

Ciudad de San Antonio



AGENDA

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

Complejo del Palacio de Gobierno

San Antonio, Texas 78205

Jueves, 4 de agosto de 2022

2:00 PM

Edificio Municipal Plaza

El Consejo de la Ciudad celebrará esta reunión de Zonificación y Uso de Suelo en la Sala del Consejo Norma S. Rodriguez en el Edificio Municipal Plaza a partir de la fecha y horario antes mencionados para los siguientes asuntos. Después de que haya sido convocada la reunión, el Consejo de la Ciudad considerará los siguientes asuntos no antes de los horarios asignados.

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

Los miembros del público pueden realizar comentarios sobre los asuntos de la agenda. Para enviar comentarios o inscribirse para hablar, visite www.saspeakup.com y haga clic en reuniones y eventos y seleccione la reunión en la que le gustaría participar. Regístrese para hablar o enviar un comentario por escrito. Se pueden realizar preguntas relacionadas con estas normas en la Oficina de la Secretaria de la Ciudad (City Clerk), llamando al número (210) 207-7253.

Las personas que se inscriban para realizar comentarios públicos pueden registrarse para obtener pasajes del autobús VIA o validación de estacionamiento en www.saspeakup.com. El pasaje de autobús VIA o la validación de estacionamiento en City Tower Garage (ubicado en 100 Blk N. Main) se proporcionará a las personas que soliciten la asistencia. El personal proporcionará pasajes de autobús VIA y tickets de validación de estacionamiento en el vestíbulo de las Salas del Consejo de la Ciudad.

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

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

DECLARACIÓN DE ACCESO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES

La Ciudad de San Antonio asegura un acceso significativo a las reuniones, los programas y los servicios de la Ciudad proporcionando razonablemente: traducción e interpretación, materiales en formatos alternativos y otras adaptaciones a pedido. Para solicitar estos servicios llame al (210) 207-2098 o al Servicio de Retransmisión de Texas al 711 o solicite estos servicios en línea en <https://www.sanantonio.gov/gpa/LanguageServices>. Solicitar 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) 2077080.

Verificar Asistencia

Audiencia Pública y Consideración de la siguiente Adopción 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 presentado 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-2019-10700296 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-1" Distrito Comercial Ligero, "C-2" Distrito Comercial, "C-3NA" Distrito Comercial General de Venta de Bebidas No Alcohólicas, "C-3NA CD" Distrito Comercial General de Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Almacenamiento y Depósito Exterior, "I-1" Distrito Industrial General, "MF-33" Distrito Multifamiliar, "MF-33 S" Distrito Multifamiliar con una Autorización de Uso Específico para una Guardería, "O-2" Distrito de Oficinas de Gran Altura, "R-6" Distrito Residencial Unifamiliar, "R-6 CD" Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para una Oficina Profesional, "RM-4" Distrito Residencial Mixto, "RM-4 CD" Distrito Residencial Mixto con un Uso Condicional para Galería de Arte a "C-1" Distrito Comercial Ligero, "C-1 CD" Distrito Comercial Ligero con un Uso Condicional para un Armero, "C-2 CD" Distrito Comercial con un Uso Condicional para Vidrios de Vehículos, "C-2NA" Distrito Comercial de Ventas de Bebidas No Alcohólicas, "IDZ-1" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad

Limitada con usos permitidos en "C-1" Distrito Comercial Ligero y "RM- 4" Distrito Residencial Mixto, "R-3" Distrito Residencial Unifamiliar, "R-3 CD" Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para cuatro unidades de vivienda, "R-4 " Distrito Residencial Unifamiliar, "R-4 CD" Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para dos unidades de vivienda, "R-5" Distrito Residencial Unifamiliar, "R-5 CD" Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para dos unidades de vivienda, "R-5 CD" Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para tres unidades de vivienda, "R-6" Distrito Residencial Unifamiliar, "R-6 CD" Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para una Clínica Médica, "R-6 CD" Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para una Oficina Profesional, "R-6 CD" Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para dos unidades de vivienda, "R-6 CD" Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para tres unidades de vivienda, "R-6 CD" Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para cuatro unidades de vivienda, "RM-4" Distrito Residencial Mixto, "RM-5" Distrito Residencial Mixto, "RM-6" Distrito Residencial Mixto, "RM-6 CD" Distrito Residencial Mixto con un Uso Condicional para un Estacionamiento No Comercial, con todos los distritos superpuestos actuales de "H" Sitio Histórico, "NCD-5" Distrito de Conservación del Vecindario Beacon Hill, y "AHOD" Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios quedando sin cambios, en 198.053 acres de NCB 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1894, 1926, 1927, 1928, 2937, 3030, 3031, 6407, 6408, 6410, 6521, 6522, 6523, generalmente delimitado por West Gramercy Place al norte, San Pedro Avenue al este, West Ashby Place al sur y Fredericksburg Road al sureste. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.

2. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700048 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 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 su Negación. (Continuado del 19 de mayo de 2022)
3. CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2022-11600030 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan Comunitario de Near Northwest, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, al cambiar la Clasificación Futura de Uso del Suelo de "Comercial Vecinal" a "Comercial Comunitario" en el lote 711, los 5 pies al oeste del lote 12 y el lote P104, Cuadra 8, NCB 2026, generalmente ubicado en 1016 y 1024 Cincinnati Avenue. El Personal recomienda su Negación. La Comisión de Planificación recomienda su Aprobación. (Caso de zonificación asociado Z-2022-10700094 CD) (Continuado del 16 de junio de 2022)
4. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700094 CD (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2 NCD-8 AHOD" Distrito Comercial con Conservación del Vecindario de Woodlawn Lake en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-2 CD NCD-8 AHOD" Distrito Comercial con Conservación del Vecindario Woodlawn Lake en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para un Bar/Taberna con Cobro de Entrada 3 o más días por semana en los lotes 711, los 5 pies al oeste del lote 12 y el lote P104, Cuadra 8, NCB 2026, generalmente ubicado en 1016 y 1024 Cincinnati Avenue. El Personal recomienda su Negación. La Comisión de Zonificación recomienda su Aprobación, con Condiciones. (Enmienda al Plan Asociado

PA-2022-11600030) (Continúa del 16 de junio de 2022)

5. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700114 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "R-2 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 60.15 pies al norte del Lote 13 y Lote 15, NCB 2238, ubicado en 2402 West Martin Street. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
6. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700063 (Distrito 2 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "RM-4 AHOD" Distrito Residencial Mixto en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "R-1 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en los 29 pies al este del Lote 12, Cuadra 2, NCB 6088, ubicado en 803 Indiana Street. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación. (Continúa del 16 de junio de 2022)
7. CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2022-11600036 (Distrito 2 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan del Perímetro del Corredor Este de la IH-10, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, al cambiar la Clasificación Futura de Uso del Suelo de "Comercial Comunitario" a "Industrial" en los 95.41 pies al sur del Lote 19, Cuadra 1, NCB 10599, y Lote 20, Cuadra 1, NCB 10599, ubicado en 7222 Noroeste Carretera 410. El Personal y la Comisión de Planificación recomienda su Aprobación. (Caso de zonificación asociado Z-2022-10700095 S)
8. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700095 S (Distrito 2 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "I-1 MLOD-3 MLR-1 AHOD" Distrito General Industrial con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale e Iluminación Militar Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "I- 2 S MLOD-3 MLR-1 AHOD" Distrito Industrial Pesado con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale e Iluminación Militar Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con una Autorización de Uso Específico para una Entidad de Reciclaje de Metales con Almacenamiento Exterior y/o Procesamiento en los 95.41 pies al sur del Lote 19, Cuadra 1, NCB 10599, y Lote 20, Cuadra 1, NCB 10599, ubicado en 7222 Noroeste Carretera 410. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación, Pendiente de la Enmienda al Plan. (Caso de Enmienda al Plan Asociado PA-2022-11600036)
9. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700113 CD (Distrito 2 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "RM-4 AHOD" Distrito Residencial Mixto en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "RM-4 CD AHOD" Distrito Residencial Mixto en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para a Estacionamiento no Comercial en Lote 2, Cuadra 44, NCB 653, ubicado en 606 Virginia Boulevard. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
10. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700118 (Distrito 2 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "D H HE AHOD" Distrito Histórico del Downtown en Histórico Excepcional de St Paul Square en Distrito Superpuesto de Riesgos

Aeroportuarios a "IDZ-3 H HE AHOD" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta en Distrito Histórico en Histórico Excepcional de St Paul Square Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en "C-3" Distrito General Comercial y "D" Distrito del Downtown en Lote 35, Cuadra 1, NCB 679, ubicado en 119 Heiman. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.

11. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700131 (Distrito 2 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2 AHOD" Distrito Comercial en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "RM-4 AHOD" Distrito Residencial Mixto en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Lote 30, Cuadra 23, NCB 671, ubicado en 631 East Carolina Street. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
12. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700133 (Distrito 2 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "RM-6 H AHOD" Distrito Histórico Residencial Mixto en Dignowity Hill en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "R-4 H AHOD" Distrito Histórico Residencial Unifamiliar de Dignowity Hill en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "RM-5 H AHOD" Distrito Histórico Residencial Mixto de Dignowity Hill en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en el Lote 5 y Lote 6, y 57 pies al oeste de los 52.9 pies al norte del Lote 10, Cuadra 25, NCB 512, ubicado en 1012 North Cherry Street y 1014 North Cherry Street. El Personal y la Comisión de Zonificación recomienda su Negación.
13. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700135 (Distrito 2 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3 MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito General Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar de Martindale e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "I-1 MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito General Industrial Con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar de Martindale e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-3 MLOD-3 MLR-2 AHOD" Distrito General Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar de Martindale e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en Lot e26, Cuadra 3, NCB 17730, ubicado en 6307 Rittiman Road. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
14. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700111 (Distrito 3 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "MF-33 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Multifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "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 en "C-2" Distrito Comercial y "MF-33" Distrito Multifamiliar 73 pies al oeste de los 138 pies al este del Lote 1, Lot 1D, y Lote 22, NCB 7791, ubicado en 5001 South Flores Street, 5003 South Flores Street, y 108 Beatrice Avenue. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
15. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700029 (Distrito 4 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2 AHOD" Distrito Comercial en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "R-5 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar en

Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios en 34.506 acres de CB 4296 y CB 4297, ubicado en 15895 South Autopista Estatal 16. El Personal recomienda su Negación. La Comisión de Zonificación recomienda su Aprobación. (Continúa del 16 de junio de 2022)

16. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700064 CD (Distrito 4 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-2 CD MLOD-2 MLR- 2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Reparación de Autos y Camionetas en los 16.5 pies al Oeste del Lote 40, Cuadra 83, NCB 11060, ubicado en 805 Gillette Boulevard. El Personal recomienda su Negación. La Comisión de Zonificación recomienda su Aprobación con Condiciones.
17. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700115 S (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-2 S 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 una Autorización de Uso Específico para un Salón de Fiestas, Salón para Recepciones o Salón de Reuniones en los 623.54 pies al este del Lote 20, Cuadra 26, NCB 10553, ubicado en 3642-3678 Culebra Road. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación con Condiciones.
18. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700121 S (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-4 MLOD-2 MLR-1 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-2 NA S MLOD-2 MLR-1 AHOD" Distrito Comercial con Venta de Bebidas No Alcohólicas con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con una Autorización de Uso Específico para una Salón de Fiestas, Salón para Recepciones e Instalaciones para Reuniones en el lote 40, Cuadra 33, NCB 8115, ubicado en 1411 Brady Boulevard. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación con Condiciones.
19. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700122 CD (Distrito 5 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-6 MLOD-2 MLR-1 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "R-6 CD MLOD-2 MLR-1 AHOD" Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para dos (2) unidades de vivienda en el Lote 31, Cuadra 12, NCB 11347, ubicado en 2526 Dahlgreen Avenue. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
20. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700129 (Distrito 5 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 "IDZ-1 AHOD" Distrito de Zona de

Desarrollo de Repoblación de Intensidad Limitada Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos para tres (3) unidades de vivienda en Lote 16, Cuadra 1, NCB 2181, ubicado en 539 Ruiz Street. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.

21. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700103 CD (Distrito 6 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-6" Distrito Residencial Unifamiliar a "R-6 CD" Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para Instalación de vivienda asistida con no más de quince (15) residentes en el Lote 3 y Lote 4, Cuadra 2, NCB 17637, ubicado en 10558 y 10548 Mountain View Drive. El Personal recomienda su Negación. La Comisión de Zonificación recomienda su Aprobación.
22. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700132 S (Distrito 6 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2 CD" Distrito Comercial con un Uso Condicional para un Centro de Mejoras para el Hogar a "C-2 S" Distrito Comercial con una Autorización de Uso Específico para un lavadero de autos en Lote P-59 J, NCB 18296, generalmente ubicado en la Cuadra 12200 de Culebra Road. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
23. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2021-10700319 (Distrito 7 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "RM-4 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Residencial Mixto con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "C-2NA 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 en Lote 58, Cuadra H, NCB 8358, ubicado en 1286 Bandera Road. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
24. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700119 (Distrito 8 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2" Distrito Comercial a "PUD R-3" Desarrollo de Unidad Planificada Distrito Residencial Unifamiliar con Espaciado Perimetral Reducido de 10 pies en 1.687 acres de NCB 14862, generalmente ubicado en la Cuadra 6400 de Babcock Road. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación.
25. CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2022-11600034 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Plan de Uso del Suelo de Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio, un componente del Plan Maestro Integral de la Ciudad, al cambiar la Clasificación Futura de Uso del Suelo de "Comercial Comunitario" a "Residencial de Densidad Media" en Lot eP-128A y Lot P-128C, NCB 15679, ubicado en 3500 Thousand Oaks Drive. El Personal y la Comisión de Planificación recomienda su Aprobación. (Caso de zonificación asociado Z-2022-10700104) (Continúa del 16 de junio de 2022)
26. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700104 (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-2 AHOD" Distrito Comercial en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios a "PUD MF- 18 AHOD" Distrito de Desarrollo de Unidad Planificada de Densidad Limitada Multifamiliar Distrito Superpuesto de Riesgos

Aeroportuarios con un retroceso perimetral reducido de diez pies (10') en el Lote P-128A y Lote P-128C, NCB 15679, ubicado en 3500 Thousand Oaks Drive. El Personal y la Comisión de Zonificación recomiendan su Aprobación, Pendiente de la Enmienda al Plan. (Enmienda al Plan Asociado PA-2022-11600034) (Continúa del 16 de junio de 2022)

27. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2021-10700344 ERZD (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "R-6 ERZD" Distrito Residencial Unifamiliar en Zona de Recarga del Acuífero Edwards a "C-1 ERZD" Distrito Comercial Ligero en Zona de Recarga del Acuífero Edwards en Lote P-20, NCB 17194, ubicado en 16103 Bulverde Road. El Personal, SAWS, y la Comisión de Zonificación Recomiendan su Aprobación.
28. CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700057 ERZD (Distrito 1 del Consejo): Ordenanza que enmienda el Límite del Distrito de Zonificación de "C-3 ERZD" Distrito General Comercial en Zona de Recarga del Acuífero Edwards, "C-2 ERZD" Distrito Comercial en Zona de Recarga del Acuífero Edwards y "C-2 PC-1 ERZD" Distrito Comercial con Corredor de Preservación de Bulverde Road en Zona de Recarga del Acuífero Edwards a "MF-25 PC-1 ERZD" Distrito Multifamiliar de Densidad Baja con Corredor de Preservación de Bulverde Road en Zona de Recarga del Acuífero Edwards y "MF-25 ERZD" Distrito Multifamiliar de Densidad Baja en Zona de Recarga del Acuífero Edwards en 21.09 acres de NCB 17728, ubicado en 17934 North Carretera 1604 East. Staff, SAWS y Comisión de Zonificación Recomiendan su Aprobación.
29. CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2022-11600041 (ETJ – Más cercano al Distrito 4 del Consejo): Ordenanza que modifica la Jurisdicción Extraterritorial Área de Protección Militar Plan de Uso de Suelo Clasificación de Uso de Suelo de "Comercial Comunitario" a "Empleo/Usos Mixto Flexible" en CB 5197 P24A, P25A, P31 y P105 ABS 544, ubicado en 10787 Marbach Road. El Personal y la Comisión de Planificación recomienda su Aprobación.

