uso de suelo propuesto a "Nivel Urbano General" permitirá el desarrollo y la consolidación de propiedades subutilizadas a lo largo de Southton Road.

Criterios para Revisión del Plan de Sector:

- El patrón de uso de suelo recomendado identificado en el Plan del Sector de Heritage South proporciona de manera inadecuada sitios opcionales apropiados para el cambio de uso de suelo propuesto en la enmienda.
- La enmienda debe constituir una mejora general del Plan del Sector de Heritage South y no beneficiará únicamente a un propietario o propietarios en particular en un momento determinado.
- La reforma debe sostener la visión de futuro del Plan del Sector de Heritage South.
- La enmienda no tendrá un impacto adverso en una parte o en toda el Área de Planificación por:
 - Alterar significativamente los patrones aceptables de uso del suelo actuales, especialmente en vecindarios establecidos.
 - Afectando el carácter actual (es decir, visual, físico y funcional) del área inmediata.
 - Crear actividades no compatibles con los usos vecinos colindantes.
 - Alterar significativamente los servicios recreativos, como espacios abiertos, parques y senderos.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN:

Zonificación Actual: “MF-18” Distrito Multifamiliar de Densidad Limitada

Zonificación Propuesta: “MF-25” Distrito Multifamiliar de Densidad Baja

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 5 de abril de 2022



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 3

ASUNTO:

Caso de zonificación Z-2022-10700051
(Enmienda al Plan Asociado PA-2022-11600016)

RESUMEN:

Zonificación Actual: “MF-18” Distrito Multifamiliar de Densidad Limitada

Zonificación Solicitada: “MF-25” Distrito Multifamiliar de Densidad Baja

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 5 de abril de 2022

Administradora del Caso: Despina Matzakos, Planificadora

Propietario: Southton OZ, LLC

Solicitante: Southton OZ, LLC

Representante: Killen, Griffin & Farrimond, PLLC

Ubicación: 14050 Southton Road

Descripción Legal: Lote 1, Cuadra 3, NCB 16624

Superficie Total en Acres: 12.934 acres

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 20

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: NA
Agencias Aplicables: TxDOT

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue anexada a la Ciudad de San Antonio el 8 de enero de 2014, mediante Ordenanza 2014-01-09-0001 y zonificada como “L” Distrito Industrial Ligero. La propiedad rezonificada bajo la Ordenanza 2020-06-18-0436, del 18 de junio de 2020, de “L” Distrito Industrial Ligero a “MF-18” Distrito Multifamiliar de Densidad Limitada.

Topografía: Una parte de propiedad en cuestión está ubicada en la Planicie de Inundación de 100 Años y la propiedad está ubicada dentro de la Alta Cuenca SAR.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: L

Usos Actuales del Suelo: Terreno Vacante, Storage, Hotel

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: DR

Usos Actuales del Suelo: Restaurante, Terreno Vacante

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: FR, OCL

Usos Actuales del Suelo: Terreno Vacante

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: L, OCL

Usos Actuales del Suelo: Tienda de Conveniencia y Gasolinera, Restaurante, UZROW

Información de Distrito Superpuesto: Ninguna.

Información de Distrito Especial: Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Southton Road

Carácter Actual: Arterial Secundaria Mejorada

Cambios Propuestos: Ninguno

Vía Pública: Elmendorf Road

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno

Vía Pública: Interestatal 37

Carácter Actual: Interestatal Autopista

Cambios Propuestos: Ninguno

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

Impacto en el Tráfico: Se presentó una Planilla de Análisis de Impacto en el Tráfico. Cualquier otro requisito de tráfico se evaluará en la fase de Permiso de Construcción. TxDOT no permitirá el acceso a Dunlop Road.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento es de 1.5 espacios por unidad.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: EL “MF-18” Distrito Multifamiliar de Densidad Limitada permite el desarrollo multifamiliar de hasta 18 unidades por acre.

Zonificación Propuesta: El “MF-25” Distrito Multifamiliar de Densidad Baja permite el desarrollo multifamiliar de hasta 25 unidades por acre.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión no está cerca de un corredor de tránsito rápido y premium y no está cerca de un centro regional.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El Personal y la Comisión de Zonificación Recomiendan la Aprobación, con 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 en cuestión está ubicada dentro del Plan del Sector de Heritage South y actualmente está designada como “Nivel de Agronegocios RIMSE” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base “MF-25” Multifamiliar de Densidad Baja solicitado no es consistente con la futura designación de uso de suelo. El Solicitante ha solicitado una Enmienda al Plan de “Nivel Urbano General”. El Personal y la Comisión de Planificación Recomiendan su Aprobación.
- 2. Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente. Las propiedades adyacentes son principalmente distritos de zonificación “L” Industrial Ligero o "OCL" Fuera de los Límites de la Ciudad. El establecimiento de usos multifamiliares es apropiado dada la ubicación del sitio a lo largo de la carretera interestatal y la proximidad del sitio a otros usos de intensidad alta. Además, la solicitud de zonificación ayudará a diversificar las opciones de vivienda dentro del área y es consistente con la decisión de rezonificación que se tomó en 2020, que habría permitido la misma cantidad de unidades antes de la dedicación ROW.

- 3. Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “MF-18” Distrito Multifamiliar de Densidad Limitada actual es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. El “MF-25” Distrito Multifamiliar de Densidad Baja propuesto también es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. El solicitante solicita un poco más de densidad para compensar la dedicación del derecho de paso y la propiedad ubicada en la planicie aluvial.
- 4. Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
- 5. Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas.

Las Metas y Políticas Relevantes del Plan del Sector de Heritage South pueden incluir:

Meta LU-1 Usos de suelo compatibles con propiedades aledañas que preservan los recursos naturales y culturales, el carácter de vecindario y la viabilidad económica

Meta LU-2 Directrices de diseño para usos no residenciales para fomentar la compatibilidad de propiedades adyacentes

Meta LU-3 El desarrollo urbano, comercial y rural se concentra en áreas estratégicas apoyado por inversiones públicas y privadas focalizadas

Meta LU-4 Establecimiento de distritos a través del cual se protegen las singularidades de la zona

Meta LU-5 Una comunidad que aplica patrones y principios de desarrollo sustentable

- 6. Dimensiones del Lote:** El sitio de 12.934 acres tiene el tamaño suficiente para albergar los usos y el desarrollo multifamiliar propuestos.
- 7. Otros Factores:** El solicitante pretende construir un desarrollo multifamiliar de aproximadamente de 240 unidades.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 4

ASUNTO:

CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2021-11600069
(Caso de Zonificación Asociado Z-2021-10700208)

RESUMEN:

Componentes del Plan Integral: Plan del Sector de Heritage South

Fecha de Adopción del Plan: 16 de septiembre de 2010

Categoría Actual de Uso del Suelo: "Nivel Natural" y "Nivel Rural"

Categoría Propuesta de Uso del Suelo: "Nivel Suburbano"

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Planificación: 23 de marzo de 2022

Administrador del Caso: Summer McCann, Planificador

Propietarios: Betty Jane Estess, Carrie Lyn Huntzinger, Kenneth Earl McOsker, Barbara Ann Norotny, Christi Lee Rudewick

Solicitante: King Fish Development, LLC

Representante: Brown & Ortiz, PC

Ubicación: 16735 Autopista Estatal Sur16

Descripción Legal: 64.490 acres de CB 4201 y CB 4202

Superficie Total en Acres: 64.490 acres

Avisos Enviados por Correo

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

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

Agencias Aplicables: Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Autopista Estatal Sur 16

Carácter Actual: Super Arterial Tipo B

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Tránsito Público: No hay rutas de autobús VIA a poca distancia de la propiedad en cuestión.

COMPREHENSIVE PLAN

Componentes del Plan Integral: Plan del Sector de Heritage South

Fecha de Adopción del Plan: Las metas/recomendaciones/estrategias relevantes del Plan del Sector de Heritage South pueden incluir:

- Meta ED-4 Heritage South se establece como una región agrícola viable

- Meta LU-1 Usos del suelo que son compatibles con las propiedades aledañas que preservan los recursos naturales y culturales, el carácter del vecindario y la viabilidad económica
 - LU-1.1 Promover la preservación de los recursos naturales e históricos (por ejemplo, Mitchell Lake Audubon Center y Wildlife Refuge Center) a través de derechos de acceso a la propiedad de conservación y adquisiciones estratégicas de terrenos cuando corresponda

 - LU-1.3 Promover el desarrollo comercial nodal y los centros comunitarios donde los diversos modos de transporte sean accesibles

ASUNTO: Ninguno.

Categorías Integrales de Uso del Suelo

Categoría de Uso del Suelo: “Nivel Natural”

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo: El Nivel Natural sirve como un uso que conecta otros niveles y centros. Este nivel incluye planicies de inundación, parques, áreas naturales designadas y áreas recreativas. Está disperso por todo el Sector en un patrón que reconoce el sistema de drenaje natural y los parques y espacios abiertos adyacentes, y brinda oportunidades para la recreación activa y pasiva.

RESIDENCIAL: Ninguno

Generalmente: Usos auxiliares ubicados dentro de áreas naturales actuales y construidos por el hombre que apoyan espacios abiertos activos y/o pasivos y usos recreativos

Distritos de Zonificación Relacionados: RP, G

Categoría de Uso del Suelo: “Nivel Rural”

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo: Los usos comerciales en el Nivel Rural deben ubicarse en las intersecciones de vías arteriales y secundarias o caminos rurales, o agruparse en pueblos comerciales rurales.

RESIDENCIAL: Finca Rural

Generalmente: Viviendas unifamiliares no adosadas de gran tamaño; Servidas por agua de pozo y sistemas sépticos; Lotes mayores a 10 acres.

Distritos de Zonificación Relacionados: RP, FR

Categoría de Uso del Suelo: “Nivel Suburbano”

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo: Los usos comerciales en las áreas suburbanas sirven a los mercados a escala de vecindario y comunidad. El uso comercial vecinal es apropiado en la intersección de calles residenciales y vías secundarias, y no debe invadir áreas residenciales. Los usos del vecindario deben ser accesibles para los peatones. El uso comercial comunitario debe ubicarse en las intersecciones de las vías arteriales y/o secundarias. La intensidad del uso comercial no debe interferir con el carácter y la densidad de los usos residenciales cercanos y deben mantenerse zonas de amortiguamiento adecuadas. Los usos comerciales comunitarios deben ser accesibles en vehículo y bicicleta, y las áreas comerciales deben ser favorables para los peatones.

RESIDENCIAL: Baja a Media Densidad

Generalmente: Viviendas unifamiliares adosadas y no adosadas de tamaño pequeño y grande; Vivienda multifamiliar (dúplex, tríplex, cuádruplex); viviendas estilo Townhouse, viviendas con jardín y condominios

Distritos de Zonificación Relacionados: NP-15, NP-10, NP-8, R-6, R-5, R-4, R-3, RM-6, RM-5, RM-4, MF-18, O-1, O-1.5, NC, C-1, C-2, C-2P, RD (Subdivisión de Conservación), UD

Revisión de Uso del Suelo

Propiedad en Cuestión

Clasificación Futura de Uso del Suelo: “Nivel Natural” y “Nivel Rural”

Clasificación de Uso del Suelo: Suelo Vacante

Dirección: Norte

Clasificación Futura de Uso del Suelo: “Nivel Suburbano”

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Suelo Vacante

Dirección: Este

Clasificación Futura de Uso del Suelo: “Nivel Natural” y “Nivel Rural” OCL (Fuera de los Límites de la Ciudad)

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Autopartes, Residencial Unifamiliar, Comercial

Dirección: Sur

Clasificación Futura de Uso del Suelo: OCL (Fuera de los Límites de la Ciudad), “Nivel Rural”

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Suelo Vacante

Dirección: Oeste

Clasificación Futura de Uso del Suelo: “Nivel Natural” y “Nivel Rural”

Uso Actual del Suelo: Suelo Vacante

IMPACTO FISCAL: Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM

La propiedad no está dentro de un centro regional ni dentro de un corredor de tránsito premium.

IMPACTO FISCAL: No hay impacto fiscal.

ALTERNATIVAS:

1. Recomendar la Aprobación
2. Realizar una recomendación alternativa.

3. Continuar en una fecha futura.

RECOMENDACIÓN:

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

Se solicita la propuesta de enmienda de uso de suelo de “Nivel Natural” y “Nivel Rural” para rezonificar la propiedad a “R-5” Distrito Residencial Unifamiliar. La designación propuesta de uso de suelo de “Nivel Suburbano” no es apropiada dados los usos de suelo adyacentes. Aunque la propiedad colinda principalmente con terrenos vacantes, el área adyacente contiene usos industriales pesados que no serían compatibles con el desarrollo residencial.

