

Ciudad de San Antonio



AGENDA

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

Complejo del Palacio
de Gobierno de San
Antonio, Texas 78205

Jueves 19 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. Inscribese para hablar o presentar un comentario por escrito. Se pueden hacer preguntas relacionadas con estas normas en la Oficina de la Secretaria de la Ciudad (City Clerk), llamando al número (210) 207-7253.

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

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

En cualquier momento durante la reunión, el Consejo de la Ciudad puede reunirse en una sesión ejecutiva en la Sala “B” para consultar con la Oficina del Abogado de la Ciudad sobre asuntos abogado-cliente bajo el Capítulo 551 del Código de Gobierno de Texas.

DECLARACIÓN DE ACCESO

La Ciudad de San Antonio garantiza un acceso significativo a las reuniones, programas y servicios de la Ciudad al proporcionar adecuadamente: traducción e interpretación, materiales en formatos alternativos y otras adaptaciones bajo solicitud. Para solicitar estos servicios llame al (210) 207-2098 o al Servicio de Retransmisión de Texas al 711, o solicite estos servicios por Internet en <https://www.sanantonio.gov/gpa/LanguageServices>. Informar con al menos 72 horas de antelación ayudará a garantizar la disponibilidad.

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) a menos que se indique lo contrario.

1. 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. (Continuado del 5 de mayo de 2022)
2. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700067 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que

enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de “R-6 H AHOD” Distrito Residencial Unifamiliar Histórico de Lavaca en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a “RM-5 H AHOD” Distrito Residencial Mixto Histórico de Lavaca en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Lote 10, Cuadra 5, NCB 723, ubicado en 220 Leigh Street. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.

3. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700072 CD (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-4 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "R-4 CD AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para tres (3) unidades de vivienda en el Lote 12, NCB 3599, ubicado en 638 West Elmira Street. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
4. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700082 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 17 y Lote 18, Cuadra 27, NCB 1809, ubicado en 1012 West Mulberry Avenue. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
5. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700074 (Distrito 2 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2 EP-1 MLOD-3 MLR-2" Distrito Comercial con Instalaciones de Estacionamiento/Control de Tránsito con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale Región 2 a "R-4 EP-1 MLOD-3 MLR-2" Distrito Residencial Unifamiliar con Instalaciones de Estacionamiento/Control de Tránsito con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale Región 2 en Lote 18, Cuadra 4, NCB 9545, ubicado en 1007 Poinsettia Street. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
6. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700078 (Distrito 2 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-4 MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "R-4 CD MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para tres (3) unidades de vivienda en Lote 3 y los 20.9 pies Este de Lote 2, Cuadra H, NCB 1379, ubicado en 1108 North Center Street. El Personal recomienda su Negación. La Comisión de Zonificación recomienda su Aprobación.
7. 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. (Continuado del 5 de mayo de 2022)

8. CASO DE ENMIENDA DEL PLAN PA-2022-11600028 (Distrito 3 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan de Uso de las Inmediaciones del Aeropuerto Stinson, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, que cambia la clasificación de uso futuro del suelo de "Comercial Regional" a "Uso Mixto" en 5.664 acres de NCB 11156, ubicado de forma general en la Cuadra 11600 de la Carretera 410 Sureste. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2022- 10700070)
9. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700070 (Distrito 3 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3 AHOD" Distrito Comercial General en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "MF-33 AHOD" Distrito Multifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en 24,89 acres de NCB 11156, ubicado de forma general en la Cuadra 11700 de la Carretera Sureste 410. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación, pendiente de la Enmienda al Plan. (Enmienda al Plan Asociada PA-2022- 11600028)
10. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700077 CD (Distrito 3 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3 MC-2 AHOD" Distrito Comercial General en Corredor Metropolitano de South Presa en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "C-3 AHOD" Distrito Comercial General en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-3 CD MC-2 AHOD" Distrito Comercial General en Corredor Metropolitano de South Presa en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para una Parada para Camiones o Lavandería - Servicio Completo y "C-3 CD AHOD" Distrito Comercial General en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para una Parada para Camiones o Lavandería - Servicio Completo en Lote P-100B, NCB 10915, ubicado en 9425 South Presa Street. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
11. CASO DE ENMIENDA DEL PLAN PA-2022-11600011 (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan del Centro Regional del Área de Downtown, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, que cambia la clasificación de uso futuro del suelo de "Uso Mixto Vecinal" a "Comercial Comunitario" en Lote 36, excepto los 4.52 pies triangulares noroeste, y Lote 37, Cuadra 18, NCB 3921, ubicado en 525 Prado Street. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan la Negación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2022-10700024 CD)
12. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700024 CD (Distrito 5 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 "C-2NA CD MLOD-2

MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para la Venta de Vehículos Motorizados en Lote 36, excepto los 4.52 Pies triangulares noroeste, y Lote 37, Cuadra 18, NCB 3921, ubicado en 525 Prado Street. El Personal recomienda su Negación. La Comisión de Zonificación recomienda su Aprobación con Condiciones. (Enmienda al Plan Asociada PA2022- 11600011)

- 13. CASO DE ENMIENDA DEL PLAN PA-2022-11600012 (Distrito 5 del Consejo):** Ordenanza que enmienda el Plan Comunitario de Guadalupe Westside, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, que cambia la clasificación de uso futuro del suelo de "Uso Mixto de Densidad Baja" a "Uso Mixto de Densidad Alta" en Lotes 12-14, los 70 pies sur de Lote 15 y los 15 pies oeste de los 70 pies sur de Lote 16, los 7 pies sur de los 87 pies norte de Lote 15, los 7.5 pies este de los 80 pies norte de Lote 15, los 15 pies oeste de los 87 pies norte de Lote 16 y los 22.5 pies oeste de los 80 pies norte de Lote 15, Lote 17 y la 1/2 este de Lote 16, y Lote 24A, Lote 26A, Lote 27A, Lote 28A, Cuadra B, NCB 2436, ubicado en 1602, 1606, 1612, 1614 El Paso Street y 214, 216, 217, 218, 220, 222 Elvira Street. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2022-10700025)
- 14. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700025 (Distrito 5 del Consejo):** Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3NA MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "C-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 Funeraria a "IDZ-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos para treinta (30) unidades de vivienda en Lotes 12-14, los 70 pies sur de Lote 15 y los 15 pies oeste de los 70 pies sur de Lote 16, los 7 pies sur de los 87 pies norte de Lote 15, los 7.5 pies este de los 80 pies norte de Lote 15, los 15 pies oeste de los 87 pies norte de Lote 16 y los 22.5 pies oeste de los 80 pies norte de Lote 15, Lote 17 y la 1/2 este de Lote 16, y Lote 24A, Lote 26A, Lote 27A, Lote 28A, Cuadra B, NCB 2436, ubicado en 1602, 1606, 1612, 1614 El Paso Street y 214, 216, 217, 218, 220, 222 Elvira Street. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación, pendiente de la Enmienda al Plan. (Enmienda al Plan Asociada PA-2022-11600012)
- 15. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700071 (Distrito 7 del Consejo):** Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "MF-33 AHOD" Distrito Multifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-1 AHOD" Distrito Comercial Ligero en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Lote 24, Cuadra 15, NCB 14361, ubicado en el 5002 de la Carretera Noroeste 410. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.

16. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2021-10700220 ERZD (Distrito 8 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-6 MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 2 en Zonificación de Recarga Edwards a "MF-18 MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito Multifamiliar de Densidad Limitada con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 2 en Zona de Recarga Edwards en 38.2552 acres de NCB 14861 y CB 4766, ubicado en 6920, 6946 y 6950 West Hausman Road. El Personal, SAWS y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
17. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700031 CD ERZD (Distrito 8 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-6 CD MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 2 en Zona de Recarga Edwards con Uso Condicional para una Instalación de Residencia Asistida para hasta 12 Residentes a "R-6 CD MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 2 en Zona de Recarga Edwards con Uso Condicional para una Instalación de Residencia Asistida para hasta 13 Residentes en Lote 21, Cuadra 12, NCB 14752, ubicado en 7023 West Hausman Road. El Personal, SAWS y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
18. 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 de Lote 25, Cuadra, NCB 13662, ubicado en 8308 Fredericksburg Road. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación. (Continuado del 5 de mayo de 2022)
19. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2021-10700330 S ERZD (Distrito 9 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite de Distrito de Zonificación de "C-3R MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito Comercial General Restrictivo de la Venta de Alcohol con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis e Iluminación Militar Región 2 en Zona de Recarga Edwards a "C-3R S MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito Comercial General Restrictivo de la Venta de Alcohol con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis e Iluminación Militar Región 2 en Zona de Recarga Edwards con una Autorización de Uso Específico para una Clínica Veterinaria en 0.285 de acre de NCB 18217, ubicado en 23014 de la Autopista US 281 Norte. El Personal, SAWS y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
20. CASO DE ENMIENDA DEL PLAN PA-2021-11600121 (Distrito 9 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan del Sector Norte, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, que cambia la clasificación de uso futuro del suelo de "Nivel de Viviendas Rurales" y "Nivel Suburbano" a "Centro de Uso Mixto" en Lotes 19-A (4.0482 acres), CB 4865; P-4D, CB 4900; P-19B (0.189 acres), CB 4865; P-4A (20.1759 acres), CB

4900; P-19D (0.069 acres) y P-19E (0.137 acres), CB 4865; P-4B (11.6729 acres) y P-4E (10.7031 acres), CB 4900; y P-3A (0.5333 acres), CB 4926, ubicado en 2440 Celebration Drive y 2455 Celebration Drive, y 25560 de la Autopista US 281 Norte. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2021- 10700353 ERZD)

- 21. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2021-10700353 ERZD (Distrito 9 del Consejo):** Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de “C-2 CD GC-3 MLOD-1 MLR-2 ERZD” Distrito Comercial en Corredor de Entrada Norte US 281 con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 2 en Zona de Recarga Edwards con un Uso Condicional para un Centro de Reparaciones Domésticas con Depósito Exterior y Tienda de Alimentos, "C-2 CD MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 2 en Zona de Recarga Edwards con un Uso Condicional para un Centro de Reparaciones Domésticas con Depósito Exterior y Tienda de Alimentos, “C-3 GC-3 MLOD-1 MLR-2 ERZD” Distrito Comercial General en Corredor de Entrada Norte US 281 con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 2 en Zona de Recarga Edwards y "C-3 MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito Comercial General con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 2 en Zona de Recarga Edwards a "MXD GC-3 MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito de Uso Mixto en Corredor de Entrada Norte US 281 con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 2 en Zona de Recarga Edwards con una densidad máxima de 18 unidades por acre y "MXD MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito de Uso Mixto con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 2 en Zona de Recarga Edwards con una densidad máxima de 18 unidades por acre en Lotes 19-A (4.0482 acres), CB 4865; P-4D, CB 4900; P-19B (0.189 acres), CB 4865; P-4A (20.1759 acres), CB 4900; P-19D (0.069 acres) y P-19E (0.137 acres), CB 4865; P-4B (11.6729 acres) y P-4E (10.7031 acres), CB 4900; y P-3A (0.5333 acres), CB 4926, ubicado en 2440 Celebration Drive y 2455 Celebration Drive, y 25560 de la Autopista US 281 Norte. El Personal, SAWS y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación. (Enmienda al Plan Asociada PA-2021-11600121)
- 22. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700033 ERZD (Distrito 9 del Consejo):** Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-6 MLOD-1 MLR-1 AHOD ERZD” Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Zona de Recarga Edwards a "C-2 MLOD-1 MLR-1 AHOD ERZD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Zona de Recarga Edwards en Lote 1, Cuadra 8, NCB 18388, ubicado en 16845 Blanco Road. El Personal, SAWS y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.

- 23. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2021-10700258 ERZD (Distrito 10 del Consejo):** Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "O-2 ERZD" Distrito de Torres de Oficinas en Zona de Recarga Edwards y "O-1 ERZD" Distrito de Oficinas en Zona de Recarga Edwards a "C-2NA NR ERZD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con Restricción de Ruido en Zona de Recarga Edwards en 7.93 acres de CB 4955, ubicado de forma general en la Carretera Norte 1604 Este y Emerald Forest. El Personal, SAWS y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
- 24. CASO DE ENMIENDA DEL PLAN PA-2022-11600024 (Distrito 10 del Consejo):** Ordenanza que enmienda el Plan Comunitario de Northeast Inner Loop, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, que cambia la clasificación de uso futuro del suelo de "Comercial Vecinal" a "Comercial Comunitario" en Lote 101, NCB 11889, ubicado en 7978 Broadway. El Personal recomienda su Negación. La Comisión de Planificación recomienda su Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z- 2022-10700076)
- 25. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700076 (Distrito 10 del Consejo):** Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "O-1 AHOD" Distrito de Oficinas en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-2NA NR AHOD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con Restricción de Ruido en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Lote 101, NCB 11889, ubicado en 7978 Broadway. El Personal recomienda su Negación. La Comisión de Zonificación recomienda su Aprobación. (Enmienda al Plan Asociada PA-2022-11600024)
- 26. CASO DE ENMIENDA DEL PLAN PA-2022-11600026 (Distrito 10 del Consejo):** Ordenanza que enmienda el Plan de Uso del Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, que cambia la clasificación de uso futuro del suelo de "Residencial de Densidad Media" a "Residencial de Densidad Alta" en Lote TR-34A, NCB 14943, ubicado de forma general en la Cuadra 4200 de Naco Perrin Boulevard. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación. (Caso de Zonificación Asociado Z-2022-10700079)
- 27. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700079 (Distrito 10 del Consejo):** Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "MF-33 AHOD" Distrito Multifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "R-6 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "MF-33 AHOD" Distrito Multifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Lote TR-34A, NCB 14943, ubicado de forma general en la Cuadra 4200 de Naco Perrin Boulevard. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
- 28. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700083 (Distrito 10 del Consejo):** Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-6 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "MF-33 AHOD" Distrito Multifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Lotes 14-16 y los 5

pies oeste de Lote 17, Cuadra 3, NCB 14949, ubicado en 106 y 110 Mabelle Drive. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.

- 29. CASO DE ENMIENDA DEL PLAN PA-2022-11600006 (ETJ - Cercana al Distrito 8 del Consejo):** Ordenanza que enmienda el Plan de Uso del Suelo del Área de Protección Militar de Jurisdicción Extraterritorial, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, que cambia la clasificación de uso futuro del suelo de “Residencial de Densidad Baja” y “Comercial Comunitario” a "Residencial de Densidad Media" en 30.422 acres de CB 4708, ubicado de forma general en la intersección noreste de Dietz Elkhorn Road y Old Fredericksburg Road. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación.

Levantamiento de la sesión

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: 05/11/2022 08:23 PM



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:
19 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 acre

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 de 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 "B" Distrito de Residencia. 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 "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: "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 su ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planes de construcción tanto por parte del 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: Hay rutas de autobús VIA 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 del 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 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 de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base "R-4" solicitado es consistente con la futura designación de 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 el área adyacente. 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 consistente 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 al tiempo 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 público.
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
 - o 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 garantice 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 individuales del sitio o requisitos de desarrollo únicos sería consistente 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 la operación en horario comercial antes de las 7:00 a.m. o luego de las 6:00 p.m.

El solicitante está rezonificando para permitir una Oficina Profesional.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 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-2022-10700067

RESUMEN:

Zonificación actual: "R-6 H AHOD" Distrito Histórico Residencial Unifamiliar de Lavaca en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "RM-5 H AHOD" Distrito Histórico Residencial Mixto de Lavaca en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 19 de abril de 2022

Administradora del Caso: Despina Matzakos, Planificadora

Propietario: Micheal Glatter

Solicitante: Nathan Manfred

Representante: Nathan Manfred

Ubicación: 220 Leigh Street

Descripción Legal: Lote 10, Cuadra 5, NCB 723

Superficie Total en Acres: 0.186 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: Asociación de Vecinos de Lavaca
Agencias Aplicables: Histórico, Aviación

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 "R-1" Distrito de Residencia Unifamiliar. 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 "R-1" Distrito de Residencia Unifamiliar se convirtió en el actual "R-6" Distrito Residencial Unifamiliar.

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: RM-4

Usos Actuales del Suelo: Hogares Unifamiliares. Dúplex

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: RM-4

Usos Actuales del Suelo: Hogares Unifamiliares. Dúplex

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: RM-4

Usos Actuales del Suelo: Hogares Unifamiliares. Dúplex

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: R-6, IDZ, C-2, C-3NA

Usos Actuales del Suelo: Hogares Unifamiliares. Dúplex, Pizzería, Bar de Jugos, Proveedor de Productos Alimenticios

Información de Distrito Superpuesto:

El Distrito Histórico de Lavaca es un distrito superpuesto que se aprobó en 2001. Este distrito no regula el uso de la propiedad, pero hace cumplir los estándares de diseño exterior de los edificios 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 Historia y de Diseño (HDRC) antes de que se transfieran los permisos.

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

Información de Distrito Especial: N/A

Transporte

Vía Pública: Leigh Street

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno

Vía Pública: Eager Street

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno

Tránsito Público: Hay dos (2) rutas de autobús VIA en las proximidades de la propiedad en cuestión.

Rutas en Servicio: 36, 242

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 un espacio y medio (1.5) por unidad.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación actual: Los “R-6” Distritos Residenciales Unifamiliares permiten una vivienda unifamiliar (no adosada) con un tamaño mínimo de lote de 6,000 pies cuadrados y un ancho mínimo de lote de 50 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

Zonificación Propuesta: Los “RM-5” Distritos Residenciales Mixtos permiten una Vivienda Unifamiliar (no adosada, adosada, estilo Townhouse), vivienda de dos familias, vivienda de tres familias, vivienda en hilera o vivienda de línea de lote cero, vivienda accesoria, con un tamaño mínimo de lote 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 del Centro Regional del Área del Downtown y está ubicada cerca de un 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 del Centro Regional del Área del Downtown y actualmente está designada como "Residencial Urbano de Densidad

Baja" en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base del "RM-5" Distrito Residencial Mixto solicitado es consistente con la futura designación de 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 están zonificadas como "RM-4" Distrito Residencial Mixto, lo que hace que el propuesto "RM-5" Distrito Residencial Mixto sea apropiado. La rezonificación propuesta permitiría tres (3) unidades residenciales.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El "R-6 H AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. El "RM-5" Distrito Residencial Mixto propuesto también es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. Hay usos residenciales mixtos actual en toda 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 público.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas del Plan del Centro Regional del Área del Downtown.