Levantamiento de 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.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto 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-2019-10700296

RESUMEN:

Zonificación Actual: “C-1” Distrito Comercial Ligero, “C-2” Distrito Comercial, “C-3NA” Distrito Comercial General de Venta de Bebidas No Alcohólicas, “C-3NA CD” Distrito Comercial General de Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Almacenamiento y Depósito Exterior, “I-1” Distrito Industrial General, “MF-33” Distrito Multifamiliar, “MF-33 S” Distrito Multifamiliar con una Autorización de Uso Específico para una Guardería, “O-2” Distrito de Oficinas de Gran Altura, “R-6” Distrito Unifamiliar Residencial, “R-6 CD” Distrito Unifamiliar Residencial con un Uso Condicional para una Oficina Profesional, “RM-4” Distrito Residencial Mixto, “RM-4 CD” Distrito Residencial Mixto con un Uso Condicional para Galería de Arte

Zonificación Solicitada: “C-1” Distrito Comercial Ligero, “C-1 CD” Distrito Comercial Ligero con un Uso Condicional para un Armero, “C-2 CD” Distrito Comercial con un Uso Condicional para Vidrios de Vehículos, “C-2NA” Distrito Comercial de Ventas de Bebidas No Alcohólicas, “IDZ-1” Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Limitada con usos permitidos en “C-1” Distrito Comercial Ligero y “RM-4” Distrito Residencial Mixto, “R-3” Distrito Residencial Unifamiliar, “R-3 CD” Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para Cuatro Unidades de Vivienda, “R-4 ” Distrito Residencial Unifamiliar, “R-4 CD” Distrito Unifamiliar Residencial con un Uso Condicional para Dos Unidades de Vivienda, “R-5” Distrito Unifamiliar Residencial, “R-5 CD” Distrito Unifamiliar Residencial con un Uso Condicional para Dos Unidades de Vivienda, “R-5 CD” Distrito Unifamiliar Residencial con un Uso Condicional para Tres Unidades de Vivienda, “R-6” Distrito Unifamiliar Residencial, “R-6 CD” Distrito Unifamiliar Residencial con un Uso Condicional para una Clínica Médica, “R-6 CD” Distrito Unifamiliar Residencial con un Uso Condicional para una Oficina Profesional, “R-6 CD” Distrito Unifamiliar Residencial con un Uso Condicional para Dos Unidades de Vivienda, “R-6 CD” Distrito Unifamiliar Residencial con un Uso Condicional para Tres Unidades de Vivienda, “R-6 CD” Distrito Unifamiliar Residencial con un Uso Condicional para Cuatro Unidades de Vivienda, “RM-4” Distrito Residencial Mixto, “RM-5” Distrito Residencial Mixto, “RM-6” Distrito Residencial Mixto,

“RM-6 CD” Distrito Residencial Mixto con un Uso Condicional para un Estacionamiento No Comercial

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 7 de junio de 2022

Administrador del Caso: Forrest Wilson, Planificador de Primer Nivel

Propietario: Propietarios Múltiples

Solicitante: Departamento de Servicios de Desarrollo

Representante: Departamento de Servicios de Desarrollo

Ubicación: Rezonificación de Grandes Áreas de Beacon Hill

Descripción Legal: NCB 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1894, 1926, 1927, 1928, 2937, 3030, 3031, 6407, 6408, 6410, 6521, 6522, 6523 generalmente delimitado por West Gramercy Place al norte, San Pedro Avenue al este, West Ashby Place al sur y Fredericksburg Road al sureste.

Superficie Total en Acres: 198.053

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 1,108

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

Agencias Aplicables: Ninguna

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: Las propiedades en cuestión formaban parte de las 36 millas cuadradas originales de la Ciudad de San Antonio y originalmente estaban zonificadas como “B” Distrito Residencial y “D” Distrito de Apartamentos. Varias propiedades fueron rezonificadas por la Ordenanza 86704, del 25 de septiembre de 1997, a varios distritos de zonificación como parte de la rezonificación de grandes áreas. El Distrito de Conservación del Vecindario del Área de Beacon Hill fue adoptado por la Ordenanza 101890, con fecha del 15 de diciembre de 2005.

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: Distritos de Zonificación Múltiple

Usos Actuales del Suelo: Unifamiliar, Multifamiliar, Comercial

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: Distritos de Zonificación Múltiple

Usos Actuales del Suelo: Unifamiliar, Multifamiliar, Comercial

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: Distritos de Zonificación Múltiple

Usos Actuales del Suelo: Unifamiliar, Multifamiliar, Comercial

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: Distritos de Zonificación Múltiple

Usos Actuales del Suelo: Unifamiliar, Multifamiliar, Comercial

Información de Distritos Superpuestos:

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

El Distrito de Conservación del Vecindario de Beacon Hill (NCD-5) es un distrito de zonificación superpuesto que contiene directrices de diseño para la rehabilitación del desarrollo residencial y comercial actual. Los 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 Distritos Especiales:

Ninguno.

Transporte

Vía Pública: Vecindario Beacon Hill

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

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

Impacto en el Tráfico: No se requiere un informe TIA.

Información de Estacionamiento: No hay requisito de estacionamiento.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: “C-1” Distrito Comercial Ligero, “C-2” Distrito Comercial, “C-3NA” Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas, “C-3NA CD”

Distrito Comercial General con Venta de Bebidas No Alcohólicas con un Uso Condicional para Almacenamiento y Depósito Exterior, "I-1" Distrito Industrial General, "MF-33" Distrito Multifamiliar, "MF-33 S" Distrito Multifamiliar con una Autorización de Uso Específico para una Guardería, "O-2" Distrito de Oficinas de Gran Altura, "R-6" Distrito Unifamiliar Residencial, "R-6 CD" Distrito Unifamiliar Residencial con un Uso Condicional para una Oficina Profesional, "RM-4" Distrito Residencial Mixto, "RM-4 CD" Distrito Residencial Mixto con un Uso Condicional para Galería de Arte

Zonificación Propuesta: "C-1" Distrito Comercial Ligerero, "C-1 CD" Distrito Comercial Ligerero con un Uso Condicional para un Armero, "C-2 CD" Distrito Comercial con un Uso Condicional para Vidrios de Vehículos, "C-2NA" Distrito Comercial de Ventas de Bebidas No Alcohólicas, "IDZ-1" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Limitada con usos permitidos en "C-1" Distrito Comercial Ligerero y "RM-4" Distrito Residencial Mixto, "R-3" Distrito Residencial Unifamiliar, "R-3 CD" Distrito Residencial Unifamiliar con un Uso Condicional para cuatro unidades de vivienda, "R-4 " Distrito Residencial Unifamiliar, "R-4 CD" Distrito Unifamiliar Residencial con un Uso Condicional para dos unidades de vivienda, "R-5" Distrito Unifamiliar Residencial, "R-5 CD" Distrito Unifamiliar Residencial con un Uso Condicional para dos unidades de vivienda, "R-5 CD" Distrito Unifamiliar Residencial con un Uso Condicional para tres unidades de vivienda, "R-6" Distrito Unifamiliar Residencial, "R-6 CD" Distrito Unifamiliar Residencial con un Uso Condicional para una Clínica Médica, "R-6 CD" Distrito Unifamiliar Residencial con un Uso Condicional para una Oficina Profesional, "R-6 CD" Distrito Unifamiliar Residencial con un Uso Condicional para dos unidades de vivienda, "R-6 CD" Distrito Unifamiliar Residencial con un Uso Condicional para tres unidades de vivienda, "R-6 CD" Distrito Unifamiliar Residencial con un Uso Condicional para cuatro unidades de vivienda, "RM-4" Distrito Residencial Mixto, "RM-5" Distrito Residencial Mixto, "RM-6" Distrito Residencial Mixto, "RM-6 CD" Distrito Residencial Mixto con un Uso Condicional para un Estacionamiento No Comercial

IMPACTO FISCAL:

No hay impacto fiscal.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Centro Regional de Midtown, pero no 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 se encuentra dentro del Plan Vecinal del Midtown. Los distritos de zonificación base solicitados son consistentes con las futuras designaciones 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:** La Zonificación Actual de las propiedades en el área en cuestión es una combinación de “R-6” Distrito Unifamiliar Residencial, “MF-33” Distrito Multifamiliar, “RM-4” Distrito Residencial de Uso Mixto y “C-2” Distrito Comercial. El área en cuestión está dentro del Plan Vecinal de Midtown. No se requieren enmiendas del plan. La adopción de 2001 del Código de Desarrollo Unificado convirtió todos los distritos de zonificación de 1938 y 1965 en los distritos de zonificación actuales, a su vez, esta conversión creó algunos usos no conformes. La estrategia de rezonificación incluye análisis de datos y de campo realizados por el personal para realizar recomendaciones de zonificación apropiadas basadas en el uso actual de las propiedades. Varias propiedades zonificadas residencialmente están zonificadas condicionalmente para dos (2) o más unidades de vivienda como parte del proceso de zonificación para evitar usos no conformes. Las propiedades se eliminaron de la estrategia si ya estaban debidamente zonificadas con su uso actual.
- 4. Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
- 5. Políticas Públicas:** El cambio de zonificación propuesto no parece entrar en conflicto con las siguientes metas y estrategias del Plan Vecinal del Midtown:

Meta 1: Desarrollo Económico: Revitalizar y mejorar los centros comerciales históricos de los vecindarios

- Objetivo 1.1: Carácter Histórico
- Preservar el carácter histórico de los centros comerciales vecinales a lo largo de Blanco, Fredericksburg, Hildebrand, Flores y San Pedro

Meta 2: Vivienda: Preservar y revitalizar la combinación única de viviendas de calidad de los vecindarios

- Objetivo 2.2: Carácter de la Vivienda
- Mantener el carácter histórico de las viviendas del vecindario mientras se aprovecha la mayor demanda de viviendas en el área para atraer la reinversión de nuevas familias.

- 6. Dimensiones del Lote:** Aproximadamente 198.053 acres.
- 7. Otros Factores:** El Consejo de la Ciudad aprobó una resolución el 9 de noviembre de 2017 (2017-11-09-0042R), instruyendo al Departamento de Servicios de Desarrollo para iniciar una rezonificación de gran área a distritos de zonificación apropiados para propiedades ubicadas en el Vecindario de Beacon Hill. La meta es alinear la zonificación con el uso actual de las propiedades en el área, de acuerdo con el Plan Vecinal del Midtown adoptado. A lo largo de las últimas décadas, muchas áreas del centro de la ciudad han tenido preocupaciones constantes con respecto a las inconsistencias de zonificación. Estas inconsistencias fueron el resultado de la conversión del código de zonificación "antiguo", que utilizaba un sistema de zonificación en niveles A-J, al nuevo sistema que usamos hoy. El proyecto de Rezonificación de Grandes Áreas está destinado a corregir estos asuntos no conformes.

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 de sitios individuales o requisitos de desarrollo únicos sería compatible con los usos del suelo adyacentes en determinadas condiciones.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto 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, del 5 de mayo de 1940 y zonificada como parte de las 36 millas cuadradas originales de la Ciudad de San Antonio y zonificada como "B" Distrito de Residencia. Conforme al 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 Unifamiliar Residencial.

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

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "R-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 Distritos Superpuestos: 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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distritos Especiales: 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 a pie de la propiedad en cuestión.
Rutas en Servicio: 651

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

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

No se Requiere un Informe de TIA.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para una vivienda de 1 familia es 1 por unidad. El requisito mínimo de estacionamiento para una Oficina Profesional es 1 por cada 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 a 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 del uso del suelo.

2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “R-4” Distrito Unifamiliar Residencial actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. La propuesta “R-4 CD” Distrito Unifamiliar Residencial con un Uso Condicional para una Oficina Profesional también es una zonificación apropiada. La solicitud de zonificación mantiene la zonificación base y el (CD) Uso Condicionado permite considerar una Oficina Profesional compatible con usos residenciales. La propiedad en cuestión es un lote de 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 públicos.
5. **Políticas Públicas:** La rezonificación propuesta no parece entrar en conflicto con las siguientes metas, principios y objetivos del Plan Comunitario del Área de Greater Dellview:
 - Meta 2: Revitalización Comercial del Vecindario: Promover el crecimiento y desarrollo de negocios locales y crear ambientes comerciales atractivos y viables que atraigan nuevos clientes y negocios diversos
 - 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 garantizar entornos comerciales limpios, seguros, atractivos, que cumplan con los códigos de la ciudad y respeten los usos residenciales de los vecindarios adyacentes.
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.1377 de acre tiene un tamaño suficiente para albergar el desarrollo propuesto.
7. **Otros factores:** El procedimiento de zonificación de Uso Condicional está diseñado para proporcionar un uso de suelo que no está permitido por el distrito de zonificación establecido, pero que debido a consideraciones de sitios individuales o requisitos de desarrollo únicos sería compatible con usos de suelo adyacentes bajo determinadas condiciones.

Las siguientes condiciones se aplicarán a la operación de usos no residenciales permitidos dentro de cualquier distrito residencial, salvo aprobación en contrario por el Consejo de la Ciudad:

A. No debe haber ninguna pantalla o letrero exterior, con la excepción de una placa de identificación que no exceda los tres (3) pies cuadrados de área, que podría permitirse cuando esté unida al frente de la estructura principal.

B. No se permitirán características de construcción que coloquen a la estructura fuera de su carácter con el vecindario residencial adyacente.

C. No se permitirá un horario de atención anterior a las 7:00 a.m. o posterior a 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: 16 de junio 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 ENMIENDA AL PLAN PA-2022-11600030
(Caso de zonificación asociado Z-2022-10700094)

RESUMEN:

Componentes del Plan Integral: Plan Comunitario de Near Northwest

Fecha de Adopción del Plan: 2002

Categoría Actual de Uso del Suelo: "Comercial Vecinal"

Categoría Propuesta de Uso del Suelo: "Comercial Comunitario"

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Planificación: 25 de mayo de 2022

Administradora del Caso: Despina Matzakos, Planificadora

Propietarios: Jesse y Stella Castillo

Solicitante: Rene Zamora

Representante: Rene Zamora

Ubicación: generalmente ubicado en 1016/1024 Cincinnati Avenue

Descripción Legal: Lotes 7-11, 5 pies al oeste del Lote 12 y Lote P-104, Cuadra 8, LCN 2026

Superficie Total en Acres: 0.8815 de acre

Avisos Enviados por Correo

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

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación de Vecinos de Woodlawn Lake

Agencias Aplicables: Departamento de Planificación, Conservación del Vecindario

Transporte

Vía Pública: Cincinnati Avenue

Carácter Actual: Menor

Cambios Propuestos: Ninguno

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

Rutas en Servicio: 103

PLAN INTEGRAL

Componentes del Plan Integral: Plan Comunitario de Near Northwest

Fecha de Adopción del Plan: 2002

Metas del Plan:

Meta 2 - Desarrollo Económico: Asegurar de que los corredores comerciales de la comunidad Near NW estén completos de una combinación de usos que incluyen oficinas profesionales, residencias y tiendas concurridas, brindando a los vecinos un lugar atractivo para caminar para ir de compras, entretenerse, trabajar y relajarse tanto de día como de noche.

Meta 7 - Apariencia y Seguridad Comunitaria: Transformar la comunidad en una que sea físicamente atractiva en términos de estética y seguridad.

CATEGORÍAS INTEGRALES DE USO DEL SUELO

Categoría de Uso del Suelo: "Comercial Vecinal"

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo:

- Prevé usos para oficinas, servicios profesionales y comercios minoristas orientados a los peatones. Los usos Vecinales Comerciales deben ubicarse en la intersección de una vía secundaria y una calle local o donde se haya establecido un área Comercial actual.
- Las estructuras deben tener un tamaño máximo de 5,000 pies cuadrados o los pies cuadrados de un edificio actual. La mayor parte de la fachada de la planta baja debe estar compuesta por ventanas. Las áreas de estacionamiento deben ubicarse detrás del edificio, con la excepción de una fila de estacionamiento en ángulo o de frente a lo largo de la calle. Además, todas las áreas de estacionamiento fuera de la calle y de uso de vehículos adyacentes a los usos residenciales deben tener controles de señalización, iluminación y paisajismo de amortiguamiento. Las entradas de servicio y/o los patios ubicados en el patio trasero o lateral del uso comercial deben protegerse de las áreas residenciales adyacentes y los contenedores de basura deben ubicarse en la parte trasera del sitio y protegerse. Los patios de amortiguamiento deben proporcionar una separación ajardinada entre los usos residencial y comercial.

Distritos de Zonificación Relacionados:

- O-1, NC, y C-1
- Los usos incluyen tiendas de regalos, delicatessen, oficinas, restaurantes, salones de belleza, pequeños supermercados o mercados de vecindario, cafeterías, talleres de reparación de calzado y clínicas médicas. No se permiten establecimientos con autoservicio. Se permiten unidades de vivienda/trabajo, que permiten el uso residencial por encima del espacio comercial, así como un número limitado de apartamentos.