Criterios para Revisión del Plan de Sector:

- El patrón de uso de suelo recomendado identificado en el Plan del Sector de Heritage South proporciona de manera inadecuada sitios opcionales apropiados para el cambio de uso de suelo propuesto en la enmienda.
- La enmienda debe constituir una mejora general del Plan del Sector de Heritage South y no beneficiará únicamente a un propietario o propietarios en particular en un momento determinado.
- La reforma debe sostener la visión de futuro del Plan del Sector de Heritage South.
- La enmienda no tendrá un impacto adverso en una parte o en toda el Área de Planificación por:
 - Alterar significativamente los patrones aceptables de uso del suelo actuales, especialmente en vecindarios establecidos.
 - Afectando el carácter actual (es decir, visual, físico y funcional) del área inmediata.
 - Crear actividades no compatibles con los usos vecinos colindantes.
 - Alterar significativamente los servicios recreativos, como espacios abiertos, parques y senderos.

El 5 de abril de 2022, la Comisión de Zonificación recomendó la Aprobación de la solicitud de cambio de zonificación.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN: Z-2021-10700208

Zonificación Actual: "FR AHOD" Distrito de Finca y Rancho en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Propuesta: "R-5 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 5 de abril de 2022.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 4

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2021-10700208
(Enmienda al Plan Asociado PA-2021-11600069)

RESUMEN:

Zonificación Actual: "FR AHOD" Distrito de Finca y Rancho en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "R-5 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 15 de marzo de 2022

Administradora del Caso: Summer McCann, Planificadora

Propietarios: Betty Jane Estess, Carrie Lyn Huntzinger, Kenneth Earl McOsker, Barbara Ann Norotny, Christi Lee Rudewick

Solicitante: King Fish Development, LLC

Representante: Brown & Ortiz, PC

Ubicación: 16735 Autopista Estatal Sur 16

Descripción Legal: 64.490 acres de CB 4201 y CB 4202

Superficie Total en Acres: 64.490 acres

Avisos Enviados por Correo

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

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

Agencias Aplicables: Ninguna.

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue anexada a la Ciudad de San Antonio por Ordenanza 200802070102, del 6 de febrero de 2008 y zonificada "FR" Distrito de Finca y Rancho.

Topografía: Una parte de propiedad en cuestión está ubicada en la Planicie de Inundación de 100 Años.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "C-3"

Usos Actuales del Suelo: Suelo Vacante

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: OCL

Usos Actuales del Suelo: Suelo Vacante

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: OCL. "RP"

Usos Actuales del Suelo: Suelo Vacante, Vivienda Unifamiliar

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "R-5", "FR"

Usos Actuales del Suelo: Suelo Vacante

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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial: Ninguno.

Transporte

Vía Pública: Autopista Estatal 16

Carácter Actual: Super Arterial Tipo B

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Tránsito Público: No hay rutas de autobús VIA a poca distancia de la propiedad en cuestión.

Impacto en el Tráfico: Solo Revisión Preliminar: Se llevará a cabo una revisión técnica detallada y el cumplimiento del código UDC en el momento de la planificación y/o el permiso. El propósito de esta revisión de la Planilla de Límites de TIA es únicamente determinar si se requiere un estudio de TIA en función de la información preliminar proporcionada en el momento de esta revisión. Los carriles de giro como parte de la Planilla de Límites de TIA se evaluarán una vez que se proporcione información técnica más detallada en el momento de la

planificación y/o el permiso. Es posible que se requiera un estudio de TIA en función de la información proporcionada en el momento de la planificación y/o el permiso.

****El tráfico generado por el desarrollo propuesto ha aumentado y supera los requisitos mínimos. El desarrollo genera más de setenta y seis (76) PHT Sec. 35-502****

Se requerirá un informe de TIA.

Información de Estacionamiento: La propiedad en cuestión no está ubicada con un Centro Regional o Corredor de Tránsito Premium.

ASUNTO: Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Para preservar el carácter y la cultura rural mediante la implementación de tamaños mínimos de lote más grandes y la prohibición de usos del suelo incompatibles y la provisión de áreas para operaciones agrícolas e industrias de recursos naturales.

Zonificación Propuesta: vivienda unifamiliar (no adosada) con un tamaño de lote mínimo de 5,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 45 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

IMPACTO FISCAL: Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión no está ubicada con un Centro Regional o Corredor de Tránsito Premium

RECOMENDACIÓN:

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

- 1. Consistencia:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan del Sector de Heritage South y actualmente está designada como “Nivel Rural” y “Nivel Rural” en el componente de uso de suelo futuro del plan. La zonificación base “R-5” solicitada no es consistente con la futura designación del uso del suelo. El Solicitante ha solicitado una Enmienda del Plan a “Nivel Suburbano”. El personal recomienda su Negación. La Comisión de Planificación recomienda su Aprobación.
- 2. Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto no es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente.
- 3. Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “FR” Distrito de Finca y Rancho actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. El “R-4” Distrito Residencial Unifamiliar solicitado no es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. La propiedad en cuestión colinda principalmente con la propiedad vacante fuera de los límites de la ciudad. Sin embargo, el área adyacente más amplia se compone en gran parte de usos industriales. El “FR” Finca y Rancho mantiene terrenos agrícolas y ganaderos según lo previsto por el Plan del Sector de Heritage South.

4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar público.
5. **Políticas Públicas:** La rezonificación propuesta parece estar en conflicto con las siguientes metas, principios y objetivos del Plan del Sector de Heritage South.

Las Metas, Recomendaciones y Estrategias Relevantes del Plan del Sector de Heritage South pueden incluir:

- Meta ED-4 Heritage South fue establecido como una región agrícola viable
- Meta LU-1 Usos del suelo que son compatibles con propiedades aledañas que preservan los recursos naturales y culturales, el carácter del vecindario y la viabilidad económica
 - o LU-1.1 Promover la preservación de los recursos naturales e históricos (por ejemplo, Mitchell Lake Audubon Center y Wildlife Refuge Center) a través de derechos de acceso a la propiedad de conservación y adquisiciones estratégicas de terrenos cuando corresponda
 - o LU-1.3 Promover el desarrollo comercial nodal y centros comunitarios donde los diversos modos de Transporte sean accesibles

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 64.490 acres tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo residencial propuesto.
7. **Otros Factores:** La solicitante busca rezonificar la propiedad para desarrollar aproximadamente 240 viviendas unifamiliares.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 4

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700010 CD

RESUMEN:

Zonificación Actual: "R-6 MLOD-2 MLR-1 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "R-6 CD MLOD-2 MLR-1 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para dos (2) unidades de vivienda

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 5 de abril de 2022. Este caso continúa de las audiencias del 1 de marzo de 2022 y del 15 de marzo de 2022.

Administrador del Caso: Mirko Maravi, Coordinador Planificador

Propietario: Frank Furaha

Solicitante: Frank Furaha

Representante: Frank Furaha

Ubicación: 106 Old Valley Hi Drive

Descripción Legal: Lote 24, Cuadra 48, NCB 15150

Superficie Total en Acres: 0.3048 de acre

Avisos Enviados por Correo

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

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación de Vecinos People Active in Community Effort y Asociación de Vecinos de Valley Hi North

Agencias Aplicables: Ninguno

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 41420, del 25 de diciembre de 1972 y zonificado como "R-1" Distrito Residencial Unifamiliar Temporal. En virtud del Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "R-1" Distrito de Vivienda Unifamiliar se convirtió en el actual "R-6" Distrito Residencial Unifamiliar.

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal, como pendiente o incursión en una planicie de inundación.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Propiedad Vacante

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "ROW", "R-6"

Usos Actuales del Suelo: ROW, Propiedad Vacante

Información de Distrito Superpuesto:

El "MLOD-2" Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland no restringe los usos permitidos, pero regula la iluminación exterior en un esfuerzo por minimizar la contaminación lumínica nocturna y sus efectos en las operaciones 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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial: Ninguno.

Transporte

Vía Pública: Old Valley Hi Drive

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Tránsito Público: Las rutas de autobús VIA están a poca distancia de la propiedad en cuestión.

Rutas en Servicio: 611

Impacto en el Tráfico: No se requiere TIA. "Solo Revisión Preliminar - Se llevará a cabo una revisión técnica detallada y el cumplimiento del código UDC en el momento de la planificación y/o el permiso. El propósito de esta revisión de la Planilla de Límites de TIA es únicamente determinar si se requiere un estudio de TIA en función de la información preliminar proporcionada en el momento de esta revisión. Los carriles de giro como parte de la Planilla de Límites de TIA se evaluarán una vez que se proporcione información técnica más detallada en el momento de la planificación y/o el permiso. Es posible que se requiera un estudio de TIA basado en la información proporcionada momento de la planificación y/o el permiso.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para dos (2) unidades de vivienda es un (1) espacio por unidad.

ASUNTO: Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: "R-6" Se permiten Viviendas Residenciales Unifamiliares (no adosadas) con un tamaño de lote mínimo de 6,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 50 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

Zonificación Propuesta: "R-6" Se permiten Viviendas Residenciales Unifamiliares (no adosadas) con un tamaño de lote mínimo de 6,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 50 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

El "CD" Uso Condicional permitiría dos (2) unidades de vivienda.

IMPACTO FISCAL: Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión está dentro del Centro Regional del Puerto de San Antonio pero no está dentro de un Corredor de Tránsito Premium.

RECOMENDACIÓN:

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

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 en cuestión está ubicada dentro del Plan United Southwest y actualmente está designada como "Residencial de Densidad Baja" en el componente del plan sobre uso futuro del suelo. La zonificación base residencial "R-6" solicitada es consistente con la futura designación del uso del suelo.

2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto no es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El actual “R-6” Distrito Residencial Unifamiliar es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. La propuesta “R-6 CD” Residencial Unifamiliar Distrito con un Uso Condicional para dos (2) unidades de vivienda no es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. Las dos unidades de vivienda propuestas no son consistentes con la vivienda unifamiliar de lote más grande adyacente en el área.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La rezonificación propuesta parece estar en conflicto con los siguientes metas, principios y objetivos del Plan de United Southwest Communities:
 - Meta 2: Vivienda - Fomentar el desarrollo de nuevas viviendas compatibles con la comunidad.
 - o Objetivo 2.1: Desarrollar nuevas viviendas, fomentar el desarrollo de viviendas unifamiliares
 - o Pasos de Acción: 2.1.1 Atraer el desarrollo residencial en Ray Ellison en Holm Road y apoyar la rezonificación para viviendas unifamiliares en esta ubicación
 - o Pasos de Acción: 2.1.3 Alentar la nueva construcción residencial para incluir garajes para dos vehículos y desalentar la conversión de garajes en áreas habitables y desalentar la conversión de viviendas móviles en viviendas.
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.3048 de acre tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo residencial propuesto.
7. **Otros Factores:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro de la Zona de Conocimiento de la Base Aérea de Lackland/Área de Influencia Militar. De acuerdo con el Memorándum de Entendimiento firmado, JB SA fue notificada de la solicitud propuesta. Las Fuerzas Armadas han indicado que no hay objeciones a la solicitud.

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

El solicitante busca rezonificar para utilizar la propiedad para dos (2) viviendas de 2,392 pies cuadrados cada una y con una altura de 2 pisos. El Solicitante también deberá solicitar una variación de la Junta de Ajuste para tener una cubierta impermeable del 50% en el patio delantero.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 4

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700029

RESUMEN:

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

Zonificación Solicitada: "R-5 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 15 de marzo de 2022

Administradora del Caso: Summer McCann, Planificadora

Propietario: FLG Preserve, LLC

Solicitante: FLG Preserve, LLC

Representante: Brown & Ortiz, PC

Ubicación: 15895 Autopista Estatal Sur 16

Descripción Legal: 34.506 acres de NCB 4296 y NCB 4297

Superficie Total en Acres: 34.506 acres

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 82

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

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 200802070102, del 6 de febrero de 2008 y zonificada como "RD" Distrito de Desarrollo Rural. La propiedad fue rezonificada a "C-2" Distrito Comercial mediante Ordenanza 2017-04-20-0279, del 16 de febrero de 2007.

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal, como pendiente o incursión en una planicie de inundación.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "BP"

Usos Actuales del Suelo: Suelo Vacante

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "C-2"

Usos Actuales del Suelo: Suelo Vacante

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "C-2", "MI-1"

Usos Actuales del Suelo: Suelo Vacante, Planta Dosificadora

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "R-5"

Usos Actuales del Suelo: Viviendas Unifamiliares

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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial: Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Autopista Estatal 16

Carácter Actual: Super Arterial Tipo B

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Vía Pública: Watson Road

Carácter Actual: Arterial Secundaria Mejorada

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Tránsito Público: No hay rutas de autobús VIA a poca distancia de la propiedad en cuestión.