Las Metas y Políticas Relevantes del Plan del Centro Regional del Área del Downtown de SA Tomorrow pueden incluir:

Meta 4: Diversificar la Combinación de Usos en el Centro del Downtown

- Atraer viviendas adicionales y una diversidad de opciones de empleo en el centro del Downtown.

Meta 6: Ampliar la Diversidad de Opciones de Vivienda en todo el Centro del Downtown y sus Vecindarios.

- Proporcionar una variedad de tipos de viviendas, tanto para propietarios como para arrendatarios, que sean accesibles para personas en todas las etapas de la vida y para una variedad de niveles de ingresos.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.186 de acre es de tamaño suficiente para albergar los usos y el desarrollo residencial propuesto.
7. **Otros Factores:** El solicitante tiene la intención de demoler una estructura estilo Shotgun actual en deterioro detrás de la vivienda principal actual para construir una estructura de renta residencial de dos pisos y dos unidades de tamaño e impacto similar a la estructura estilo Shotgun actual. La estructura residencial principal que da a la calle permanecerá intacta y seguirá funcionando como una residencia unifamiliar.

Esta propiedad se encuentra dentro del Distrito Histórico de Lavaca. Cualquier demolición o nueva construcción requerirá la aprobación de la Oficina de Preservación Histórica. La aprobación de un plano del sitio o de los materiales presentados como parte de una solicitud de zonificación no reemplaza ningún requisito para la revisión del diseño descrito en el Artículo VI del Código de Desarrollo Unificado. El 21 de junio de 2017, la Comisión de Revisión Histórica y de Diseño aprobó la demolición de la estructura accesoria trasera activa. Hasta la fecha, no se ha presentado ninguna solicitud a la Oficina de Preservación Histórica

para nuevas construcciones. Además, según la descripción, existen conflictos con las directrices de diseño histórico y el proyecto propuesto.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 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-2022-10700072 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 tres (3) unidades de vivienda

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 19 de abril de 2022

Administradora del Caso: Summer McCann, Planificadora

Propietario: Blue Fly LLC

Solicitante: Amanda Fly

Representante: Amanda Fly

Ubicación: 638 West Elmira Street

Descripción Legal: Lote 12, NCB 3599

Superficie Total en Acres: 0.1033 de acre

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 23

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación Five Points Owners

Agencias Aplicables: Ninguna.

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión era parte de las 36 millas cuadradas originales de la Ciudad de San Antonio y del "C" Distrito de Apartamentos. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "C" Distrito de Apartamentos se convirtió en el "MF-33" Distrito Multifamiliar. La propiedad fue rezonificada a "R-4" Distrito Residencial Unifamiliar por la Ordenanza 97522, del 2 de mayo de 2003.

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: "C-2P"

Usos Actuales del Suelo: Oficina/Estacionamiento

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "R-4"

Usos Actuales del Suelo: Suelo Vacante

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "R-4 CD"

Usos Actuales del Suelo: 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 su ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planes de construcción tanto por parte del Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial: Ninguna.

Transporte

Vía Pública: West Elmira Street

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido.

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

Rutas en Servicio: 2, 82, 88, 202, 282, 288

Impacto en el Tráfico: Solo Revisión Preliminar - Se llevará a cabo una revisión técnica detallada y del 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.

D**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**Ú

No se Requiere un Informe de TIA.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para una Vivienda para 3 Familias es de 1.5 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 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 Condicionado permite tres (3) unidades de vivienda.

IMPACTO FISCAL: Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Centro Regional del Midtown y dentro de un 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 de Midtown y actualmente está designada como “Residencial Urbano de Densidad Baja” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base "R-4" solicitado es consistente con la futura designación de 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 el área adyacente. También resulta apropiada la propuesta “R-4 CD” Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para tres (3) unidades de vivienda. El desarrollo propuesto es consistente con la densidad actual que se encuentra a lo largo de la cuadra. Hay propiedades adicionales de 3 unidades en el área y la propiedad en cuestión colinda con un gran edificio de oficinas. Además, la configuración sería consistente con el carácter actual 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 público.
5. **Políticas Públicas:** La rezonificación propuesta parece estar en conflicto con las siguientes metas, principios y objetivos del Plan del Centro Regional del Área de Midtown.

Las Metas, Recomendaciones y Estrategias Relevantes del Plan del Centro Regional del Área de Midtown Pueden Incluir:

Meta 1: Preservar el Carácter Distintivo del Área del Midtown

Meta 4: Apoyar Áreas de Actividades Únicas y Mixtas

- Fomentar una combinación, densidad y orientación apropiadas de los usos del suelo en cada parte del Midtown para mantener el carácter de lugares únicos.

Meta 5: Ampliar las Opciones de Vivienda

- Ofrecer una variedad de tipos de viviendas y niveles de precio para satisfacer las diversas necesidades de los residentes, como adultos mayores, estudiantes, familias y otros.

- Rehabilitar o redesarrollar viviendas en mal estado.

Recomendación LU #2: Fomentar la zonificación que apoye el mantenimiento del carácter del vecindario al mismo tiempo que fomenta la vivienda accesible, la vivienda para todas las etapas de la vida y la vivienda accesible para las personas con impedimentos de movilidad.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.1033 de acre tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo residencial 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 individuales del sitio o requisitos de desarrollo únicos sería consistente con usos de suelo adyacentes según determinadas condiciones.

El solicitante está rezonificando para permitir el desarrollo de tres (3) unidades de vivienda.

Se ha informado al Solicitante que se requerirá una variación de la Junta de Ajuste para la estructura propuesta de 3 pisos.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 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-2022-10700082 HL

RESUMEN:

Zonificación actual: "R-6 NCD-5 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar de Conservación del Vecindario Beacon Hill en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "R-6 HL NCD-5 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar en Sitio Histórico de Conservación del Vecindario Beacon Hill en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia del Consejo de la Ciudad: 19 de mayo de 2022

Administradora del Caso: Elizabeth Steward, Planificadora

Propietarios: Eduardo F Reyna II y Marie H Reyna

Solicitante: Oficina de Preservación Histórica

Representante: Oficina de Preservación Histórica

Ubicación: 1012 West Mulberry Avenue

Descripción Legal: Lote 17 y Lote 18, Cuadra 27, NCB 1809

Superficie Total en Acres: 0.1435 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: Beacon Hill

Agencias Aplicables: Departamento de Planificación

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad:

La propiedad en cuestión estaba ubicada dentro de las 36 millas cuadradas originales de la Ciudad de San Antonio. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 86704, de fecha 25 de septiembre de 1997 a "R-1" Distrito de Residencia Unifamiliar. 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 "R-1" Distrito de Residencia 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: Vivienda Residencial

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: R-6

Usos Actuales del Suelo: Iglesia

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: R-6

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: R-6

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

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 su ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planes de construcción tanto por parte del Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

El Distrito de Conservación del Vecindario Beacon Hill (NCD-5) 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.

Información de Distrito Especial: N/A

Transporte

Vía Pública: West Mulberry Avenue

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Tránsito Público: Las rutas de autobús VIA se encuentran a poca distancia del establecimiento.

Ruta en Servicio: 2

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 para una vivienda unifamiliar es de 1 espacio por unidad.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación actual: “R-6” 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: “R-6 HL” 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 “HL” Sitio Histórico añade una Superposición Histórica.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión está ubicada dentro de .35 millas del Centro Regional de Midtown y dentro del Corredor de Tránsito Premium Fredericksburg y el Corredor de Tránsito Premium San Pedro.

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 Perímetro Comunitario del Vecindario de Midtown. La aplicación de la superposición histórica es consistente con las metas y objetivos del plan aprobado.
- 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 o la designación de zonificación base.
- 3. Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “R-6” Distrito Residencial Unifamiliar actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. El “HL” propuesto es simplemente la adición de una Superposición de 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 público.
- 5. Políticas Públicas:** La solicitud propuesta no parece entrar en conflicto con ningún objetivo, meta o principio de políticas públicas del Plan Vecinal de la Vecindarios de Midtown.

Las Metas y Objetivos Relevantes del Plan de Vecindario de los Vecindarios de Midtown Pueden Incluir:

- 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.

- Apariencia y Seguridad Comunitaria

Objetivo 2.1: Apariencia/Paisaje Urbano/Paisaje del Vecindario: Preservar y mejorar el carácter del vecindario y un entorno favorable para los peatones.

- 6. Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.1435 de acre tiene el tamaño suficiente para albergar el uso residencial actual.
- 7. Otros Factores:** La solicitud de designación de sitio histórico fue iniciada por el propietario. El 2 de marzo de 2022, la Comisión de Revisión Historia 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 1012 W Mulberry Ave cumplió con el criterio de UDC [35-607(b)3], [35-607(b)5] y [35-607(b)13] para un hallazgo de importancia histórica en el proceso de búsqueda de la designación como sitio histórico local. Para ser elegible para la designación de sitio histórico, una propiedad debe cumplir con al menos tres de los criterios; 1012 W Mulberry Ave cumple con tres. 3. Su identificación con una persona o personas que contribuyeron significativamente al desarrollo de la comunidad, condado, estado o nación; 1012 W Mulberry Ave fue construida para el desarrollador de bienes raíces George Delevan Sr, quien desarrolló el vecindario de Dellview y las propiedades en Woodlawn Heights, Lackland Terrace, Dell Wood Parque y Dell Wood

Manor. 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 estilo Craftsman con influencia Tudor que conserva las características que definen el carácter de ambos estilos, como una prominente chimenea frontal de estuco con detalles de mosaicos en la parte superior y una buhardilla sobre la puerta principal. 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 en el distrito de conservación del vecindario Beacon Hill Area (NCD-5), que el personal identificó como un distrito histórico local elegible. Si el vecindario opta por la designación, la propiedad se considerará contribuyente.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 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-2022-10700074

RESUMEN:

Zonificación actual: "C-2 EP-1 MLOD-3 MLR-2" Distrito Comercial con Estacionamiento en las Instalaciones/Control de Tráfico con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale e Iluminación Militar Región 2

Zonificación Solicitada: "R-4 EP-1 MLOD-3 MLR-2" Residencial Unifamiliar con Estacionamiento en las Instalaciones/Control de Tráfico 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: 19 de abril de 2022

Administradora del Caso: Elizabeth Steward, Planificadora

Propietarios: Marco Antonio De La Torre y Margarita B. De La Torre

Solicitante: Marco Antonio De La Torre

Representante: Marco Antonio De La Torre

Ubicación: 1007 Poinsettia Street

Descripción Legal: Lote 18, Cuadra 4, NCB 9545

Superficie Total en Acres: 0.1578 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: Harvard Place/ Eastlawn

Agencias Aplicables: Aeródromo Militar Martindale

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: Esta propiedad en cuestión es parte de las 36 millas cuadradas originales y originalmente fue zonificada como “F” Distrito Minorista Local. Bajo el Código de Desarrollo Unificado, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como “F” Distrito Minorista Local 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-4

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: C-2

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: C-2

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: C-2

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Información de Distrito Superpuesto:

El “MLOD-3” Distrito con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar 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.

“EP-1”

El Distrito con Estacionamiento en las Instalaciones/Control de Tráfico establece normas para el estacionamiento y el tráfico alrededor de grandes instalaciones que atraen una gran cantidad de tráfico de vehículos. El distrito superpuesto está destinado a regular el estacionamiento de vehículos en áreas que no están zonificadas adecuadamente para estacionamiento comercial; reducir los problemas estéticos y de tránsito de personas y negocios en estas áreas; para reducir el deterioro visual, la congestión y el desgaste de las calles de la ciudad; y aumentar el acceso de vehículos de emergencia en estas áreas.

Información de Distrito Especial: N/A

Transporte

Vía Pública: Poinsettia

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Si bien no se indica en el mapa de Obras Públicas de la Ciudad, en las visitas al sitio se cerró una parte de North Mel Walters Way por reparaciones desde Gulf Street hasta Gorman Street, a 1 cuadra de la propiedad.

Vía Pública: North Rio Grande

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

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

Rutas en Servicio: 24

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 para una vivienda unifamiliar es de 1 espacio por unidad.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación actual: Los "C-2" Distritos Comerciales albergan usos comerciales de la comunidad, con un tamaño de construcción ilimitado y un límite de altura de construcción de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: licorería, minigolf y otras instalaciones de juegos de interior, 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-4" Residencial Unifamiliar permite viviendas (no adosadas) con un tamaño mínimo de lote de 4,000 pies cuadrados y un ancho mínimo de lote de 35 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Centro Regional de Fort Sam Houston y dentro del Corredor de Tránsito Premium de East Houston Street.

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 Comunitario de Arena District/Eastside y actualmente está designada como “Residencial de Densidad Media/Usos Mixtos” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base “R-4” solicitado es consistente con la futura designación de 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. Si bien muchas de las propiedades están zonificadas como “C-2” Distrito Comercial, se desarrollan con viviendas residenciales unifamiliares.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “C-2” Distrito Comercial actual no es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. La rezonificación propuesta a “R-4” Residencial Unifamiliar zonifica la propiedad para su uso actual como vivienda. Las propiedades adyacentes que actualmente están zonificadas como “C-2” se están utilizando como viviendas residenciales y podrían beneficiarse de una rezonificación del área.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar público.
5. **Políticas Públicas:** La rezonificación propuesta no parece entrar en conflicto con las siguientes metas, principios y objetivos del Plan Comunitario del Arena District/Eastside:
 - Objetivo 1.1 Construcción de viviendas nuevas - 25-50 viviendas por año
 - Objetivo 2.2 Proteger los vecindarios brindándoles las mejoras necesarias para permitir el desarrollo y redesarrollo de repoblación
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.1578 de acre tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo residencial propuesto.
7. **Otros Factores:** 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 Memorandum 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.

El solicitante está rezonificando para remodelar la vivienda actual. La solicitud de rezonificación a “R-4” Residencial Unifamiliar zonifica adecuadamente la propiedad para su uso actual como vivienda unifamiliar.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 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-2020-10700078

RESUMEN:

Zonificación actual: “R-4 MLOD-3 MLR-2AHOD” Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale e Iluminación Militar Región 2 Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: “R-4 CD MLOD-3 MLR-2 AHOD” Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale e Iluminación Militar Región 2 Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para tres (3) unidades de vivienda

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 19 de abril de 2022

Administradora del Caso: Ann Benavidez, Planificadora

Propietario: Admiral HB LLC

Solicitante: Matthew Jordan

Representante: Christina Alaniz

Ubicación: 1108 North Center Street

Descripción Legal: Lote 3 y al este 20.9 pies del Lote 2, Cuadra H, NCB 1379

Superficie Total en Acres: 0.2064 de acre

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 51

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Jefferson Heights y Dignowity Hill

Agencias Aplicables: Aeródromo Militar Martindale y Fort Sam Houston

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión era parte de las 36 millas cuadradas originales de la Ciudad de San Antonio, y originalmente fue zonificada como "C" Distrito de Apartamentos. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 70785 del 14 de diciembre de 1989 a "R-7" Distrito de Hogar de Lote Pequeño. De acuerdo con el Código de Desarrollo Unificado de 2001 establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificó "R-7" Distrito de Hogar de Lote Pequeño, 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 Residencial

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "R-4"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "R-4"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "R-4"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

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 su ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planes de construcción tanto por parte del Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

El "MLOD-3" Distrito con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar 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: Center 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: 20, 24, 25, 222

Impacto en el Tráfico: Solo Revisión Preliminar - Se llevará a cabo una revisión técnica detallada y del 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 multifamiliar es de 1.5 espacios 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 35 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

Zonificación Propuesta: El "R-4 CD" 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 35 pies, hogar de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

El "CD" Uso Condicional permitiría tres (3) unidades de vivienda.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión está dentro de ½ milla del Corredor de Tránsito Premium de Commerce-Houston y dentro de ½ milla del Corredor de Tránsito Premium de New Braunfels Ave.

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 Comunitario del Arena District/Eastside y actualmente está designada como “Residencial de Densidad Media” en el componente de uso futuro del suelo del plan. La zonificación base solicitada de “R-4” es consistente con la futura designación de 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 añade más densidad de la que es consistente con el patrón de desarrollo del área. Actualmente no existen propiedades zonificadas como “R-4” Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para 3 unidades en el área o inmediaciones del sitio.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El actual “R-4” Distrito Residencial Unifamiliar es una zonificación adecuada para la propiedad y sus inmediaciones. El “R-4” Distrito Residencial Unifamiliar propuesto con un Uso Condicional para 3 unidades no es apropiado para el vecindario que es principalmente residencias unifamiliares zonificado “R-4” Residencial Unifamiliar. Además, la propiedad es más pequeña y está ubicada dentro de la cuadra.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no 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 Comunitario de Arena District/Eastside:
Meta 2. Principios Rectores de Uso del Suelo
 - Establecer un patrón de uso del suelo que responda al contexto actual y se base en expectativas realistas del mercado.
 - Respetar los sistemas naturales actual y maximizar su beneficio para el plan.
6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad en cuestión tiene 0.2064 de acre, lo que podría albergar razonablemente el desarrollo residencial.
7. **Otros Factores:** El solicitante está solicitando la designación de zonificación base “R-4 CD” con un Uso Condicional para 3 unidades de vivienda para obtener un permiso para una unidad de vivienda adicional. La rezonificación propuesta permite un máximo de tres (3) unidades residenciales de vivienda, con un tamaño de lote mínimo de 4,000 pies cuadrados y un ancho mínimo de 15 pies.