Categoría de Uso del Suelo: "Comercial Comunitario"

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo:

- Incluye usos de suelo de densidad media y alta que atrae su base de clientes de una comunidad más grande. Esta clasificación puede incluir una combinación de usos en el mismo edificio o en el mismo desarrollo. Los usos comerciales comunitarios generalmente se ubican en vías arteriales en las principales intersecciones (nodos) o en

áreas comerciales establecidas a lo largo de vías arteriales. Ejemplos de usos de Comercial Comunitario incluyen todos los usos de Comercial Vecinal, tiendas de conveniencia con gasolineras, supermercados, viveros, tiendas de pintura/alfombras, oficinas, apartamentos y centros comerciales comunitarios. Se permite conducir a través de establecimientos. Los usos comerciales comunitarios deben incorporar entradas bien definidas y accesibles, circulación interna compartida, cortes de acera limitados a las calles principales, aceras amplias y árboles de sombra en los estacionamientos, paisajismo en maceteros entre el estacionamiento y la calle y señalización de monumentos bien diseñada. Los centros comerciales comunitarios deben diseñarse para crear enlaces vehiculares y peatonales seguros, atractivos y convenientes con los usos de suelo adyacentes.

Distritos de Zonificación Relacionados:

- O-1.5, NC, C-1, y C-2

REVISIÓN DE USO DEL SUELO

Propiedad en Cuestión

Clasificación Futura de Uso del Suelo: Comercial Vecinal

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Bar Lighthouse, Restaurante

Dirección: Norte

Clasificación Futura de Uso del Suelo: Comercial Vecinal

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Estacionamiento del Gimnasio Woodlawn, Gimnasio Woodlawn

Dirección: Este

Clasificación Futura de Uso del Suelo: Comercial Vecinal

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Vivienda, Oficinas, Fabricante de Metales

Dirección: Sur

Clasificación Futura de Uso del Suelo: Residencial Urbano de Densidad Baja

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Hogares Residenciales Unifamiliares

Dirección: Oeste

Clasificación Futura de Uso del Suelo: Institucional Pública, Parques Espacio Abierto

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Parque de Perros en Woodlawn Lake y Casting Pond, Gimnasio Woodlawn

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 Comunitario” para rezonificar a “C-2 CD” Distrito Comercial con un Uso Condicional para un Bar/Taberna con Cobro de Entrada 3 o más días a la semana. El uso de suelo propuesto para “Comercial Comunitario” no es apropiado para el área. El uso de suelo residencial adyacente consiste en “Residencial Urbano de Densidad Baja” y “Comercial Vecinal”. El uso del suelo al Oeste, adyacente a Woodlawn Lake, consiste en “Institucional Pública” y “Parques Espacio Abierto”. El uso de suelo “Comercial Vecinal” actual es apropiado, ya que hay una combinación de usos residenciales Unifamiliares, usos Comerciales ligeros y espacio para parques en el área. “Comercial Comunitario” introduciría un uso de suelo de intensidad media a alta que no está alineado con el carácter de vecindario actual.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN: Z2022-10700094

Zonificación Actual: "C-2 NCD-8 AHOD" Distrito Comercial con Conservación del Vecindario Woodlawn Lake en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Propuesta: "C-2 CD NCD-8 AHOD" Distrito Comercial con Conservación del Vecindario Woodlawn Lake en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para a Bar/Taberna con Cobro de Entrada 3 o más días a la semana

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 17 de mayo de 2022



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 16 de junio 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-2022-10700094 CD
(Enmienda al Plan Asociado PA-2022-11600030)

RESUMEN:

Zonificación Actual: "C-2 NCD-8 AHOD" Distrito Comercial con Conservación del Vecindario de Woodlawn Lake en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "C-2 CD NCD-8 AHOD" Distrito Comercial con Conservación del Vecindario de Woodlawn Lake en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para un Bar/taberna con Cobro de Entrada 3 o más días a la semana

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 17 de mayo de 2022

Administradora del Caso: Despina Matzakos, Planificadora

Propietarios: Jesse y Stella Castillo

Solicitante: Rene Zamora

Representante: Rene Zamora

Ubicación: Generalmente ubicado en 1016/1024 Cincinnati Avenue

Descripción Legal: Lotes 7-11, 5 pies al oeste del Lote 12 y Lote P-104, Cuadra 8, LCN 2026

Superficie Total en Acres: 0.7824 de acre

Avisos Enviados por Correo

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

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Woodlawn Lake

Agencias Aplicables: Departamento de Aviación, Departamento de Planificación, Parques y Recreación

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 "F" Distrito Minorista Local. Según el Código de Desarrollo Unificado de 2001, 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 en cuestión está ubicada dentro de una Zona Acuífera Artesiana y Alta Cuenca SAR.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: R-6

Usos Actuales del Suelo: Estacionamiento del Gimnasio Woodlawn, Gimnasio Woodlawn

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: R-4

Usos Actuales del Suelo: Hogares Residenciales Unifamiliares

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: C-2

Usos Actuales del Suelo: Vivienda, Oficinas, Fabricante de Metales

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: R-6

Usos Actuales del Suelo: Parque de Perros en Woodlawn Lake y Casting Pond, Woodlawn

Información de Distritos Superpuestos:

El Distrito con Conservación del Vecindario de Woodlawn Lake (NCD-8) es un distrito de zonificación superpuesto que contiene directrices de diseño para la rehabilitación del desarrollo residencial y comercial actual. Los propietarios, junto con el personal del Departamento de Planificación y Desarrollo Comunitario, desarrollan las directrices de diseño. Estas directrices pueden abordar los materiales de construcción, la altura, el tamaño, el volumen, la señalización, la ubicación de las aceras, etc. La Sección de Zonificación del Departamento de Servicios de Desarrollo realiza una revisión de zonificación.

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

Información de Distritos Especiales: Ninguno.

Transporte

Vía Pública: Cincinnati Avenue

Carácter Actual: Menor

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: Alexander Avenue

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

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

Rutas en Servicio: 103

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 para un Bar/Taberna es 1 por cada 100 pies cuadrados de GSF.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los "C-2" Distrito Comerciales alberga 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.

Zonificación Propuesta: "C-2" Distrito Comercial alberga usos comerciales comunitarios, con tamaño de edificio ilimitado y límite de altura de edificio 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 Autorización de Uso Condicional solicitada permitiría un Bar/Taberna.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad está dentro de un Corredor de Tránsito Premium pero no dentro de un Centro Regional.

RECOMENDACIÓN:

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

Se recomendó la siguiente condición:

Las horas de sonido amplificado al aire libre están limitadas de 4:00 p. m. a 0:00 a. m.

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 Near Northwest y actualmente está designada como "Comercial Vecinal" en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación de base comercial "C-2" solicitado no es consistente con la futura designación de uso de suelo. El Solicitante ha solicitado una Enmienda al Plan "Comercial Comunitario". El Personal recomienda su Negación. La Comisión de Planificación recomienda su Aprobación.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto normalmente está permitido por derecho en el "C-3" Distrito Comercial General y es de naturaleza más intensa que el "C-2" Distrito Comercial actual. Las propiedades adyacentes están zonificadas principalmente como "R-4" Distrito Unifamiliar Residencial "R-6" Distrito Unifamiliar Residencial y "C-2" Distrito Comercial.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El "C-2" Distrito Comercial actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente, pero no está alineada con el uso del suelo o el desarrollo actual de la propiedad como bar. El "C-2 CD" Distrito Comercial propuesto con un Uso Condicional para un Bar/Taberna con Cobro de Entrada 3 o Más Días por Semana no es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. La solicitud toma un uso intensivo de "C-3" Distrito Comercial General y condiciona el uso de un Bar/Taberna se reduce en el "C-2" Distrito Comercial.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar público. El Bar/Taberna propuesto permite la adición de un bar en el patio de la propiedad con parlantes al aire libre, lo que podría crear una intrusión de ruido.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud parece estar en conflicto con los objetivos de Políticas Públicas.

Metas y Políticas relevantes del Plan integral pueden incluir:

- GCF Meta 5: El crecimiento y la forma de la ciudad respaldan la mejora de la habitabilidad en los vecindarios actual y futuros.
- Política 9 del GCF: Permitir usos mixtos y de mayor densidad en partes de, o adyacentes a, áreas residenciales unifamiliares para fomentar las compras, los servicios y el entretenimiento Servicios en mayor proximidad a la vivienda y en su caso.
- Política JEC 25: Continuar los esfuerzos para revitalizar el núcleo urbano y fomentar la creación de otros nodos de uso mixto para crear entornos atractivos para los jóvenes profesionales y otros trabajadores".

Metas y Políticas Relevantes del Plan Comunitario del Área de Near Northwest pueden incluir:

- Meta 2: garantizar que los corredores comerciales de la comunidad de Near NW estén completos de una combinación de usos, incluyendo oficinas profesionales, residencias y tiendas concurridas, brindando a los vecinos un lugar atractivo para caminar para ir de compras, divertirse, trabajar y relajarse tanto de día como de noche.
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.7824 de acre tiene un tamaño suficiente para albergar el uso y desarrollo Comercial propuesto.
 7. **Otros factores:** Cafetería Lighthouse actual tenía una Carta de Uso No Conforme aprobada para un Bar/Cafetería, pero recientemente añadió un patio con parlantes al aire libre que amplió el uso de su negocio y ahora requiere conformidad para zonificar.

El solicitante tiene la intención de continuar utilizando el espacio para un bar vecinal, con la adición de un patio al aire libre con parlantes, que se construyeron en el lugar durante la pandemia.

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 de sitios individuales o requisitos de desarrollo únicos, sería compatible 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: 4 de agosto 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-2022-10700114

RESUMEN:

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

Zonificación Solicitada: “R-2 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

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 7 de junio de 2022

Administradora del Caso: Ann Benavidez, Planificadora

Propietario: Lonestar Capital Holdings, LLC

Solicitante: Jeremiah Gavina

Representante: Jeremiah Gavina

Ubicación: 2402 West Martin Street

Descripción Legal: 60.15 pies al norte del Lote 13, y Lote 15, NCB 2238

Superficie Total en Acres: 0.0592 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: Prospect Hill y West End Hope In Action

Agencias Aplicables: Aeródromo de Lackland

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad:

La propiedad en cuestión actualmente está zonificada como "C-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios. La propiedad era parte de las 36 millas cuadradas originales de la Ciudad de San Antonio y originalmente se zonificó como "GG" Distrito Minorista Local. Según el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "GG" 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: "C-2"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "C-2"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "I-1"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "C-2"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Información de Distritos Superpuestos:

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

Información de Distritos Especiales: Ninguna.

Transporte

Vía Pública: West Martin

Carácter Actual: Menor

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: North Nueces

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

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

Rutas en Servicio: 75, 77, 79, 277

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

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

No se Requiere un Informe de TIA.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para una Vivienda Residencial es de 1.5 espacios por unidad.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los "C-2" Distrito Comerciales alberga 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.

Zonificación Propuesta: "R-2" Distrito Residencial Unifamiliar permite viviendas con un tamaño de lote mínimo de 2,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 20 pies, diseñado para brindar opciones para desarrollar unidades de vivienda para mercados de vivienda especializados tales como viviendas accesibles, primeras viviendas, y viviendas con hijos emancipados.

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 dentro de ½ milla del Corredor de Tránsito Premium de Commerce-Houston y el Corredor de Tránsito Premium de Zarzamora.

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 los usos actual 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. La zonificación adyacente es predominantemente “C-2” Distrito Comercial e “I-1” Distrito Industrial General. Sin embargo, todas las propiedades que rodean inmediatamente el sitio, así como la mayoría de las propiedades que generalmente rodean el sitio, tienen usos residenciales.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El actual “C-2” Distrito Comercial es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. Sin embargo, la propuesta “R-2” Distrito Residencial Unifamiliar es una zonificación más apropiada para la propiedad y el área adyacente, dada la tendencia de desarrollo residencial establecida. También constituye una reducción de zonificación de la propiedad de Comercial a Residencial. Toda el área podría beneficiarse de la rezonificación de una gran área para zonificar más apropiadamente las propiedades para su uso actual como viviendas unifamiliares.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas del Plan de SA Tomorrow, que apoya diversos tipos de vivienda y densidad.
6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad en cuestión es de 0.0592 de acre, que puede albergar razonablemente el desarrollo residencial propuesto.
7. **Otros Factores:** El solicitante está rezonificando para rehabilitar la estructura actual para propósitos residenciales Unifamiliares. No se propone la demolición de la estructura.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto 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-2022-10700063

RESUMEN:

Zonificación Actual: “RM-4 AHOD” Distrito Residencial Mixto en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: “R-1 AHOD” Distrito Residencial Unifamiliar en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 17 de mayo de 2022. Este caso continuó desde la audiencia del 19 de abril de 2022.

Administradora del Caso: Elizabeth Steward, Planificadora

Propietario: Jose Rodriguez

Solicitante: Robert Delgado

Representante: Robert Delgado

Ubicación: 803 Indiana Street

Descripción Legal: 29 pies al este del Lote 12, Cuadra 2, NCB 6088

Superficie Total en Acres: 0.0459 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: Denver Heights

Agencias Aplicables: N/A

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 y zonificado como "C" Distrito de Apartamentos. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 79329, del 16 de diciembre de 1993 a "R-2" Distrito de Residencia para Dos Familias. Conforme al Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "R-2" Distrito de Residencia para Dos Familias se convirtió al actual "RM-4" Distrito Residencial Mixto.

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

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: RM-4

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: RM-4

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: RM-4

Usos Actuales del Suelo: Lote Vacante

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: RM-4

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Información de Distritos Superpuestos:

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

Información de Distritos Especiales: N/A

Transporte

Vía Pública: Indiana Street

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: South Pine Street

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Tránsito Público: Las rutas de autobús VIA están a poca distancia de propiedad en cuestión. Rutas en Servicio: 20, 26, 28 y 30

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 TIA.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para una Vivienda Unifamiliar es de 1 espacio por unidad.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

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

Zonificación Propuesta: “R-1” Distrito Residencial Unifamiliar permite viviendas con un tamaño de lote mínimo de 3,000 pies cuadrados para R-3, 2,000 pies cuadrados para R-2 y 1,250 pies cuadrados para R-1 y un ancho de lote mínimo de 20 pies, diseñado para brindar opciones para el desarrollo de unidades de vivienda para mercados de vivienda especializados, como viviendas accesibles, primeras viviendas, y viviendas con hijos emancipados.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La Propiedad en Cuestión está ubicada dentro del Corredor de Tránsito Premium de New Braunfels Avenue y el Centro Regional del Downtown.

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 en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base "R-1" solicitado es consistente con la futura designación del uso del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente. Las propiedades aledañas están zonificadas "RM-4" Distrito Residencial Mixto y se desarrollan como viviendas Unifamiliares.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El actual "RM-4 AHOD" Distrito Residencial Mixto en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios es una zonificación apropiada para el área adyacente. El "R-1" Residencial Unifamiliar propuesto también es apropiado y permite al Solicitante cumplir con los pies cuadrados mínimos del lote, a fin de desarrollar la propiedad como una vivienda Unifamiliar. Adicionalmente, la rezonificación a "R-1" Distrito Residencial Unifamiliar reduce la densidad permitida por el actual "RM-4" Distrito Residencial Mixto.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La rezonificación propuesta no parece entrar en conflicto con las siguientes Metas, principios y objetivos del Plan Comunitario de 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 .0459 de acre tiene un tamaño suficiente para albergar el desarrollo residencial propuesto.
7. **Otros Factores:** El solicitante está rezonificando para desarrollar una vivienda unifamiliar, pero el lote tiene solo 1,999 pies cuadrados y requiere rezonificación a "R-1" Distrito Residencial Unifamiliar para cumplir con el tamaño mínimo del lote.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 2

ASUNTO:

CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2022-11600036
(Caso de zonificación asociado Z-2022-10700095 S)

RESUMEN:

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

Fecha de Adopción del Plan: 20 de marzo de 2008

Categoría Actual de Uso del Suelo: “Comercial Comunitario”

Categoría Propuesta de Uso del Suelo: “Industrial”

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Planificación: 11 de mayo de 2022

Administradora del Caso: Elizabeth Steward, Planificadora

Propietario: Eagle Bay Holdings LLC

Solicitante: PGM of Texas LLC

Representante: JR Willis & Craig McLain

Ubicación: 7222 Noroeste Carretera 410

Descripción Legal: 95.41 pies al sur del Lote 19, Cuadra 1, NCB 10599, y Lote 20, Cuadra 1, NCB 10599

Superficie Total en Acres: 1.5575

Avisos Enviados por Correo

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

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

Agencias Aplicables: Departamento de Planificación, Aeródromo Militar de Martindale, Base Conjunta de Fort Sam Houston, Departamento de Transporte de Texas

Transporte Vía Pública: NE Carretera 410

Carácter Actual: Interestatal

Cambios Propuestos: Ninguno conocido.