Impacto en el Tráfico: Solo Revisión Preliminar: Se llevará a cabo una revisión técnica detallada y el cumplimiento del código UDC en el momento de la planificación y/o el permiso. El propósito de esta revisión de la Planilla de Límites de TIA es únicamente determinar si se requiere un estudio de TIA en función de la información preliminar proporcionada en el momento de esta revisión. Los carriles de giro como parte de la Planilla de Límites de TIA se evaluarán una vez que se proporcione información técnica más detallada en el momento de la planificación y/o el permiso. Es posible que se requiera un estudio de TIA en función de la información proporcionada en el momento de la planificación y/o el permiso.

El tráfico generado por el desarrollo propuesto ha aumentado y supera los requisitos mínimos. El desarrollo genera más de setenta y seis (76) PHT Sec. 35-502

Se requerirá un informe de TIA.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para una vivienda de 1 Familia es 1 por unidad.

ASUNTO: Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los “C-2” Distritos Comerciales albergan usos Comercial Comunitario, con un tamaño de construcción ilimitado y una limitación de altura de construcción de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: licorería, minigolf y otras instalaciones de juegos en interiores, pequeñas salas de cine interiores, cementerio de mascotas, aceite para vehículos y camiones ligeros, lubricación y puesta a punto, polarizado de cristales, reparación de neumáticos (venta e instalación únicamente), gasolinera, venta y reparación de electrodomésticos, bancos de comida y ropa de caridad y limpieza de ropa. No se permitirá el almacenamiento al aire libre o la exhibición de productos, excepto para cenas al aire libre.

Zonificación Propuesta: “R-5” Vivienda Unifamiliar Residencial (no adosada) con un tamaño de lote mínimo de 5,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 45 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

IMPACTO FISCAL: Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión no está ubicada con un Centro Regional o Corredor de Tránsito Premium.

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 en cuestión está ubicada dentro del Plan del Sector de Heritage South y actualmente está designada como “Nivel Suburbano” en el componente de uso de suelo futuro del plan. La zonificación base “R-5” solicitada para el Distrito es consistente con la futura designación del uso del suelo.

2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto no es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “C-2” Distrito Comercial actual es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. El “R-5” Residencial Unifamiliar solicitado no es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. Como principio básico de planificación, los usos residenciales no suelen ubicarse muy cerca de los usos industriales. Además, el “C-2” Distrito Comercial actual se zonificó intencionalmente para su desarrollo a lo largo de la Autopista Poteet Jourdanton para proporcionar bienes y servicios a los usos actuales y adyacentes.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar público.
5. **Políticas Públicas:** La rezonificación propuesta parece estar en conflicto con las siguientes metas, principios y objetivos del Plan del Sector de Heritage South.

Las Metas, Recomendaciones y Estrategias Relevantes del Plan del Sector de Heritage South pueden incluir:

- Meta ED-4 Heritage South se estableció como una región agrícola viable
 - Meta LU-1 Usos de suelo que son compatibles con propiedades aledañas que preservan los recursos naturales y culturales, el carácter del vecindario y la viabilidad económica
 - LU-1.1 Promover la preservación de los recursos naturales e históricos (por ejemplo, Mitchell Lake Audubon Center y Wildlife Refuge Center) a través de derechos de acceso a la propiedad de conservación y adquisiciones estratégicas de terrenos cuando corresponda
 - LU-1.3 Promover el desarrollo comercial nodal y centros comunitarios donde los diversos modos de transporte sean accesibles
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 34.506 acres tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo residencial propuesto.
 7. **Otros Factores:** El solicitante busca rezonificar la propiedad para desarrollar aproximadamente 164 viviendas unifamiliares.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 5

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700047

RESUMEN:

Zonificación Actual: “C-2 MLOD-2 MLR-1 AHOD” Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "RM-5 MLOD-2 MLR-1 AHOD" Distrito Mixto Residencial con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 5 de abril de 2022

Administrador del Caso: Corin Hooper, Planificador de Primer Nivel

Propietario: Ernesto Pinero Cruz

Solicitante: Ernesto Pinero Cruz

Representante: Ernesto Pinero Cruz

Ubicación: 2533 West Southcross Boulevard

Descripción Legal: Lote 17 y Lote 18, Cuadra 10, NCB 8906

Superficie Total en Acres: 0.16 de acre

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 36

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Quintana Community

Agencias Aplicables: Lackland AFB

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 1259 del 02 de agosto de 1944 y zonificada como "B" Distrito de Residencia. La propiedad en cuestión fue rezonificada por la Ordenanza 47762 del 17 de marzo de 1977 a "B-2" Distrito de Negocios. En virtud del Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad en cuestión zonificada como "B-2" Distrito de Negocios se convirtió en el actual "C-2" Distrito Comercial.

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal, como pendiente o incursión en una planicie de inundación.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "R-6" Residencial Unifamiliar

Usos Actuales del Suelo: Unifamiliar

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "C-3" Comercial General

Usos Actuales del Suelo: Vacante

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "C-2" Comercial

Usos Actuales del Suelo: Hogar Unifamiliar

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "C-2" Comercial

Usos Actuales del Suelo: Hogar Unifamiliar

Información de Distrito Superpuesto:

"MLOD-2" Distrito con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland no restringe los usos permitidos, pero regula la iluminación exterior en un esfuerzo por minimizar la contaminación lumínica nocturna y sus efectos en las operaciones 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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial: Ninguna.

Transporte

Vía Pública: West Southcross Boulevard

Carácter Actual: Menor

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Vía Pública: Creighton Boulevard

Carácter Actual: Menor

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Tránsito Público: Hay tres rutas a poca distancia.

Rutas en Servicio: 515, 251, 524

Impacto en el Tráfico: Se presentó una Planilla de Análisis de Impacto en el Tráfico. Cualquier otro requisito de tráfico se evaluará en la fase de Permiso de Construcción.

Información de Estacionamiento: El requisito de estacionamiento para vivienda es de 1 espacio por cada unidad.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los “C-2” Distritos Comerciales albergan usos comerciales comunitarios, con un tamaño de construcción ilimitado y una limitación de altura de construcción de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: licorería, minigolf y otras instalaciones de juegos en interiores, pequeñas salas de cine interiores, cementerio de mascotas, aceite para vehículos y camiones ligeros, lubricación y puesta a punto, polarizado de cristales, reparación de neumáticos (venta e instalación únicamente), gasolinera, venta y reparación de electrodomésticos, bancos de comida y ropa de caridad y limpieza de ropa. No se permitirá el almacenamiento al aire libre o la exhibición de productos, excepto para cenas al aire libre.

Zonificación Propuesta: “RM-5” Distrito Mixto Residencial. Vivienda unifamiliar (no adosada, adosada o estilo Townhome), vivienda para dos familias, vivienda para tres familias, vivienda en hilera o vivienda de línea de lote cero con un tamaño de lote mínimo de 5,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 15 pies, escuelas públicas y privadas.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión está ubicada dentro de ½ milla del Corredor de Tránsito Premium de Zarzamora y el Centro Regional del Puerto de San Antonio.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El Personal y 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 en cuestión está ubicada dentro del Plan de Kelly/South San Pueblo y actualmente está designada como “Uso Mixto” en el componente del plan sobre uso futuro del suelo. La zonificación base “RM-5” solicitada para es consistente con la futura designación del uso del suelo.
- 2. Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente.
- 3. Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “C-2” Distrito Comercial actual es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. El “RM-5” Mixto Residencial propuesto también es una zonificación apropiada para el área. Aunque el área está mayormente zonificada como "C-2" Comercial, los usos en el área son principalmente residenciales. La rezonificación propuesta constituye una reducción de la zonificación y zonifica la propiedad para su uso actual como vivienda residencial. Muchas de las propiedades en esta área están zonificadas para un uso comercial, pero se desarrollan como viviendas residenciales. Una rezonificación del área para alinear la zonificación de las propiedades sería beneficiosa para esta área.
- 4. Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
- 5. Políticas Públicas:** La solicitud no parece estar en conflicto con ninguna política pública del Plan de Kelly/South San Pueblo.

Meta 1: Mejorar la calidad, la apariencia y la variedad de viviendas actuales y nuevas para personas de todas las edades a la vez que aumenta la propiedad de viviendas y la inversión en el área.

Objetivo 1.2: Proporcionar una variedad de tipos de viviendas que sustenten todas las edades y grupos económicos.

Objetivo 2.3: Educar a los residentes sobre la importancia de mantener un entorno tranquilo, limpio y habitable y cumplir con las normas del código.

- 6. Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.16 de acre tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo residencial propuesto.
- 7. Otros Factores:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Distrito con Superpunto de Iluminación Militar de Lackland. De conformidad con el Memorandum de Entendimiento Firmado, JBSA fue notificada de la solicitud propuesta. Las Fuerzas Armadas han indicado que no hay objeciones a la solicitud.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 6

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2021-10700334

RESUMEN:

Zonificación Actual: "C-3 GC-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General en Corredor de Entrada de la Autopista 151 con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "MF-33 GC-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Multifamiliar en Corredor de Entrada de la Autopista 151 con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 5 de abril de 2022

Administradora del Caso: Rebecca Rodriguez, Planificadora de Primer Nivel

Propietario: Westover Hills Town Center, Ltd.

Solicitante: Atlantica at Westover Hills, LLC

Representante: Killen, Griffin, & Farrimond, PLLC

Ubicación: Generalmente ubicado en la Cuadra 10000 de la Autopista Estatal 151

Descripción Legal: Lote 23, Cuadra 51, NCB 17642

Superficie Total en Acres: 13.868

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 15

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

Agencias Aplicables: Base de la Fuerza Aérea de Lackland

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue anexada a la Ciudad de San Antonio por Ordenanza 59776, del 30 de diciembre de 1984, y zonificada como TEMP "R-1" Distrito Residencial Unifamiliar. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 67776, del 18 de agosto de 1988, a "B-3" Distrito de Negocios. En virtud del Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 3 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "B-3" Distrito de Negocios se convirtió en el actual "C-3" Distrito Comercial General.

Topografía: Una parte de propiedad en cuestión se encuentra dentro de la Planicie de inundación de 100 Años.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: C-3

Usos Actuales del Suelo: Oficina

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: C-3

Usos Actuales del Suelo: Clínicas Médicas

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: MF-33

Usos Actuales del Suelo: Multifamiliar

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: Ninguna

Usos Actuales del Suelo: TxDOT ROW

Información de Distrito Superpuesto:

El ("GC-2") Distrito en Corredor de Entrada a la Autopista 151 proporciona estándares de desarrollo de sitios para propiedades dentro de los 1,000 pies de la Autopista 151 entre la Carretera 90 y los Límites al Oeste de la Ciudad. Los estándares abordan principalmente la colocación de edificios, el paisajismo, los materiales de construcción y la señalización para promover un esquema de desarrollo coordinado para el Corredor. La revisión de zonificación es realizada por la Sección de Zonificación del Departamento de Servicios de Desarrollo.

El "MLOD-2" Distrito con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland no restringe los usos permitidos, pero regula la iluminación exterior en un esfuerzo por minimizar la contaminación

lumínica nocturna y sus efectos en las operaciones 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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial:

Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Rogers Road

Carácter Actual: Arterial Secundaria A

Cambios Propuestos: Ninguno

Vía Pública: Nationwide Drive

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno

Tránsito Público: Las rutas de autobús VIA están a poca distancia de la propiedad en cuestión
Rutas en Servicio: 660

Impacto en el Tráfico: La Autopista 151 es una carretera TxDOT; Se requerirá la revisión y aprobación de TxDOT. Por favor, envíe los documentos a TxDOT para su revisión. Rogers se identifica en el Plan Principal de Vía Pública de la Ciudad como (Vía Arterial Secundaria Tipo A 86' ROW). Es posible que se requiera dedicación y mejora ROW. Las vías arteriales requieren un pavimento mínimo de 48 pies, 24 pies desde la línea central. Según la Tabla UDC 506-3, nota 5 se requieren instalaciones para bicicletas en todas las vías arteriales junto a las aceras. Todas las mejoras de calles deficientes se pueden revisar como parte del plano asociado. También está disponible la opción de presentar un SIP que se requerirá en el momento del permiso de construcción. La revisión de TIA se revisará en el momento del permiso de construcción y/o plano (se requerirá un plano del sitio).