La propiedad en cuestión está ubicada 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:

19 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: 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 la Ordenanza 4745, de fecha 7 de marzo de 1947 y "B" Distrito de Residencia. La propiedad fue rezonificada a "R-1" Distrito de Residencia Unifamiliar por la Ordenanza 66677, de fecha 25 de febrero de 1988. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "R-1" Distrito Residencial 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 su ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planes de construcción tanto por parte del Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial: Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Verne Street

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido.

Tránsito Público: Hay rutas de autobús VIA 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 del 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.

ASUNTO: Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación actual: "R-6" Distrito Residencial Unifamiliar permite viviendas (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 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, pero 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. El distrito de zonificación base "R-6" solicitado es consistente con la futura designación de 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 “R-4” Distrito Residencial Unifamiliar actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. La propuesta de “R-4 CD” Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para cuatro (4) unidades residenciales no es adecuada. 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 público.
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 del suelo del sector oeste/suroeste aprobado
 - 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 inconsistentes
 - o LU-1.4 Permitir mayores densidades en vecindarios adyacentes o próximos a centros de actividad actual y planificados y nodos comerciales orientados a peatones. 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 del suelo que no está permitido por el distrito de zonificación establecido, pero que debido a consideraciones individuales del sitio o requisitos de desarrollo únicos sería consistente con los usos del suelo adyacente 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:

19 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-2022-11600028

(Caso de Zonificación Asociado Z-2022-10700070)

RESUMEN:

Componentes del Plan Integral: Plan de Uso del Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Stinson

Fecha de Adopción del Plan: 2 de abril de 2009

Categoría Actual de Uso del Suelo: “Comercial Regional”

Categoría Propuesta de Uso del Suelo: “Uso Mixto”

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Planificación: 13 de abril de 2022

Administradora del Caso: Ann Benavidez, Planificadora

Propietario: WE- Roosevelt, LP

Solicitante: WE- Roosevelt, LP

Representante: Brown & Ortiz, PC (a/c Caroline McDonald)

Ubicación: Generalmente ubicada en la Cuadra 11600 de la Carretera 410 Sureste

Descripción Legal: 5.664 acres de NCB 11156

Superficie Total en Acres: 5.664 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: N/A

Agencias Aplicables: Aeropuerto Stinson

Transporte

Vía Pública: Roosevelt Avenue

Carácter Actual: Arterial Primaria A

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Vía Pública: Herbst

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

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

Rutas en Servicio: 42, 43

ASUNTO: Ninguno.

COMPREHENSIVE PLAN

Componentes del Plan Integral: Plan de Uso del Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Stinson

Fecha de Adopción: 2 de abril de 2009

Metas del Plan:

- Proteger la calidad de vida de los residentes, incluyendo la salud, la seguridad y el bienestar.
- Proteger la integridad de los vecindarios residenciales actuales
- Desincentivar desarrollos de usos inconsistentes en suelo vacante
- Actualizar y mejorar la propiedad comercial del frente aéreo que está deteriorada, actualmente está vacante o está infrautilizada
- Alentar el desarrollo comercial que respete la integridad del desarrollo residencial actual

Categorías de Uso Integral del Suelo:

Categoría de Uso del Suelo: “Comercial Regional”

Descripción de Categoría de Uso del Suelo:

- Usos del suelo de intensidad alta que atraen a su base de clientes de una región más grande.
- Debe incorporar entradas bien definidas, circulación interna compartida, cortes de acera limitados a calles arteriales, aceras y árboles de sombra en estacionamientos.

Distritos de Zonificación Relacionados: MC, C-1, C-2, C-2, C-2P, C-3, UD, O-1, O-1.5, O-2

Categoría de Uso del Suelo: “Uso Mixto”

Descripción de Categoría de Uso del Suelo:

- Una combinación de usos residenciales, minoristas, de servicios profesionales, de oficina, de entretenimiento, de ocio y otros relacionados que crean un entorno orientado a los peatones.
- Debe tener un desarrollo nodal a lo largo de vías arteriales o paradas de tránsito
- Debe tener una combinación de usos en el mismo edificio o en el mismo desarrollo
- Incluye usos comerciales comunitarios y las categorías residenciales de densidad media y alta.

Distritos de Zonificación Relacionados: MXD, TOD, IDZ, UD, FBZD, NC, C-1, C-2, C-2P, O-1, O-1.5, O-2, RM-4,5,6, MF-18, 25, 30, 40, 50

Revisión de Uso del Suelo

Propiedad en Cuestión

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Comercial Regional

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Vacante

Dirección: Norte

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Residencial de Densidad Baja

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Este

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Uso Mixto

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Establecimientos comerciales, Restaurante

Dirección: Sur

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Uso Mixto

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Vacante

Dirección: Oeste

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Residencial de Densidad Baja

Uso del Suelo Actual: Vivienda Residencial

IMPACTO FISCAL:

No hay impacto fiscal.

ALTERNATIVAS:

1. Recomendar su 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 recomienda su Aprobación.

El solicitante busca una Enmienda al Plan de “Uso Mixto” para rezonificar a “MF-33” Distrito Multifamiliar, para desarrollar viviendas multifamiliares a 33 unidades por acre. Esto es consistente con el uso del suelo de “Uso Mixto” al norte y al sur del sitio en cuestión. El uso de suelo “Comercial Regional” actual es inconsistente para el área y la enmienda del plan permite la consolidación del uso de suelo para desarrollo residencial y uso mixto, que es más apropiado para el área.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN: Z2022-10700070

Zonificación actual: “C-3 MC-1 AHOD” Distrito Comercial General en Corredor Metropolitano Roosevelt en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Propuesta: “MF-33 MC-1 AHOD” Distrito Multifamiliar en Corredor Metropolitano Roosevelt en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 19 de abril de 2022



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 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-2022-10700070

RESUMEN:

Zonificación actual: “C-3 AHOD” Distrito Comercial General en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: “MF-33 A HOD” Distrito Multifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 19 de abril de 2022

Administradora del Caso: Ann Benavidez, Planificadora

Propietario: WE-Roosevelt, LLP

Solicitante: WE-Roosevelt, LLP

Representante: Brown & Ortiz, PC

Ubicación: Generalmente ubicado en la Cuadra 11700 de la Carretera 410 Sudeste

Descripción Legal: 24.89 acres de NCB 11156

Superficie Total en Acres: 24.89 acres

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: Comunidad Residencial Loma Mesa
Agencias Aplicables: Aeropuerto Stinson

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 18115 del 24 de septiembre de 1952, y originalmente fue zonificada como "B" Distrito de Residencia. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 55532 del 8 de julio de 1982 a "B-1" Distrito de Negocios. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 58563 del 5 de abril de 1984 a "R-4" Distrito de Residencia de Vivienda Móvil. Según el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "R-4" Distrito de Residencia de Vivienda Móvil se convirtió en "MH" Distrito de Residencia de Vivienda Móvil. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 2008-06-19-0625 de fecha 19 de junio de 2008, al actual "C-3" 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: "R-4"

Usos Actuales del Suelo: Vacante

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "R-4" "C-3"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial, Vacante

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "R-4" "C-3" "I-1"

Usos Actuales del Suelo: Vacante

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "MH"

Usos Actuales del 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 su ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planes de construcción tanto por parte del Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial: Ninguno.

Transporte

Vía Pública: Roosevelt Avenue

Carácter Actual: Arterial Primaria A

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Vía Pública: Herbst

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

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

Rutas en Servicio: 42, 43

Impacto en el Tráfico: Solo Revisión Preliminar - Se llevará a cabo una revisión técnica detallada y del 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 multifamiliar es de 1.5 espacios por unidad.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación actual: Los “C-3” Distritos Comerciales generales están destinados a brindar usos comerciales más intensivos que aquellos ubicados dentro de los distritos de zonificación NC, C-1 o C-2. Los usos C-3 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. Distrito superpuesto que impone restricciones de altura cerca de aeropuertos civiles y militares.

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

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

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

RECOMENDACIÓN:

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

Consistencia: La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan de Uso del Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Stinson y actualmente está designada como “Uso Mixto” y “Comercial Regional” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base “MF-33” solicitado es consistente con la futura designación de “Uso Mixto”. El “MF-33” solicitado no es consistente con la futura designación “Comercial Regional”. El solicitante ha solicitado una Enmienda al Plan que designaría toda la propiedad como “Uso Mixto”. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación.

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 en el área están zonificadas como “R-4” Residencial Unifamiliar y “C-3” Comercial General e “I-1” General Industrial.

Idoneidad de la Zonificación Actual: El “C-3” Distrito Comercial General actual no es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente ya que no se alinea con la futura designación “Uso Mixto”. El “MF-33” propuesto es apropiado, ya que proporcionará una transición entre el “R-4” Residencial Unifamiliar hacia el norte y el oeste, y la zonificación comercial y el desarrollo industrial hacia el este y el sur del sitio en cuestión.

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

Políticas Públicas: La rezonificación propuesta no parece estar en conflicto con las siguientes metas, principios y objetivos del Plan de Uso del Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Stinson:

Objetivo 1.1 Proteger la integridad de los vecindarios residenciales actual

Objetivo 1.2 Desincentivar desarrollos de usos inconsistentes en suelo vacante

Objetivo 2.1 Actualizar y mejorar el frente aéreo de la propiedad comercial deteriorada, actualmente vacante o infrautilizada

Dimensiones del Lote: La propiedad en cuestión tiene 24.89 acres, lo que alberga razonablemente el desarrollo multifamiliar.

Otros Factores: El solicitante propone construir viviendas multifamiliares a una densidad de 33 unidades por acre. Esto permitiría potencialmente hasta 821 unidades.

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.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 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-2022-10700077 CD

RESUMEN:

Zonificación actual: "C-3 MC-2 AHOD" Distrito Comercial General en Corredor Metropolitano de South Presa en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "C-3 AHOD" Distrito Comercial General en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "C-3 CD MC-2 AHOD" Distrito Comercial General en Corredor Metropolitano de South Presa en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para una Parada de Camiones o Lavandería - Servicio Completo y "C-3 CD AHOD" Distrito Comercial General en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para una Parada de Camiones o Lavandería - Servicio Completo

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 19 de abril de 2022

Administradora del Caso: Despina Matzakos, Planificadora

Propietario: Alfred B. Leslie

Solicitante: Brown & Ortiz, PC

Representante: Brown & Ortiz, PC

Ubicación: 9425 South Presa Street

Descripción Legal: Lote P-100B, NCB 10915

Superficie Total en Acres: 16.307 acres

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 22

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Villa Coronado

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

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 18115, del 24 de septiembre de 1952 y la Ordenanza 25568, del 18 de septiembre de 1957 y originalmente fue zonificada como "B" Distrito de Residencia. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 41393, con fecha del 26 de octubre de 1972, a "I-1" Distrito de Industria Ligera y a "B-3" Distrito de Negocios. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "I-1" Distrito de Industria Ligera y "B-3" Distrito de Negocios se convirtió en "I-1" Distrito Industrial General y "C-3" Distrito Comercial General. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 2011-08-18-0695, de fecha 18 de agosto de 2011 al actual "C-3" Distrito General Comercial.

Topografía: Una parte de la propiedad se encuentra dentro de la Planicie de Inundación de 100 Años de FEMA. La propiedad también se encuentra dentro de la Alta Cuenca SAR.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: C-3, R-4

Usos Actuales del Suelo: Espacio Abierto, Parque, Residencial Unifamiliar

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: C-3

Usos Actuales del Suelo: Suelo Abierto, Ruta de Acceso de la Carretera 410 SE

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: UZROW

Usos Actuales del Suelo: Suelo Abierto, Ruta de Acceso de la Carretera 410 SE

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: C-2, C-3

Usos Actuales del Suelo: Taquería, Barbería, Gasolinera

Información de Distrito Superpuesto:

El "MC-2" Corredor Metropolitano de South Presa proporciona estándares de diseño de sitios y edificios para propiedades ubicadas a lo largo de South Presa Street entre la carretera interestatal 10 y la Carretera 410 Sureste. El Corredor Metropolitano sigue calles arteriales o vías rápidas en partes desarrolladas de la ciudad y se orientará a la reducción del desorden visual existente, características de diseño mejoradas y preservación de áreas desarrolladas de la ciudad. La revisión de zonificación es realizada por la Sección de Zonificación del Departamento de Servicios de Desarrollo.

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

Información de Distrito Especial: N/A

Transporte

Vía Pública: South Presa Street

Carácter Actual: Arterial Secundario A

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Vía Pública: Carretera 410

Carácter Actual: Interestatal

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Vía Pública: Siluria Street

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

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

Rutas en Servicio: 20

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 estacionamiento mínimo para una parada de camiones es de 1 espacio por cada 500 pies cuadrados, incluyendo bahías de servicio, túneles de lavado y áreas comerciales.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación actual: Los "C-3" Distritos Comerciales Generales están destinados a brindar usos comerciales más intensivos que aquellos ubicados dentro de los distritos de zonificación NC, C-1 o C-2. Los usos C-3 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: Los “C-3 CD” 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 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.

El Uso Condicional permitiría una Parada de Camiones o Lavandería - Servicio Completo.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad se encuentra dentro del Centro Regional de Brooks, pero no se encuentra 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 de Brook de SA Tomorrow y actualmente está designada como "Uso Mixto de Negocios/Innovación" en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación de base “C-3” Comercial General solicitado 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 "C-2" Comercial, "C-3" Comercial General o "R-4" Distritos Residenciales Unifamiliares. El área restante es Espacio Abierto. Adicionalmente, la propiedad colinda con la Ruta de Acceso de la Carretera 410 Sureste, haciéndola una ubicación apropiada para un uso automotor de mayor intensidad.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “C-3” Distrito Comercial General actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. El “C-3 CD” Distrito

Comercial General propuesto con un Uso Condicional para una Parada de Camiones o Lavandería - Servicio Completo 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 público.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece estar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas del Plan del Centro Regional de Brooks.

Metas y políticas relevantes del Plan del Centro Regional de Brook de SA Tomorrow pueden incluir:

- Crear destinos comunitarios de uso mixto que aumenten la residencia, el empleo y que se pueda acceder de manera sencilla y segura a través de una variedad de modos de viaje, incluyendo opciones para peatones, bicicletas y transporte público.
- Garantizar zonas de amortiguamiento y transiciones adecuadas entre el desarrollo nuevo y de mayor intensidad en las áreas de enfoque y los vecindarios unifamiliares.
- Equilibrar el desarrollo y la inversión en áreas de enfoque con la protección y mejoras de espacios abiertos, incluyendo parques, recursos naturales y otras áreas sensibles.

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 16.3070 acres tiene un tamaño suficiente para albergar los usos comerciales y el desarrollo propuestos.
7. **Otros Factores:** El solicitante tiene la intención de utilizar el sitio para construir una parada de camiones de servicio completo.

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

19 de mayo de 2022

En Control: Reunión del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 5

ASUNTO:

CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2022-11600011
(Caso de Zonificación Asociado Z-2022-10700024 CD)

RESUMEN:

Componentes del Plan Integral: Plan del Centro Regional del Área del Downtown

Fecha de Adopción del Plan: 5 de diciembre de 2019

Categoría Actual de Uso del Suelo: Uso Mixto Vecinal

Categoría Propuesta de Uso del Suelo: Comercial Comunitaria

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Planificación: 9 de marzo del 2022

Administrador del Caso: Corin Hooper

Propietarios: J Enrique Marroquin y Rosalia Marroquin

Solicitante: Julio C Marroquin

Representante: Julio C Marroquin

Ubicación: 525 Prado Street

Descripción Legal: Lote 37 y Lote 36 Excepto para los 4.52 Pies de Northwest Triangular, Cuadra 18, NCB 3921

Superficie Total en Acres: 0.1435 de acre

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 16

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación de Vecinos de Lone Star

Agencias Aplicables: Ninguna

Transporte

Vía Pública: Prado Street

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno

Tránsito Público: Hay 2 rutas de autobús VIA cerca de la propiedad en cuestión.

Rutas en Servicio: 46, 246

ASUNTO: Ninguno.

Comprehensive Plan

Componentes del Plan Integral: Plan del Centro Regional del Área del Downtown

Fecha de Adopción del Plan: 5 de diciembre de 2019

Metas del Plan:

- Meta 1: Preservar y Mejorar la Autenticidad del Downtown
- Meta 2: Conectar Distritos y Vecindarios con una Red Multimodal Accesible
- Meta 3: Aprovechar el Aprendizaje Permanente y Conmemorar las Artes y la Diversidad Cultural
- Meta 4: Diversificar la Combinación de Usos en el Centro del Downtown
- Meta 5: Aprovechar y mejorar la Reputación del Downtown como Destino de Alojamiento y Turismo
- Meta 6: Ampliar la Diversidad de Opciones de Vivienda en Todo el Centro del Downtown y sus Vecindarios
- Meta 7: Crear Mayores Oportunidades para Parques, Espacio Público y Recreación
- Meta 8: Promover la Seguridad, la Salud y la Sustentabilidad
- Meta 9: Mejorar la Orientación, Entradas Clave y las Conexiones Fundamentales

Categorías de Uso Integral del Suelo

Categoría de Uso del Suelo: Uso Mixto Vecinal

Descripción de Categoría de Uso del Suelo:

- Uso Mixto Vecinal contiene una combinación de usos residenciales, comerciales e institucionales a escala de vecindario. Dentro de los edificios de uso mixto, se recomiendan las unidades residenciales ubicadas por encima del primer piso. Los usos típicos del primer piso incluyen, entre otros, pequeños espacios de oficina, servicios profesionales y establecimientos minoristas y restaurantes de pequeña escala. La combinación de usos puede distribuirse vertical u horizontalmente, y no existe el requisito de que un solo edificio contenga más de un uso. Las opciones de vivienda para vivir/trabajar están permitidas en el área de uso mixto vecinal para garantizar el acceso a opciones de vivienda y servicios en las proximidades para la fuerza laboral local. Cuando sea práctico, los edificios se ubicarán cerca del derecho de paso público y el estacionamiento se ubicará detrás de los edificios. Los requisitos de estacionamiento pueden minimizarse utilizando una variedad de métodos creativos, como acuerdos de estacionamiento compartido o cooperativo, para maximizar el suelo disponible para vivienda y servicios comunitarios. Se alienta a los espacios para peatones a incluir iluminación y señalización, y el paisaje urbano debe escalarse para peatones, ciclistas y vehículos. Las propiedades clasificadas como Uso Mixto Vecinal deben estar ubicadas muy cerca de las instalaciones de tránsito.