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

Rutas en Servicio: 21

PLAN INTEGRAL

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

Fecha de Adopción del Plan: 20 de marzo de 2008

Metas del Plan: Meta 3: Compatibilidad de los usos del suelo Mejorar la calidad de vida y la seguridad de los residentes del área de planificación del perímetro este de la IH 10 al abordar los usos del suelo incompatibles

CATEGORÍAS INTEGRALES DE USO DEL SUELO

Categoría de Uso del Suelo: Comercial Comunitario

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo:

- Comercial Comunitario prevé usos para oficinas, servicios profesionales y comercio minorista de intensidad e impacto moderados. Los ejemplos de usos incluyen una tienda de alimentos, un consultorio médico, una tienda de música, una zapatería, una guardería o una tienda de servicios postales.
- El Comercial Comunitario debe ubicarse a lo largo de vías arteriales, preferiblemente en las intersecciones con otras vías arteriales o secundarias.
- Comercial Comunitario puede servir como un amortiguador apropiado entre usos residenciales de baja, media y alta densidad, o entre una vía arterial y un residencial de Densidad Baja.

Distritos de Zonificación Relacionados: NC, O-1, C-1, & C-2 (excepto C-3 y O-2)

Categoría de Uso del Suelo: Industrial

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo:

- General Industrial incluye negocios de fabricación pesada, procesamiento y fabricación. Los usos industriales generales se concentrarán en vías arteriales, autopistas y vías férreas. Este uso no es compatible con usos residenciales y debe estar separado de los usos residenciales por un uso de suelo intermedio o una zona de amortiguamiento significativa.

Distritos de Zonificación Relacionados: C-3, L, I-1 y I-2

REVISIÓN DE USO DEL SUELO

Propiedad en Cuestión

Clasificación Futura de Uso del Suelo:

Comercial Comunitario

Clasificación Actual de Uso del Suelo:

Reciclaje de Metales Industriales

Dirección: Norte

Clasificación Futura de Uso del Suelo:

Comercial Comunitario

Clasificación Actual de Uso del Suelo:

Fabricación y Distribución Industrial

Dirección: Este

Clasificación Futura de Uso del Suelo:

Comercial Comunitario

Clasificación Actual de Uso del Suelo:

Estacionamiento de Vehículos Industriales y Almacenamiento de Vehículos transitorios Relacionados con una Entrega

Dirección: Sur

Clasificación Futura de Uso del Suelo:

Comercial Comunitario

Clasificación Actual de Uso del Suelo:

Renta de herramientas de servicio industrial

Dirección: Oeste

Clasificación Futura de Uso del Suelo:

Industrial Pesado

Uso del Suelo Actual:

Vacante

ASUNTO: Ninguno.

IMPACTO FISCAL:

No hay impacto fiscal.

ALTERNATIVAS:

1. Recommend Denial.
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 modificación de uso de suelo propuesta de “Comercial Comunitario” a “Industrial” para rezonificar la propiedad a “I-2 S” Distrito Industrial Pesado con Autorización Específica para Entidad de Reciclaje de Metales. Esto es consistente con el objetivo del Plan del Perímetro del Corredor Este de la IH-10 de asegurar una Compatibilidad de los Usos del Suelo al mejorar la calidad de vida y la seguridad de los residentes del área de Planificación del Perímetro Este de la IH 10 al abordar los usos incompatibles del suelo. La futura clasificación de uso de suelo para la propiedad es “Comercial Comunitario”, que no es compatible con los usos actuales a lo largo del

corredor FM78. Cuando se adoptó el plan en 2008, el área se clasificó como "Comercial Comunitario" con la esperanza de que el área hiciera una reducción de los usos industriales actuales. En los últimos 16 años, la transición no ha ocurrido. El área propuesta para el cambio de frentes de interconexión de autopistas. El área al este puede mantener la clasificación Comercial Comunitario para proporcionar un amortiguador de las áreas residenciales al este de esta área.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN:

Z-2022-10700095

Zonificación Actual: "I-1 MLOD-3 MLR-1 AHOD" Distrito General Industrial Con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale e Iluminación Militar Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios.

Zonificación Propuesta: "I-2S MLOD-3 MLR-1 AHOD" Distrito Industrial Pesado Con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale e Iluminación Militar Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con Autorización de Uso Específico para una Entidad de Reciclaje de Metales.

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 17 de mayo de 2022



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto 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-2022-10700095 S
(Enmienda al Plan Asociado PA-2022-11600036)

RESUMEN:

Zonificación Actual: “I-1 MLOD-3 MLR-1 AHOD” Distrito General Industrial Con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale e Iluminación Militar Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: “I-2 S MLOD-3 MLR-1 AHOD” Distrito Industrial Pesado Con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale e Iluminación Militar Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con Autorización de Uso Específico para una Entidad Recicladora de Metales con Almacenamiento y/o Procesamiento Externo

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 7 de junio de 2022

Administradora del Caso: Elizabeth Steward, Planificadora

Propietario: Eagle Bay Holdings, LLC

Solicitante: PGM of Texas, LLC

Representante: JR Willis y Craig McLain

Ubicación: 7222 Noroeste Carretera 410

Descripción Legal: 95.41 pies al sur del Lote 19, Cuadra 1, NCB 10599, y Lote 20, Cuadra 1, NCB 10599

Superficie Total en Acres: 1.2696

Avisos Enviados por Correo

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

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

Agencias Aplicables: Departamento de Planificación, Aeródromo Militar de Martindale, Base Conjunta de Fort Sam Houston, Departamento de Transporte de Texas

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 zonificada como "L" Primer Distrito de Manufactura. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 70570, del 9 de noviembre de 1989, como "I-1" Distrito Industrial Ligero. Según el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "I-1" Distrito Industrial Ligero se convirtió en el actual "I-1" Distrito Industrial General.

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

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "I-1"

Usos Actuales del Suelo: Fabricación y Distribución

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "I-1"

Usos Actuales del Suelo: Servicio- Renta- Herramienta

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "I-1"

Usos Actuales del Suelo: Estacionamiento de Vehículos Industriales y Almacenamiento de Vehículos transitorios Relacionados con una Entrega

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: UZROW

Usos Actuales del Suelo: Carretera 410 y Carretera de Acceso

Información de Distritos Superpuestos:

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

Información de Distritos Especiales: N/A

Transporte

Vía Pública: Noroeste Carretera 410

Carácter Actual: Interestatal

Cambios Propuestos: Ninguno conocido.

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

Rutas en Servicio: 21

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 TIA.

Información de Estacionamiento: El estacionamiento mínimo para el Reciclador de Procesamiento de Partes Automotrices Usadas es de 1 espacio por empleado.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

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

Zonificación Propuesta: El "I-2 S" Distrito Industrial Pesado permite usos de alta peligrosidad, de carácter ambientalmente severo y/o generadores de muy alto tráfico de camiones. El distrito se estableció con el fin de proporcionar sitios para actividades que involucren importantes terminales de transporte e instalaciones de fabricación que tengan un mayor impacto en el área adyacente que las industrias que se encuentran en los distritos L o I-1. Ejemplos de usos permitidos: fabricación y almacenamiento de gas acetileno, fabricación de productos de asfalto, trabajos de calderas y tanques, fabricación de ropa para procesos químicos y secado y molienda de granos.

La "S" Autorización de Uso Específico permitirá el Reciclaje y Procesamiento de Metales con Almacenamiento Exterior.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

Propiedad en Cuestión está ubicada dentro del Centro Regional Fort Sam Houston y dentro de ½ milla del Corredor de Tránsito Premium FM78.

RECOMENDACIÓN:

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

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

- 1. Consistencia:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan del Perímetro del Corredor Este de la IH-10 y actualmente está designada como “Comercial Comunitario” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base "I-2S" solicitado no es consistente con la futura designación del uso del suelo. El Solicitante ha solicitado una Enmienda al Plan a “Industrial”. 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 “I-1” Distrito Industrial General actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. La propuesta “I-2 S” Distrito Industrial Pesado con Autorización de Uso Específico también es apropiada. Las propiedades adyacentes están zonificadas como "I-1” Distrito General Industrial. La Ubicación de la instalación a lo largo de la Carretera 410 Noreste también es apropiada para el uso propuesto y las actividades relacionadas. El Solicitante tiene un certificado de reciclaje de metales del estado de Texas y espera operar una operación de reciclaje de convertidores catalíticos con almacenamiento externo.
- 4. Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
- 5. Políticas Públicas:** La solicitud parece estar en conflicto con los objetivos de Políticas Públicas del Plan Perimetral del Corredor Este de la IH10. JEC Meta 1: El empleo se concentra en los 13 Centros Regionales de la ciudad, en Ubicaciones específicas del sitio en los Centros Urbanos y a lo largo de los corredores de movilidad, brindando una fácil conectividad para los residentes y empresas de San Antonio. JEC Meta 5: San Antonio tienen una función importante en la economía regional, nacional e internacional. JEC P21: Agrupar empresas dentro de industrias e instituciones públicas similares y compatibles geográficamente para fomentar una mayor interacción y colaboración. JEC P33: Fomentar la combinación adecuada de industrias y usos dentro de los centros regionales al identificar las fortalezas del mercado de cada centro, y las áreas de especialidad y usos que respaldan estas fortalezas.
- 6. Dimensiones del Lote:** El sitio de 1.5575 acres tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo industrial propuesto.
- 7. Otros Factores:** 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.

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

El solicitante está rezonificando para operar una entidad de reciclaje/procesamiento de metales con almacenamiento externo.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto 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-2022-10700113 CD

RESUMEN:

Zonificación Actual: “RM-4 AHOD” Distrito Residencial Mixto en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: “RM-4 CD AHOD” Distrito Residencial Mixto en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para un Estacionamiento No Comercial

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 7 de junio de 2022

Administradora del Caso: Ann Benavidez, Planificadora

Propietario: George Robles

Solicitante: George Robles

Representante: George Robles

Ubicación: 606 Virginia Boulevard

Descripción Legal: Lot 2, Cuadra 44, NCB 653

Superficie Total en Acres: 0.1779 de acre

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 41

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

Agencias Aplicables: Ninguno

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión está zonificada como "RM-4 AHOD" Distrito Residencial Mixto en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios. La propiedad era parte de las 36 millas cuadradas originales de la Ciudad de San Antonio y originalmente se zonificó como "D" Distrito de Apartamentos. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 79329 del 16 de diciembre de 1993, a "R-2" Distrito de Residencia para Dos Familias. Conforme al Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "R-2" Distrito de Residencia para Dos Familias se convirtió en el actual "RM-4" Distrito Residencial Mixto.

Topografía: La propiedad no presenta características físicas anormales tales como pendiente o incursión en una planicie de inundación.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "NC" "RM-4"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "RM-4"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "RM-4"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "C-3R"

Usos Actuales del Suelo: Tienda de Hielo

Información de Distritos Superpuestos:

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

Información de Distritos Especiales: Ninguno.

Transporte

Vía Pública: Virginia Boulevard

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: South Mesquite Street

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

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

Rutas en Servicio: 26, 28, 30, 225, 230

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

Es posible que se requiera un estudio 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: No hay un requisito, pero el Solicitante planea crear doce (12) espacios.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

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

Zonificación Propuesta: "RM-4 CD" Distrito Residencial Mixto permite Vivienda Unifamiliar (no adosada, adosada o estilo Townhouse), vivienda para dos familias, vivienda para tres familias, vivienda para cuatro familias, vivienda en hilera o en línea cero, vivienda accesoria, con un tamaño de lote mínimo de 4,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 15 pies, escuelas públicas y privadas.

El "CD" Uso Condicional permitiría el desarrollo de un Estacionamiento No Comercial en la Propiedad en Cuestión.

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 está ubicada dentro del Plan Comunitario de Arena District/Eastside y actualmente está designada como “Residencial de Densidad Media” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base "RM-4" solicitado es consistente con la futura designación del uso del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón establecido del área adyacente.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El actual “RM-4” Distrito Residencial Mixto es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. La propuesta “RM-4 CD” Distrito Residencial Mixto con un Uso Condicional para un Estacionamiento No Comercial también es una zonificación apropiada para la propiedad. Hay un desarrollo Comercial establecido que rodea inmediatamente el sitio, con intensidades que van desde "NC" Distrito Comercial Vecinal hasta "C-3R" Distrito Comercial General Restrictivo de Ventas de Bebidas Alcohólicas.

La rezonificación propuesta mantiene la base “RM-4” Distrito Residencial Mixto y el “CD” Uso Condicional permite un Estacionamiento No Comercial con las condiciones necesarias y obliga al Solicitante a 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 públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de Políticas Públicas del Plan Comunitario de Arena District/Eastside:
 - Conceptos de Diseño Urbano
 - o Desarrollar Nodos Comerciales/Minoristas que sean adyacentes y convenientes a los vecindarios residenciales.
 - Plan de Uso del Suelo
 - o Los vecindarios actuales se conservan y protegen mediante usos adyacentes e internos apropiados.
 - o Se recomiendan nuevos usos industriales ligeros en la ubicación general de los usos industriales actuales y adyacentes al desarrollo residencial, lo que crea una buena transición de uso de suelo

6. **Dimensiones del Lote:** La Propiedad en Cuestión es de 0.1779 de acre, que puede albergar razonablemente el desarrollo Residencial Mixto o el estacionamiento no comercial propuesto.

7. **Otros Factores:** El Solicitante busca rezonificar la propiedad para desarrollar un Estacionamiento No Comercial. El estacionamiento es para un negocio inmediatamente al otro lado de la calle administrado por el solicitante y se utilizará como estacionamiento para empleados. El Solicitante ha sido informado que la propiedad no puede ser utilizada para el almacenamiento de vehículos.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto 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-2022-10700118

RESUMEN:

Zonificación Actual: "D H HE AHOD" Distrito Histórico de Downtown en Histórico Excepcional de St. Paul Square en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "IDZ-3 H HE AHOD" Distrito Histórico de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta de St. Paul Square en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos en "C-3" Distrito General Comercial y "D" Distrito del Downtown

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 7 de junio de 2022

Administradora del Caso: Despina Matzakos, Planificadora

Propietario: East Commerce Realty, LLC

Solicitante: Don Thomas

Representante: Frank Pakuszewski

Ubicación: 119 Heiman

Descripción Legal: Lot 35, Cuadra 1, NCB 679

Superficie Total en Acres: 0.053 de acre

Avisos Enviados por Correo

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

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación de Residentes del Downtown

Agencias Aplicables: Oficina de Preservación Histórica, Departamento de Planificación

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión era parte de las 36 millas cuadradas originales de San Antonio y estaba zonificada como "K" Distrito Comercial y "L" Distrito de Manufactura. La propiedad se rezonificó según la Ordenanza 79329, de 16 de diciembre de 1993, de "K" Distrito Comercial y "L" Distrito de Manufactura a "B-4" Distrito Comercial del Área Central. Según el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada "B-4" Distrito Comercial del Área Central se rezonificó al actual "D" Distrito del Downtown.

Topografía: La propiedad en cuestión se ubicaba en la Zona Acuífera Artesiana y Alta Cuenca SAR.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: D

Usos Actuales del Suelo: Bar, Restaurante

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: D

Usos Actuales del Suelo: Oficina, Hotel

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: D

Usos Actuales del Suelo: Lote Vacío, Club Nocturno, Servicio de Producción de Video

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: D, UZROW

Usos Actuales del Suelo: Lote Vacío, Fisioterapeuta, I-37 Carretera de Acceso

Información de Distritos Superpuestos:

El Distrito Histórico de St. Paul Square es un Distrito Superpuesto que se adoptó en 1978. Este distrito no regula el uso de la propiedad, pero sí hace cumplir los estándares de diseño exterior del edificio destinados a mantener el carácter arquitectónico o el significado cultural del área designada. Los planos de construcción y las solicitudes de permisos serán asunto de revisión por parte de la Oficina de Preservación Histórica y la Comisión de Revisión de Diseño e Historia (HDRC) antes de que se emitan 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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distritos Especiales:

Ninguno.

Transporte

Vía Pública: Heiman

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: Sycamore Street

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: I-37 Carretera de Acceso

Carácter Actual: Interestatal Carretera de Acceso

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

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

Rutas en Servicio: 25,28, 230

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

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento es 1 por 300 pies cuadrados GFA. El "IDZ-3" Distrito de la Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta exime al requisito de estacionamiento mínimo en un 50%.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: El "D" Distrito del Downtown proporciona usos mixtos, de oficinas, de servicios y Minoristas concentrados en el distrito comercial central actual. No hay limitaciones de tamaño o altura del edificio, y no se aplican los requisitos de estacionamiento. Ejemplos de usos permitidos: bar/taberna, cine interior, servicio de taxi y limusina, usos residenciales, hotel, Galería de Arte y/o estudio, oficinas (sin restricciones en pies cuadrados a menos que se indique lo contrario) e infraestructura de equipos telefónicos.