TxDOT no objeta la solicitud de cambio de zonificación propuesto de "C-3 MLOD-2 MLR-2 GC-2 AHOD" a "MF-33 MLOD-2 MLR-2 GC-2 AHOD". TxDOT tiene un proyecto en SH 151 desde LP 1604 hasta IH 410. Se requerirá coordinación con TxDOT para el acceso.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para un desarrollo multifamiliar con una densidad máxima de 33 unidades por acre es de 1.5 espacios por unidad.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los "C-3" Distritos Comerciales Generales están destinados a proporcionar usos comerciales más intensivos que aquellos ubicados dentro de los Distritos de zonificación NC, C-1 o C-2. Los usos C-3 se caracterizan típicamente como centros comerciales regionales, centros de energía y/o conjunto de usos similares en un solo complejo. No hay

limitaciones de tamaño de edificio y la altura del edificio está limitada a 35 pies. Ejemplos de usos permitidos: bar/taberna y discoteca, parques de atracciones/temáticos, salón de baile, cine en interiores, reparación de vehículos, venta de vehículos, venta de vidrios para vehículos (instalación permitida), silenciador de vehículos (solo ventas e instalación), hotel, encuadernador, planta de tintorería o lavandería, mercadillo interior, centro de mejora del hogar, salón de tatuajes/piercings corporales/masajes. No se permite el almacenamiento al aire libre. Se permitirán operaciones y exhibiciones al aire libre en áreas protegidas según lo dispuesto en 35-510 del Código de Desarrollo Unificado.

Zonificación Propuesta: El “MF-33” Distrito Multifamiliar permite el desarrollo multifamiliar hasta 33 unidades por acre.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión se encuentra dentro del Centro Regional de la Autopsita Estatal 151 y Carretera 1604 pero no está ubicada dentro del Corredor de Tránsito Premium.

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 en cuestión está ubicada dentro del Plan del Sector Oeste y actualmente está designada como “Nivel Urbano General” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base “MF-33” solicitado es consistente con la futura designación del uso del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “C-3” Distrito Comercial General actual es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. El “MF-33” Distrito Multifamiliar propuesto también es apropiado ya que existen numerosas propiedades a lo largo de Rogers Road que tienen una designación de zonificación multifamiliar. También hay varios desarrollos comerciales en progreso en esta área, por lo tanto, el cambio de zonificación propuesto traerá opciones adicionales de vivienda a un área que está experimentando crecimiento y desarrollo.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con el objetivo de políticas públicas del Plan del Sector Oeste. La propiedad en cuestión tiene una zonificación actual C-

3 y el Solicitante está solicitando un cambio a MF-33. La zonificación adyacente a la propiedad en cuestión incluye C-3 y MF-33. Dentro del Plan del Sector Oeste/Sudoeste, la propiedad en cuestión tiene un futuro uso de suelo de Nivel Urbano General que albergaría el cambio de zonificación solicitado y se alinearía con la visión del Plan del Sector Oeste/Sudoeste para las áreas de Nivel Urbano General como “vivienda unifamiliar no adosada de terreno pequeño, Multifamiliar, incluyendo apartamentos cuádruplex, tripletes, dúplex y viviendas estilo Townhomes (condominios).” El Distrito con Superpuesto de Corredor de Entrada a la Autopista 151 requiere ciertos espaciados y protección para estacionamientos y servicios públicos.

Metas y Políticas Relevantes del Plan Integral pueden incluir:

H Meta 2: Una variedad de tipos de vivienda (unifamiliares no adosadas, unifamiliares adosadas, multifamiliares, así como oportunidades de propiedad y renta) está disponible a una variedad de precios y niveles de renta.

Las Metas y Estrategias Relevantes del Plan del Sector Oeste/Sudoeste pueden incluir:

Meta HOU-1: El parque inmobiliario es diverso y las densidades se distribuyen de acuerdo con el Plan de Uso de Suelo del Sector Oeste/Sudoeste adoptado

Estrategia HOU-1.2: Proporcionar una gama de tipos y precios de vivienda para albergar a todos los residentes dentro del Sector y dentro del mismo vecindario

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 13.868 acres tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo multifamiliar propuesto.
7. **Otros Factores:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro de la Zona de Conocimiento de la Base Aérea de Lackland/Área de Influencia Militar. De acuerdo con el Memorándum de Entendimiento firmado, JBSA fue notificada de la solicitud propuesta. Las Fuerzas Armadas han indicado que no hay objeciones a esta solicitud.

La propiedad está propuesta para el desarrollo de usos multifamiliares que no deberán exceder las 33 unidades por acre. En 13.868 acres, potencialmente podría haber un desarrollo de 458 unidades.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 6

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700028

RESUMEN:

Zonificación Actual: “C-3 GC-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD” Distrito Comercial General en Corredor de Entrada a la Autopista 151 con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "MF-33 GC-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Multifamiliar en Corredor de Entrada a la Autopista 151 con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 5 de abril de 2022

Administrador del Caso: Corin Hooper, Planificador de Primer Nivel

Propietario: SRP LTD

Solicitante: SRP LTD

Representante: Killen, Griffin & Farrimond, PLLC

Ubicación: generalmente ubicado en la cuadra 2100 de North Ellison

Descripción Legal: Lote P-10B, NCB 17640

Superficie Total en Acres: 41.085

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

Agencias Aplicables: Lackland

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue anexado a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 59776 del 30 de diciembre de 1984 y zonificada como "Temporal R-1" Distrito Unifamiliar. La propiedad en cuestión fue rezonificada parcialmente por la Ordenanza 76590 del 24 de septiembre de 1992 a "B-3" Distrito de Negocios. En virtud del Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad en cuestión zonificada "B-3" Distrito de Negocios se convirtió en el actual "C-3" Distrito Comercial.

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal, como pendiente o incursión en una planicie de inundación.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "C-3"

Usos Actuales del Suelo: Centro Médico/de Rehabilitación

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual:

Usos Actuales del Suelo: Escuela y Apartamento Multifamiliar

Dirección: Este

Zonificación Base Actual:

Usos Actuales del Suelo: Autopista Estatal 151

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "ED"

Usos Actuales del Suelo: Mundo Marino

Información de Distrito Superpuesto:

El ("GC-2") Distrito en Corredor de Entrada a la Autopista 15 proporciona estándares de desarrollo de sitios para propiedades dentro de los 1,000 pies de la Autopista 151 entre la Carretera 90 y los Límites al Oeste de la Ciudad. Los estándares abordan principalmente la colocación de edificios, el paisajismo, los materiales de construcción y la señalización para promover un esquema de desarrollo coordinado para el Corredor. La revisión de zonificación es realizada por la Sección de Zonificación del Departamento de Servicios de Desarrollo.

El "MLOD-2" Distrito con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland no restringe los usos permitidos, pero regula la iluminación exterior en un esfuerzo por minimizar la contaminación lumínica nocturna y sus efectos en las operaciones 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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial: Ninguna.

Transporte

Vía Pública: North Ellison Drive

Carácter Actual: Menor

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Vía Pública: Westover Hills Boulevard

Carácter Actual: Menor

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Tránsito Público: Hay una ruta a poca distancia.

Rutas en Servicio: 64

Impacto en el Tráfico: Se presentó una Planilla de Análisis de Impacto en el Tráfico. Cualquier otro requisito de tráfico se evaluará en la fase de Permiso de Construcción.

Información de Estacionamiento: El requisito de estacionamiento para vivienda es de 1.5 espacios por cada unidad.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los "C-3" Distritos Comerciales Generales están destinados a proporcionar usos comerciales más intensivos que aquellos ubicados dentro de los Distritos de zonificación NC, C-1 o C-2. Los usos C-3 se caracterizan típicamente como centros comerciales regionales, centros de energía y/o conjunto de usos similares en un solo complejo. No hay limitaciones de tamaño de edificio y la altura del edificio está limitada a 35 pies. Ejemplos de usos permitidos: bar/taberna y discoteca, parques de atracciones/temáticos, salón de baile, cine en interiores, reparación de vehículos, venta de vehículos, venta de vidrios para vehículos (instalación permitida), silenciador de vehículos (solo ventas e instalación), hotel, encuadernador, planta de tintorería o lavandería, mercadillo interior, centro de mejora del hogar, salón de tatuajes/piercings corporales/masajes. No se permite el almacenamiento al aire libre. Se permitirán operaciones y exhibiciones al aire libre en áreas protegidas según lo dispuesto en 35-510 del Código de Desarrollo Unificado.

Zonificación Propuesta: El "MF-33" Distrito Multifamiliar permite el desarrollo multifamiliar hasta 33 unidades por acre.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

Propiedad en cuestión se encuentra dentro de ½ milla del Corredor de la Autopista 151 y la Carretera 1604.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El Personal y 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 en cuestión está ubicada dentro del Plan del Sector Oeste/Sudoeste y actualmente está designada como “Nivel Urbano General” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base “MF-33” solicitado es consistente con la futura designación del uso del suelo.
- 2. Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente.
- 3. Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “C-3” Comercial General actual es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. El “MF-33” Distrito Multifamiliar propuesto también es una zonificación apropiada para el área. El “MF-3” Distrito Multifamiliar propuesto proporciona una transición a los distritos actuales “C-2” Comercial y “C-3” Comercial General. También se encuentra junto a un "ED" Distrito de Entretenimiento (Mundo Marino). El desarrollo multifamiliar brindará una alternativa habitacional a la zona y los distritos y usos comerciales y de entretenimiento aledaños. También es apropiado en una proximidad tan cercana a la principal Autopista 151.
- 4. Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
- 5. Políticas Públicas:** La solicitud no parece estar en conflicto con ninguna política pública del Plan del Sector Oeste/Sudoeste.

Meta HOU-1: El parque inmobiliario es diverso y las densidades se distribuyen de acuerdo con el Plan de Uso de Suelo del Sector Oeste/Sudoeste adoptado.

Meta HOU-2: Los nuevos desarrollos de vivienda se ubican cerca de instalaciones comunitarias, escuelas e infraestructura física actuales (por ejemplo: calles, agua, alcantarillado, etc.) con capacidad suficiente para servir a los nuevos desarrollos.

Meta LU-1: El patrón de uso del suelo enfatiza la compatibilidad y la adecuación entre los usos y protege a los vecindarios y negocios de usos del suelo incompatibles.

Meta LU-3: Los corredores actuales se transforman y los nuevos corredores se planifican cuidadosamente para crear nodos dinámicos, de uso mixto y orientados a los peatones que se integren en la comunidad adyacente.

- 6. Dimensiones del Lote:** El sitio de 41.085 acres tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo residencial propuesto.

7. **Otros Factores:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Distrito de Superpuesto de Iluminación Militar Lackland. De conformidad con el Memorándum de Entendimiento Firmado, JBSA fue notificada de la solicitud propuesta. Las Fuerzas Armadas han indicado que no hay objeciones a esta solicitud.

A una densidad de 33 unidades por acre, la propiedad en cuestión podría desarrollar hasta 1,359 unidades.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 7 de abril de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 7

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2021-10700350 CD

RESUMEN:

Zonificación Actual: "RE" Distrito de Finca Residencial

Zonificación Solicitada: "RE CD" Distrito de Finca Residencial con un Uso Condicional para una Instalación de Vida Asistida para no más de diez (10) residentes

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 1 de marzo de 2022. Continúa desde el 15 de febrero de 2022.

Administradora del Caso: Summer McCann, Planificadora

Propietarios: Daniel M. y Alexandra F. Gheliuc

Solicitante: Daniel Gheliuc

Representante: Daniel Gheliuc

Ubicación: 6960 Pembroke Road

Descripción Legal: Lote 11D, Cuadra N, NCB 14666

Superficie Total en Acres: 1.1100 Acres

Avisos Enviados por Correo

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

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación de Vecinos de Alamo Farmsteads Babcock Road

Agencias Aplicables: Ninguno.

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue anexada a la Ciudad de San Antonio por Ordenanza 41426 del 25 de diciembre de 1972 y zonificada como "R-1" Distrito Residencial Unifamiliar Temporal. La propiedad fue rezonificada a "R-1" Distrito Residencial Unifamiliar por Ordenanza 48514, del 15 de septiembre de 1977. La propiedad en cuestión fue rezonificada a "R-8A" Distrito Residencial Unifamiliar por Ordenanza 93633 del 22 de marzo de 2001. En virtud del Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "R-8A" Distrito Residencial Unifamiliar se convirtió en el actual "RE" Distrito de Finca Residencial.

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal, como pendiente o incursión en una planicie de inundación.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "R-20"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "RE"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "RE"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "RE"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Información de Distrito Superpuesto: Ninguna.

Información de Distrito Especial: Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Pembroke

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Tránsito Público: Las rutas de autobús VIA están a poca distancia de la propiedad en cuestión.

Rutas en Servicio: 604

Impacto en el Tráfico: Solo Revisión Preliminar: Se llevará a cabo una revisión técnica detallada y se comprobará el cumplimiento del código UDC en el momento de la planificación y/o el permiso. El propósito de esta revisión de la Planilla de Límites de TIA es únicamente determinar si se requiere un estudio de TIA en función de la información preliminar proporcionada en el momento de esta revisión. Los carriles de giro como parte de la Planilla de Límites de TIA se evaluarán una vez que se proporcione información técnica más detallada en el momento de la planificación y/o el permiso. Es posible que se requiera un estudio de TIA en función de la información proporcionada en el momento de la planificación y/o el permiso.