Distritos de Zonificación Relacionados: RM-4, RM-5, RM-6, MF-18, O-1, NC, C-1, MH, MHC, MHP, FBZD, AE-1, y AE-2

Categoría de Uso del Suelo: Comercial Comunitaria

Descripción de Categoría de Uso del Suelo:

- Comercial Comunitaria incluye oficinas, servicios profesionales y usos comerciales accesibles para ciclistas y peatones y vinculados a instalaciones de tránsito. 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 a múltiples vecindarios, tener un mayor atractivo de mercado que los usos comerciales del vecindario 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 controles de señalización. Los ejemplos de Comercial Comunitaria incluyen, entre otros, cafeterías, oficinas, restaurantes, salones de belleza, supermercados o mercados de vecindario, 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 pueden considerarse consistentes luego de una revisión adicional.

Revisión de Uso del Suelo

Propiedad en Cuestión

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Uso Mixto Vecinal

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Vacante Residencia Unifamiliar

Dirección: Norte

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Uso Mixto Vecinal

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Taller de Servicio de Vehículos

Dirección: Este

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Uso Mixto Vecinal

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Residencia Unifamiliar

Dirección: Sur

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Uso Mixto Vecinal

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Vivienda Multifamiliar

Dirección: Oeste

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: Derecho de Paso de Servicio Público

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Autopista Interestatal 35

IMPACTO FISCAL:

No hay impacto fiscal.

ALTERNATIVAS:

1. Recomendar su 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 Negación.

Se solicita la enmienda de uso de suelo propuesta de “Uso Mixto Vecinal” a “Comercial Comunitaria” para rezonificar la propiedad a “C-2 CD” Distrito Comercial con un Uso Condicional para Ventas de Automóviles. La enmienda solicitada no es consistente con los usos de suelo de "Uso Mixto Vecinal" y "Comercial Vecinal" de toda la cuadra y permitiría la intrusión comercial en un vecindario residencial principalmente unifamiliar. La Zonificación Propuesta y el uso del suelo son demasiado intensos, dada la zonificación de los distritos, usos del suelo y calles locales adyacentes; y generalmente no son consistentes con las metas y políticas del Plan del Centro Regional del Área del Downtown recientemente aprobado.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN:

Z2022-10700024 CD

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 Propuesta: "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 Ventas de Vehículos

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 19 de abril de 2022



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 de abril de 2022

En Control: Reunión de la Comisión de Zonificación

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 5

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700024 CD
(Enmienda al Plan Asociado PA2022-11600011)

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: "C-2NA CD MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Ventas de Vehículos

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 19 de abril de 2022. Este caso continúa desde la audiencia del 15 de marzo de 2022.

Administrador del Caso: Corin Hooper, Planificador de Primer Nivel

Propietarios: J. Enrique Marroquin y Rosalia Marroquin

Solicitante: Julio C. Marroquin

Representante: Julio C. Marroquin

Ubicación: 525 Prado Street

Descripción Legal: Lote 37 y Lote 36, (exacto los 4.52 pies de northwest triangular), Cuadra 18, NCB 3921

Superficie Total en Acres: 0.1435 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 Residentes de Lone Star

Agencias Aplicables: Lackland

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión es parte de las 36 millas cuadradas originales de la ciudad y fue zonificada como "C" Distrito de Apartamentos. La propiedad en cuestión fue recalificada por la Ordenanza 85113 del 7 de noviembre de 1996 a "R-1" Vecindario Residencia Unifamiliar. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad en cuestión zonificada como "R-1" Distrito de Residencia 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: "C-3"

Usos Actuales del Suelo: Taller de Servicio de Vehículos

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "MF-33"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Multifamiliar

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Residencial Unifamiliar

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "UZROW"

Usos Actuales del Suelo: Autopista Interestatal 35

Información de Distrito Superpuesto:

El "MLOD-2" Distrito con Superpuesto de Iluminación Militar 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 su ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planes de construcción tanto por parte del Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial: Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Prado

Carácter Actual: Menor

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Tránsito Público: Hay dos rutas a poca distancia.

Rutas en Servicio: 46, 246

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 la venta de vehículos y automóviles son al menos 1 por 500 pies cuadrados de superficie bruta del edificio de ventas y servicios y 1 por 375 pies cuadrados de superficie bruta del edificio de ventas y servicios.

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: Los "C-2NA CD" Distritos Comerciales albergan usos comerciales comunitarios, con tamaño de construcción ilimitado y limitación de altura de construcción de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: licorería, minigolf y otras instalaciones de juegos de interior, pequeñas salas de cine en 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 "NA" Con Venta de Bebidas No Alcohólicas prohíbe la venta de alcohol en el sitio en cuestión.

El "CD" Uso Condicional propuesto permitiría la Venta de Vehículos.

IMPACTO FISCAL: Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

Propiedad en cuestión no se encuentra a menos de ½ milla de un corredor de tránsito.

RECOMENDACIÓN:

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

Las Condiciones propuestas son las siguientes:

1. Horario de atención: Lunes a Sábado de 9:00 a.m. a 6:00 p. m.
2. Sin señalización temporal
3. Sin amplificación exterior

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 Downtown y actualmente está designada como “Uso Mixto Vecinal” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base “C-2 CD” solicitado no es consistente con la futura designación de uso del suelo. El solicitante solicitó una Enmienda al Plan de “Comercial Comunitaria”. El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Negación.
- 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 “R-6” Distrito Residencia Unifamiliar actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. El sitio actualmente está desarrollado con una vivienda unifamiliar. Además, la mayor parte de la cuadra está zonificada como “R-6” Residencial Unifamiliar y se desarrolla con viviendas con la excepción de la propiedad al norte del sitio en cuestión que está zonificada como “C-3” Comercial General y es un negocio que realiza reparación de vehículos.
- 4. Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar público. El cambio en la zonificación proporcionará una mayor intrusión en un área principalmente residencial.
- 5. Políticas Públicas:** La solicitud parece entrar en conflicto con cualquier política pública del Plan Integral de SA Tomorrow y el Plan del Centro Regional del Área del Downtown.

Meta 1: Preservar y Mejorar la Autenticidad del Downtown

Meta 6: Ampliar la Diversidad de Opciones de Vivienda en Todo el Centro del Downtown y sus Vecindarios

Meta 8: Promover la Seguridad, la salud y la Sustentabilidad

- 6. Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.1435 de acre no tiene el 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 conformidad con el Memorándum de Entendimiento firmado,

JBSA fue notificado de la solicitud propuesta. Las Fuerzas Armadas han indicado que no hay objeciones a esta solicitud.

El Solicitante quisiera desarrollar la venta de vehículos en relación con las reparaciones de vehículos en el lote al norte zonificado como "C-3" Comercial General.

La rezonificación al "C-2" Distrito Comercial también podría requerir la necesidad de variaciones a la Junta de Ajuste para los requisitos de patio de amortiguamiento (Amortiguación Paisajística Tipo B de 15 pies) y el espaciado lateral requerido de 10 pies colindante con zonas y usos residenciales.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 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 ENMIENDA AL PLAN PA-2022-11600012
(Caso de Zonificación Asociado Z-2022-10700025)

RESUMEN:

Componentes del Plan Integral: Plan Comunitario de Guadalupe Westside

Fecha de Adopción del Plan: 3 de mayo de 2007

Categoría Actual de Uso del Suelo: "Uso Mixto de Densidad Baja"

Categoría Propuesta de Uso del Suelo: "Uso Mixto de Densidad Alta"

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

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

Administradora del Caso: Summer McCann, Planificadora

Propietario: Zamarripa Funeral Homes Inc.

Solicitante: Zamarripa Funeral Homes Inc.

Representante: Patrick W. Christensen

Ubicación: 1602,1606, 1612, 1614 El Paso Street y 214,216, 217, 218, 220, 222 Elvira Street

Descripción Legal: Lotes 12-14, 70 pies al sur del Lote 15 y 15 pies al oeste de los 70 pies al sur del Lote 16, 7 pies al sur de 87 pies al norte del Lote 15, 7.5 pies al este de los 80 pies al norte del Lote 15, 15 pies al oeste de los 87 pies norte del Lote 16 y los 22.5 pies al oeste de los 80 pies norte del Lote 15, Lote 17 y el Este 1/2 del Lote 16, y Lote 24A, Lote 26A, Lote 27A y Lote 28A, Cuadra B, BCN 2436

Superficie Total en Acres: 0.95 de acre

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 57

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación de Residentes de Historic Westside

Agencias Aplicables: Base de la Fuerza Aérea de Lackland

Transporte

Vía Pública: El Paso Street

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido.

Vía Pública: Elvira Street

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido.

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

Rutas en Servicio: 68, 268

COMPREHENSIVE PLAN

Componentes del Plan Integral: Plan Comunitario de Guadalupe Westside

Fecha de Adopción del Plan:

Metas/Recomendaciones/Estrategias Relevantes del Plan Comunitario de Guadalupe Westside pueden incluir:

- Objetivo 20.1: Diversidad de Viviendas: Promover una variedad diversa del parque inmobiliario en la comunidad que sustente a todas las edades y grupos económicos.
 - 20.1.1 Fomentar y facilitar el desarrollo de viviendas diversas y de calidad que sean consistentes con el carácter del vecindario.
 - 20.1.2 Promover el desarrollo de una variedad de tamaños y precios de viviendas, incluidas viviendas para adultos mayores, vida asistida, viviendas unifamiliares accesibles de calidad, pequeños complejos de apartamentos (6 a 20 unidades) y viviendas en edificios de uso mixto.
 - 20.1.3 Reducir los casos de intrusión comercial en áreas residenciales.

Categorías de Uso Integral del Suelo

Categoría de Uso del Suelo: "Uso Mixto de Densidad Baja"

Descripción de Categoría de Uso del Suelo: Combinación de usos residenciales y comerciales de intensidad baja (lotes adyacentes o integrados en una estructura). Compatibilidad entre usos comerciales y residenciales. Estacionamiento compartido ubicado en la parte trasera de la estructura con cortes de acera limitados. Se recomienda la señalización de monumentos. Los ejemplos incluyen servicios profesionales/personales, tiendas minoristas con restaurantes, cafés y tiendas de regalos.

Distritos de Zonificación Relacionados: R-3, R-4, R-5, R-6, RM-4, RM-5, RM-6, MF-25 (2 pisos) NC, C1, C2-P; IDZ, TOD, MXD, UD, O-1

Categoría de Uso del Suelo: "Uso Mixto de Densidad Alta"

Descripción de Categoría de Uso del Suelo: Usos con más de cuatro unidades en lotes individuales, incluyendo complejos de apartamentos y condominios. Uso de transición entre usos residenciales de densidad media y usos comerciales, generalmente ubicados en vías arteriales o calles de orden superior. Idealmente desarrollado para estar en escala, altura y concentración de usos residenciales de densidad alta actual en el área. También se permiten usos de densidad media.

Distritos de Zonificación Relacionados: RM-4, RM-5, RM-6, MF-25, MF-33, MF-40 NC, C-1, C2-P; C-2, IDZ, TOD, MXD, UD, O-1

Revisión de Uso del Suelo

Propiedad en Cuestión

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: "Uso Mixto de Densidad Baja"

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Funeral Home, Vacante Lotes

Dirección: Norte

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: "Residencial de Densidad Baja"

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Este

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: "Uso Mixto de Densidad Baja"

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Comunidad de Adultos Mayores

Dirección: Sur

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: "Uso Mixto de Densidad Baja"

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Viviendas Unifamiliares

Dirección: Oeste

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: "Uso Mixto de Densidad Baja"

Uso del Suelo Actual: Viviendas 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 recomienda su Aprobación.

Se solicita la enmienda propuesta del uso del suelo de "Uso Mixto de Densidad Baja" a "Uso Mixto de Densidad Alta" para rezonificar la propiedad a "IDZ-2" Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con usos permitidos para 30 unidades residenciales. La designación propuesta de uso de suelo "Uso Mixto de Densidad Alta" es apropiada y consistente con los usos de suelo colindantes.

Aunque las propiedades aledañas están designadas como “Uso Mixto de Densidad Baja”, el área tiene una combinación de usos y la propiedad al este se desarrolla como Multifamiliar. El desarrollo residencial propuesto sería consistente con el patrón de uso del suelo del área y añadiría opciones de vivienda adicionales para el vecindario. Además, el desarrollo propuesto crearía una transición entre los usos comerciales a lo largo de Guadalupe y el desarrollo unifamiliar al norte.

La Comisión de Zonificación recomendó la aprobación de la solicitud de rezonificación el 15 de marzo de 2022.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN:

Z-2022-10700025

Zonificación actual: "C-3NA MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "C-2 CD MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 e n Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Funeraria

Zonificación Propuesta: “IDZ-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD” Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos para treinta (30) unidades de vivienda.

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



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 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-2022-10700025
(Enmienda al Plan Asociado PA-2022-11600012)

RESUMEN:

Zonificación actual: "C-3NA MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "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 Funeraria

Zonificación Solicitada: "IDZ-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos para treinta (30) unidades de vivienda

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

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

Administradora del Caso: Summer McCann, Planificadora

Propietario: Zamarripa Funeral Homes Inc.

Solicitante: Zamarripa Funeral Homes Inc.

Representante: Patrick W. Christensen

Ubicación: 1602,1606, 1612, 1614 El Paso Street y 214,216, 217, 218, 220, 222 Elvira Street

Descripción Legal: Lotes 12-14, 70 pies al sur del Lote 15 y 15 pies al oeste de los 70 pies al sur del Lote 16, 7 pies al sur de los 87 pies al norte del Lote 15, 7.5 pies al este de los 80 pies al norte del Lote 15, 15 pies al oeste de los 87 pies al norte del Lote 16 y 22.5 pies al oeste de los 80 pies al norte del Lote 15, Lote 17 y el este 1/2 del Lote 16, y Lote 24A, Lote 26A, Lote 27A y Lote 28A, Cuadra B, BCN 2436

Superficie Total en Acres: 0.95 de acre

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 57

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación de Residentes de Historic Westside

Agencias Aplicables: Base de la Fuerza Aérea de Lackland

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión era parte de las 36 millas cuadradas originales de la Ciudad de San Antonio y zonificada como "J" Distrito Comercial. La propiedad fue rezonificada a "R-7" Distrito de Hogar de Lote Pequeño y "B-3NA" Distrito de Negocios, con Venta de Bebidas No Alcohólicas por la Ordenanza 75720, de fecha 7 de mayo de 1992. Según el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 03 de mayo de 2001, la parte de la propiedad zonificada "R-7" Distrito de Hogar de Lote Pequeño se convirtió a "R-4" Distrito Residencial Unifamiliar y la parte de la propiedad zonificada "B-3NA" se convirtió a la actual "C-3NA" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas. La parte de la propiedad zonificada "R-4" Distrito Residencial Unifamiliar fue rezonificada a "C-2 CD" Distrito Comercial con un Uso Condicional para una Funeraria por la Ordenanza 2006-11-16-1322, del 16 de noviembre de 2006.

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: "C-2"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliar

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "MF-33"

Usos Actuales del Suelo: Comunidad de Adultos Mayores

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "R-4", "C-3NA"

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 su ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planes de construcción tanto por parte del Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial: Ninguna.

Transporte

Vía Pública: El Paso Street

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido.

Vía Pública: Elvira Street

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido.

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

Rutas en Servicio: 68, 268

Impacto en el Tráfico: Solo Revisión Preliminar - Se llevará a cabo una revisión técnica detallada y del 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. 35-502Ú No se Requiere un Informe de TIA.

Información de Estacionamiento: "IDZ-2" exime del requisito mínimo de estacionamiento en un 50 %.

ASUNTO: Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los "C-3NA" Distritos Comerciales Generales con Venta de Bebidas No Alcohólicas son idénticos a los distritos C-3 excepto que la venta de bebidas alcohólicas está prohibida. El "C-3" Distrito Comercial General está destinado 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.

El “C-2” Distrito Comercial alberga 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 de interior, 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” de Uso Condicional permitido para una Funeraria.

Zonificación Propuesta: “IDZ-2” Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media permite solicitudes de rezonificación 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 reutilización de parcelas infrautilizadas dentro de un área calificada de la ciudad.

El uso propuesto es para treinta (30) 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 de ½ milla del Corredor de Tránsito Premium.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación, pendiente de la Enmienda del 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 Comunitario de Guadalupe Westside y actualmente está designada como “Uso Mixto de Densidad Baja” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base "IDZ-2" solicitado no es consistente con la futura designación de uso del suelo. El solicitante ha solicitado una Enmienda al Plan de “Uso Mixto de Densidad Alta”. 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-3NA” Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas actual y el “C-2 CD” Distrito Comercial con un Uso Condicional para una Funeraria son zonificaciones apropiadas para la propiedad y sus inmediaciones. La “IDZ-2” Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media solicitada también es apropiada y es más consistente con los usos residenciales en el área. La propiedad en cuestión colinda con las zonificaciones “MF-33” Distrito Multifamiliar y “C-2” Distrito Comercial. El desarrollo propuesto crearía una transición entre los usos comerciales al sur de Guadalupe Street y los usos unifamiliares al norte de El Paso Street. Además, la densidad propuesta se limita a treinta (30) unidades y un plano del sitio.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar público.
5. **Políticas Públicas:** La rezonificación propuesta no parece entrar en conflicto con las siguientes metas, principios y objetivos del Plan Comunitario de Guadalupe Westside.