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

La propuesta "IDZ-3" permitiría usos Comerciales "C-3" y usos "D" Distrito del Downtown.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión está cerca de un Centro Regional y 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 del Downtown de SA Tomorrow y actualmente está designada como "Uso Regional Mixto" en el componente de uso futuro del suelo del plan. El distrito de zonificación base "IDZ-3" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta solicitado es consistente con la futura designación del uso del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente. Las propiedades adyacentes son principalmente "D" Distrito del Downtown. La adición de "IDZ-3" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta Distrito con usos permitidos en "C-3" Distrito General Comercial y "D" Distrito del Downtown es apropiada dado el carácter comercial de alta intensidad del área. El "D" Distrito del Downtown actual no permite el Salón de Tatuajes ni la Perforación Corporal, por lo que el Solicitante está solicitando al "C-3" Distrito Comercial General que permita el uso y mantenga el "D" Distrito del Downtown para mantener los usos actuales en la propiedad. En general, el "D" Distrito del Downtown permite muchos más usos que otros distritos de zonificación, por lo que la adición de los usos "C-3" Comerciales Generales es complementaria y apropiada y no requiere limitación.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El "D" Distrito del Downtown actual es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. La propuesta "IDZ-3" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Alta Distrito con usos permitidos en "C-3" Distrito General Comercial y "D" Distrito del Downtown también es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece estar en conflicto con ningún objetivo de Políticas Públicas. Metas y Políticas Relevantes del Plan del Centro Regional del Área del Downtown pueden incluir:

Meta 4: Diversificar la Combinación de Usos en el Centro del Downtown: Metas y Políticas Relevantes de la Integral Plan de SA Tomorrow pueden incluir:

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

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

JEC Meta 1: El empleo se concentra en los 13 Centros Regionales de la ciudad, en Ubicaciones específicas del sitio en los Centros Urbanos y a lo largo de los corredores de movilidad, brindando una fácil conectividad para los residentes y empresas de San Antonio.
JEC Meta 4: El entorno económico de San Antonio fomenta la innovación y atrae empresas, inversiones e industrias nuevas e innovadoras.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.053 de acre tiene un tamaño suficiente para albergar los usos y el desarrollo propuestos.
7. **Otros Factores:** El Solicitante busca rezonificar para permitir los usos de Salón de Tatuajes y Perforación Corporal.
8. Esta propiedad está ubicada dentro del Distrito Histórico de St Paul Square. Cualquier futura modificación exterior o nueva construcción requerirá la aprobación por escrito de la Oficina de Preservación Histórica. La aprobación de un cambio de zonificación no reemplaza ningún requisito para la revisión del diseño descrito en el Artículo VI del Código de Desarrollo Unificado.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto 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-2022-10700131

RESUMEN:

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

Zonificación Solicitada: "RM-4 AHOD" Distrito Residencial Mixto en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 21 de junio de 2022

Administradora del Caso: Kellye Sanders, Planificadora de Primer Nivel

Propietario: Texas State Affordable Housing Corporation

Solicitante: Texas State Affordable Housing Corporation

Representante: Jim Leonard

Ubicación: 631 East Carolina Street

Descripción Legal: Lote 30, Cuadra 23, NCB 671

Superficie Total en Acres: 0.118 de acre

Avisos Enviados por Correo

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

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

Agencias Aplicables: Ninguno

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad formaba parte de las 36 millas cuadradas originales de la Ciudad de San Antonio y estaba zonificada como "L" Primer Distrito de Manufactura. Fue rezonificado por la Ordenanza 79329, del 16 de diciembre de 1993 a "B-2" Distrito de Negocios. Según el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada "B-2" Distrito de Negocios fue convertida al 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: C-2

Usos Actuales del Suelo: Minorista Vacante

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: IDZ

Usos Actuales del Suelo: Reparación de vehículos y camiones ligeros vacantes

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: RM-4

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: RM-4

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Información de Distritos Superpuestos:

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

Información de Distritos Especiales: N/A

Transporte

Vía Pública: East Carolina Street

Carácter Actual: Menor

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: South Cherry Street
Carácter Actual: Vía Secundaria
Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Tránsito Público: Hay tránsito público a poca distancia.
Rutas en Servicio: 32 y 232

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 TIA.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para Vivienda para 4 Familias es de 1.5 por unidad. El límite máximo de estacionamiento para Vivienda para 4 Familias es 2 por unidad.

ASUNTO:
Ninguno

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: “C-2” Distrito Comercial se adapta a 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.

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

IMPACTO FISCAL:
Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:
Propiedad en Cuestión se encuentra dentro del Centro Regional del Downtown. No está dentro de 1/5 de milla 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 del Downtown y actualmente está designada como Empleo/Usos Mixtos Flexibles en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base "RM-4" solicitado es consistente con la futura designación del uso del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente. Las propiedades adyacentes están zonificadas "C-2" Distrito Comercial, "RM-4" Distrito Residencial Mixto y "IDZ" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** La Propiedad en Cuestión está ubicada dentro del Plan del Centro Regional del Área del Downtown y actualmente está dividida en zonas C-2 con una futura designación de uso de suelo de Empleo/Usos Mixtos Flexibles. El Solicitante ha solicitado un cambio en la zonificación de C-2 a RM-4 para permitir el desarrollo de 4 unidades residenciales. La zonificación RM-4 es un distrito permitido dentro de la designación de Empleo/Usos mixtos flexibles, por lo que no es necesaria una enmienda al plan de uso del suelo.

La Categoría de Uso del Suelo de Empleo/Usos Mixtos Flexibles tiene por objeto proporcionar un entorno de trabajo/vivienda flexible con una combinación urbana de usos residenciales e industriales de servicios ligeros. Se fomentan los usos adaptables de estructuras vacantes o subutilizadas para proporcionar repoblación urbano residencial y oportunidades de empleo adecuadas dentro o cerca de los vecindarios.

4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de Políticas Públicas del Plan del Centro Regional del Área del Downtown.

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

GCF Meta 4: El desarrollo sostenible de repoblación y usos mixtos proporciona destinos transitables a pie y en bicicleta para todos los residentes.

GCF Meta 5: El crecimiento y la forma de la ciudad respaldan la mejora de la habitabilidad en los vecindarios actuales y futuros.

H Meta 2: Una variedad de tipos de vivienda (unifamiliar no adosada, unifamiliar adosada, multifamiliar, así como oportunidades propias y de renta) está disponible en una variedad de precios y niveles de alquiler.

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 Meta 6: El desarrollo de repoblación y los vecindarios revitalizados brindan una variedad de opciones de vivienda cerca del centro de la ciudad.

H Política 24: Fomentar e incentivar el desarrollo de una gama de opciones de vivienda accesible en y cerca de centros regionales y corredores de tránsito.

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

Las Metas y Recomendaciones relevantes del Plan del Centro Regional del Área del Downtown pueden incluir:

Meta 4: Diversificar la combinación de usos en el centro del Downtown: fomentar el desarrollo de lote vacantes en el centro de la ciudad con una combinación de usos geográficamente equilibrada.

Meta 6: Ampliar la diversidad de opciones de vivienda en todo el Downtown y sus vecindarios.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.118 de acre tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo residencial propuesto.
7. **Otros Factores:** El solicitante está rezonificando para construir cuatro (4) unidades residenciales separadas.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto 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-2022-10700133

RESUMEN:

Zonificación Actual: "RM-6 H AHOD" Distrito Histórico Residencial Mixto de Dignowity Hill en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "R-4 H AHOD" Distrito Histórico Residencial Unifamiliar de Dignowity Hill en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

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

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 21 de junio de 2022

Administradora del Caso: Kellye Sanders, Planificadora de Primer Nivel

Propietario: Delafield Investments LLC

Solicitante: Mint Development LLC

Representante: Ricardo Turrubiates

Ubicación: 1012 North Cherry Street y 1014 North Cherry Street

Descripción Legal: Lote 5 y Lote 6, y al oeste 57 pies del norte 52.9 pies del Lote 10, Cuadra 25, LCN 512

Superficie Total en Acres: 0.5767 de acre

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 56

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

Agencias Aplicables: Oficina de Preservación Histórica, Área de Notificación Militar de Fort Sam Houston

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad formaba parte de las 36 millas cuadradas originales de la Ciudad de San Antonio y estaba zonificada como "J" Distrito Comercial. Fue rezonificado por la Ordenanza 70785, de 14 de diciembre de 1985, a "B-2" Distrito de Negocios y "R-2" Distrito de Residencia para Dos Familias. Según el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "B-2" Distrito de Negocios se convirtió en "C-2" Distrito Comercial y "R-2" Distrito de Residencia para Dos Familias se convirtió en "RM-4" Distrito Residencial Mixto. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 2012-12-06-0953, del 6 de diciembre de 2012 a "RM-6" Distrito Residencial Mixto y "R-4" Distrito Unifamiliar Residencial.

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

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: R-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: D

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Información de Distritos Superpuestos:

El Distrito Histórico de Dignowity Hill es un distrito superpuesto que se adoptó en 1983. Este distrito no regula el uso de la propiedad, pero sí hace cumplir los estándares de diseño exterior del edificio destinados a mantener el carácter arquitectónico o el significado cultural del área designada. Los planos de construcción y las solicitudes de permisos serán asunto de revisión por parte de la Oficina de Preservación Histórica y la Comisión de Revisión de Diseño e Historia (HDRC) antes de que se otorgue cualquier permiso. 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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distritos Especiales:

N/A

Transporte

Vía Pública: North Cherry Street

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Tránsito Público: Hay tránsito público a poca distancia.

Rutas en Servicio: 22

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 TIA.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para Vivienda para 3 Familias es de 1.5 por unidad. El límite máximo de estacionamiento para Vivienda para 3 Familias es 2 por unidad.

ASUNTO:

Ninguno

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: "RM-6" Distrito Residencial Mixto permite Vivienda Unifamiliar (no adosada, adosada o estilo Townhouse), vivienda para dos familias, vivienda en hilera o vivienda de lote cero, vivienda accesoria, con un tamaño de lote mínimo de 6,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 15 pies, hogares de familia sustituta, escuelas públicas y privadas.

"R-4" Distrito Unifamiliar Residencial permite 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: "RM-5" Distrito Residencial Mixto permite Vivienda Unifamiliar (no adosada, adosada, estilo Townhouse), vivienda para dos familias, vivienda para tres familias, vivienda en hilera o vivienda de lote cero, vivienda accesoria, con lote mínimo de 5,000 pies cuadrados y un ancho de lote mínimo de 15 pies, escuelas públicas y privadas.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

Propiedad en Cuestión se encuentra a ½ milla del Centro Regional del Centro y a ½ milla del Corredor de Tránsito Premium.

RECOMENDACIÓN:

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

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

1. **Consistencia:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan Vecinal de Dignowity Hill/Plan de Reinversión del Eastside 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 "RM-5" solicitado es consistente con la futura designación del uso del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente, pero las propiedades adyacentes están zonificadas como "R-4" Distrito Unifamiliar Residencial y están desarrolladas en gran parte con Residencial Unifamiliar y algunas unidades de Dos Familias. Aunque hay una zonificación "D" Distrito del Downtown al oeste de la propiedad, está aislada de esa cuadra, y la mayoría de los lotes tienen un uso establecido de Residencial Unifamiliar.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El "RM-6" Distrito Residencial Mixto actual y el “R-4” Distrito Unifamiliar Residencial es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. El “RM-5” Distrito Residencial Mixto propuesto trae mayor densidad en comparación con el área adyacente y no es una zonificación apropiada para la propiedad. Adicionalmente, la actual "RM-6" Distrito Residencial Mixto ya permite hasta dos (2) unidades de vivienda.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas del Plan Vecinal de Dignowity Hill/Plan de Reinversión de Eastside. Las Metas del Plan son las siguientes:

Meta 8: Aumentar la propiedad de viviendas a través del desarrollo de repoblación y la rehabilitación de viviendas
Meta 10: Preservar el carácter histórico único de Dignowity Hill
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.5767 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 Fort Sam Houston/Área de Influencia Militar. De acuerdo con el Memorándum de Entendimiento firmado, JBSA fue notificada de la solicitud propuesta. JBSA no se opone a esta solicitud, sin embargo, hay un comentario adicional para considerar en la planificación y el desarrollo. Para mitigar la posible interferencia con los sistemas operativos JBSA actuales, coordine con el Director de Spectrum 502 CS antes de utilizar cualquier sistema dependiente de Spectrum (es decir, comunicaciones de radio bidireccionales o cualquier tipo de tecnología inalámbrica) durante la construcción. Si corresponde, el usuario de la instalación también solicita la coordinación antes de la instalación/uso de cualquier equipo comercial o de fabricación dependiente de Spectrum.

Esta propiedad está ubicada dentro del distrito histórico de Dignowity Hill. Cualquier nueva construcción requerirá la aprobación de la Oficina de Preservación Histórica (OHP). Aprobación de un plan de sitio o 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.

Se presentó una solicitud de revisión conceptual para la construcción nueva de seis estructuras residenciales de 2 pisos y el personal del OHP no recomendó la aprobación conceptual. La solicitud recibió la aprobación conceptual en la audiencia de la Comisión de Revisión Histórica y de Diseño (HDRC) del 4 de mayo de 2022. Se presentó la solicitud de aprobación final y el personal del OHP no recomendó la aprobación final ya que existen conflictos con las Directrices de Diseño Histórico. La solicitud fue escuchada por la HDRC el 15 de junio de 2022, y la HDRC remitió la solicitud para que la escuchara el subcomité, el Comité de Revisión de Diseño el 21 de junio de 2022.

El solicitante tiene la intención de construir seis (6) unidades residenciales no adosadas, tres (3) unidades por lote.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto 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-2022-10700135

RESUMEN:

Zonificación Actual: “C-3 MLOD-3 MLR-2 AHOD” Distrito General Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y “I-1 MLOD-3 MLR-2 AHOD” Distrito General Industrial Con Superpuesto de Iluminación Militar del Aeródromo Militar Martindale e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

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

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 21 de junio de 2022

Administrador del Caso: Mirko Maravi, Coordinador de Planificación

Propietario: PDC Rittiman LP LTD

Solicitante: WCW Holdings LLC

Representante: Killen, Griffin & Farrimond, PLLC

Ubicación: 6307 Rittiman Road

Descripción Legal: Lote 26, Cuadra 3, NCB 17730

Superficie Total en Acres: 1.097 acres

Avisos Enviados por Correo

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

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

Agencias Aplicables: Martindale

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue en parte anexado a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 59774 del 30 de diciembre de 1984 y zonificado como “Temporal R-1” Distrito Unifamiliar. La propiedad fue anexada en parte a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 61619 de 29 del diciembre de 1985 y zonificada como “Temporal R-1” Distrito Unifamiliar. La propiedad en cuestión fue rezonificada parcialmente por la Ordenanza 61197 del 8 de agosto de 1985 a “B-3” Distrito de Negocios. La propiedad en cuestión fue rezonificada parcialmente por la Ordenanza 63081, del 19 de junio de 1986 a “I-1” Distrito Industrial Ligerero. Según el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad en cuestión zonificada como “B-3” Distrito de Negocios se convirtió en el actual “C-3” Distrito Comercial General y la porción zonificada como “I-1” Distrito Industrial Ligerero se convirtió a “I-1” Distrito Industrial General.

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

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: “I-1”

Usos Actuales del Suelo: Vacante

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: “C-3” y “I-1”

Usos Actuales del Suelo: Autopartes NAPA

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: “C-3” y “I-1”

Usos Actuales del Suelo: Panda Express

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: “C-3” y “I-1”

Usos Actuales del Suelo: ABC Supplies Company Inc.

Información de Distritos Superpuestos:

“MLOD”

El “MLOD” Distrito con Superpuesto de Iluminación Militar es un distrito superpuesto que establece normas para la iluminación exterior que afecta las operaciones militares dentro de las cinco (5) millas del perímetro de Camp Bullis/Camp Stanley, la Base de la Fuerza Aérea de Randolph, la Base de la Fuerza Aérea de Lackland y el Aeródromo Militar de Martindale

“AHOD”

El “AHOD” Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios es un distrito superpuesto que impone restricciones de altura cerca de aeropuertos civiles y militares.

Información de Distritos Especiales: N/A.

Transporte

Vía Pública: Woodlake Center

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: Rittiman Road

Carácter Actual: Menor

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Tránsito Público: Hay dos rutas a poca distancia.

Rutas en Servicio: 630 y 21.

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

Información de Estacionamiento: El requisito de estacionamiento para un lavadero de autos es de 1 espacio por cada 500 pies de superficie bruta.