*El tráfico generado por el desarrollo propuesto no excede los requisitos mínimos. El desarrollo genera menos de setenta y seis (76) PHT Sec. 35-502**

No se requiere un informe de TIA.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para Instalaciones de Vida Asistida con 7 o más residentes es 0.3 por residente más 1 espacio para cada empleado.

ASUNTO: Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: “RE” Finca Rural permite vivienda residencial unifamiliar (no adosada) con un tamaño de lote mínimo de un acre (43,560 pies cuadrados) y un ancho de lote mínimo de 120 pies, vivienda accesoria, escuelas públicas y privadas.

Zonificación Propuesta: “RE” Finca Rural permite vivienda residencial unifamiliar (no adosada) con un tamaño de lote mínimo de un acre (43,560 pies cuadrados) y un ancho de lote mínimo de 120 pies, vivienda accesoria, escuelas públicas y privadas.

El “CD” Uso Condicional permitiría una Instalación de Vida Asistida para no más de diez (10) residentes.

IMPACTO FISCAL: Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión no está ubicada dentro de un Centro Regional o Corredor de Tránsito Premium.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El Personal y la Comisión de Zonificación recomienda su Negación.

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 en cuestión está ubicada dentro del Plan de Huebner/Leon Creeks Community y actualmente está designada como “Residencial de Densidad Baja Estate” en el componente del plan sobre uso futuro del suelo. La zonificación base “RE”

solicitada es consistente con la futura designación del uso del suelo.

2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto a esa densidad no es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “RE” Distrito de Finca Residencial actual es una zonificación adecuada para la propiedad y el área adyacente. El “RE CD” Distrito de Finca Residencial con un Uso Condicional para Instalación de Vida Asistida propuesto para no más de diez (10) residentes no es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente.

Generalmente, se permite una Instalación de Vida Asistida para más de seis (6) residentes en áreas con designaciones de zonificación comercial y multifamiliar y el uso propuesto a esa densidad no sería un uso apropiado dentro del área.

La propiedad en cuestión es un lote interior dentro de un vecindario unifamiliar de lote grande, por lo tanto, la asignación de una Instalación de Vida Asistida para hasta diez (10) residentes sería un uso denso. Además, actualmente se permite que la propiedad tenga una Instalación de Vida Asistida para hasta seis (6) residentes según la zonificación actual.

4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La rezonificación propuesta parece estar en conflicto con las siguientes metas, principios y objetivos del Plan de Huebner/Leon Creeks Community:
 - Meta 1 - Carácter y Calidad de Vida de la Comunidad: Preservar el carácter y la calidad de vida de Huebner/Leon Creeks Community.
 - Objetivo 1.1: Administración del Crecimiento: Promover nuevos desarrollos comerciales y residenciales que respeten el carácter primordialmente residencial de la zona.
 - Objetivo 1.3: Densidad Baja: Mantener el patrón de desarrollo de densidad baja.
 - 1.3.1 Promover lotes grandes, zonificación unifamiliar (es decir, 20,000 pies cuadrados o un tamaño mínimo de lote de un acre) y grandes áreas de amortiguamiento entre los desarrollos unifamiliares de lotes grandes actuales y los usos comerciales a través de la creación de un (NCD) Distrito de Conservación del Vecindario.
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 1.1100 acres es de tamaño suficiente para albergar el desarrollo propuesto.
7. **Otros Factores** El procedimiento de zonificación de Uso Condicional está diseñado para proporcionar un uso de suelo que no está permitido por el distrito de zonificación establecido, pero que debido a consideraciones de sitios individuales o requisitos de desarrollo únicos sería compatible con usos de suelo adyacentes bajo determinadas condiciones.

El solicitante está rezonificando la propiedad para permitir una Instalación de Vida Asistida para no más de diez (10) residentes.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 7 de abril de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 7

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700013 CD

RESUMEN:

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

Zonificación Solicitada: "C-2 CD MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Venta, Servicios o Almacenamiento de Viviendas Móviles/Vehículos de Gran Tamaño

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 1 de marzo de 2022

Administradora del Caso: Rebecca Rodriguez, Planificadora de Primer Nivel

Propietario: Irving Aleman

Solicitante: Irving Aleman

Representante: Maria Magdalena Zendejas

Ubicación: 4323 Culebra Road

Descripción Legal: Lote 17, Cuadra 1, NCB 13598

Superficie Total en Acres: 0.4560

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 15

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

Agencias Aplicables: Base de la Fuerza Aérea de Lackland

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue anexado a la Ciudad de San Antonio por Ordenanza 18115, del 25 de septiembre de 1952, y zonificado "A" Distrito Vivienda Unifamiliar. La propiedad fue rezonificada por Ordenanza 39352, del 18 de mayo de 1971, a "B-2" Distrito de Negocios. En virtud del Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "B-2" Distrito de Negocios se convirtió en el actual "C-2" Distrito Comercial General.

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal, como pendiente o incursión en una planicie de inundación.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: C-2

Usos Actuales del Suelo: Lote Vacante

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: C-3R

Usos Actuales del Suelo: Tiende de Variedades - al Por Menor

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: C-3

Usos Actuales del Suelo: Tienda de Conveniencia con Venta de Gasolina

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: C-3NA

Usos Actuales del Suelo: Lote Vacante

Información de Distrito Superpuesto:

El "MLOD-2" Distrito con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland no restringe los usos permitidos, pero regula la iluminación exterior en un esfuerzo por minimizar la contaminación lumínica nocturna y sus efectos en las operaciones 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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial:

Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Culebra Road

Carácter Actual: Arterial Secundaria A

Cambios Propuestos: Ninguno

Vía Pública: Laven Road

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno

Tránsito Público: Hay rutas de autobús VIA que se encuentran a poca distancia de la propiedad en cuestión.

Rutas en Servicio: 82, 282

Impacto en el Tráfico: Solo Revisión Preliminar: Se llevará a cabo una revisión técnica detallada y el cumplimiento del código UDC en el momento de la planificación y/o el permiso. El propósito de esta revisión de la Planilla de Límites de TIA es únicamente determinar si se requiere un estudio de TIA en función de la información preliminar proporcionada en el momento de esta revisión. Los carriles de giro como parte de la Planilla de Límites de TIA se evaluarán una vez que se proporcione información técnica más detallada en el momento de la planificación y/o el permiso. Es posible que se requiera un estudio de TIA en función de la información proporcionada en el momento de la planificación y/o el permiso. 20 (estacionamientos/unidades) = 10 TOTAL. Tasa promedio en hora pico de 0.5 viajes por estacionamiento y división 50-50 de entrada-salida. Asumiendo viajes en hora pico. El tráfico generado por el desarrollo propuesto no excede los requisitos mínimos. El desarrollo genera menos de setenta y seis (76) PHT Sec. 35-502: No se requiere un informe de TIA.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para un negocio de venta, servicio o almacenamiento de viviendas móviles/vehículos de gran tamaño es uno (1) por 500 pies cuadrados GFA de edificio de ventas y servicios.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los "C-2" Distritos Comerciales albergan usos Comercial Comunitario, con un tamaño de construcción ilimitado y una limitación de altura de construcción de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: licorería, minigolf y otras instalaciones de juegos en interiores, pequeñas salas de cine interiores, cementerio de mascotas, aceite para vehículos y camiones ligeros, lubricación y puesta a punto, polarizado de cristales, reparación de neumáticos (venta e instalación únicamente), gasolinera, venta y reparación de electrodomésticos, bancos de comida y ropa de caridad y limpieza de ropa. No se permitirá el almacenamiento al aire libre o la exhibición de productos, excepto para cenas al aire libre.

Zonificación Propuesta: Los "C-2" Distritos Comerciales albergan usos comerciales comunitarios, con un tamaño de construcción ilimitado y una limitación de altura de construcción de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: licorería, minigolf y otras instalaciones de juegos en interiores, pequeñas salas de cine interiores, cementerio de mascotas, aceite para vehículos y camiones ligeros, lubricación y puesta a punto, polarizado de cristales, reparación de neumáticos (venta e instalación únicamente), gasolinera, venta y reparación de electrodomésticos, bancos de comida y ropa de caridad y limpieza de ropa. No se permitirá el almacenamiento al aire libre o la exhibición de productos, excepto para cenas al aire libre.

El “CD” Uso Condicional permitirá la venta, el servicio o el almacenamiento de viviendas móviles/vehículos de gran tamaño.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión no se encuentra dentro de un Centro Regional o dentro del Corredor de Tránsito Premium.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El Personal y la Comisión de Zonificación recomienda su Aprobación, con Condiciones.

Si se recomienda su Aprobación, el personal recomienda las siguientes condiciones:

- 1) Iluminación orientada hacia abajo, dirigida lejos de la zonificación y/o usos residenciales colindantes.
- 2) Una zona de amortiguamiento Paisajístico Tipo B de 15 pies en la parte trasera de la propiedad.
- 3) No se permite señalización temporal, estandartes, banderines, carteles en el césped o postes.

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 en cuestión está ubicada dentro del Plan del Sector Oeste y actualmente está designada como “Nivel Urbano General” en el componente de uso de suelo futuro del plan. La zonificación base “C-2” solicitada es consistente con la futura designación del uso del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “C-2” Distrito Comercial actual es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. La propuesta “C-2 CD” Distrito Comercial con un Uso Condicional para Ventas, Servicios o Almacenamiento de Viviendas móviles/Vehículos de Gran Tamaño también es apropiada. La zonificación base "C-2" Distrito Comercial seguirá siendo la misma, mientras que el uso condicional se puede utilizar para imponer las restricciones necesarias para amortiguar los usos adyacentes de almacenamiento de vehículos de gran tamaño propuesto. Esta área en particular de Culebra Road tiene usos comerciales e industriales pesados mínimos, por lo que no hay sobresaturación de estacionamiento de flotas y ventas de vehículos.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas del Plan del Sector Oeste/Sudoeste.

El cambio de zonificación propuesto cumplirá con las siguientes metas y principios del Plan del Sector Oeste/Suroeste:

ED-3.1 Asegurar que el desarrollo de nuevas ubicaciones comerciales y centros de empleo sean compatibles con el Plan de Uso de Suelo del Sector Oeste/Sudoeste.

LU-1.1 Limitar la invasión de usos comerciales en áreas residenciales establecidas de densidad baja.

LU-1.3 Asegurar que los usos del suelo de densidad/intensidad alta se amortigüen y protejan para reducir el impacto en los usos del suelo de densidad/intensidad baja que están cerca.

LU-3.1 Considerar la rezonificación de los corredores de acuerdo con el Plan de Uso del Suelo del Sector Oeste/Suroeste.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.4560 de acre es de tamaño suficiente para albergar el desarrollo comercial propuesto.

7. **Otros Factores:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro de la Zona de Conocimiento de la Base Aérea de Lackland/Área de Influencia Militar. De acuerdo con el Memorándum de Entendimiento firmado, JBSA fue notificada de la solicitud propuesta. Las Fuerzas Armadas han indicado que no hay objeciones a esta solicitud.

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

El solicitante solicita cambiar la zonificación de "C-2" a "C-2 CD", para permitir la venta, el servicio y/o el almacenamiento de vehículos de gran tamaño.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 7 de abril de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 7

ASUNTO:

CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2022-11600009
(Caso de Zonificación Asociado Z-2022-10700021)

RESUMEN:

Componentes del Plan Integral: Plan del Sector Oeste/Suroeste

Fecha de Adopción del Plan: 21 de abril de 2011

Categoría Actual de Uso del Suelo: “Nivel Suburbano”

Categoría Propuesta de Uso del Suelo: “Centro de Uso Mixto”

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Planificación: 23 de febrero de 2022

Administradora del Caso: Despina Matzakos, Planificadora

Propietario: Ridge DB, LLC

Solicitante: Ridge DB, LLC

Representante: Killen, Griffin & Farrimond, PLLC

Ubicación: 10225 Braun Road

Descripción Legal: 3.897 acres de NCB 34479

Superficie Total en Acres: 3.897 acres

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 4

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

Agencias Aplicables: Enclave at Laurel Canyon Community Association Inc.

Transporte

Vía Pública: Braun Road

Carácter Actual: Arterial Secundaria A

Cambios Propuestos: Ninguno

Vía Pública: Alyssum Field

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno

Tránsito Público: No hay rutas de autobús VIA a poca distancia de la propiedad en cuestión.