Metas, recomendaciones y estrategias relevantes del Plan Comunitario de Guadalupe Westside pueden incluir:

- **Objetivo 20.1: Diversidad de Viviendas:** Promover una variedad diversa del parque inmobiliario en la comunidad que sustente a todas las edades y grupos económicos.

- o 20.1.1 Fomentar y facilitar el desarrollo de viviendas diversas y de calidad que sean consistentes con el carácter del vecindario.

- o 20.1.2 Promover el desarrollo de una variedad de tamaños y precios de viviendas, incluyendo viviendas para adultos mayores, vida asistida, viviendas unifamiliares accesibles de calidad, pequeños complejos de apartamentos (de 6 a 20 unidades) y viviendas en edificios de uso mixto.

- o 20.1.3 Reducir los casos de intrusión comercial en áreas residenciales.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.95 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 objeciones a esta solicitud.

El Solicitante está rezonificando a “IDZ-2” Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media con usos permitidos para treinta (30) unidades de vivienda.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 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-2022-10700071

RESUMEN:

Zonificación actual: "MF-33 AHOD" Distrito Multifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "C-1 AHOD" Distrito Comercial Ligero en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 19 de abril de 2022

Administradora del Caso: Summer McCann, Planificadora

Propietario: 5002 NW Carretera 410 LLC

Solicitante: Charles Christian

Representante: Charles Christian

Ubicación: 5002 Northwest Carretera 410

Descripción Legal: Lote 24, Cuadra 15, NCB 14361

Superficie Total en Acres: 0.54 de acre

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 6

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: N/A
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 37544, de fecha 4 de junio de 1969 y zonificada como "R-3" Distrito Residencial Multifamiliar. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "R-3" Distrito Residencial Multifamiliar se convirtió en el actual "MF-33" Distrito Multifamiliar.

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: Restaurante

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "MF-33"

Usos Actuales del Suelo: Apartamentos

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "C-2"

Usos Actuales del Suelo: Hotel

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "MF-33"

Usos Actuales del Suelo: Apartamentos

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 su ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planes de construcción tanto por parte del Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial: Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Carretera 410 Noroeste

Carácter Actual: Autopista

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido.

Vía Pública: John William

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido.

Tránsito Público: 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 del 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 tienda de comestibles es 1 por 300 pies cuadrados GFA. El requisito mínimo de estacionamiento para una Oficina Profesional es 1 por 300 pies cuadrados GFA.

ASUNTO: Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación actual: El “MF-33” Distrito Multifamiliar permite el desarrollo de multifamiliares a una densidad máxima de 33 unidades por acre.

Zonificación Propuesta: Los “C-1” Distritos Comerciales Ligeros albergan usos comerciales vecinales que dependen de un mayor volumen de tránsito vehicular que un Distrito NC. Los usos C-1 se consideran amortiguadores apropiados entre los usos residenciales y los distritos y usos C-2 y C-3. El tamaño del edificio está limitado a 5,000 pies cuadrados. Ejemplos de usos permitidos: sala de juegos, pensiones, campo atlético no comercial, venta de muebles al por menor, tienda de comestibles, vivero (venta al por menor; no se permite el cultivo de plantas en el lugar), equipo y suministros de oficina al por menor, y venta al por menor de tapetes o alfombras. No se permitirá el almacenamiento o exhibición de productos al aire libre, excepto para cenar al aire libre.

IMPACTO FISCAL: Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión está ubicada con un Corredor de Tránsito Premium y dentro de ½ milla del Medical Center 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 “Centro de Uso Mixto” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base "C-1" solicitado es consistente con la futura designación de 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-33” Distrito Multifamiliar actual es una zonificación apropiada para la propiedad y sus inmediaciones. El “C-1” Distrito Comercial Ligero propuesto también es un uso apropiado para la propiedad y el área adyacente. La propiedad en cuestión colinda con la zonificación “MF-33” Distrito Multifamiliar y existen usos “C-2” en las inmediaciones. El desarrollo propuesto es consistente con los usos de suelo actual y es apropiado dada la proximidad a la Carretera 410.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar público.
5. **Políticas Públicas: Idoneidad de la Zonificación Actual:** La rezonificación propuesta no parece entrar en conflicto con las siguientes metas, principios y objetivos del Plan del Sector Oeste/Sudoeste.
Metas, Recomendaciones y Estrategias Relevantes del Plan del Sector Oeste/Sudoeste pueden incluir:
 - META ED-1 El Sector Oeste/Sudoeste es una comunidad económicamente sostenible en la que los residentes tienen una variedad de oportunidades de empleo
 - o ED-1.1 Ubicar Oficinas comerciales cerca de áreas residenciales actual dentro del Sector
 - META ED-3 La comunidad del Sector Oeste/Sudoeste valora los negocios actuales y futuros; negocios que a su vez apoyan a los vecindarios
 - o ED-3.1 Asegurar que el desarrollo de nuevas ubicaciones comerciales y centros de empleo sean consistentes con el Plan de Uso de Suelo del Sector Oeste/Suroeste
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.54 de acre es de tamaño suficiente para albergar el desarrollo comercial propuesto.
7. **Otros Factores:** El Solicitante busca rezonificar la propiedad para desarrollar una Oficina Profesional o un desarrollo de comestibles minorista.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 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-2021-10700220 ERZD

RESUMEN:

Zonificación actual: "R-6 MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar del Camp Bullis e Iluminación Militar Región 2 en Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards Distrito

Zonificación Solicitada: "MF-18 MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito Multifamiliar de Densidad Limitada con Superpuesto de Iluminación Militar del Camp Bullis e Iluminación Militar Región 2 en Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

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

Administrador del Caso: Mirko Maravi, Coordinador de Planificación

Propietario: Woldhagen Holdings, LLC

Solicitante: Mosaic Land Development, LLC

Representante: Brown and Oritz, PC

Ubicación: 6920, 6946 y 6950 West Hausman Road

Descripción Legal: 38.2552 acres de NCB 14861 y CB 4766

Superficie Total en Acres: 38.2552

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 22

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

Agencias Aplicables: Departamento de Planificación, Camp Bullis, Sistema de Agua de San Antonio (SAWS)

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 39197, de 24 de febrero de 1971 y Ordenanza 41426, de 25 de diciembre de 1972 y zonificada como "R-1" Vecindario Residencial Unifamiliar Temporal. 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 "R-1" Distrito de Residencia 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" y "O-1"

Usos Actuales del Suelo: Viviendas Unifamiliares

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Vacante

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Recreación

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "MF-33"

Usos Actuales del Suelo: Vacante

Información de Distrito Superpuesto:

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

El "MLOD-1" Distrito con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis 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: Ninguna.

Transporte

Vía Pública: West Hausman Road

Carácter Actual: Arterial Secundario A

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

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

Impacto en el Tráfico: 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 desarrollo multifamiliar es de 1.5 espacios 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 “MF-18” Distrito Multifamiliar de Densidad Limitada permite el desarrollo multifamiliar de hasta 18 unidades por acre.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La Propiedad en Cuestión está dentro del Centro Regional de UTSA y está ubicada dentro del Corredor de Tránsito Premium.

RECOMENDACIÓN:

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

El Informe de SAWS indica que la cubierta impermeable no deberá exceder el 52.10%

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 en el Plan del Centro Regional del Área de UTSA y actualmente está designada como “Uso Urbano Mixto” en el componente futuro del plan. El distrito de zonificación base “MF-18” solicitado es consistente con la futura designación de 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-6” Distrito Residencial Unifamiliar actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. El Multifamiliar de Densidad Limitada “MF-18” propuesto también es apropiado y ofrece una alternativa de vivienda para el área. La vivienda de densidad limitada también es adecuada para West Hausman Road, una calle Arterial Secundario.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar público.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas del Plan del Centro Regional del Área de UTSA.

GCF P14: Establecer zonas de amortiguamiento y transiciones apropiadas (uso del suelo, forma y/o paisajismo) entre los vecindarios residenciales y el desarrollo adyacente de mayor densidad.

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

H Meta 3: Las opciones de vivienda están disponibles en vecindarios transitables a pie y en bicicleta ubicados cerca de servicios de tránsito, empleo, comercio minorista, servicios médicos y recreativos.

H P18: Fomentar la construcción de viviendas con, cerca o adyacentes a los usos comerciales.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 38.2552 acres tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo multifamiliar propuesto.
7. **Otros Factores:** La Propiedad en Cuestión se encuentra dentro de la Zona de Conocimiento de Camp Bullis/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.

Basado en la información proporcionada al personal de SAWS, SAWS identifica la propiedad en cuestión como una propiedad de Categoría 2. El personal de SAWS recomienda la aprobación de la solicitud de zonificación, siempre que la cubierta impermeable no exceda el 52.10% en el sitio. Informe del SAWS de referencia del 11 de marzo de 2022.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 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-2022-10700031 CD ERZD

RESUMEN:

Zonificación actual: "R-6 CD MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar del Camp Bullis e Iluminación Militar Región 2 en Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards con Uso Condicional para una Instalación de Vida Asistida para hasta 12 Residentes

Zonificación Solicitada: "R-6 CD MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar del Camp Bullis e Iluminación Militar Región 2 en Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards con Uso Condicional para una Instalación de Vida Asistida para hasta 13 Residentes

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 19 de abril de 2022

Administradora del Caso: Despina Matzakos, Planificadora

Propietario: Jimmy Caldwell

Solicitante: Jimmy Caldwell

Representante: Jimmy Caldwell

Ubicación: 7023 West Hausman Road

Descripción Legal: Lote 21, Cuadra 12, NCB 14752

Superficie Total en Acres: 0.440 de acre

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: Camp Bullis, SAWS

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 39197, de fecha 24 de febrero de 1971 y originalmente fue zonificada como “R-1” Vecindario Residencial Unifamiliar Temporal. 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” Vecindario Residencial Unifamiliar Temporal se convirtió en “R-6” Distrito Residencial Unifamiliar. La propiedad fue rezonificada mediante la Ordenanza 2020-09-03-0625, de fecha 3 de septiembre de 2020, de “R-6” Distrito Residencial Unifamiliar a “R-6 CD” Distrito Residencial Unifamiliar con Uso Condicionado para Vivienda Asistida hasta por 12 residentes.

Topografía: La propiedad en cuestión está ubicada dentro de la Cuenca de Leon Creek, un Área de Retención Obligatoria y la Zona de Recarga del Acuífero Edwards.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: R-6

Usos Actuales del Suelo: Hogares Residenciales Unifamiliares

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: MF-33

Usos Actuales del Suelo: Suelo Vacío

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: R-6

Usos Actuales del Suelo: Hogares Residenciales Unifamiliares

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: RM-4 PUD

Usos Actuales del Suelo: Suelo Vacío

Información de Distrito Superpuesto:

El “MLOD-1” Distrito con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis 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 “ERZD” Distrito de la Zona de Recarga del Acuífero Edwards restringe los usos permitidos, debido a la naturaleza ambientalmente sensible de la zona de recarga. Según el Capítulo 34 del Código de Ordenanzas de la Ciudad de San Antonio, el Sistema de Agua de San Antonio (SAWS) y los departamentos de la Ciudad de San Antonio comparten jurisdicción regulatoria sobre el desarrollo dentro del “ERZD”.

Información de Distrito Especial: N/A

Transporte

Vía Pública: Hausman Road

Carácter Actual: Arterial Secundario A

Cambios Propuestos: D8 Adquisición y Desarrollo de Terrenos para Parques: Desarrollo de un nuevo parque que puede incluir la adquisición de terrenos en las inmediaciones de Hausman y Babcock Road.

Vía Pública: Roadrunner Way

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno

Tránsito Público: No hay rutas de autobús VIA cerca 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 0.3 espacios por cama más 1 espacio para cada empleado.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación actual: El "R-6" Distrito Residencial Unifamiliar permite una Vivienda Unifamiliar (no adosada) con un tamaño mínimo de lote de 6,000 pies cuadrados y un ancho mínimo de lote de 50 pies, hogares de familias sustitutas, colegios públicos y privados.

Zonificación Propuesta: El "R-6 CD" Distrito Residencial Unifamiliar permite 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 permitiría Vivienda Asistida para 13 Residentes.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La Propiedad en Cuestión está ubicada dentro de un Centro Regional y está ubicada dentro de un Corredor de Tránsito Premium.

RECOMENDACIÓN:

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

SAWS indicó que no habrá cambios en la cubierta impermeable, el sitio ya está construido.

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 de UTSA y actualmente está designada como "Residencial de Densidad Baja" en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base "R-6" Residencial Unifamiliar solicitado 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 aledañas son principalmente "R-6" Distritos Residenciales Unifamiliares y "RM-4" Distritos Residenciales Mixtos. La propiedad, ubicada en una intersección de dos calles y frente a una vía arterial principal.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El "R-6" Distrito Residencial Unifamiliar actual con Uso Condicionado para una Vivienda Asistida para hasta 12 Residentes es apropiado para la propiedad y sus inmediaciones. El "R-6" Distrito Residencial Unifamiliar propuesto con Uso Condicional para una Instalación de una Vivienda Asistida para hasta 13 Residentes también es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. El solicitante propone añadir un (1) residente.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar público.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas del Plan del Centro Regional del Área de UTSA.

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

- Meta 1- Apoyar opciones de viviendas diversas, accesibles y abundantes con énfasis en desarrollos de uso mixto que sean seguros, confortables y atractivos.
 - Meta 2: Mantener y mejorar el carácter y el atractivo de los vecindarios residenciales establecidos dentro del área de UTSA con paisajes urbanos atractivos y desarrollo y diseño consistentes.
 - Meta 8 - Promover y alentar usos de suelo consistentes en las proximidades de Camp Bullis.
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.440 de acre tiene el tamaño suficiente para albergar los usos y el desarrollo residencial actual.
 7. **Otros Factores:** El solicitante tiene la intención de utilizar la estructura actual para permitir hasta 13 residentes.

El personal de SAWS recomienda su aprobación de la solicitud de zonificación, señalando que la limitación de cobertura impermeable ya está establecida en el sitio. Consulte el informe SAWS del 29 de marzo de 2022.

La propiedad en cuestión está ubicada dentro de la Zona de Conocimiento de Camp Bullis/Área de Influencia Militar. De acuerdo con el Memorándum de Entendimiento firmado, JBSA fue notificada de la solicitud propuesta. Las Fuerzas Armadas indicaron que no existen objeciones a la solicitud.

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

19 de mayo de 2022

En Control: Reunión del 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 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para una Establecimiento de Servicio de Alimentos

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

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: Ninguna

Agencias Aplicables: Texas Departamento de Transporte, Departamento de Planificación

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 31907, de 21 de noviembre de 1963, y zonificado como "A" Vecindario Residencial Unifamiliar. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 41931, con fecha del 8 de marzo de 1973, a "B-3" Distrito de Negocios. De conformidad con el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, el predio zonificado "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, de fecha 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 su ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planes de construcción tanto por parte del Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial:

Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Fredericksburg Road

Carácter Actual: Arterial Secundario A
Cambios Propuestos: Ninguno

Vía Pública: Wurzbach Road
Carácter Actual: Arterial Secundario 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 del 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 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 multifamiliares hasta una densidad de 65 unidades por acre.

Zonificación Propuesta: Los “C-2” Distritos Comerciales albergan usos comerciales comunitarios, con un tamaño de construcción ilimitado y un límite de altura de construcción de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: licorería, minigolf y otras instalaciones de juegos de interior, 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.

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 Mixto Urbano” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base "C-2" solicitado es consistente con la futura designación de 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 actual con un Uso Condicional para un Establecimiento de Servicio de Alimentos es una zonificación apropiada para la propiedad y sus inmediaciones. El propuesto “C-2 S” Distrito Comercial con una Autorización para Uso Específico para un Lavadero también es apropiada. La propiedad en cuestión está rodeada de distritos comerciales, por lo que el desarrollo propuesto es consistente 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 público.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece estar 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 mayor densidad y uso mixto en partes de, o adyacentes a, áreas residenciales unifamiliares para fomentar las compras, los servicios y las comodidades de entretenimiento más cerca de la vivienda y donde corresponda.

GCF P13: Evaluar el uso de suelo industrial y comercial 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 de Desarrollo Económico #2: 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 de Uso del Suelo #4: Promover y preservar usos comerciales de mayor intensidad, como edificios de oficinas, hoteles y centros comerciales más grandes a lo largo de la I-10.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 3.693 acres tiene el 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 terrenos adyacentes, generalmente no están permitidos en ciertos distritos de zonificación como una cuestión de derecho, pero pueden, bajo el conjunto correcto de circunstancias y condiciones, ser aceptable en ciertos lugares específicos.

El solicitante está rezonificando para desarrollar un lavadero.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 de mayo de 2022

En Control: Reunión del Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 9

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2021-10700330 S ERZD

RESUMEN:

Zonificación actual: "C-3R MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito Comercial General Restrictivo de Ventas de Bebidas Alcohólicas con Superpuesto de Iluminación Militar del Camp Bullis e Iluminación Militar Región 2 en Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards

Zonificación Solicitada: "C-3R S MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito Comercial General Restrictivo de Ventas de Bebidas Alcohólicas con Superpuesto de Iluminación Militar del Camp Bullis e Iluminación Militar Región 2 en Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards con una Autorización para Uso Específico para una Clínica de Animales

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 19 de abril de 2022

Administradora del Caso: Rebecca Rodriguez, Planificadora de Primer Nivel

Propietario: DDR DB Stone Oak LP

Solicitante: Michelle Slayden

Representante: Ralph Reynolds

Ubicación: 23014 Autopista Estadounidense 281 Norte

Descripción Legal: 0.285 de acre de NCB 18217

Superficie Total en Acres: 0.285 de acre

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 2

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

Agencias Aplicables: Camp Bullis – Joint Base San Antonio, SAWS

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 61608, de fecha 29 de diciembre de 1985, y zonificada Temporalmente “R-1” ERZD Distrito Residencia Unifamiliar de Zona de Recarga del Acuífero Edwards. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 89170, con fecha del 28 de enero de 1999, y zonificada como “B-3R” Distrito de Negocios. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, de fecha 3 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como “B-3R” ERZD se convirtió en “C-3R” Distrito Comercial General Restrictivo de Ventas de Bebidas Alcohólicas.