ASUNTO: Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los “C-3” Distritos Comerciales Generales están destinados a proporcionar usos Comerciales más intensivos que aquellos ubicados dentro de los distritos de zonificación NC, C-1 o C-2. Los usos C-3 se caracterizan típicamente como centros comerciales regionales, centros de energía y/o conjunto de usos similares en un solo complejo. No hay limitaciones de tamaño de edificio y la altura del edificio está limitada a 35 pies. Ejemplos de usos permitidos: bar/taberna y discoteca, parques de atracciones/temáticos, salón de baile, cine en interiores, reparación de automóviles, venta de automóviles, venta de vidrios para automóviles (instalación permitida), silenciador de automóviles (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 las operaciones al aire libre y la exhibición en áreas que estén amortiguadas según lo dispuesto en 35-510 del Código Unificado de Desarrollo.

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

Zonificación Propuesta: Los “C-3” Distritos Comerciales Generales están destinados a 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 automóviles, venta de automóviles, venta de vidrios para automóviles (instalación permitida), silenciador de automóviles (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 las operaciones al aire libre y la exhibición en áreas que estén amortiguadas según lo dispuesto en 35-510 del Código Unificado de Desarrollo.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad está ubicada dentro de ½ milla de un Centro Regional y también está dentro de ½ milla del Corredor de Tránsito Premium FM78.

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 Corredor Este de la I-10 y actualmente está designada como “Regional Comercial” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base “C-3” solicitado es consistente con la futura designación del uso del suelo.
- 2. Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente. Las propiedades adyacentes están zonificadas como “I-1” Distrito General Industrial, “I-1” Distrito General Industrial y “C-3” Distrito General Comercial.
- 3. Idoneidad de la Zonificación Actual:** Los actuales “I-1” Distrito General Industrial y “C-3” Distrito General Comercial son una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. La solicitud constituye una reducción de zonificación de un distrito industrial intenso a un Distrito Comercial. El “C-3” Distrito Comercial General propuesto también es una zonificación apropiada para el área y consolida la zonificación de la propiedad.
- 4. Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
- 5. Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de Políticas Públicas del Plan del Corredor Este de la I-10.

- Brindar oportunidades para el desarrollo de una variedad de empresas comerciales al reevaluar los usos del suelo a lo largo del corredor para fomentar el desarrollo apropiado que agregaría valor a la comunidad.
- Concentrar las instalaciones comerciales en las ubicaciones designadas, particularmente en las intersecciones, a fin de reducir el desarrollo de franjas antiestéticas y el impacto adverso en el tráfico en las áreas residenciales.
- **Meta 3:** Desarrollar políticas para minimizar el impacto negativo y maximizar el beneficio del desarrollo ubicado fuera y adyacente a los límites de la Ciudad de San Antonio.

Metas y Políticas relevantes del Plan Integral pueden incluir:

- **JEC Meta 1:** El empleo se concentra en los 13 Centros Regionales de la ciudad, en Ubicaciones específicas en los Centros Urbanos y a lo largo de los corredores de movilidad, brindando una fácil conectividad para los residentes y empresas de San Antonio.
 - **Política 24 de JEC:** Continuar apoyando las industrias tradicionales de San Antonio como entradas para los puestos de nivel de entrada necesarios para una población en crecimiento.
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 1.097 acres 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 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: 4 de agosto 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-2022-10700111

RESUMEN:

Zonificación Actual: “MF-33 MLOD-2 MLR-2 AHOD” Distrito Multifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

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 en “C-2” Distrito Comercial y “MF-33” Distrito Multifamiliar

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 21 de junio de 2022

Administradora del Caso: Elizabeth Steward, Planificadora

Propietario: Xant LLC

Solicitante: Phoenix Bird/ Phoenix Restoration Services, LLC

Representante: Phoenix Bird

Ubicación: 5001 South Flores Street, 5003 South Flores Street y 108 Beatrice Avenue

Descripción Legal: 73 pies al oeste del este 138 pies del Lote 1, Lote 1D y Lote 22, NCB 7791

Superficie Total en Acres: 0.4325 de acre

Avisos Enviados por Correo

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

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

Agencias Aplicables: Base de la Fuerza Aérea de Lackland

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 1391, del 22 de septiembre de 1944 y zonificada como "D" Distrito de Apartamentos y "J" Distrito Comercial. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 83932, de 11 de abril de 1996 a "R-3" Distrito Residencial Multifamiliar "R-3". Según 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-2

Usos Actuales del Suelo: Estacionamiento Comercial

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: C-3 y MF-33

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial, Tienda de productos naturales, Establecimiento de Servicio de Alimentos

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: C-2 S y C-3 NA

Usos Actuales del Suelo: Bar, Estacionamiento Comercial, Estación de Hielo

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: MF-33

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Información de Distritos Superpuestos:

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

Información de Distritos Especiales: N/A.

Transporte

Vía Pública: South Flores Street
Carácter Actual: Menor Vía Arterial Secundaria
Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: Beatrice Avenue
Carácter Actual: Local
Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Tránsito Público: Hay Tránsito Público a poca distancia de la propiedad en cuestión.
Rutas en Servicio: 43, 243, 44

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 TIA.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para una vivienda multifamiliar con un máximo de 40 unidades es de 1,5 espacios por unidad. El requisito mínimo de estacionamiento para un Plaza de Camiones de Alimentos Móviles es de 2 por establecimiento móvil de alimentos. El requisito mínimo de estacionamiento para un restaurante de comida o cafetería es de 1 espacio por cada 100 GFA. El requisito mínimo de estacionamiento para una Oficina Profesional es 1 espacio por cada 300 pies cuadrados GFA.

“IDZ-2” exime del requisito mínimo de estacionamiento en un 50%.

ASUNTO:
Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: “MF-33” Distrito Multifamiliar permite Multifamiliar a una densidad máxima de 33 unidades por acre.

Zonificación Propuesta: El “IDZ-2” Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media permite solicitudes de rezonificación de hasta 50 unidades por acre y usos permitidos en “C-2” y “O-1.5”. Todos los usos aprobados deben solicitarse y establecerse en la ordenanza. Proporcionar estándares flexibles para retrocesos y estacionamiento para el desarrollo y la reutilización de parcelas infrautilizadas dentro de un área calificada de la ciudad.

El “IDZ-2” Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media propuesta permitiría los usos del “C-2” Distrito Comercial y el “MF-33” Distrito Multifamiliar según un plan de sitio prescrito.

IMPACTO FISCAL:
Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

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

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 Centro Sur de San Antonio y actualmente está designada como “Uso Mixto” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base "IDZ-2" solicitado es consistente con la futura designación del uso del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente. Las propiedades adyacentes son una combinación de zonificación y usos residenciales y comerciales.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “MF-33” Distrito Multifamiliar actual es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. El “IDZ-2” Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Media propuesta permitiría los usos “C-2” Distrito Comercial y “MF-33” Distrito Multifamiliar. La combinación de usos solicitada es adecuada a lo largo de una calle arterial secundaria y consolida la zonificación, los usos y las propiedades según 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 públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece estar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas del Plan Comunitario de South Central San Antonio.

El uso mixto proporciona una combinación concentrada de usos residenciales, comerciales, de servicios profesionales, de oficinas, de entretenimiento, de ocio y otros relacionados con densidades crecientes para crear un entorno orientado a los peatones. El uso mixto incorpora arquitectura de alta calidad y características de diseño urbano, como atractivos paisajes urbanos, parques/plazas y cafés al aire libre. Esta clasificación permite una combinación de usos en el mismo edificio o en el mismo desarrollo, como pequeñas oficinas (dentistas, profesionales de seguros, organizaciones sin fines de lucro, etc.), pequeños establecimientos minoristas (cafeterías, zapaterías, tiendas de regalos, tiendas de antigüedades, peluquerías, droguerías, etc.) y usos residenciales de alta densidad.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de .4325 de acre es de tamaño suficiente para albergar el desarrollo residencial y comercial propuesto.
7. **Otros Factores:** El solicitante está rezonificando para desarrollar una Cafetería, Plaza de Camiones de Alimentos Móviles, Oficinas Profesionales y Unidades Multifamiliares.

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

La propiedad está propuesta para el desarrollo de usos multifamiliares y comerciales. La propiedad actualmente está zonificada como “MF-33”, lo que permite hasta catorce (14) unidades.

El solicitante ha presentado un plano del sitio de acuerdo con los requisitos del código. El plano del sitio indica usos residenciales y comerciales. Los Camiones de Alimentos propuestos están permitidos como parte de la rezonificación, pero requerirán una variación de la Junta de Ajuste para eximir al requisito de distancia de 200 pies de los usos Residencial Unifamiliar.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 4

ASUNTO:
CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700029

RESUMEN:

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

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

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

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

Administradora del Caso: Summer McCann, Planificadora

Propietario: FLG Preserve, LLC

Solicitante: FLG Preserve, LLC

Representante: Brown & Ortiz, PC

Ubicación: 15895 South Autopista Estatal 16

Descripción Legal: 34.506 acres de CB 4296 y CB 4297

Superficie Total en Acres: 34.506 acres

Avisos Enviados por Correo

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

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: 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 200802070102, del 6 de febrero de 2008 y zonificada como "RD" Distrito de Desarrollo Rural. La propiedad fue rezonificada a "C-2" Distrito Comercial mediante Ordenanza 2017-04-20-0279, de 16 de febrero de 2007.

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

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "BP"

Usos Actuales del Suelo: Suelo Vacante

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "C-2"

Usos Actuales del Suelo: Suelo Vacante

Dirección: Este

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

Usos Actuales del Suelo: Suelo Vacante, Planta Dosificadora

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "R-5"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Unifamiliares

Información de Distritos Superpuestos: 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, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distritos Especiales: Ninguno.

Transporte

Vía Pública: Autopista Estatal 16

Carácter Actual: Super Vía Arterial Tipo B

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: Watson Road

Carácter Actual: Vía Arterial Secundaria Mejorada

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

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

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

El tráfico generado por el desarrollo propuesto 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: Los "C-2" Distrito Comerciales alberga 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.

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

IMPACTO FISCAL: Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

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

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El Personal recomienda su Negación. Comisión de Zonificación recomienda 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 Heritage South y actualmente está designada como "Nivel Suburbano" en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base "R-5" solicitado es consistente con la futura designación del uso del suelo.

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

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

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

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 34.506 acres tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo residencial propuesto.
7. **Otros Factores:** El solicitante busca rezonificar la propiedad para desarrollar aproximadamente 164 viviendas unifamiliares.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 4

ASUNTO:

Caso de zonificación Z-2022-10700064 CD

RESUMEN:

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

Zonificación Solicitada: "C-2 CD MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con un Uso Condicional para Reparación de Vehículos y Camiones Ligeros

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 7 de junio de 2022. Este caso se Continúa de las audiencias del 19 de abril de 2022 y del 3 de mayo de 2022.

Administrador del Caso: Mirko Maravi, Coordinador de Planificación

Propietaria: Patricia Rankin

Solicitante: Patricia Rankin

Representante: Patricia Rankin

Ubicación: 805 Gillette Boulevard

Descripción Legal: 16.5 pies al oeste del Lote 40, Cuadra 83, NCB 11060

Superficie Total en Acres: 0.3444 de acre

Avisos Enviados por Correo

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

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

Agencias Aplicables: Base de la Fuerza Aérea de Lackland

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 zonificado como "B" Distrito de Residencia. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 39826, del 19 de agosto de 1971 al "B-2" Distrito de Negocios. Según 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 se convirtió en el actual "R-6" Distrito Residencial Unifamiliar.

Topografía: La propiedad en cuestión se encuentra dentro de la Alta Cuenca SAR.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: R-4

Usos Actuales del Suelo: Hogares Residenciales Unifamiliares

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: R-4, C-2

Usos Actuales del Suelo: Hogares Residenciales Unifamiliares

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: R-4

Usos Actuales del Suelo: Hogares Residenciales Unifamiliares

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: R-4

Usos Actuales del Suelo: Hogares Residenciales Unifamiliares

Información de Distritos Superpuestos:

El "MLOD-2" Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland no restringe los usos permitidos, pero regula la iluminación exterior en un esfuerzo por minimizar la contaminación lumínica nocturna y sus efectos en las operaciones en la instalación militar. El "AHOD" Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios, debido a la ubicación de la propiedad y su proximidad a un aeropuerto o su ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planes de construcción, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distritos Especiales:

Transporte

Vía Pública: Gillette Boulevard

Carácter Actual: Vía Arterial Secundaria

A Cambios Propuestos: Ninguno

Vía Pública: Rockwell Boulevard

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno

Tránsito Público: Las rutas de autobús VIA están cerca de la propiedad.

Rutas en Servicio: 46 y 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: El requisito mínimo de estacionamiento es 1 por cada 500 pies cuadrados GFA, incluidas las bahías de servicio, los túneles de lavado y las áreas comerciales, más 2 espacios adicionales para cada bahía de servicio interior.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los “C-2” Distrito Comerciales alberga 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.

Zonificación Propuesta: Los distritos “C-2 CD” 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 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 permitiría la Reparación de Autos y Camionetas.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

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

RECOMENDACIÓN:

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

Las condiciones recomendadas son las siguientes:

1. Horario de atención de lunes a viernes, de 9:00 a.m. a las 5:00 p.m.
2. Sin altavoces al aire libre.

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/Suroeste y actualmente está designada como "Nivel Urbano General" en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación de base "C-2" Comercial solicitado es consistente con la futura designación de uso de 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. Las propiedades adyacentes están zonificadas principalmente como "R-4" Distrito Unifamiliar Residencial. Aunque el sitio está actualmente zonificado como "C-2" Distrito Comercial y el sitio se ha utilizado anteriormente para usos automotrices de intensidad media, no es apropiado aumentar la intensidad añadiendo un Uso Condicional para Reparación de Vehículos y Camiones Ligeros dados los usos residenciales adyacentes.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El "C-2" Distrito Comercial actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. Según la zonificación actual, el Comercial "C-2" se puede desarrollar para proporcionar usos Comerciales a escala minorista/oficina y residencial a las propiedades residenciales adyacentes. El "C-2 CD" Distrito Comercial propuesto con un Uso Condicional para Reparación de Vehículos y Camiones Ligeros no es apropiado, ya que toma un uso "C-3" Distrito Comercial General que es de alta intensidad y limita con la actividad y las condiciones de la industria ligera hasta la "C-2" Distrito Comercial. Si bien se pueden imponer condiciones al uso, aún no es adecuado para la zona.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud parece estar en conflicto con cualquier objetivo de políticas públicas del Plan del Sector Oeste/Suroeste.

Metas y Políticas Relevantes del Plan Oeste/Suroeste pueden incluir:

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

o LU-1.1 Limitar la intrusión de usos comerciales en áreas residenciales de densidad baja establecidas

o LU-1.3 Asegurar que los usos del suelo de alta densidad/intensidad sean amortiguados y evaluados para reducir el impacto en los usos del suelo de densidad/intensidad baja que están cerca

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.3444 de acre tiene un tamaño suficiente para albergar la zonificación comercial actual.
7. **Otros Factores:** El solicitante tiene la intención de utilizar el taller automotriz actual para cumplir con los servicios de reparación de vehículos y camionetas.

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 de sitios individuales o requisitos de desarrollo únicos, sería compatible con usos de suelo adyacentes bajo determinadas condiciones. El otorgamiento de zonificación con Uso Condicional sólo será para el caso de zonificación señalado en la ordenanza que aprueba los Distritos de Zonificación con las disposiciones de Uso Condicional especificadas.

La Propiedad En Cuestión está ubicada dentro de la Zona de Conocimiento de Lackland/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 la solicitud.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto 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-2022-10700115 S

RESUMEN:

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

Zonificación Solicitada: "C-2 S 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 una Autorización de Uso Específico para Salón de Fiestas, Salón para Recepciones o Instalaciones para Reuniones

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 7 de junio de 2022

Administrador del Caso: Corin Hooper, Planificador de Primer Nivel

Propietario: Darrell Centeno

Solicitante: Frederick Centeno

Representante: Frederick Centeno

Ubicación: Generalmente ubicado en 3642-3678 Culebra Road

Descripción Legal: 623.54 pies al este del Lote 20, Cuadra 26, NCB 10553

Superficie Total en Acres: 3.565 acres

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 56

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

Agencias Aplicables: Aeropuerto Internacional de San Antonio, Lackland

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 2590 del 5 de septiembre de 1945 y zonificado como "C" Residencial. La propiedad en cuestión fue rezonificada parcialmente por la Ordenanza 18703 del 15 de enero de 1953 a "F" Distrito Minorita Local. Según el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "F" Distrito Minorita 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: "C-2"

Usos Actuales del Suelo: Comercial

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Distrito Residencial Unifamiliar

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "C-2"

Usos Actuales del Suelo: Comercial

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "C-2"

Usos Actuales del Suelo: Comercial

Información de Distritos Superpuestos:

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

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

Información de Distritos Especiales: N/A.