Rutas en Servicio: NA

COMPREHENSIVE PLAN

Componentes del Plan Integral: Plan del Sector Oeste/Sudoeste

Fecha de Adopción del Plan: 21 de abril de 2011

Metas del Plan:

Las metas/recomendaciones/estrategias relevantes del Plan del Sector Oeste/Sudoeste pueden incluir:

Meta ED-2 Los corredores actuales y futuros planificados y los nodos comerciales peatonales accesibles contienen actividades comerciales sólidas y dinámicas con una combinación de usos y oportunidades de empleo

Meta HOU-1 El parque inmobiliario es diverso y las densidades se distribuyen de acuerdo con el Plan de Uso de Suelo del Sector Oeste/Suroeste adoptado

Meta HOU-2 Los nuevos desarrollos de vivienda se ubican cerca de las instalaciones comunitarias actuales, las escuelas y la infraestructura física (p. ej., calles, agua, alcantarillado, etc.) con capacidad suficiente para servir a los nuevos desarrollos

Meta NR-1 Las planicies de inundación, las cuencas hidrográficas, las laderas empinadas y las cimas de las colinas, los miradores, el hábitat de la vida silvestre, los espacios abiertos y las características naturales están protegidos, preservados y administrados

Meta LU-3 Los corredores actuales se transforman y los nuevos corredores se planifican cuidadosamente para crear nodos dinámicos, de uso mixto y orientados a los peatones que se integren en la comunidad adyacente

Meta LU-5 Peatones cuentan con rutas seguras y accesibles

CATEGORÍAS INTEGRALES DE USO DEL SUELO

Categoría de Uso del Suelo: Nivel Suburbano

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo:

RESIDENCIAL: Generalmente Densidad Baja a Mediana: unifamiliar adosada y no adosada de tamaño pequeño y largo; vivienda Multifamiliar (dúplex, tríplex, cuádruple); viviendas estilo Townhome, viviendas con jardín y condominios.

NO RESIDENCIAL: Generalmente Comercial Vecinal y Comunitario: Vecindarios donde son apropiados los servicios minoristas no adosados como estaciones de servicio, oficina profesional, panaderías, restaurantes, librerías, supermercados, clínicas, hoteles y otros establecimientos minoristas.

UBICACIÓN: Los usos comerciales en las áreas Suburbanas sirven tanto a los mercados a escala comunitaria como vecinal. Comercial vecinal es apropiado en la intersección de calles residenciales y vías secundarias y no debe invadir áreas residenciales. Los usos del vecindario deben ser accesibles para los peatones. Los usos comerciales comunitarios deben ubicarse en las intersecciones de las vías arteriales y/o secundarias. La intensidad del uso comercial no debe interferir con el carácter y la densidad de los usos residenciales cercanos y deben mantenerse zonas de amortiguamiento adecuadas. Los usos comerciales comunitarios deben ser accesibles en vehículo y bicicleta, y las áreas comerciales deben ser favorables para los peatones.

Distritos de Zonificación Relacionados: NP-15, NP-10, NP-8, R-6, R-5, R-4, R-3, RM-6, RM5, RM-4, MF- 18, O-1, 0-1.5, NC, C-1, C-2, C-2P RD (Subdivisión de Conservación), UD.

Categoría de Uso del Suelo: Centro de Uso Mixto

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo:

RESIDENCIAL: Generalmente Densidad Muy Alta: Edificios de condominios de mediana altura, adosados, de densidad alta, complejos de apartamentos y viviendas en hilera.

NO RESIDENCIAL: Generalmente Comercial Comunitario, Oficina, Uso Mixto: Servicios minoristas peatonales no adosados o adosados, como tiendas de conveniencia, unidades de vivienda/trabajo, cafeterías, tiendas de alimentos, hoteles y otros negocios.

UBICACIÓN: Los Centros de Uso Mixtos sirven a los Niveles Suburbano, Urbano General y Rural fuera del Nivel Centro Urbano. Aunque se fomentan los desarrollos de uso mixto, los usos comerciales comunitarios y de oficina también son apropiados. Los usos residenciales y comerciales de mayor intensidad deberán ubicarse sobre o en la intersección de las vías arteriales y Secundarias. Las calles deben albergar a grandes volúmenes de tráfico comercial para vehículos, al mismo tiempo que deben permitir un acceso seguro y acogedor para peatones y bicicletas dentro y alrededor del centro. Debe fomentarse el tránsito de alta capacidad.

Distritos de Zonificación Relacionados: MF-40, MF-50, O-1, O-1.5, O-2, C-1, C-2, C-2P, UD, FBZD, TOD, MXD, MPCD

REVISIÓN DE USO DEL SUELO

Propiedad en Cuestión

Clasificación Futura de Uso del Suelo:

Nivel Suburbano

Clasificación Actual de Uso del Suelo:

Espacio al Aire Libre, Campamento

Dirección: Norte

Clasificación Futura de Uso del Suelo:

Nivel Suburbano, OCL

Clasificación Actual de Uso del Suelo:

Hogares Unifamiliares, Espacio al Aire Libre

Dirección: Este

Clasificación Futura de Uso del Suelo:

OCL, Nivel Suburbano

Clasificación Actual de Uso del Suelo:

Greater Helotees Little League, Hogares Unifamiliares, Terreno Vacante

Dirección: Sur

Clasificación Futura de Uso del Suelo:

UZROW, Nivel Natural, Nivel Suburbano

Clasificación Actual de Uso del Suelo:

UZROW, Hogares Unifamiliares, Contratista de Pavimentación

Dirección: Oeste

Clasificación Futura de Uso del Suelo:

Nivel Natural, Nivel Suburbano

Clasificación Actual de Uso del Suelo:

Asociación Comunitaria Greenspace, Hogares Unifamiliares

ASUNTO:

Ninguno.

IMPACTO FISCAL:

No hay impacto fiscal.

ALTERNATIVAS:

1. Recomendar la Negación.
2. Realizar 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.

El solicitante busca una Enmienda al Plan del “Centro de Uso Mixto” para rezonificar a “MXD” Distrito de Uso Mixto. El uso de suelo propuesto para el “Centro de Uso Mixto” es apropiado para el área. La propiedad en cuestión actualmente está vacante, adyacente a otros suelos vacantes y usos residenciales, y colindante con Braun Road, una Vía Arterial Secundaria A que conecta con la Carretera 1604. La transición de esta área a “Centro de Uso Mixto” apoyaría el objetivo Plan del Sector Oeste/Suroeste de integrar usos mixtos a lo largo del Corredor y hacer que estas áreas sean accesibles y favorables para los peatones para las comunidades aledañas. Además, esta designación alentaría el desarrollo de diversas opciones de vivienda cerca de los desarrollos actuales. La proximidad del sitio a la Carretera 1604 ayuda a la gradación de la densidad hacia afuera del Corredor, lo que hace apropiada la transición de mayor densidad al “Centro de Uso Mixto”.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN: Z-2022-10700021

Zonificación Actual: “R-4” Distrito Residencial Unifamiliar

Zonificación Propuesta: “MXD” Distrito de Uso Mixto

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 1 de marzo de 2022



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 7 de abril de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 7

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700021
(Enmienda al Plan Asociado PA-2022-11600009)

RESUMEN:

Zonificación Actual: "R-4" Distrito Residencial Unifamiliar

Zonificación Solicitada: "MXD" Distrito de Uso Mixto con una densidad máxima de 50 unidades por acre

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 1 de marzo de 2022

Administradora del Caso: Despina Matzakos, Planificadora

Propietario: Ridge DB, LLC

Solicitante: Ridge, LLC

Representante: Killen, Griffin & Farrimond, PLLC

Ubicación: 10225 Braun Road

Descripción Legal: 3.897 acres de NCB 34479

Superficie Total en Acres: 3.897 acres

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 4

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Enclave at Laurel Canyon Community Association Inc.

Agencias Aplicables: Ninguno

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue anexada a la Ciudad de San Antonio por Ordenanza 96549, del 20 de noviembre de 2002, y originalmente fue zonificada como “R-4” Distrito Residencial Unifamiliar.

Topografía: Una parte de propiedad en cuestión está ubicada dentro de la Planicie de Inundación de 100 Años. La propiedad también se encuentra dentro de la Zona Artesiana del Acuífero y la Cuenca del Arroyo Leon.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: RM-4, R-4, OCL

Usos Actuales del Suelo: Hogares Unifamiliares, Espacio Abierto

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: RM-4, OCL

Usos Actuales del Suelo: Greater Helotees Little League, Hogares Unifamiliares, Terreno Vacante

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: UZROW, OCL

Usos Actuales del Suelo: UZROW, Hogares Unifamiliares, Contratista de Pavimentación

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: R-4

Usos Actuales del Suelo: Asociación Comunitaria Greenspace, Hogares Unifamiliares

Información de Distrito Superpuesto:

Ninguna.

Información de Distrito Especial:

Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Braun Road

Carácter Actual: Arterial Secundaria A

Cambios Propuestos: Ninguno

Vía Pública: Alyssum Field

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno

Tránsito Público: No hay rutas de autobús VIA a poca distancia de la propiedad en cuestión.

Rutas en Servicio: NA

Impacto en el Tráfico: El tráfico generado por el desarrollo propuesto no excede los requisitos mínimos. El desarrollo genera menos de setenta y seis (76) PHT por Sec. 35-502. No se requiere un informe de TIA.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para el componente Apartamento es 1 por unidad. El requisito mínimo de estacionamiento para el componente minorista es 1 por 300 pies cuadrados GFA.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: El “R-4” Distrito Residencial Unifamiliar consiste en Vivienda Unifamiliar (no adosada) con un tamaño de lote mínimo de 4,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 35 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

Zonificación Propuesta: El “MXD” Distrito de Usos Mixtos tiene como objetivo proporcionar una combinación concentrada de usos residenciales, comerciales, de servicios y de oficinas.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión no está cerca de un corredor de tránsito premium y no está cerca de un centro regional.

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 en cuestión está ubicada dentro del Plan del Sector Oeste/Sudoeste y actualmente está designada como “Nivel Suburbano” en el componente de uso de suelo futuro del plan. La zonificación base “MXD” solicitada no es consistente con la futura designación del uso del suelo. El Solicitante ha solicitado una Enmienda al Plan del “Centro de Uso Mixto”. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación.
- 2. Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente. Las propiedades adyacentes son principalmente “R-4” Residencial Unifamiliar, “RM-4” Distrito Mixto Residencial, o “OCL” Fuera de los Límites de la Ciudad, con gran parte del terreno vacante. La parte al oeste de la propiedad en cuestión colinda con Braun Road, una Vía Arterial Secundaria A que conecta con la Carretera 1604. La parte más al norte de la propiedad en cuestión estará rodeada por una zona de amortiguamiento sin desarrollar adyacente al desarrollo residencial unifamiliar.

La ubicación del desarrollo es adecuada dado el uso del suelo adyacente y su proximidad a la Autopista 1604. La solicitud también fomenta el desarrollo de diversas opciones de vivienda, que son complementarias a los desarrollos actuales cercanos.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El actual “R-4” Distrito Residencial Unifamiliar es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. El distrito de uso mixto “MXD” propuesto también es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de Políticas Públicas.

El Plan de Políticas y Metas Relevantes del Sector Oeste/Sudoeste puede incluir:

Meta ED-2 Los corredores actuales y futuros planificados y los nodos comerciales peatonales accesibles contienen actividades comerciales sólidas y dinámicas con una combinación de usos y oportunidades de empleo

Meta HOU-1 El parque inmobiliario es diverso y las densidades se distribuyen de acuerdo con el Plan de Uso de Suelo del Sector Oeste/Sudoeste adoptado

Meta HOU-2 Los nuevos desarrollos de vivienda se ubican cerca de las instalaciones comunitarias actuales, las escuelas y la infraestructura física (p. ej., calles, agua, alcantarillado, etc.) con capacidad suficiente para servir a los nuevos desarrollos

Meta NR-1 Las planicies de inundación, las cuencas hidrográficas, las laderas empinadas y las cimas de las colinas, los miradores, el hábitat de la vida silvestre, los espacios abiertos y las características naturales están protegidos, preservados y administrados

Meta LU-3 Los corredores actuales se transforman y los nuevos corredores se planifican cuidadosamente para crear nodos dinámicos, de uso mixto y orientados a los peatones que se integren en la comunidad adyacente.

Meta LU-5 Peatones cuentan con rutas seguras y accesibles

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 3.897 acres es de tamaño suficiente para albergar los usos y el desarrollo residencial y comercial propuesto.
7. **Otros Factores:** El Solicitante busca construir un desarrollo de usos mixtos multifamiliar y comercial.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 7

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700043 CD

RESUMEN:

Zonificación Actual: "R-4 AHOD" Residencial Unifamiliar Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

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

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 5 de abril de 2022

Administradora del Caso: Summer McCann, Planificadora

Propietaria: Cassandra Dearth

Solicitante: Cassandra Dearth

Representante: Cassandra Dearth

Ubicación: 106 Vaughan Place

Descripción Legal: Lote 13, Cuadra 6, NCB 9820

Superficie Total en Acres: 0.2066 de acre

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 32

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación de Vecinos de Maverick
Agencias Aplicables: Ninguno.