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-3R

Usos Actuales del Suelo: Centro Minorista

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: C-3R

Usos Actuales del Suelo: Tienda de Comestibles, Centro Minorista

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: R-6

Usos Actuales del Suelo: Derecho de Acceso a la Propiedad de Desagüe

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: C-3

Usos Actuales del Suelo: Centro Minorista

Información de Distrito Superpuesto:

El “MLOD-1” Distrito con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis 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.

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

Información de Distrito Especial:

Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Autopista Estadounidense 281 N

Carácter Actual: Autopista Estatal

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Vía Pública: TPC Parkway

Carácter Actual: Arterial Secundario B

Cambios Propuestos: Ninguno

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 del 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 clínica de animales pequeña es uno (1) por empleado.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación actual: Los "C-3R" Distritos Comerciales Generales están destinados a brindar usos comerciales más intensivos que aquellos ubicados dentro de los distritos de zonificación NC, C-1 o C-2. Los usos C-3 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.

Los "C-3 R" Distritos Restrictivos de Ventas de Bebidas Alcohólicas son idénticos a los distritos C-3, excepto que la venta de bebidas alcohólicas para consumo en las instalaciones está prohibida.

Zonificación Propuesta: Los “C-3R” Distritos Comerciales Generales están destinados a brindar usos comerciales más intensivos que aquellos ubicados dentro de los distritos de zonificación NC, C-1 o C-2. Los usos C-3 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.

Los “C-3 R” Distritos Restrictivos de Ventas de Bebidas Alcohólicas son idénticos a los distritos C-3, excepto que la venta de bebidas alcohólicas para consumo en las instalaciones está prohibida.

La “S” Autorización de Uso Específico permitirá una clínica de animales.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

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

RECOMENDACIÓN:

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

La cubierta impermeable actual seguirá siendo la misma. Porcentaje de cubierta impermeable no prescrito; el sitio ya está construido.

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 Norte y actualmente está designada como “Comercial Regional” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base “C-3” solicitado es consistente con la futura designación de 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-3R” Distrito Comercial General Restrictivo de Venta de Bebidas Alcohólicas actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. El “C-3R S” Distrito Comercial General Restrictivo de Venta de Bebidas Alcohólicas con una Autorización para Uso Específico para una Clínica Animal propuesto también es apropiado debido a su compatibilidad con los usos adyacentes. El distrito de zonificación base se mantendrá, y la Autorización de Uso Específico permitirá una clínica de animales como uso accesorio de la tienda minorista de mascotas actual.

4. Salud, Seguridad y Bienestar: El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar público.

5. Políticas Públicas: La solicitud no parece estar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas. El cambio de zonificación propuesto cumplirá con las siguientes metas y principios del Plan del Sector Norte:

ED-1.3 Continuar manteniendo y revitalizando el Sector Norte para retener y expandir usos comerciales y minoristas dinámicos dentro de los corredores y/o centros de la IH-10, IH-35, Carretera 410 y Carretera 1604.

COM-1.7 Considerar la ubicación de una instalación filial de cuidado de animales accesible y de alto tráfico, en el Sector Norte.

LU-3.2 Integrar áreas de Uso Mixto tanto vertical como horizontalmente, permitiendo diferentes usos dentro del mismo edificio, así como dentro de la misma área del proyecto.

LU-3.3 Promover el crecimiento laboral en los Centros Especializados, Regionales y de Uso Mixto para lograr los objetivos comerciales diversificados de la Ciudad a través de orientación sobre el uso del suelo e incentivos económicos.

6. Dimensiones del Lote: El sitio de 0.285 de acre tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo comercial propuesto, incluida una clínica para animales.

7. Otros Factores: Basado en la información proporcionada al personal de SAWS, SAWS identifica la propiedad en cuestión como una propiedad de Categoría 1. La cubierta impermeable actual seguirá siendo la misma. El sitio ya está construido. El personal de SAWS recomienda la aprobación de la solicitud de zonificación. Consulte el informe SAWS del 8 de marzo de 2022.

La Autorización de Uso Específico en este caso es un requisito del Código para propiedades dentro de la Zona de Recarga del Acuífero Edwards, que permite al Sistema de Agua de San Antonio (SAWS) examinar el uso propuesto de la propiedad y su conformidad con los requisitos de SAWS.

La propiedad en cuestión está ubicada dentro de la Zona de Conocimiento de Camp Bullis/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 esta solicitud.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 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 9

ASUNTO:

CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2021-11600121
(Caso de Zonificación Asociado Z-2021-10700353 ERZD)

RESUMEN:

Componentes del Plan Integral: Plan del Sector Norte

Fecha de Adopción del Plan: 5 de agosto de 2010

Categoría Actual de Uso del Suelo: "Nivel Finca Rural" y "Nivel Suburbano"

Categoría Propuesta de Uso del Suelo: "Centro de Uso Mixto"

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Planificación: April 27, 2022

Administradora del Caso: Summer McCann, Planificadora

Propietario: 281/Overlook Partners L.P.

Solicitante: Killen, Griffin & Farrimond, PLLC

Representante: Killen, Griffin & Farrimond, PLLC

Ubicación: 2440 Celebration Drive y 2455 Celebration Drive, y 25560 Autopista US 281 Norte

Descripción Legal: Lote 19-A (4.0482 acres), CB 4865; P-4D, CB 4900; P-19B (0.189 acres), CB 4865; P-4A (20.1759 acres), CB 4900; P-19D (0.069 acres) y P-19E (0.137 acres), CB 4865; P-4B (11.6729 acres) y P-4E (10.7031 acres), CB 4900; y P-3A (0.5333 acres), CB 4926

Superficie Total en Acres: 57.2224 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: Camp Bullis

Transporte

Vía Pública: Celebration Drive

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido.

Vía Pública: Autopista US 281 Norte **Carácter**

Actual: Autopista

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 Norte

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

- Meta HOU-1 Continuación del apoyo para el desarrollo de diversas viviendas mediante desarrollo de viviendas de repoblación entre la Carretera 1604 y la Carretera 410.
 - HOU-1.1 Considerar asignaciones innovadoras en enmiendas de zonificación que promuevan una variedad de tipos de vivienda en el Sector Norte y adopten estándares flexibles, que incluyen, entre otros: líneas de lote cero, agrupación de desarrollo y bonificaciones de densidad según el Uso del Suelo del Plan del Sector.
 - HOU-1.2 Fomentar patrones de crecimiento consistentes y transiciones de mayor densidad residencial a lo largo de las principales vías arteriales y corredores de tránsito que sean consistentes con el carácter residencial actual del Sector Norte.
- Meta ED-1 Desarrollo económico consistente a lo largo de las principales rutas de transporte y los centros de actividad actual que no interfieren con la misión de Camp Bullis.
 - ED-1.2 Continuar ubicando usos de empleo consistentes en las intersecciones de US 281 y Carretera 410.
 - ED-1.3 Continuar manteniendo y revitalizando el Sector Norte para retener y expandir usos comerciales y minoristas dinámicos dentro de los corredores y/o centros de la IH-10, IH-35, Carretera 410 y Carretera 1604.

CATEGORÍAS DE USO INTEGRAL DEL SUELO

Categoría de Uso del Suelo: “Nivel Finca Rural”

Descripción de Categoría de Uso del Suelo:

RESIDENCIAL: Generalmente: Finca Residencial de Densidad Baja: Vivienda unifamiliar no adosada de gran tamaño; Servido por sistemas centrales de agua y sépticos; Lotes mayores a 1/2 acre.

NO RESIDENCIAL: Generalmente: Comercial Vecinal: Áreas periféricas donde los servicios minoristas no adosados y limitados, como tiendas de conveniencia, estaciones de servicio, oficina profesional, restaurantes, pasadas y otras pequeñas empresas son apropiados.

Distritos de Zonificación Relacionados: RP, RE, R-20, O-1, NC, C1, RD

Categoría de Uso del Suelo: “Nivel Suburbano”

Descripción de Categoría de Uso del Suelo:

RESIDENCIAL: Generalmente: Densidad Baja a Media: Viviendas unifamiliares pequeñas y grandes adosadas y no adosadas; Vivienda Multifamiliar (dúplex, tríples, cuádruple); viviendas estilo Townhouse, viviendas con jardín y condominios.

NO RESIDENCIAL: Generalmente: Comercial Vecinal y Comunitaria: Vecindarios donde son apropiados los servicios minoristas no adosados como Estaciones de Servicio, Oficina Profesional, Panaderías, Restaurantes, Librerías, Supermercados, Clínicas, Hoteles y otros locales minoristas.

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

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

Descripción de Categoría de Uso del Suelo:

RESIDENCIAL: Densidad Muy Alta

Generalmente: Edificios de condominios de mediana altura, complejos de apartamentos y viviendas en hilera no adosadas de densidad alta

NO RESIDENCIAL: Comercial Comunitaria, Oficina, Uso Mixto

Generalmente: Servicios minoristas transitables no adosados y adosados, como tiendas de conveniencia, unidades de vivienda/trabajo, cafeterías, almacenes, hoteles y otros negocios

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 de Uso Futuro del Suelo: “Nivel Finca Rural” Y “Nivel Suburbano”

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Suelo Vacante

Dirección: Norte

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: “Nivel Suburbano”

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Suelo Vacante

Dirección: Este

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: “Nivel Finca Rural” Y “Nivel Suburbano”

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Suelo Vacante

Dirección: Sur

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: “Nivel Suburbano”

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Suelo Vacante

Dirección: Oeste

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: “Nivel Suburbano”

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Suelo Vacante

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 recomienda su Aprobación.

Se solicita la enmienda de uso de suelo propuesta de "Nivel Finca Rural" y "Nivel Suburbano" a "Centro de Uso Mixto" para rezonificar la propiedad a "MXD" Distrito de Uso Mixto. La designación de uso de suelo propuesta "Centro de Uso Mixto" es apropiada y consistente con los usos de suelo actuales. La propiedad en cuestión está vacante y colinda principalmente con suelo vacante. El desarrollo de uso mixto propuesto es apropiado dentro del Centro Regional de Stone Oak y a lo largo de la Autopista 281.

Criterios de Revisión del Plan del Sector:

- El patrón de uso de suelo recomendado identificado en el Plan del Sector Norte proporciona inadecuadamente sitios opcionales apropiados para el cambio de uso de suelo propuesto en la enmienda.
- La enmienda debe constituir una mejora general al Plan del Sector Norte 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 Norte.
- La enmienda no tendrá un impacto adverso en una parte o en toda el Área de Planificación al:
 - o Alterar significativamente los patrones de uso del suelo actual aceptables, especialmente en vecindarios establecidos.
 - o Afectar el carácter actual (es decir, visual, físico y funcional) del área inmediata.
 - o Crear actividades no consistentes con los usos vecinos colindantes y, en particular, la misión de Camp Bullis.
 - o Alterar significativamente las amenidades recreativas como espacio abierto, parques y senderos.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN:

Z-2021-10700353 ERZD

Zonificación actual: "C-2 CD GC-3 MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito Comercial con Corredor de Entrada a US 281 North con Superpuesto de Iluminación Militar del Camp Bullis e Iluminación Militar Región 2 en Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards con un Uso Condicional para un Centro de Mejoras para el Hogar con Almacenamiento Exterior y Tienda de Comestibles, "C-2 CD MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar del Camp Bullis e Iluminación Militar Región 2 en Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards con un Uso Condicional para un Centro de Mejoras para el Hogar con Almacenamiento Exterior y Tienda de Comestibles, "C-3 GC-3 MLOD-1 MLR- 2 ERZD" Distrito Comercial General con Corredor de Entrada a US 281 North con Superpuesto de Iluminación Militar del Camp Bullis e Iluminación Militar Región 2 en Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards y "C-3 MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito Comercial General con Superpuesto de Iluminación Militar del Camp Bullis e Iluminación Militar Región 2 en Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards

Zonificación Propuesta: "MXD GC-3 MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito de Uso Mixto con Corredor de Entrada a US 281 North con Superpuesto de Iluminación Militar del Camp Bullis e Iluminación Militar Región 2 en Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards y "MXD MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito de Uso Mixto con Superpuesto de Iluminación Militar del Camp Bullis e Iluminación Militar Región 2 en Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 19 de abril de 2022



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 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 9

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2021-10700353 ERZD

(Enmienda al Plan Asociado PA2021-11600121)

RESUMEN:

Zonificación actual: "C-2 CD GC-3 MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito Comercial con Corredor de Entrada a US 281 North con Superpuesto de Iluminación Militar del Camp Bullis e Iluminación Militar Región 2 en Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards con un Uso Condicional para un Centro de Mejoras para el Hogar con Almacenamiento Exterior y Tienda de Comestibles, "C-2 CD MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar del Camp Bullis e Iluminación Militar Región 2 en Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards con un Uso Condicional para un Centro de Mejoras para el Hogar con Almacenamiento Exterior y Tienda de Comestibles, "C-3 GC-3 MLOD-1 MLR- 2 ERZD" Distrito Comercial General con Corredor de Entrada a US 281 North con Superpuesto de Iluminación Militar del Camp Bullis e Iluminación Militar Región 2 en Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards y "C-3 MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito Comercial General con Superpuesto de Iluminación Militar del Camp Bullis e Iluminación Militar Región 2 en Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards

Zonificación Solicitada: "MXD GC-3 MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito de Uso Mixto con Corredor de Entrada a US 281 North con Superpuesto de Iluminación Militar del Camp Bullis e Iluminación Militar Región 2 en Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards con una densidad máxima de 18 unidades por acre y "MXD MLOD-1 MLR-2 ERZD" Distrito de Uso Mixto con Superpuesto de Iluminación Militar del Camp Bullis e Iluminación Militar Región 2 en Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards con una densidad máxima de 18 unidades por acre

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 19 de abril de 2022

Administradora del Caso: Summer McCann, Planificadora

Propietario: 281/Overlook Partners L.P.

Solicitante: Killen, Griffin & Farrimond, PLLC

Representante: Killen, Griffin & Farrimond, PLLC

Ubicación: 2440 Celebration Drive y 2455 Celebration Drive, y 25560 Autopista Estadounidense 281 Norte

Descripción Legal: Lote 19-A (4.0482 acres), CB 4865; P-4D, CB 4900; P-19B (0.189 acres), CB 4865; P-4A (20.1759 acres), CB 4900; P-19D (0.069 acres) y P-19E (0.137 acres), CB 4865; P-4B (11.6729 acres) y P-4E (10.7031 acres), CB 4900; y P-3A (0.5333 acres), CB 4926

Superficie Total en Acres: 57.2224 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: N/A

Agencias Aplicables: Camp Bullis

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 201612010899, de fecha 30 de noviembre de 2016 y zonificada como "C-2 CD" Distrito Comercial con un Uso Condicional para un Centro de Mejoras para el Hogar con Almacenamiento Exterior y Tienda de Comestibles y "C-3" 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: Suelo Vacante

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "C-2"

Usos Actuales del Suelo: Suelo Vacante

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "RE", OCL

Usos Actuales del Suelo: Suelo Vacante, Vivienda Unifamiliares

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "C-2 CD"

Usos Actuales del Suelo: Suelo Vacante

Información de Distrito Superpuesto:

El Distrito con Corredor de Entrada a US 281 ("GC-3") proporciona estándares de desarrollo de sitios para propiedades dentro de los 4,000 pies a lo largo del derecho de paso norte de la US 281. 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 Sección de Zonificación del Departamento de Servicios de Desarrollo realiza una revisión de zonificación.

El "MLOD-1" Distrito con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis 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 "ERZD" Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards restringe los usos permitidos, debido a la naturaleza ambientalmente sensible de la zona de recarga. De acuerdo con el Capítulo 34 del Código de Ordenanzas de la Ciudad de San Antonio, el Sistema de Agua de San Antonio (SAWS) y los departamentos de la Ciudad de San Antonio comparten jurisdicción regulatoria sobre el desarrollo dentro del "ERZD".

Información de Distrito Especial: Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Celebration Drive

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido.

Vía Pública: Autopista Estadounidense 281 Norte

Carácter Actual: Autopista

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 del 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 multifamiliares es de 1.5 por unidad. Los requisitos de estacionamiento variarán según el tipo de uso comercial propuesto.

ASUNTO: Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación actual: Los “C-2 CD” Distritos Comerciales albergan usos comerciales comunitarios, con un tamaño de construcción ilimitado y un límite de altura de construcción de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: licorería, minigolf y otras instalaciones de juegos de interior, 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 es para un centro de mejoras para el hogar con almacenamiento exterior y tienda de comestibles

Los “C-3” Distritos Comerciales Generales están destinados a brindar usos comerciales más intensivos que aquellos ubicados dentro de los distritos de zonificación NC, C-1 o C-2. Los usos C-3 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 “MXD” Distrito Uso Mixto proporciona una combinación concentrada de usos residenciales, comerciales, de servicios y de oficina.

IMPACTO FISCAL: Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

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

RECOMENDACIÓN:

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

SAWS indicó que la cubierta impermeable no deberá exceder el 65%.