Transporte

Vía Pública: Culebra Road

Carácter Actual: Principal

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: NW 38th Street

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

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

Rutas en Servicio: 82 y 282

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 un Salón de Fiestas, Salón para Recepciones e Instalaciones para Reuniones son de 1,5 espacios por cada 1000 pies cuadrados de superficie bruta.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

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

La “S” Autorización de Uso Específico propuesta permitirá una Salón de Fiestas, Salón para Recepciones o Instalación para Reuniones.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión no se encuentra 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, con Condiciones.

Las condiciones recomendadas son las siguientes:

- 1) Horario de Atención: lunes a jueves 9:00 a.m. a 10:00 p.m., viernes y sábado 9:00 a.m. a 12:00 a.m. y domingo 9:00 a.m. a las 8:00 p.m.
- 2) Sin altavoces al aire libre.

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

1. **Consistencia:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan del Sector Oeste y actualmente está designada como Nivel Urbano General en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación de base comercial "C-2" 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 al este y al oeste están zonificadas como "C-2" Distrito Comercial, al igual que la propiedad frente a Culebra Road.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El "C-2" Distrito Comercial actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. El "C-2 S" Distrito Comercial con Autorización de Uso Específico para una Salón de Fiestas, Salón para Recepciones o Instalación para Reuniones propuesto también es apropiado. La solicitud mantiene la base "C-2" Distrito Comercial y la "S" Autorización de Uso Específico permite la consideración de los usos Salón de Fiestas, Salón para Recepciones o Instalación para Reuniones con las condiciones necesarias y un plano de situación para limitar actividades y usos.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece estar en conflicto con ninguna política pública del Plan del Sector Oeste. Está alineado con los siguientes metas:
 - **Meta ED-1** El Sector Oeste/Suroeste es una comunidad económicamente sostenible en la que los residentes tienen una variedad de oportunidades de empleo.
 - **Meta ED-4** Las oportunidades de reurbanización y repoblación están bien planificadas e incentivadas dentro de la Carretera 410.
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 3.565 acres tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo comercial actual y el salón de fiestas, el salón para recepciones o las instalaciones para reuniones propuestos.

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



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto 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-2022-10700121 S

RESUMEN:

Zonificación Actual: “R-4 MLOD-2 MLR-1 AHOD” Distrito Residencial Unifamiliar con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: “C-2 NA S MLOD-2 MLR-1 AHOD” Distrito Comercial Con Venta de Bebidas No Alcohólicas con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 1 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con Autorización de Uso Específico para Salón de Fiestas, Salón para Recepciones e Instalación para Reuniones

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 7 de junio de 2022

Administradora del Caso: Elizabeth Steward, Planificadora

Propietaria: Elizabeth Ortiz

Solicitante: Amanda Ramirez

Representante: Amanda Ramirez

Ubicación: 1411 Brady Boulevard

Descripción Legal: Lote 40, Cuadra 33, NCB 8115

Superficie Total en Acres: 1.0031

Avisos Enviados por Correo

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

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Westwood Square

Agencias Aplicables: Departamento de Transporte de Texas, Base de la Fuerza Aérea de Lackland

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 zonificado como "B" Distrito de Residencia. Conforme al 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 Unifamiliar Residencial.

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

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: MF-33

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: UZROW

Usos Actuales del Suelo: Autovía Cleto Rodriguez

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: R-4

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: I-1 y C-3 R

Usos Actuales del Suelo: Venta de Vehículos de Motor y Reparación de Choques

Información de Distritos Superpuestos:

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

Información de Distritos Especiales: N/A

Transporte

Vía Pública: Brady Boulevard

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: Autopista Estadounidense 90

Carácter Actual: Interestatal

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Tránsito Público: Hay tránsito público a poca distancia de la propiedad en cuestión.

Rutas en Servicio: 66, 268, 524

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 TIA.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para una Salón de Fiestas, Salón para Recepciones, Instalaciones para Reuniones es de 1.5 espacios por 1,000 pies cuadrados GFA.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: “R-4” Distrito Unifamiliar Residencial permite viviendas (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: Los “C-2 NA S” Distritos Comerciales albergan los usos comerciales comunitarios, con un tamaño de construcción ilimitado y una limitación de altura de construcción de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: licorería, minigolf y otras instalaciones de juegos 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 adición de NA evita cualquier venta de bebidas alcohólicas en la propiedad.

La “S” Autorización de Uso Específico permitiría el Salón de fiestas, el Salón para Recepciones y las Instalaciones de Reuniones.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La propiedad en cuestión se encuentra dentro de 0.5 millas del Centro Regional del Puerto de San Antonio y dentro de ½ milla del Corredor de Tránsito Premium de General McMullen-Babcock.

RECOMENDACIÓN:

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

Las condiciones recomendadas son:

1. Sin sonido amplificado en el exterior
2. Horario de atención de lunes a jueves de 11 a.m. a 10 p.m. y de viernes a domingo de 11 a.m. a medianoche.
3. Valla sólida de protección de 6 pies que colinda con la zonificación residencial y los usos a lo largo de los lados este y norte de la propiedad en cuestión

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 los 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.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “R-4” Distrito Unifamiliar Residencial actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. El “C-2 S” Distrito Comercial propuesto con una Autorización de Uso Específico para una Salón de Fiestas, Salón para Recepciones e Instalaciones para Reuniones también es apropiado a lo largo del Corredor US-90 y proporciona una zona de amortiguamiento entre las propiedades zonificadas residenciales e industriales. La Autorización de Uso Específico requiere un plan de sitio y mantiene al Solicitante a la escala propuesta de su desarrollo propuesto. También se pueden imponer condiciones adicionales sobre el uso propuesto según sea necesario, como horarios de atención, almacenamiento adicional y limitaciones temporales de señalización.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud de rezonificación no está dentro de un plan de vecindario o comunidad.
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 1.0031 acres es de tamaño suficiente para albergar el desarrollo comercial propuesto.
7. **Otros Factores:** El Solicitante tiene la intención de reutilizar la iglesia actual en un lugar de reunión, lugar de eventos. 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 propósito de la Autorización de Uso Específico es prever ciertos usos que, debido a sus características únicas o posibles impactos en los usos del suelo 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 aceptables en ciertos lugares específicos.

El solicitante está rezonificando para desarrollar una Salón de Fiestas, Instalación para Reuniones, Salón para Recepciones.

La solicitud de zonificación incluye una solicitud para usos no residenciales o usos multifamiliares adyacentes (consulte la definición en el Apéndice A, ya que hay una diferencia entre colindantes y adyacentes) a un uso residencial unifamiliar actual, el solicitante debe construir y mantener una valla sólida de protección de 6 pies, antes de obtener un Certificado de Ocupación, según la Sección 35-514(d). El solicitante puede solicitar al Consejo de la Ciudad que modifique o exima este requisito.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto 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-2022-10700122 CD

RESUMEN:

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

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

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 21 de junio de 2022

Administradora del Caso: Elizabeth Steward, Planificadora

Propietario: Manuel C. Diaz

Solicitante: Manuel C. Diaz

Representante: Manuel C. Diaz

Ubicación: 2526 Dahlgreen Avenue

Descripción Legal: Lote 31, Cuadra 12, NCB 11347

Superficie Total en Acres: 0.1377 de acre

Avisos Enviados por Correo

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

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación de Vecinos Thompson

Agencias Aplicables: Base de la Fuerza Aérea de Lackland, Departamento de Planificación

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 zonificado como "B" Distrito de Residencia. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 65106, del 28 de mayo de 1987, a Distrito "R-1" Residencial Unifamiliar. Conforme al 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 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 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

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Información de Distritos Superpuestos:

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

Información de Distritos Especiales: N/A.

Transporte

Vía Pública: Dahlgreen Avenue

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Tránsito Público: No hay tránsito público a poca distancia de la propiedad en cuestión.

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 TIA.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para una vivienda para 2 familias es 1 espacio 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 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 dos (2) unidades de vivienda.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

Propiedad en Cuestión está ubicada con el Centro Regional del Puerto de San Antonio y dentro de ½ milla del Corredor de Tránsito Premium de General McMullen-Babcock

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 Puerto de San Antonio 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" solicitado es consistente con la futura designación del uso del suelo.
- 2. Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente.

3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “R-6” Distrito Unifamiliar Residencial actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. La propuesta “R-6 CD” Distrito Unifamiliar Residencial con Uso Condicional para dos (2) Unidades de vivienda también es apropiada y permite una combinación de tipos de vivienda.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas del Plan del Centro Regional del Área del Puerto de San Antonio.

Metas y Políticas Relevantes del Plan del Centro Regional del Área del Puerto de San Antonio pueden incluir:

Meta 4: Aumentar las opciones de vivienda mientras se preservan o aumentan las tasas de propietarios de viviendas.

- Introducir una variedad de opciones de vivienda en el área, en particular aquellas actualmente subrepresentadas o que faltan en el área que puedan atraer a los residentes actuales o futuros, incluyendo los empleados dentro del Área del Centro Regional.
- Preservar los vecindarios familiares actuales y buscar una cartera saludable de tipos de vivienda en el Centro Regional del Área de Port San Antonio.
- Rehabilitar o renovar viviendas dentro de vecindarios actuales que necesitan reparación y remediación.

Recomendación #1 de Uso del Suelo: Preservar y conmemorar los vecindarios actuales.

Recomendación #3 de Uso del Suelo: Fomentar una mayor diversidad de opciones de vivienda en el Centro Regional del Área del Puerto de San Antonio.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.1377 de acre tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo residencial propuesto.
7. **Otros Factores** El solicitante tiene un Dúplex en la propiedad. La propiedad en cuestión está ubicada dentro de la Zona de Conocimiento de la Base Aérea de Lackland/Área de Influencia Militar. De acuerdo con el Memorándum de Entendimiento firmado, JBSA fue notificada de la solicitud propuesta. Las Fuerzas Armadas han indicado que no hay objeciones a esta solicitud.

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

El solicitante rezonifica para mantener un dúplex.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto 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-2022-10700129

RESUMEN:

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

Zonificación Solicitada: "IDZ-1 AHOD" Distrito de Zona de Desarrollo de Repoblación de Intensidad Limitada Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con usos permitidos para tres (3) unidades de vivienda

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 21 de junio de 2022

Administradora del Caso: Ann Benavidez, Planificadora

Propietaria: Patricia Cater

Solicitante: Patricia Cater

Representante: Patricia Cater

Ubicación: 539 Ruiz Street

Descripción Legal: Lote 16, Cuadra 1, NCB 2181

Superficie Total en Acres: 0.2057 de acre

Avisos Enviados por Correo

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

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación de Vecinos de Gardendale

Agencias Aplicables: Ninguno.

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad:

La propiedad en cuestión actualmente está zonificada "R-4" Distrito Unifamiliar Residencial. La propiedad es parte de las 36 millas cuadradas originales de la Ciudad de San Antonio y originalmente se zonificó "J" Distrito Comercial. Según el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "J" Distrito Comercial se convirtió en "I-1" Distrito Industrial General. Luego, La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 97325 de 13 de marzo de 2003, al actual "R-4" Distrito Unifamiliar Residencial.

Topografía: La propiedad no presenta características físicas anormales tales como pendiente o incursión en una planicie de inundación.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "R-4", "I-1"

Usos Actuales del Suelo: Vacante, Blacksmith

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "R-4"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "I-1"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "I-1"

Usos Actuales del Suelo: Restaurante

Información de Distritos Superpuestos:

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

Información de Distritos Especiales:

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

Transporte

Vía Pública: Ruiz Street

Carácter Actual: Vía Secundaria

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: Briscoe Alley

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

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

Rutas en Servicio: 20, 79, 89, 277

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

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

No se Requiere un Informe de TIA.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para una Vivienda Residencial es de 1.5 espacios por unidad.

“IDZ-1” exime a los requisitos mínimos de estacionamiento.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

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

Zonificación Propuesta: El “IDZ-1” Desarrollo de Repoblación de Intensidad Limitada permite solicitudes de rezonificación de hasta 18 unidades por acre y usos permitidos en “C-1” y “O-1”. Todos los usos aprobados deben solicitarse y establecerse en la ordenanza. Proporcionar estándares flexibles para retrocesos y estacionamiento para el desarrollo y la reutilización de parcelas infrautilizadas dentro de un área calificada de la ciudad.

El “IDZ-1” Desarrollo de Repoblación de Intensidad Limitada propuesto permitiría 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 Downtown y está dentro de ½ milla del Corredor de Tránsito Premium de Bandera y el Corredor de Tránsito Premium de Fredericksburg.

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 Downtown y actualmente está designada como “Residencial de Densidad Media” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El “IDZ-1” propuesto con usos permitidos para tres (3) unidades de vivienda es consistente con la futura designación del uso del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente. Hay un patrón establecido de “IDZ” en la proximidad de la propiedad con usos permitidos para 4-5 unidades de vivienda, que son de tamaño similar y tienen una ubicación similar en la fachada de la Cuadra. Además, la propiedad se encuentra en un vecindario con una multitud de distritos de zonificación base y con usos comerciales, industriales y residenciales actuales. Existe un nivel de intensidad actual que puede albergar las unidades adicionales propuestas.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El actual “R-4” Distrito Unifamiliar Residencial es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. El “IDZ-1” propuesto con usos permitidos para tres (3) unidades de vivienda también es apropiado. Si bien se ha establecido un patrón de desarrollo residencial unifamiliar en el área, también existe un patrón de desarrollo establecido de usos comerciales e industriales ligeros en el área. Por lo tanto, el “IDZ-1” propuesto, que se encuentra entre dos (2) propiedades con zonas industriales, es consistente con el desarrollo en el área y brinda opciones de vivienda adicionales.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de Políticas Públicas del Plan del Centro Regional del Área del Downtown:
 - Meta 6: Ampliar la Diversidad de Opciones de Vivienda en el Centro del

Downtown y sus Vecindarios

- o 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;

- o Preservar la vivienda accesible actual;

- o Enfatizar el desarrollo de viviendas tipo "Missing Middle" tanto para arrendatarios como para propietarios.

6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad en cuestión es de 0.2057 de acre, que puede albergar razonablemente el desarrollo residencial.
7. **Otros Factores:** El solicitante tiene la intención de rezonificar a "IDZ-1" con usos permitidos para tres (3) unidades de vivienda, para rehabilitar la estructura actual y construir dos unidades independientes adicionales en la parte posterior de la propiedad. La estructura actual mantendrá el camino de entrada para albergar el estacionamiento de esa unidad, y las dos unidades propuestas compartirán un camino de entrada, con acceso desde Briscoe Alley.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 6

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700103 CD

RESUMEN:

Zonificación Actual: “R-6” Distrito Unifamiliar Residencial

Zonificación Solicitada: “R-6 CD” Distrito Unifamiliar Residencial con un Uso Condicional para Centro de Vivienda Asistida con no más de quince (15) residentes

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 17 de mayo de 2022

Administradora del Caso: Ann Benavidez, Planificadora de Zonificación

Propietarios: Sanjay Kumar y Nishi Thakur

Solicitantes: Sanjay Kumar y Nishi Thakur

Representante: Brown & Ortiz P.C

Ubicación: 10558 y 10548 Mountain View Drive

Descripción Legal: Lote 3-4, Cuadra 2, NCB 17637

Superficie Total en Acres: 0.9182 de acre

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 13

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Coalición de Vecinos de Mountain View

Agencias Aplicables: Ninguno

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad:

La propiedad en cuestión actualmente está zonificada "R-6" Distrito Unifamiliar Residencial. La propiedad fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 85089 del 30 de diciembre de 1996, y zonificada como "R-1" Distrito de Residencia Unifamiliar Temporal. Según 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 Temporal se convirtió en el actual "R-6" Distrito Residencial Unifamiliar.

Topografía: La propiedad no presenta características físicas anormales tales 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: Vacante

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial, Vacante

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "O-1" "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial, Iglesia

Información de Distritos Superpuestos: Ninguna.

Información de Distritos Especiales: Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Mountain View Drive

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: Rogers Road

Carácter Actual: Vía Arterial Secundaria A

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Tránsito Público: Las rutas de autobús VIA están a poca distancia de propiedad en cuestión.
Rutas en Servicio: 606

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

Es posible que se requiera un estudio 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 las instalaciones de vida asistida con no más de 16 residentes es de 0.3 espacios por cama más 1 espacio por cada empleado.

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 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 una instalación de vivienda asistida con no más de 15 residentes.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

La Propiedad en Cuestión está ubicada dentro del Centro Regional del Autopista 151 y la Carretera 1604 y está a ½ milla del Corredor de Tránsito Premium de Huebner-Grissom.