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue anexada a la Ciudad de San Antonio por Ordenanza 1595, del 29 de noviembre de 1944 y zonificada como "B" Distrito de Residencia. En virtud del Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada "B" Distrito de Residencia se convirtió en el actual "R-4" Distrito Residencial Unifamiliar.

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal, como pendiente o incursión en una planicie de inundación.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "R-4"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "R-4"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "R-4"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "R-4"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial: Ninguno.

Transporte

Vía Pública: Vaughan Place

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido.

Tránsito Público: Las rutas de autobús VIA están a poca distancia de la propiedad en cuestión.

Rutas en Servicio: 522

Impacto en el Tráfico: Solo Revisión Preliminar: Se llevará a cabo una revisión técnica detallada y el cumplimiento del código UDC en el momento de la planificación y/o el permiso. El propósito de esta revisión de la Planilla de Límites de TIA es únicamente determinar si se requiere un estudio de TIA en función de la información preliminar proporcionada en el momento de esta revisión. Los carriles de giro como parte de la Planilla de Límites de TIA se evaluarán una vez que se proporcione información técnica más detallada en el momento de la planificación y/o el permiso. Es posible que se requiera un estudio de TIA en función de la información proporcionada en el momento de la planificación y/o el permiso.

El tráfico generado por el desarrollo propuesto no excede los requisitos mínimos. El desarrollo genera menos de setenta y seis (76) PHT Sec. 35-502

No se requiere informe de TIA.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para una vivienda de 1 familia es 1 por unidad.

ASUNTO: Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: “R-4” Vivienda Unifamiliar (no adosada) con un tamaño de lote mínimo de 4,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 35 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

Zonificación Propuesta: “R-4” Vivienda Unifamiliar con un tamaño de lote mínimo de 4,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 35 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

El “CD” Uso Condicional permitiría dos (2) unidades de vivienda.

IMPACTO FISCAL: Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión no está ubicada con un Centro Regional pero está dentro del Corredor de Tránsito Premium.

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 en cuestión está ubicada dentro del Plan de Near Northwest Community y actualmente está designada como “Residencial de Densidad Baja” en el componente de uso de suelo futuro del plan. La zonificación base “R-4” solicitada es consistente con la futura designación del uso del suelo.

2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El actual “R-4” Distrito Residencial Unifamiliar es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. La propuesta “R-4 CD” Residencial Unifamiliar Distrito con un Uso Condicional para dos (2) unidades de vivienda también es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. La propiedad en cuestión y sus alrededores se benefician de la conversión de “B” a “R-4” que permite un dúplex por derecho. El Solicitante ha indicado que tiene la intención de preservar las estructuras actuales, pero le gustaría añadir un segundo metro a la vivienda trasera. Además, la densidad y configuración propuestas mantendrían el carácter establecido del vecindario.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La rezonificación propuesta no parece entrar en conflicto con las siguientes metas, principios y objetivos del Plan de Near Northwest Community:
 - Meta 3 – Vivienda: Preservar y revitalizar la combinación única de viviendas de calidad de la comunidad.
 - Objetivo 3.2: Mejoramiento y Mantenimiento de Viviendas: Fomentar la inversión en mejoramiento y mantenimiento de viviendas.
 - Objetivo 3.4: Desarrollo de Viviendas: Fomentar el desarrollo de nuevas viviendas que sea compatible con el carácter de la comunidad.
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.2066 de acre tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo residencial propuesto.
7. **Otros Factores:** El solicitante está rezonificando a “R-4 CD” Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para dos (2) unidades de vivienda dentro de las estructuras actuales.

Se ha informado al solicitante que se requerirá una variación de la Junta de Ajuste para el espaciado trasero de la segunda estructura. Aunque una parte del callejón se puede utilizar para cumplir con el requisito de espaciado, aún deberán solicitar una variación de 12.5 pies para el espaciado trasero.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 8

ASUNTO:

Caso de zonificación Z-2022-10700002 S

RESUMEN:

Zonificación Actual: "PUD C-2 AHOD" Distrito Comercial con Unidad de Desarrollo Planificada en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "C-2 S AHOD" Distrito Comercial en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con Autorización de Uso Específico para Hotel

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 5 de abril de 2022. Este caso continúa de la audiencia de Zonificación del 1 de marzo de 2022.

Administradora del Caso: Despina Matzakos, Planificadora

Propietario: Austin Equity Investors Ltd.

Solicitante: Sanjay Misra

Representante: James McKnight, Brown & Ortiz P.C.

Ubicación: 4242 Medical Drive

Descripción Legal: Lote 34, NCB 11622

Superficie Total en Acres: 2.35 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: NA

Agencias Aplicables: NA

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue anexado a la Ciudad de San Antonio el 20 de noviembre de 1963, por la Ordenanza 31907 y zonificada como "B-2" Distrito de Negocios. En virtud del Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "B-2" Distrito Comercial se convirtió en el actual "C-2" Distrito Comercial.

Topografía: La propiedad en cuestión se encuentra dentro de la Zona Artesiana del Acuífero y la Alta Cuenca SAR. La propiedad en cuestión también se encuentra dentro de las proximidades de un Área de Retención Obligatoria.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: C-2, MF-33

Usos Actuales del Suelo: Edificios de Oficinas, Terreno Vacante

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: C-2, R-6, MF-33

Usos Actuales del Suelo: Terreno Vacante/Estacionamiento

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: C-3, R-6

Usos Actuales del Suelo: Restaurante/Comida Rápida, Tienda de Tatuajes, Venta de Cehículos

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: C-2 PUD

Usos Actuales del Suelo: Banco, Oficina

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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial:

El "PUD" Distrito Especial con Desarrollo de Unidad Planificada brinda flexibilidad en los proyectos de desarrollo al permitir una combinación de usos desarrollados de acuerdo con un plan aprobado que protege las propiedades adyacentes; mientras se preservan los servicios naturales y las características de un sitio y se proporciona una cantidad mínima de espacio abierto. Los PUD prevén una disposición más eficiente de los usos del suelo, los edificios, los sistemas de circulación y la infraestructura; Fomentar los proyectos de repoblación y el desarrollo de sitios que dificultan el desarrollo de diseño convencional debido a la forma, el tamaño, el desarrollo colindante, la accesibilidad deficiente o la topografía. Se requiere un plano del sitio para una rezonificación a "PUD" que incluirá la ubicación de los usos. La Sección de Zonificación del Departamento de Servicios de Desarrollo realiza una revisión de zonificación durante la revisión del plano y el permiso de construcción.

Transporte

Vía Pública: Medical Drive

Carácter Actual: Arterial Secundaria A

Cambios Propuestos: Ninguno

Vía Pública: Fredericksburg Road

Carácter Actual: Arterial Secundaria A

Cambios Propuestos: Ninguno

Tránsito Público: La propiedad en cuestión se encuentra dentro de la proximidad de una (1) ruta de autobús VIA.

Rutas en Servicio: 602

Impacto en el Tráfico: El tráfico generado por el desarrollo propuesto no excede los requisitos mínimos. El desarrollo genera menos de setenta y seis (76) PHT Sec. 35-502.

No se requiere un informe de TIA.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento es 0.8 por habitación más 1 por 800 pies cuadrados de área de reunión pública y espacio de restaurante.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los “C-2” Distritos Comerciales albergan los usos comerciales comunitarios, con un tamaño de construcción ilimitado y una limitación de altura de construcción de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: licorería, minigolf y otras instalaciones de juegos en interiores, pequeñas salas de cine interiores, cementerio de mascotas, aceite para vehículos y camiones ligeros, lubricación y puesta a punto, polarizado de cristales, reparación de neumáticos (venta e instalación únicamente), gasolinera, venta y reparación de electrodomésticos, bancos de comida y ropa de caridad y limpieza de ropa. No se permitirá el almacenamiento al aire libre o la exhibición de productos, excepto para cenas al aire libre.

Zonificación Propuesta: Los “C-2” Distritos Comerciales albergan los usos comerciales comunitarios, con un tamaño de construcción ilimitado y una limitación de altura de construcción de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: licorería, minigolf y otras instalaciones de juegos en interiores, pequeñas salas de cine interiores, cementerio de mascotas, aceite para vehículos y camiones ligeros, lubricación y puesta a punto, polarizado de cristales, reparación de neumáticos (venta e instalación únicamente), gasolinera, venta y reparación de electrodomésticos, bancos de comida y ropa de caridad y limpieza de ropa. No se permitirá el almacenamiento al aire libre o la exhibición de productos, excepto para cenas al aire libre.

La “S” Autorización de Uso Específico propuesta permitiría un Hotel.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión está cerca de un corredor de tránsito premium y está cerca de un centro regional.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El Personal y la Comisión de Zonificación Recomiendan su Aprobación, con Condiciones.

Las Condiciones incluyen:

- 1) Iluminación orientada hacia abajo.
- 2) Valla sólida de seis (6) pies.
- 3) Altura máxima de cinco (5) pisos.

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 en cuestión está ubicada dentro del Plan del Medical Center y actualmente está designada como “Uso Urbano Mixto” en el componente de uso de suelo futuro del plan. La zonificación base “C-2” solicitada es consistente con la futura designación del uso del suelo.
- 2. Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente. Las propiedades aledañas son principalmente “C-2” Comercial, “MF-33” Multifamiliar y “R-6” Residencial Unifamiliar, con el uso de suelo actual que consiste en espacio para oficinas, comercial de intensidad media o terreno vacante. La incorporación de un Hotel mediante Autorización de Uso Especial coincide con el Carácter Actual del área.
- 3. Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “PUD C-2” Distrito Comercial con Desarrollo de Unidad Planificada actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. El “C-2 S” propuesto también es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. El distrito base sigue siendo “C-2” Distrito Comercial y la Autorización de Uso Específico permite el uso de un Hotel.
- 4. Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
- 5. Políticas Públicas:** La solicitud no parece estar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas.

Metas y Políticas Relevantes del Plan del Medical Center pueden incluir:

- Recomendación #4 sobre el Uso del Suelo: Promover y preservar los usos comerciales de mayor intensidad, como edificios de oficinas, hoteles y centros comerciales más grandes a lo largo del frontal de la I-10.
- Recomendación #2 sobre Desarrollo Económico: Crear una variedad más amplia de usos, servicios y atracciones en el Área del Medical Center para apoyar y atraer una mayor diversidad de residentes, empleados y visitantes.

Metas y Políticas Relevantes del Plan de SA Tomorrow pueden incluir:

- GCF Meta 1: Los usos de mayor densidad se concentran dentro de los 13 centros regionales de la ciudad y a lo largo de sus corredores arteriales y de tránsito.
- GCF Meta 2: Las áreas de crecimiento prioritario atraen empleos y residentes.
- JEC Meta 1: El empleo se concentra en los 13 Centros Regionales de la ciudad, en ubicaciones específicas del sitio en los Centros Urbanos y a lo largo de los corredores de movilidad, proporcionando una fácil conectividad para los residentes y negocios de San Antonio.
- JEC Meta 2: Las industrias de crecimiento tradicionales y específicas respaldan la economía diversificada de San Antonio y brindan una amplia gama de oportunidades laborales.

- 6. Dimensiones del Lote:** El sitio de 2.35 acres tiene un tamaño suficiente para albergar los usos comerciales y el desarrollo propuestos.
- 7. Otros Factores:** El propósito de la Autorización de Uso Específico es prever ciertos usos que, debido a sus características únicas o impactos potenciales en los usos de suelos adyacentes, generalmente no están permitidos en ciertos distritos de zonificación por derecho, pero pueden, bajo el conjunto correcto de circunstancias y condiciones ser aceptables en ciertas ubicaciones específicas.

El solicitante busca construir un Hotel de 66 pies de altura con 130 habitaciones.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 8

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700055 S

RESUMEN:

Zonificación Actual: "MF-65 CD AHOD" Distrito Multifamiliar e n Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para un Establecimiento de Servicio de Alimentos

Zonificación Solicitada: "C-2 S AHOD" Distrito Comercial en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con Autorización de Uso Específico para Lavadero de Vehículos

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 5 de abril de 2022

Administradora del Caso: Rebecca Rodriguez, Planificadora de Primer Nivel

Propietario: Regions Bank

Solicitante: Vaquero Ventures Management, LLC

Representante: Patrick Christensen

Ubicación: 8308 Fredericksburg Road

Descripción Legal: 310.25 pies al sur de 572.05 pies al noroeste del Lote 25, Cuadra, NCB 13662

Superficie Total en Acres: 3.693

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 86

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

Agencias Aplicables: Departamento de Transporte de Texas, Departamento de Planificación

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue anexado a la Ciudad de San Antonio por Ordenanza 31907, del 21 de noviembre de 1963, y zonificada como "A" Distrito de Residencia Unifamiliar. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 41931, del 8 de marzo de 1973, a "B-3" Distrito de Negocios. En virtud del Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "B-3" Distrito de Negocios se convirtió en el actual "C-3" Distrito Comercial General. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 2017-02-09-0089, del 9 de febrero de 2017, al actual "MF-65 CD" Distrito Multifamiliar con un Uso Condicional para un Establecimiento de Servicio de Alimentos.