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 Norte y actualmente está designada como "Nivel Finca Rural" y "Nivel Suburbano" en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base "MXD" solicitado no es consistente con la designación de uso de suelo futuro. El solicitante ha solicitado una Enmienda al Plan de "Centro de Uso Mixto". El Personal y la Comisión de Planificación recomienda 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 en el área están zonificadas como “C-2” Distrito Comercial y “MXD” Distrito de Uso Mixto.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “C-2 CD” Distrito Comercial actual con un Uso Condicional para un Centro de Mejoras para el Hogar con Almacenamiento Exterior y Tienda de Comestibles es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. El “MXD” Distrito de Uso Mixto propuesto también es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. La rezonificación propuesta permitiría el desarrollo de suelo vacante dentro del Centro Regional de Stone Oak. La propiedad en cuestión colinda principalmente con lotes vacantes y el desarrollo comercial/multifamiliar propuesto sería apropiado a lo largo de la Autopista Estadounidense 281.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar público.
5. **Políticas Públicas:** La rezonificación propuesta no parece estar en conflicto con las siguientes metas, principios y objetivos del Plan del Sector Norte.
Las Metas, Recomendaciones y Estrategias Relevantes del Plan del Sector Norte pueden incluir:
 - Meta LU-1 Se promueve un patrón de uso del suelo consistente para preservar los recursos naturales y mantener la viabilidad de la economía local.
 - o LU-1.3 Promover una variedad de tipos de viviendas, incluyendo apartamentos, lofts, condominios, viviendas estilo Townhouse y viviendas unifamiliares adosadas y no adosadas entre la Carretera 1604 y Carretera 410.
 - Meta LU-5 Todos los nuevos esfuerzos de construcción y renovación dentro de los distritos con superpuesto de corredores deben cumplir con los estándares aplicables
 - o LU-5.1 Continuar implementando los estándares y lineamientos de los corredores actuales, los corredores de entrada y los distritos superpuestos para mantener y mejorar un tema de diseño consistente a lo largo de las carreteras principales y arteriales del Sector Norte
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 57.2224 acres tiene un tamaño suficiente para albergar el desarrollo propuesto de Uso Mixto.
7. **Otros Factores:** Basado en la información proporcionada al personal de SAWS, SAWS identifica una parte de la propiedad en cuestión de 20.501 acres como Categoría 1 y los 36.721 acres restantes como Categoría 2. El personal de SAWS recomienda la aprobación de la solicitud de zonificación, siempre que la cubierta impermeable no exceda el 65% en el sitio de aproximadamente 57.222 acres. Consulte el informe SAWS del 29 de marzo de 2022.

La propiedad en cuestión está ubicada dentro de la Zona de Conocimiento de Camp Bullis/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 solicitante está rezonificando la propiedad para permitir el desarrollo comercial y multifamiliar con una densidad máxima de 18 unidades por acre.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 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 9

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700033 ERZD

RESUMEN:

Zonificación actual: "R-6 MLOD-1 MLR-1 AHOD ERZD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar del Camp Bullis e Iluminación Militar Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Zona de Recarga del Acuífero Edwards

Zonificación Solicitada: "C-2 MLOD-1 MLR-1 AHOD ERZD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar del Camp Bullis e Iluminación Militar Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Zona de Recarga del Acuífero Edwards

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 19 de abril de 2022

Administradora del Caso: Summer McCann, Planificadora

Propietario: Daniel E Johnson Trust

Solicitante: Berne Johnson

Representante: Brown & Ortiz PC

Ubicación: 16845 Blanco Road

Descripción Legal: Lote 1, Cuadra 8, NCB 18388

Superficie Total en Acres: 1.252 Acres

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: Ninguna.

Agencias Aplicables: SAWS, Camp Bullis

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 64019, de fecha 28 de diciembre de 1986 y zonificada como "R-1" Vecindario Residencial Unifamiliar Temporal. 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" Vecindario Residencial Unifamiliar Temporal 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: "C-3NA", "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Dental Oficina, Suelo Vacante

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "O-2"

Usos Actuales del Suelo: Espacio de Oficina

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "R-6 S"

Usos Actuales del Suelo: Suelo Vacante

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "R-6", "O-2"

Usos Actuales del Suelo: Espacio de Oficina, Suelo Vacante

Información de Distrito Superpuesto:

El "MLOD-1" Distrito con Superpuesto de Iluminación Militar de Camp Bullis 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 su ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planes de construcción tanto por parte del Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

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

Información de Distrito Especial: Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Blanco Road

Carácter Actual: Principal

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido.

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

Rutas en Servicio: 2

Impacto en el Tráfico: Solo Revisión Preliminar - Se llevará a cabo una revisión técnica detallada y del 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 Oficina Profesional es 1 por pie cuadrado de GFA.

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: Los “C-2” Distritos Comerciales albergan usos comerciales comunitarios, con un tamaño de construcción ilimitado y un límite de altura de construcción de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: licorería, minigolf y otras instalaciones de juegos de interior, 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.

IMPACTO FISCAL: Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión está ubicada dentro de un Corredor de Tránsito Premium y dentro de ½ milla del Centro Regional de Midtown.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El Personal, SAWS 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 Uso de Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio y actualmente está designada como “Comercial Comunitaria” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base "C-2" solicitado es consistente con la futura designación de 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-6” Distrito Residencial Unifamiliar actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. El “C-2” Distrito Comercial propuesto es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. La Propiedad En Cuestión colinda con las zonificaciones "O-2" Distrito de Oficinas de Gran Altura y "C-3NA" Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas. Se solicita la rezonificación propuesta para permitir los usos comerciales/de oficina actuales en la propiedad. Además, la zonificación propuesta sería más apropiada a lo largo de Blanco Road, una calle principal.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar público.
5. **Políticas Públicas:** La rezonificación propuesta parece entrar en conflicto con las siguientes metas, principios y objetivos del Plan de Uso del Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio:
 - Meta I: Proteger la calidad de vida de los residentes incluyendo salud, seguridad y bienestar
 - Objetivo 1.1 Proteger la integridad de los vecindarios residenciales actuales y prevenir la contaminación acústica excesiva y otros peligros aeroportuarios
 - Objetivo 1.2 Desincentivar desarrollos de usos inconsistentes en las inmediaciones del aeropuerto y en la periferia de exposición al ruido
 - Meta II: Fomentar el crecimiento económico que mejora las operaciones aeroportuarias y el desarrollo adyacente
 - Objetivo 2.1 Actualizar y mejorar la propiedad del parque comercial y de negocios del frente aéreo que está deteriorada, actualmente vacante o infrautilizada

- Objetivo 2.2 Fomentar el desarrollo comercial que respete la integridad del desarrollo residencial actual
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 1.252 acres tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo comercial propuesto.
 7. **Otros Factores:** Basado en la información presentada por el solicitante, el personal de SAWS recomienda la aprobación para la zonificación consistente en 16845 Blanco Road. Si el Consejo de la Ciudad de San Antonio rezonifica la propiedad en cuestión de este informe, el Sistema de Agua de San Antonio recomienda que todas las agencias aplicables revisen cualquier desarrollo propuesto en esa propiedad después de que se haya cambiado la clasificación de zonificación.

Actualmente, el sitio es un lote desarrollado de 1.252 acres, aproximadamente 1 milla al sur de la intersección de Norte Carretera 1604 Oeste y Blanco Road. La propiedad en cuestión está ubicada en 16845 Blanco Road, el edificio de 2 pisos de 15,000 pies cuadrados fue construido en 1985 y actualmente opera como oficinas comerciales. Además, no se propone ninguna construcción nueva y el cambio de zonificación no aumentará la cubierta impermeable actual ya que el sitio en cuestión solicita el cambio para permitir la compatibilidad entre la zonificación y el uso actual.

La propiedad en cuestión está ubicada dentro de la Zona de Conocimiento de Camp Bullis/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 solicitante está rezonificando la propiedad para permitir los usos comerciales/de oficina actuales.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 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-2021-10700258 ERZD

RESUMEN:

Zonificación actual: "O-2 ERZD" Distritos de Oficinas de Gran Altura en Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards y "O-1 ERZD" Distrito de Oficinas en Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards

Zonificación Solicitada: "C-2NA NR ERZD" Distrito con Restricción de Ruido Comercial Con Venta de Bebidas No Alcohólicas en Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 19 de abril de 2022. Este caso continúa desde las audiencias del 15 de febrero de 2022 y del 15 de marzo de 2022.

Administradora del Caso: Summer McCann, Planificadora

Propietario: Christian Family Church International SA

Solicitante: Boerne Broad Oak LLC

Representante: Killen, Griffin & Farrimond PLLC

Ubicación: Generalmente ubicado en 1604 y Emerald Forest

Descripción Legal: 7.93 acres de NCB 17727

Superficie Total en Acres: 7.93 acres

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 6

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación de Propietarios de Emerald Forest

Agencias Aplicables: Sistema de Agua de San Antonio

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: Una parte de la propiedad fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 61611 del 29 de diciembre de 1985 y zonificada como "R-1" Distrito Residencial Unifamiliar Temporal. La otra parte de la propiedad fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 92904 de fecha 13 de diciembre del año 2000 y zonificada como "R-1" Distrito Residencial Unifamiliar Temporal. 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 Residencial Unifamiliar Temporal se convirtió en "R-6" Distrito Residencial Unifamiliar. La propiedad fue rezonificada a "O-1" Distrito de Oficinas y "O-2" Distrito de Oficinas de Gran Altura por la Ordenanza 2007-01-04-0045 del 4 de enero de 2007.

Topografía: Una parte de Propiedad en Cuestión se encuentra en la Planicie de Inundación de 100 Años.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Suelo Vacante

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "C-3NA", "I-1"

Usos Actuales del Suelo: Oficina Profesional

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "C-2", "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Iglesia

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "MF-18", "C-2"

Usos Actuales del Suelo: Suelo Vacante

Información de Distrito Superpuesto:

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

Información de Distrito Especial: Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Emerald Forrest

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido.

Vía Pública: Ruta de Acceso de Carretera Norte 1604 Este

Carácter Actual: Principal

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 del 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 excede los requisitos mínimos, hay un aumento en este Desarrollo genera más de setenta y seis (76) PHT Sec. 35-502**

Se requiere un informe TIA en la fase de desarrollo.

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

ASUNTO: ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación actual: Los "O-2" Distritos de Oficinas de Gran Altura prevén el establecimiento de edificios de oficinas de baja a gran altura. Ejemplos de usos permitidos incluyen oficinas, parques y escuelas. Otros usos enumerados como "permitidos" en la Matriz de Uso No Residencial de UDC solo se permiten como usos accesorios a un uso primario y principal de Oficina. Se debe proporcionar una zona de amortiguamiento mínima de 65 pies NC, C-1 u O-1 cuando colindan con usos residenciales o zonificación. Está prohibida la exhibición o venta de mercancías al aire libre. Pequeños y medianos usos de oficina, bancos, locales de culto, colegio público y privado, agencia de empleo, biblioteca, consultorio médico, óptica, estudio de decoración de interiores. El tamaño máximo del edificio es de 10,000 pies cuadrados para edificios individuales. Está prohibida la exhibición o venta de mercancías al aire libre.

El "O-1" Distrito de Oficinas permite usos de oficina pequeña y mediana, bancos, instalaciones de culto, escuela pública y privada, agencia de empleo, biblioteca, clínica médica, óptica, estudio de decoración de interiores. El tamaño máximo del edificio es de 10,000 pies cuadrados para edificios individuales. Está prohibida la exhibición o venta de mercancías al aire libre.

Zonificación Propuesta: Los “C-2” Distritos Comerciales albergan usos comerciales comunitarios, con un tamaño de construcción ilimitado y un límite de altura de construcción de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: licorería, minigolf y otras instalaciones de juegos de interior, 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.

IMPACTO FISCAL: ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión no está dentro de un Corredor de Tránsito Premium, pero está ubicada dentro del Centro Regional de Stone Oak

RECOMENDACIÓN:

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

El personal de SAWS recomienda que la cubierta impermeable no supere el 56 %.

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 Norte y actualmente está designada como “Nivel Suburbano” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base “C-2” solicitado es consistente con la futura designación de 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 “O-1” Distrito de Oficinas actual y el “O-2” Distrito de Oficinas de Gran Altura son zonificaciones apropiadas para la propiedad y el área adyacente. El “C-2” Distrito Comercial propuesto también es apropiado y consistente con las zonificaciones comerciales aledañas. Aunque existen distritos de zonificación del “R-6” Distrito Residencial Unifamiliar colindantes con la propiedad en cuestión, los usos de suelo adyacentes son principalmente vacantes. Además, el desarrollo comercial propuesto es apropiado dada la proximidad a la Carretera 1604.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no 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 Norte:
 - Meta ED-1 Desarrollo económico consistente a lo largo de las principales rutas de transporte y centros de actividad actuales que no interfieren con la misión de Camp Bullis.

o ED-1.1 Continuar ubicando usos residenciales de mayor densidad y empleo consistente cerca de las intersecciones de: • IH-10 / Carretera 410 • US 281 / Carretera 1604 • IH-10 / Carretera 1604 • IH-35 / Carretera 410 • A lo largo de Lone Star Rail en Selma y Garden Ridge

o ED-1.3 Continuar manteniendo y revitalizando el Sector Norte para retener y expandir usos comerciales y minoristas dinámicos dentro de los corredores y/o centros de la IH-10, IH-35, Carretera 410 y Carretera 1604.

• Meta ED-2 Industrias médicas y de investigación fuertes y estables que promuevan la estabilidad económica en el Sector Norte.

o ED-2.1 Promover la actividad de desarrollo dentro de la Carretera 1604 que es adyacente y próximo a los empleadores médicos y de investigación actuales en la parte occidental del Sector Norte para la expansión según el Plan de Uso del Suelo del Sector.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 7.93 acres tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo comercial propuesto.
7. **Otros Factores:** Basado en la información proporcionada al personal de SAWS, SAWS identifica la propiedad en cuestión como una propiedad de Categoría 2. El personal de SAWS recomienda la aprobación de la solicitud de zonificación, siempre que la cubierta impermeable no exceda el 56% en el sitio. Informe del SAWS de referencia del 21 de enero de 2022.

El solicitante está rezonificando la propiedad para permitir el desarrollo de Oficinas.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 1
9 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 ENMIENDA AL PLAN PA-2022-11600024
(Caso de Zonificación Asociado Z-2022-10700076)

RESUMEN:

Componentes del Plan Integral: Plan Comunitario de Northeast Inner Loop

Fecha de Adopción del Plan: March 2001

Categoría Actual de Uso del Suelo: “Comercial Vecinal”

Categoría Propuesta de Uso del Suelo: “Comercial Comunitaria”

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Planificación: 13 de abril de 2022

Administradora del Caso: Despina Matzakos, Planificadora

Propietario: BCBW Holdings LLC

Solicitante: Jerry Arredondo

Representante: Jerry Arredondo

Ubicación: 7978 Broadway

Descripción Legal: Lote 101, NCB 11889

Superficie Total en Acres: 0.3810 de acre

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 84

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación de Vecinos de Oak Park – Northwood

Agencias Aplicables: Ninguna

Transporte

Vía Pública: Broadway Street

Carácter Actual: Arterial Secundario B

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Vía Pública: East Sunset Road

Carácter Actual: Menor

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Tránsito Público: Hay tres (3) rutas de autobús VIA en las proximidades de propiedad en cuestión.

Rutas en Servicio: 647, 9, 209

COMPREHENSIVE PLAN

Componentes del Plan Integral: Plan Comunitario de Northeast Inner Loop

Fecha de Adopción del Plan: March 2001

Metas del Plan:

Meta 1 Vivienda y Carácter Vecinal: Mejorar y preservar la vivienda y el carácter distintivo de los vecindarios de Northeast Inner Loop.

Meta 2 Reurbanización Económica y Física de Austin Highway: Modificar Austin Highway para que se convierta en un bulevar más urbano, peatonal y favorable al tránsito con un "centro de la ciudad" que esté conectado con los vecindarios adyacentes y tenga actividades para atraer a los residentes del vecindario, así como a visitantes y personas de alrededor de la ciudad.

Objetivo 2.3 Desarrollo Comercial: Atraer nuevos negocios favorables con los vecindarios y completar el desarrollo que satisfará las necesidades diarias de los residentes y brindará nueva vitalidad a los centros comerciales de los vecindarios.

CATEGORÍAS DE USO INTEGRAL DEL SUELO

Categoría de Uso del Suelo: "Comercial Vecinal"

Descripción de Categoría de Uso del Suelo:

Incluye usos comerciales de menor intensidad, como comercio minorista u oficinas, servicios profesionales y comercio minorista de conveniencias y servicios destinados a apoyar los usos residenciales adyacentes. Los usos comerciales vecinales deben ubicarse a poca distancia de las áreas residenciales del vecindario. Se debe prestar especial atención a las instalaciones para peatones y bicicletas que conectan los vecindarios con los nodos comerciales.

Distritos de Zonificación Relacionados: O-1, NC y C-1. (IDZ, PUD, MXD, TOD y MPCD pueden considerarse consistentes con esta categoría de uso del suelo, siempre que los usos permitidos incluidos en el plan de zonificación del sitio y la ordenanza de zonificación sean consistentes con los usos y densidades descritos anteriormente).

Categoría de Uso del Suelo: "Comercial Comunitaria"

Descripción de Categoría de Uso del Suelo:

Incluye Oficinas, servicios profesionales y usos comerciales accesibles para ciclistas y peatones y vinculados a instalaciones de tránsito. Esta forma de desarrollo debe ubicarse cerca de intersecciones principales o donde se haya establecido un área comercial actual. Los usos comerciales comunitarios están destinados a apoyar múltiples vecindarios, tienen un mayor atractivo de mercado que los usos comerciales vecinales y atraen a clientes de las áreas residenciales aledañas. Todas las áreas de carga y estacionamiento fuera de la vía pública adyacentes a los usos residenciales deben incluir zonas de amortiguamiento paisajístico, iluminación y controles de señalización.