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal, como pendiente o incursión en una planicie de inundación.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: C-2

Usos Actuales del Suelo: Morgue

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: C-2

Usos Actuales del Suelo: Establecimiento de Servicio de Alimentos

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: C-3

Usos Actuales del Suelo: Oficina

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: C-2

Usos Actuales del Suelo: Clínicas Médicas

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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial:

Ninguno.

Transporte

Vía Pública: Fredericksburg Road

Carácter Actual: Arterial Secundaria A
Cambios Propuestos: Ninguno

Vía Pública: Wurzbach Road
Carácter Actual: Arterial Secundaria A
Cambios Propuestos: Ninguno

Tránsito Público: Hay rutas de autobús VIA que se encuentran a poca distancia de la propiedad en cuestión.

Rutas en Servicio: 501

Impacto en el Tráfico: Solo Revisión Preliminar: Se llevará a cabo una revisión técnica detallada y el cumplimiento del código UDC en el momento de la planificación y/o el permiso. El propósito de esta revisión de la Planilla de Límites de TIA es únicamente determinar si se requiere un estudio de TIA en función de la información preliminar proporcionada en el momento de esta revisión. Los carriles de giro como parte de la Planilla de Límites de TIA se evaluarán una vez que se proporcione información técnica más detallada en el momento de la planificación y/o el permiso. Es posible que se requiera un estudio de TIA en función de la información proporcionada en el momento de la planificación y/o el permiso.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para un establecimiento de servicio de alimentos es uno (1) por cada 100 pies cuadrados de GFA. El requisito mínimo de estacionamiento para un lavadero de vehículos es uno (1) por cada 500 pies cuadrados de GFA, incluyendo las bahías de servicio, los túneles de lavado y las áreas comerciales. El requisito mínimo de estacionamiento para una clínica médica es uno (1) por 400 pies cuadrados de GFA.

ASUNTO:
Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los “MF-65” Distritos Multifamiliares permiten multifamiliar hasta una densidad de 65 unidades por acre.

Zonificación Propuesta: Los “C-2” Distritos Comercial albergan los usos comerciales comunitarios, con un tamaño de construcción ilimitado y una limitación de altura de construcción de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: licorería, minigolf y otras instalaciones de juegos en interiores, pequeñas salas de cine interiores, cementerio de mascotas, aceite para vehículos y camiones ligeros, lubricación y puesta a punto, polarizado de cristales, reparación de neumáticos (venta e instalación únicamente), gasolinera, venta y reparación de electrodomésticos, bancos de comida y ropa de caridad y limpieza de ropa. No se permitirá el almacenamiento al aire libre o la exhibición de productos, excepto para cenas al aire libre.

La “S” Autorización de Uso Específico permitirá un lavadero de vehículos.

IMPACTO FISCAL:
Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión se encuentra dentro del Centro Regional del Medical Center y dentro del Corredor de Tránsito Premium.

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 en cuestión está ubicada dentro del Plan del Centro Regional del Área del Medical Center y actualmente está designada como “Uso Urbano Mixto” en el componente de uso de suelo futuro del plan. La zonificación base “C-2” solicitada es consistente con la futura designación del uso del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “MF-65 CD” Distrito Multifamiliar con un Uso Condicional para un Establecimiento de Servicio de Alimentos actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. La propuesta “C-2 S” Distrito Comercial con Autorización de Uso Específico para Lavadero de vehículos también es adecuada. La propiedad en cuestión está rodeada de distritos comerciales, por lo que el desarrollo propuesto es compatible con los usos colindantes. Además, se fomentan los usos comerciales a lo largo del corredor de tránsito premium.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas. El cambio de zonificación propuesto cumplirá con las siguientes metas y principios del Plan de Centro Regional del Área del Medical Center:

GCF P5: Invertir en los servicios e infraestructura necesarias que facilitarán un desarrollo de mayor densidad en las áreas de crecimiento prioritarias de la ciudad.

GCF P9: Permitir usos mixtos y de mayor densidad en partes de, o adyacentes a, áreas residenciales unifamiliares para fomentar las compras, los servicios y los servicios de entretenimiento más cerca de la vivienda y donde corresponda.

GCF P13: Evaluar el uso de suelo comercial e industrial y las designaciones de zonificación en el centro de la ciudad, los centros regionales, los centros urbanos y los principales corredores de tránsito para determinar las áreas que podrían convertirse en residenciales o de uso mixto.

Recomendación #2 sobre Desarrollo Económico: crear una variedad más amplia de usos, servicios y atracciones en el Área del Medical Center para apoyar y atraer una mayor diversidad de residentes, empleados y visitantes.

Recomendación #4 sobre Uso del Suelo: promover y preservar los usos comerciales de mayor intensidad, como edificios de oficinas, hoteles y centros comerciales más grandes a lo largo de la calle lateral de la I-10.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 3.693 acres es de tamaño suficiente para albergar el desarrollo comercial propuesto.
7. **Otros Factores:** De acuerdo con el Código de Desarrollo Unificado de la Ciudad de San Antonio, la Oficina de Preservación Histórica revisa todas las solicitudes de demolición de cualquier propiedad ubicada dentro de los límites de la ciudad de San Antonio. La aprobación de un cambio de zonificación no implica la aprobación ni reemplaza dicha revisión de demolición según lo indique el UDC. A la fecha, no se ha presentado a la Oficina de Preservación Histórica ninguna solicitud de demolición en esta dirección para albergar el uso propuesto.

El propósito de la Autorización de Uso Específico es prever ciertos usos que, debido a sus características únicas o impactos potenciales en los usos de suelos adyacentes, generalmente no están permitidos en ciertos distritos de zonificación como una cuestión de derecho, pero pueden, bajo el conjunto de derechos de circunstancias y condiciones sean aceptables en ciertas ubicaciones específicas.

El solicitante está rezonificando para desarrollar un lavadero de vehículos.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 5 de mayo de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 10

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700040 HL

RESUMEN:

Zonificación Actual: "R-4 MLOD-3 MLR-2" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale e Iluminación Militar Región 2

Zonificación Solicitada: "R-4 HL MLOD-3 MLR-2" Distrito Residencial Unifamiliar en Sitio Histórico con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale e Iluminación Militar Región 2

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 5 de abril de 2022.

Administrador del Caso: Mirko Maravi, Coordinador Planificador

Propietarios: Nicholas y Erin Ohman

Solicitante: Oficina de Preservación Histórica

Representante: Oficina de Preservación Histórica

Ubicación: 207 Wyanoke Drive

Descripción Legal: Lote 16, Cuadra 8, NCB 9137

Superficie Total en Acres: 0.3215 de acre

Avisos Enviados por Correo

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

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Bel Meade Homes Association

Agencias Aplicables: Aeródromo Militar de Martindale; Fort Sam Houston

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue anexado a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 3958, del 4 de septiembre de 1946 y zonificada como "B" Distrito de Residencia. En virtud del Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "B" Distrito de Residencia se convirtió en el actual "R-4" Distrito Residencial Unifamiliar.

Topografía: La propiedad no incluye ninguna característica física anormal, como pendiente o incursión en una Planicie de inundación.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "OCL"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "R-4"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "R-4"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "R-4"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Información de Distrito Superpuesto:

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

Información de Distrito Especial: N/A.

Transporte

Vía Pública: Wyanoke Drive

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Tránsito Público: Las rutas de autobús de VIA no se encuentran a poca distancia de la propiedad en cuestión.

Impacto en el Tráfico: La adición del superpuesto histórico no cambia el uso actual de la propiedad, por lo tanto, no se requiere de TIA en este momento.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para una vivienda unifamiliar histórica es 1 espacio por unidad.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: El “R-4” Distrito Residencial Unifamiliar permite viviendas (no adosadas) con un tamaño de lote mínimo de 4,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 50 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

Zonificación Propuesta: “R-4 HL” Residencial Unifamiliar Distrito permite viviendas (no adosadas) con un tamaño de lote mínimo de 4,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 50 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

El "HL" añade una superpuesto histórico.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión se encuentra dentro del Centro Regional de Fort Sam Houston, pero no está ubicada dentro del Corredor de Tránsito Premium.

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 en cuestión no se encuentra dentro de un plan adoptado. La aplicación del superpuesto histórico es consistente con el plan integral general.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. La rezonificación propuesta es para la aplicación de la designación histórica y no cambia el uso actual.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “R-4” Distrito Residencial Unifamiliar actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. El "R-4 HL" solicitado simplemente añade una designación “HL” Sitio Histórico.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece estar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.3215 de acre es de tamaño suficiente para albergar el uso residencial de la propiedad.

7. **Otros Factores:** La solicitud de designación de sitio histórico fue iniciada por el propietario. El 2 de febrero de 2022, la Comisión de Revisión Histórica y de Diseño (HDRC) aprobó un Hallazgo de Importancia Histórica, identificando la propiedad como históricamente significativa según los criterios enumerados en la Sección 35-607(b) del Código de Desarrollo Unificado. Los criterios identificados como aplicables a la propiedad en cuestión se especifican a continuación. HDRC coincidió con el solicitante en que 207 Wyanoke Dr cumplió con el criterio de UDC [35-607(b)4], [35-607(b)5] y [35-607(b)13] para un hallazgo de importancia histórica en el proceso de búsqueda de la designación como un sitio histórico local. Para ser elegible para la designación de sitio histórico, una propiedad debe cumplir con al menos tres de los criterios; 207 Wyanoke Dr cumple tres.
 4. Su identificación como el trabajo de un maestro de obras, diseñador, arquitecto o arquitecto paisajista cuyo trabajo individual ha influido en el desarrollo de la comunidad, condado, estado o nación; la vivienda fue diseñada por el arquitecto Otto Ransleben y construida por Frank J. Brown, ambos responsables de varios proyectos residenciales y comerciales en San Antonio.
 5. Su incorporación de características distintivas de un estilo arquitectónico valioso para el estudio de un período, tipo, método de construcción o uso de materiales indígenas; la vivienda es un ejemplo de una residencia de estilo contemporáneo, con características que definen su carácter, como un techo plano con amplios aleros y vigas a la vista, ventanas de estilo claristorio, amplias superficies con patrones y una entrada principal oculta.
 13. Presenta una relación importante y significativa con otras estructuras, sitios o áreas distintivas, ya sea como una importante colección de propiedades o estilo arquitectónico o artesanal con pocas intrusiones, o contribuyendo al carácter general del área según el plan basado en motivos arquitectónicos, históricos o culturales; la propiedad está ubicada entre un grupo de viviendas diseñadas y/o construidas por Frank J. Brown, incluyendo al menos a 111 Wyanoke Dr, 115 Wyanoke Dr. Investigaciones adicionales pueden revelar viviendas adicionales en la cuadra atribuidas a Brown. Mantiene una relación importante y significativa con otras estructuras, sitios o áreas distintivas, ya sea como una colección importante de propiedades o estilo arquitectónico o artesanía con pocas intrusiones, o contribuyendo al carácter general del área de acuerdo con el plan basado en un motivo arquitectónico, histórico o cultural; la propiedad está ubicada entre un grupo de viviendas diseñadas y/o construidas por Frank J. Brown, incluyendo al menos a 111 Wyanoke Dr, 115 Wyanoke Dr. Investigaciones adicionales pueden revelar viviendas adicionales en la cuadra atribuidas a Brown.Caso de zonificación Z202210700040 HL, 207 Wyanoke Drive, SATX, ha sido revisado por organizaciones JBSA-FSH. JBSA no se opone a esta solicitud, sin embargo, hay un comentario adicional para considerar en la planificación y el desarrollo. - Para mitigar la posible interferencia con los sistemas operativos actuales de JBSA, por favor coordinar con 502 CS Spectrum Manager antes de utilizar cualquier sistema dependiente de Spectrum (es decir, comunicaciones de radio bidireccionales o cualquier tipo de tecnología inalámbrica) durante la construcción. Si corresponde, el usuario de la instalación también solicita la coordinación antes de la instalación/uso de cualquier equipo comercial o de fabricación dependiente de Spectrum.