Ejemplos de usos comerciales comunitarios incluyen, entre otros, cafeterías, oficinas, restaurantes, salones de belleza, supermercados o mercados de vecindario, 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 pueden considerarse consistentes con esta categoría de uso del suelo, siempre que los usos permitidos incluidos en el plan de zonificación del sitio y la ordenanza de zonificación sean consistentes con los usos y densidades descritos anteriormente).

ASUNTO:

Ninguno.

IMPACTO FISCAL:

No hay impacto fiscal.

ALTERNATIVAS:

1. Recomendar su 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.

El solicitante busca una Enmienda al Plan de "Comercial Comunitaria" para rezonificar a "C-2" Distrito Comercial. Aunque el sitio está ubicado en una intersección, la designación de uso de suelo "Comercial Comunitaria" no es apropiada para el área. Más bien, la designación de uso de suelo actual de "Comercial Vecinal" es más apropiada dada la proximidad del sitio a las viviendas residenciales unifamiliares y su uso como un amortiguador de transición entre el uso de suelo "Residencial de Densidad Baja" y el uso de suelo "Comercial Comunitaria" en el lado opuesto de Broadway Street. El uso de suelo actual permitiría usos comerciales ligeros que podrían soportar los usos residenciales adyacentes. Un uso del suelo de mayor intensidad permitiría el desarrollo de usos comerciales de mayor intensidad que podrían obstaculizar la comunidad residencial actual en Sunset.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN:

Zonificación actual: "O-1 AHOD" Distrito de Oficinas en Distrito

Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Propuesta: "C-2 AHOD" Distrito Comercial en Distrito

Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 19 de abril de 2022



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 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-2022-10700076
(Enmienda al Plan Asociado PA-2022-11600024)

RESUMEN:

Zonificación actual: "O-1 AHOD" Distrito de Oficinas en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "C-2NA NR AHOD" Distrito Comercial con Restricción de Ruidos con Venta de Bebidas No Alcohólicas en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 19 de abril de 2022

Administradora del Caso: Despina Matzakos, Planificadora

Propietario: BCBW Holdings LLC

Solicitante: Jerry Arredondo

Representante: Jerry Arredondo

Ubicación: 7978 Broadway

Descripción Legal: Lote 101, NCB 11889

Superficie Total en Acres: 0.3810 de acre

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 84

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación de Vecinos de Oak park – Northwood

Agencias Aplicables: Aviación

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue anexada a la Ciudad de San Antonio el 24 de septiembre de 1952 por la Ordenanza 18115 y originalmente zonificado como “A” Distrito de Residencia Unifamiliar. 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 “A” Distrito de Residencia Unifamiliar se convirtió en “R-5” Distrito Residencial Unifamiliar. La propiedad fue rezonificada mediante la Ordenanza 2018-10-04-0802, de fecha 4 de octubre de 2018 de “R-5” Distrito Residencial Unifamiliar al actual “O-1” Distrito de Oficinas.

Topografía: La propiedad en cuestión se encuentra 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: C-2, O-2

Usos Actuales del Suelo: Salón y Spa

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: C-1

Usos Actuales del Suelo: Salón, Oficinas

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: R-5

Usos Actuales del Suelo: Hogares Unifamiliares

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: C-2

Usos Actuales del Suelo: Usos de Restaurante

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 su ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planes de construcción tanto por parte del Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial: Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Broadway Street

Carácter Actual: Arterial Secundario B

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Vía Pública: East Sunset Road

Carácter Actual: Menor

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Tránsito Público: Hay tres (3) rutas de autobús VIA en las proximidades de propiedad en cuestión.

Rutas en Servicio: 647, 9, 209

ASUNTO: Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación actual: Los "O-1" Distritos de oficinas contiene usos de oficinas pequeñas y medianas, bancos, instalaciones de culto, escuela pública y privada, agencia de empleo, biblioteca, clínica médica, óptica, estudio de decoración de interiores. El tamaño máximo del edificio es de 10,000 pies cuadrados para edificios individuales. Está prohibida la exhibición o venta de mercancías al aire libre.

Zonificación Propuesta: Los "C-2NA" Distritos Comerciales de Venta de Bebidas No Alcohólicas Comerciales son idénticos a los distritos C-2 excepto que se prohíbe la venta de bebidas alcohólicas.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Área Principal del Aeropuerto y está ubicada dentro de las proximidades de un Corredor de Tránsito Premium.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El Personal recomienda su Negación, con una Recomendación Alterna de "C-1" Distrito Comercial Ligero. La Comisión de Zonificación recomienda su Aprobación, enmendada a "C-2NA NR".

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 Northeast Inner Loop y actualmente está designada como "Comercial Vecinal" en el componente de uso de suelo futuro del plan. La zonificación base solicitada "C-2NA" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas 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 recomienda su Negación, con una Recomendación Alterna.
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 es consistente con el patrón de desarrollo establecido a lo largo de Broadway, sin embargo, no es consistente con el patrón de desarrollo establecido a lo largo de Sunset Boulevard.

Las propiedades adyacentes son principalmente "C-1" Comercial Ligero, "C-2" Comercial y "R-5" Residencial Unifamiliar Distritos. Dada la proximidad del sitio a la vivienda residencial unifamiliar, el solicitado "C-2NA" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas no sería apropiado. Por lo contrario, sería adecuada una designación comercial de nivel inferior de "C-1" Comercial Ligero. Tal designación permitiría usos comerciales ligeros que podrían respaldar los usos residenciales adyacentes, mientras que una designación comercial de mayor intensidad permitiría usos que podrían obstaculizar la comunidad residencial actual en Sunset.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El "O-1" Distrito de Oficinas actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. El "C-2NA" Distrito de Venta de Bebidas No Alcohólicas propuesto no 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 público.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece estar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas.
Metas y Políticas Relevantes del Plan de Northeast Inner Loop pueden incluir:
Meta 1: Carácter de Vivienda y Vecindario
 - Mejorar y preservar la vivienda y el carácter distintivo de los vecindarios de Northeast Inner Loop.Meta 2: Reurbanización Económica y Física de Austin Highway
 - Modificar Austin Highway para convertirla en un bulevar más urbano, peatonal y de fácil tránsito con un "centro de la ciudad" que esté conectado con los vecindarios adyacentes y tenga actividades para atraer a los residentes del vecindario, así como a visitantes y personas de toda la ciudad.Objetivo 2.3: Desarrollo de Negocios
 - Atraer nuevos negocios favorables con los vecindarios y desarrollar desarrollos de repoblación que satisfagan las necesidades diarias de los residentes y aporten nueva vitalidad a los centros comerciales de los vecindarios.
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.3810 de acre tiene un tamaño suficiente para albergar los usos comerciales y el desarrollo propuestos.
7. **Otros Factores:** El solicitante pretende utilizar la estructura actual para usos comerciales de mayor intensidad.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 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 ENMIENDA AL PLAN PA-2022-11600026
(Caso de Zonificación Asociado Z-2022-10700079)

RESUMEN:

Componentes del Plan Integral: Plan de Uso del Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio

Fecha de Adopción del Plan: May 20, 2010

Categoría Actual de Uso del Suelo: "Residencial de Densidad Media"

Categoría Propuesta de Uso del Suelo: "Residencial de Densidad Alta"

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

Planificación: 13 de abril de 2022

Administrador del Caso: Mirko Maravi, Coordinador de Planificación

Propietario: Vicen Drywall and Paint INC

Solicitante: Urbane Engineer, LLC

Representante: Urbane Engineer, LLC

Ubicación: Generalmente ubicada en cuadra 4200 de Naco Perrin Boulevard

Descripción Legal: Lote TR-34A, NCB 14943

Superficie Total en Acres: 1.116

Avisos Enviados por Correo

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

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación de Vecinos de Hills of Parque North

Agencias Aplicables: Departamento de Planificación

Transporte

Vía Pública: Naco Perrin Boulevard

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Vía Pública: Capotillo Street

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

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

Rutas en Servicio: 9, 14 y 502

COMPREHENSIVE PLAN

Componentes del Plan Integral: Plan de Uso del Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio

Fecha de Adopción del Plan: 20 de mayo de 2010

Metas/Recomendaciones/Estrategias Relevantes del Plan de Uso del Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio pueden incluir:

Uso del Suelo Meta I: Proteger la calidad de vida de los residentes incluyendo salud, seguridad y bienestar

Uso del suelo Objetivo 1.1 Proteger la integridad de los vecindarios residenciales actuales y prevenir

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

Política 9 GCF: Permitir mayor densidad y uso mixto en partes de, o adyacentes a, áreas residenciales unifamiliares para fomentar las compras, los servicios y las comodidades de entretenimiento en las proximidades de las viviendas y donde corresponda.

H Meta 2: una variedad de tipos de viviendas (unifamiliares no adosadas, unifamiliares adosadas, multifamiliares, así como oportunidades de propiedad y renta) está disponible a una variedad de precios y niveles de renta, contaminación acústica excesiva y otros peligros aeroportuarios.

Categorías de Uso Integral del Suelo

Categoría de Uso del Suelo: “Residencial de Densidad Media”

Descripción de Categoría de Uso del Suelo: Viviendas unifamiliares en lotes individuales, configuraciones de línea de lote cero, dúplex tríplex, cuádruple, viviendas de campo y viviendas estilo Townhouse. Ciertos usos comunitarios de menor impacto como iglesias, parques o centros comunitarios son apropiados

Distritos de Zonificación Relacionados: R-3, RM-4, RM-5, RM-6 (y distritos de zonificación residencial menos intensa), MF-18, Multifamiliar

Categoría de Uso del Suelo: “Residencial de Densidad Alta”

Descripción de Categoría de Uso del Suelo: Todos los usos residenciales, incluyendo apartamentos, condominios e instalaciones de vivienda asistida. Típicamente ubicado a lo largo o cerca de las principales vías arteriales o secundarias. Puede utilizarse como un amortiguador de transición entre usos residenciales de densidad baja y usos no residenciales

Distritos de Zonificación Relacionados: MF-25, MF-33, MF-40, MF-50

Revisión de Uso del Suelo

Propiedad en Cuestión

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: “Residencial de Densidad Alta”

Clasificación Actual de Uso del Suelo: “Residencial de Densidad Media”

Dirección: Norte

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: “Residencial de Densidad Baja”

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Hogares Residenciales

Dirección: Este

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: “Residencial de Densidad Baja”

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Hogares Residenciales

Dirección: Sur

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: “Residencial de Densidad Media”

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Hogares Residenciales Mixtos

Dirección: Oeste

Clasificación de Uso Futuro del Suelo: “Comercial Comunitaria”

Uso del Suelo Actual: Usos Comercial

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 recomienda su Aprobación.

El Solicitante busca una Enmienda al Plan de “Residencial de Densidad Alta” para rezonificar a “MF-33” Distrito Multifamiliar. El uso de suelo propuesto es consistente con el desarrollo comercial y residencial multiplex que rodea a la propiedad en cuestión.

El uso de suelo “Residencial de Densidad Alta” es apropiado para un lote de esquina y proporciona una buena transición a los usos de suelo “Comercial Comunitaria”, “Densidad Media” y “Residencial de Densidad Baja” actuales en el área.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN:

Z-2022-10700079

Zonificación actual: "MF-33 AHOD" Distrito Multifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "R-6 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Propuesta: "MF-33 AHOD" Distrito Multifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 19 de abril de 2022



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 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-2022-10700079

RESUMEN:

Zonificación actual: "MF-33 AHOD" Distrito Multifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "R-6 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "MF-33 AHOD" Distrito Multifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 19 de abril de 2022

Administrador del Caso: Mirko Maravi, Coordinador de Planificación

Propietario: Vicen Drywall & Paint Inc.

Solicitante: Urbane Engineer, LLC

Representante: Urbane Engineer, LLC

Ubicación: Generalmente ubicado en la cuadra 4200 del Boulevard Naco Perrin

Descripción Legal: Lote TR-34A, NCB 14943

Superficie Total en Acres: 1.116

Avisos Enviados por Correo

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

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación de Vecinos de Hills of Parque North

Agencias Aplicables: Departamento de Planificación

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 39443, de 26 de mayo de 1971 y zonificado como "R-1" Distrito Residencial Unifamiliar Temporal. La mayor parte de la propiedad fue recalificada por la Ordenanza 59359, de fecha 6 de septiembre de 1984, a "R-3" Distrito Multifamiliar. Bajo el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "R-3" Distrito Multifamiliar y "R-1" Distrito Residencial Unifamiliar se convirtió al actual "MF-33" Distrito Multifamiliar y "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: Viviendas Unifamiliares

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "C-2"

Usos Actuales del Suelo: Comercial

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Viviendas Unifamiliares

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "C-2"

Usos Actuales del Suelo: Comercial

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 su ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planes de construcción tanto por parte del Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial: N/A

Transporte

Vía Pública: Naco Perrin Boulevard

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Vía Pública: Capotillo Street

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

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

Rutas en Servicio: 9, 14, 502

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 para multifamiliares es de 1.5 espacios por unidad.

ASUNTO: Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación actual: “R-6” 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.

“MF-33” Distrito Multifamiliar permite el desarrollo multifamiliar hasta una densidad máxima de 33 unidades por acre.

Zonificación Propuesta: “MF-33” Distrito Multifamiliar permite el desarrollo multifamiliar hasta una densidad máxima de 33 unidades por acre.

IMPACTO FISCAL:

Ninguna.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad no está con un Centro Regional pero sí 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 Uso del Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio y actualmente está designada como Residencial de Densidad Media en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base "MF-33" solicitado no es consistente con la futura designación de uso de suelo. El Solicitante ha solicitado una Enmienda del Plan a Residencial de Densidad Alta. 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 actual “MF-33” Distrito Multifamiliar y el “R-6” Distrito Residencial Unifamiliar son zonificación apropiada para la propiedad y sus inmediaciones. El “MF-33” Distrito Multifamiliar propuesto consolida la propiedad en una designación de zonificación y es apropiado adyacente a la zonificación y usos “RM-4” Distrito Residencial Mixto y “C-2” Distrito Comercial.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar público.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas del Plan de Uso del Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio.

Metas y Objetivos Relevantes del Plan de las Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio pueden incluir:

Uso del Suelo Meta I: Proteger la calidad de vida de los residentes incluyendo salud, seguridad y bienestar

Uso del Suelo Objetivo 1.1: Proteger la integridad de los vecindarios residenciales actuales y prevenir la contaminación acústica excesiva y otros peligros aeroportuarios.

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

Política 9 GCF: Permitir mayor densidad y uso mixto en partes de, o adyacentes a, áreas residenciales unifamiliares para fomentar las compras, los servicios y las comodidades de entretenimiento en las proximidades de las viviendas y en su caso.

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.

H Meta 3: Las opciones de vivienda están disponibles en vecindarios transitables a pie y en bicicleta ubicados cerca de servicios de tránsito, empleo, comercio minorista, servicios médicos y recreativos.

H Política 30: Garantizar que el desarrollo de repoblación sea consistente con los vecindarios actuales.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 1.116 acres tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo multifamiliar propuesto.
7. **Otros Factores:** El Solicitante pretende desarrollar veinticuatro (24) unidades multifamiliares.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda:

19 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-2022-10700083

RESUMEN:

Zonificación actual: “R-6 AHOD” Distrito Residencial Unifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: “MF-33 AHOD” Distrito Multifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 19 de abril de 2022

Administradora del Caso: Ann Benavidez, Planificadora

Propietaria: Sumana Ganji

Solicitante: Sumana Ganji

Representante: Sumana Ganji

Ubicación: 106 and 110 Mabelle Drive

Descripción Legal: Lote 14, Lote 15, Lote 16, y 5 pies al oeste del Lote 17, Cuadra 3, NCB 14949

Superficie Total en Acres: 0.3857 de acre

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 38

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación Comunitaria de Tobin Hill
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 39443 del 26 de mayo de 1971, y zonificada como "R-1" Distrito Residencial Unifamiliar Temporal. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 66918 del 7 de abril de 1988 a "R-1" Vivienda Unifamiliar. 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" Vivienda Unifamiliar Distrito se convirtió en el actual "R-6" Vivienda Unifamiliar Distrito.

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: "O-2" "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "R-6 S", "R-6", "MH"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

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 su ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planes de construcción tanto por parte del Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distrito Especial: Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Mabelle Drive

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Vía Pública: North Weidner

Carácter Actual: Arterial Secundario A
Cambios Propuestos: Ninguno Conocido

Tránsito Público: Las rutas de autobús VIA se encuentran a poca distancia de la propiedad en cuestión.
Rutas en Servicio: 5, 8, 204

Impacto en el Tráfico: Solo Revisión Preliminar - Se llevará a cabo una revisión técnica detallada y del 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 multifamiliar es de 1.5 espacios por unidad.

ASUNTO: Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación actual: “R-6” 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. Distrito superpuesto que impone restricciones de altura cerca de aeropuertos civiles y militares.

Zonificación Propuesta: “MF-33” Distrito Multifamiliar permite el desarrollo de multifamiliares hasta una densidad máxima de 33 unidades por acre.

IMPACTO FISCAL: Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión no está ubicada dentro de un Centro Regional y no está cerca de un 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 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. La propiedad está ubicada en la esquina de la cuadra, con lotes de esquina adyacentes de tamaño similar zonificados como “MF-33”.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El actual “R-6” Distrito Residencial Unifamiliar es una zonificación adecuada para la propiedad y sus inmediaciones. El “MF-33” Distrito Multifamiliar propuesto también es apropiado. El tamaño del lote y la ubicación son consistentes con los lotes de esquina adyacentes que están zonificados como "MF-33" Distrito Multifamiliar. La densidad propuesta es apropiada para el vecindario.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar público.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas del Plan de SA Tomorrow, que apoya diversos tipos y densidades de vivienda.
6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad en cuestión tiene 0.761 de acre, lo que puede albergar razonablemente un desarrollo residencial multifamiliar.
7. **Otros Factores:** El solicitante pretende rezonificar a “MF-33” para desarrollar apartamentos multifamiliares con una densidad de 33 unidades por acre. Esto permitiría un máximo de 25 unidades en esta propiedad.