RECOMENDACIÓN:

Análisis y Recomendación del Personal: El Personal recomienda su Negación. Comisión de Zonificación recomienda 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/Suroeste 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" solicitado es consistente con la futura designación del uso del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto no es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente y agregaría una capa de intensidad que no es apropiada para un vecindario residencial.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El actual “R-6” Distrito Unifamiliar Residencial es una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. El “R-6 CD” Distrito Unifamiliar Residencial con un Uso Condicional para Vivienda Asistida propuesto con no más de 16 residentes no es apropiado para la propiedad o el área adyacente. Generalmente, se permite Vivienda Asistida para más de seis (6) residentes en áreas con designaciones de zonificación Comercial y Multifamiliar. En este caso la propiedad es “R-6” Distrito Residencial Unifamiliar y es un lote interior dentro de un vecindario compuesto predominantemente por residencias Unifamiliares.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La rezonificación propuesta parece estar en conflicto con las siguientes Metas y objetivos del Plan del Centro Regional de la Autopista 151 y Carretera 1604 de SA Tomorrow:
 - Carácter del Vecindario: Preservar el carácter de los vecindarios mediante el uso de zonas de amortiguamiento, retrocesos y transiciones apropiadas entre diferentes distritos de zonificación.
 - Meta 1: crear una identidad cohesiva para el área mientras se preserva el carácter de Hill Country.
6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad en cuestión es de 0.9182 de acre, lo que puede albergar razonablemente el desarrollo propuesto.
7. **Otros Factores:** El solicitante tiene la intención de desarrollar una instalación de vida asistida con un máximo de quince (15) residentes.

En la actualidad, el propietario podría operar una instalación de vida asistida para no más de seis (6) residentes sin rezonificar la propiedad.

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 de sitios individuales o requisitos de desarrollo únicos sería compatible con los usos del suelo adyacentes en determinadas condiciones.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 6

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2022-10700132 S

RESUMEN:

Zonificación Actual: "C-2 CD" Distrito Comercial con un Uso Condicional para un Centro de Mejoras para el Hogar

Zonificación Solicitada: "C-2 S" Distrito Comercial con una Autorización de Uso Específico para un Lavadero de autos

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 21 de junio de 2022

Administradora del Caso: Ann Benavidez, Planificadora

Propietario: Elephant Heart Development Corporation

Solicitante: Shahan Bhaidani

Representante: Shahan Bhaidani

Ubicación: Generalmente ubicado en la Cuadra 12200 de Culebra Road

Descripción Legal: Lote P-59 J, NCB 18296

Superficie Total en Acres: 3.759 Acres

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 7

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Ninguna.
Agencias Aplicables: El Departamento de Transporte de Texas

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad:

La propiedad en cuestión actualmente está zonificada como "C-2 CD" Distrito Comercial con un Uso Condicional para un Centro de Mejoras para el Hogar. La propiedad fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 64026, del 30 de diciembre de 1986, y originalmente zonificado Vecindario Residencial Unifamiliar Temporal "R-1". Conforme al 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 Temporal se convirtió en "R-6" Distrito Unifamiliar Residencial. La propiedad fue rezonificada por la Ordenanza 101010, del 9 de junio de 2005, al actual "C-2 CD" Distrito Comercial con un Uso Condicional para un Centro de Mejoras para el Hogar.

Topografía: La propiedad no presenta características físicas anormales tales como pendiente o incursión en una planicie de inundación.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "MF-33" "OCL"

Usos Actuales del Suelo: Vacante

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "OCL"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "C-2" "MF-33"

Usos Actuales del Suelo: Vacante

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "C-2 CD"

Usos Actuales del Suelo: Vacante

Información de Distritos Superpuestos: Ninguna.

Información de Distritos Especiales: Ninguna.

Transporte

Vía Pública: Culebra Road

Carácter Actual: Vía Arterial Primaria A

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

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

Rutas en Servicio: Ninguno.

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

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

No se Requiere un Informe de TIA.

Información de Estacionamiento: El requisito mínimo de estacionamiento para una instalación de lavadero de autos es de 1 por cada 500 pies cuadrados de GFA, incluidas las bahías de servicio, los túneles de lavado y las áreas comerciales.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los “C-2” Distrito Comerciales alberga 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” Uso Condicional permitiría un Centro de Mejoras para el Hogar en la propiedad.

Zonificación Propuesta: Los “C-2 S” Distritos Comerciales albergan los usos comerciales comunitarios, con un tamaño de construcción ilimitado y una limitación de altura de construcción de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: licorería, minigolf y otras instalaciones de juegos 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 permitiría un lavadero de autos en la propiedad.

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 mencionarán a continuación.

1. **Consistencia:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan del Sector Oeste/Suroeste y actualmente está designada como “Nivel Urbano General” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base "C-2 S" solicitado es consistente con la futura designación del uso del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables Impactos Adversos en Tierras Aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. La propiedad en cuestión se encuentra a lo largo de una vía arterial principal, que sirve como amortiguador entre el desarrollo propuesto y el desarrollo Unifamiliar actual que actualmente se encuentra fuera de los límites de la ciudad. La propiedad colinda con el “MF-33” Distrito Multifamiliar no desarrollado y el “C-2” Distrito Comercial.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El actual "C-2 CD" Distrito Comercial con un Uso Condicional para un Centro de Mejoras para el Hogar es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. La propuesta “C-2 S” Distrito Comercial con una Autorización de Uso Específico para un Lavadero también es apropiada. Se establece el Corredor de Culebra Road como Zonificación y usos comerciales “C-2”.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas del Plan del Sector Oeste/Suroeste:
 - META ED-3: La comunidad del Sector Oeste/Suroeste 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 compatibles con el Plan de Uso del Suelo del Sector Oeste/Suroeste.
 - META LU-1: El patrón de uso del suelo enfatiza la compatibilidad y la adecuación entre los usos y protege a los vecindarios y negocios de usos del suelo incompatibles.
 - o LU-1.1 Limitar la intrusión de usos comerciales en áreas residenciales de densidad baja establecidas
6. **Dimensiones del Lote:** La Propiedad en Cuestión es de 3.759 Acres, que puede albergar razonablemente el desarrollo comercial propuesto y un lavadero de autos propuesto.
7. **Otros Factores:** El solicitante pretende rezonificar a "C-2 S" Distrito Comercial con una Autorización de Uso Específico para un Lavadero de Autos.

Si se aprueba la rezonificación, el Solicitante deberá coordinar con TxDOT para acceder a Culebra.

El propósito de la Autorización de Uso Específico es prever ciertos usos que, debido a sus características únicas o impactos potenciales en los usos del suelo adyacentes, generalmente no están permitidos en ciertos distritos de zonificación como una cuestión de derecho, pero pueden, bajo el conjunto correcto de circunstancias y condiciones, ser aceptables en ciertos lugares específicos.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto de 2022

En Control: Consejo de la Ciudad

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: Distrito 7

ASUNTO:

CASO DE ZONIFICACIÓN Z-2021-10700319

RESUMEN:

Zonificación Actual: "C-2 MLOD-2 MLR-2 AHOD" Distrito Comercial con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios y "RM-4 MLOD-2 MLR- 2 AHOD" Distrito Residencial Mixto Con Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland e Iluminación Militar Región 2 en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios

Zonificación Solicitada: "C-2NA 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

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 21 de junio de 2022

Administradora del Caso: Ann Benavidez, Planificadora

Propietaria: Julia Keck

Solicitante: Killen, Griffin & Farrimond PLLC

Representante: Killen, Griffin & Farrimond PLLC

Ubicación: 1286 Bandera Road

Descripción Legal: Lote 58, Cuadra H, NCB 8358

Superficie Total en Acres: 0.351 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 de Vecinos de Donaldson Terrace, Asociación de Vecinos de University Park

Agencias Aplicables: Base del Aeródromo de Lackland

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad:

La propiedad fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 18115 de 24 de septiembre de 1952, y zonificado como "A" Distrito de Residencia Unifamiliar. La Ordenanza 37,306 del 6 de marzo de 1969, rezonificó una parte de la propiedad a "B-1" Distrito de Negocios. La Ordenanza 40.281 del 13 de enero de 1972, rezonificó la propiedad a "B-2" Distrito de Negocios y "R-2" Distrito de Residencia para Dos Familias. Según el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, convertido a los actuales "C-2" Distrito Comercial y "RM-4" Distrito Residencial Mixto.

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

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "R-4" "MF-33"

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "C-2" "C-3 NA"

Usos Actuales del Suelo: Tienda de Neumáticos, Funeraria

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "C-1", "C-3R", "C-2NA", "C-3R", "C-2NA", "R-4", "R-5", "I-1"

Usos Actuales del Suelo: Tienda de Electrodomésticos, Tienda de Remolques, Vivienda Unifamiliar

Dirección: Oeste

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

Usos Actuales del Suelo: Lote de Vehículos

Información de Distritos Superpuestos:

El "MLOD-2" Distrito Superpuesto de Iluminación Militar de Lackland no restringe los usos permitidos, pero regula la iluminación exterior en un esfuerzo por minimizar la contaminación lumínica nocturna y sus efectos en las operaciones en la instalación militar. El "AHOD" Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios, debido a la ubicación de la propiedad y su proximidad a un aeropuerto o su ruta de aproximación, no restringe los usos permitidos, pero puede requerir una revisión adicional de los planes de construcción, ya sea por el Departamento de Servicios de Desarrollo como por la Administración Federal de Aviación.

Información de Distritos Especiales: Ninguno.

Transporte

Vía Pública: Bandera Road

Carácter Actual: Vía Arterial Primaria A

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Tránsito Público: Hay dos (2) rutas de autobús a poca distancia.

Rutas en Servicio: 88, 228

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

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

No se Requiere un Informe de TIA.

Información de Estacionamiento: Los requisitos mínimos de estacionamiento para la Tienda de Ropa y Accesorios son 1 espacio de estacionamiento por cada 300 GFA.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los “C-2” Distrito Comerciales alberga 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.

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

Zonificación Propuesta: Los “C-2NA” Distritos Comerciales albergan los usos comerciales comunitarios, con un tamaño de construcción ilimitado y una limitación de altura de construcción de 25 pies. Ejemplos de usos permitidos: licorería, minigolf y otras instalaciones de juegos 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 venta de bebidas alcohólicas está prohibida en “C-2NA”.

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 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 Comunitario de Near Northwest y actualmente está designada como “Comercial Comunitario” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base "C-2NA" solicitado es consistente con la futura designación del uso del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. La propiedad está ubicada a lo largo de Bandera Road, que tiene un patrón de desarrollo comercial establecido. El sitio también colinda directamente con las designaciones de zonificación Comercial, con intensidades que van desde "C-1" Distrito Comercial hasta "C-3R" Distrito Comercial General Restrictivo de Ventas de Bebidas Alcohólicas.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “C-2” Distrito Comercial actual es apropiado pero el “RM-4” Distrito Residencial Mixto actual no es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. La zonificación base propuesta de “C-2NA” Distrito Comercial de Ventas de Bebidas No Alcohólicas proporcionaría una zonificación uniforme y consistente en toda la propiedad, y prohibiría la venta de bebidas alcohólicas en la propiedad.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas del Plan Comunitario de Near Northwest.
 - Objetivo 2.2: Desarrollo Empresarial
 - 2.2.2 Fomentar el desarrollo de nuevas empresas para ubicarlas en áreas comerciales actuales que necesitan revitalización y promover la mejora de las empresas actuales.
 - 2.2.5 Identificar las Ubicaciones prioritarias para investigar si una empresa cuenta con la zonificación adecuada.
6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 0.351 de acre es de tamaño suficiente para albergar el

desarrollo comercial actual.

7. **Otros Factores:** En la audiencia de Zonificación el solicitante enmendó su solicitud de “C-2 CD” Distrito Comercial con Uso Condicionado para Almacenamiento Exterior a “C-2NA” Distrito Comercial de Ventas de Bebidas No Alcohólicas.

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

La mayoría de la propiedad ya está zonificada como "C-2" Distrito Comercial. La rezonificación propuesta consiste en alinear el “RM-4” Distrito Residencial Mixto actual con la parte de la propiedad con zonificación "C-2" Comercial actual, de modo que la estructura accesoria para venta minorista para Starline Costumes (establecida en 1977) y el estacionamiento asociado se ajusten a la zonificación.

No habrá nuevas ampliaciones o construcciones en el sitio o estructuras actuales. Si la estructura es demolida en el futuro, cualquier construcción nueva deberá cumplir con los requisitos de retrocesos y patio de amortiguamiento si la propiedad se rezonifica como "C-2NA" Distrito Comercial de Ventas de Bebidas No Alcohólicas. Todos los requisitos del Código de Construcción también son aplicables.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto 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-2022-10700119

RESUMEN:

Zonificación Actual: "C-2" Distrito Comercial

Zonificación Solicitada: "PUD R-3" Desarrollo de Unidad Planificada Distrito Unifamiliar Residencial con un Retroceso Perimetral Reducido de 10 pies

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 21 de junio de 2022

Administradora del Caso: Elizabeth Steward, Planificadora

Propietario: Nike Nickmaram

Solicitante: Bain Medina Bain, Inc.

Representante: Ruben Renteria

Ubicación: generalmente ubicado en la Cuadra 6400 de Babcock Road

Descripción Legal: 1.687 acres de NCB 14862

Superficie Total en Acres: 1.687 acres

Avisos Enviados por Correo

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

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Asociación de Vecinos de Tanglewood

Agencias Aplicables: N/A

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 41426, del 25 de diciembre de 1972 y zonificado "B-2" Distrito de Negocios. Según el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "B-2" Distrito de Negocios se convirtió en el actual "C-2" Distrito Comercial.

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 y R-4

Usos Actuales del Suelo: Dollar Store y Vivienda Residencial

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: C-2

Usos Actuales del Suelo: Iglesia

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: RM-4 PUD

Usos Actuales del Suelo: Viviendas Residenciales

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: C-3R y C-2

Usos Actuales del Suelo: Gasolinera y Venta de Vehículos Usados

Información de Distritos Superpuestos: N/A.

Información de Distritos Especiales: N/A.

Transporte

Vía Pública: Babcock Road

Carácter Actual: Principal

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: Springtime Drive

Carácter Actual: Local

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Tránsito Público: Hay tránsito público a poca distancia de la propiedad en cuestión.

Rutas en Servicio: 604

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 TIA.

Información de Estacionamiento: El estacionamiento mínimo para una Vivienda Residencial Unifamiliar es de 1 espacio por unidad.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los “C-2” Distrito Comerciales alberga 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.

Zonificación Propuesta: “PUD R-3” Desarrollo de Unidad Planificada Residencial Unifamiliar permite un Desarrollo de Unidad Planificada según un plan de sitio con un retroceso perimetral de 20 pies y Vivienda Residencial con un tamaño de lote mínimo de 3,000 pies cuadrados.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

Propiedad en Cuestión está ubicada dentro de ½ milla del Centro Regional de UTSA pero no 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.

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 Vecinal de Tanglewood que se utiliza como guía únicamente en la evaluación de casos de zonificación. Por lo tanto, un hallazgo de Consistencia se basa en las metas y objetivos del plan y la zonificación y usos actuales y adyacentes.
- 2. Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente. Las propiedades aledañas están zonificadas como “C-2” Distrito Comercial, “R-4” Distrito Residencial Unifamiliar, “MF-33” Distrito Multifamiliar y “PUD RM-4” Distrito Residencial Mixto de Desarrollo de Unidad Planificada.

- 3. Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “C-2” Distrito Comercial actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. El “PUD R-3” Distrito Residencial Unifamiliar de Desarrollo de Unidad Planificada también es una zonificación apropiada para la propiedad. La rezonificación propuesta limita la densidad y permite una combinación de tipos de vivienda. La propuesta de “PUD R-3” Distrito Residencial Unifamiliar de Desarrollo de Unidad Planificada también es consistente con la zonificación “PUD RM-4” Distrito Residencial Mixto de Desarrollo de Unidad Planificada y desarrollo al este de la propiedad en cuestión.
- 4. Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
- 5. Políticas Públicas:** La solicitud no parece estar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas.
- 6. Dimensiones del Lote:** El sitio de 1.75 acres tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo residencial propuesto.
- 7. Otros Factores:** El solicitante ha presentado un plano del sitio de acuerdo con los requisitos del código. El plano del sitio indica usos residenciales. El solicitante tiene la intención de construir un Desarrollo de Unidad Planificada de dieciséis (16) unidades de vivienda. Los Desarrollos de Unidad Planificada requieren un retroceso perimetral de 20 pies. El solicitante está solicitando un retroceso perimetral reducido de 10 pies.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 16 de junio 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-2022-11600034
(Caso de zonificación asociado Z-2022-10700104 PUD)

RESUMEN:

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

Fecha de Adopción del Plan: Mayo 2010

Categoría Actual de Uso del Suelo: Comercial Comunitario

Categoría Propuesta de Uso del Suelo: Residencial de Densidad Media

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de la Audiencia de la Comisión de Planificación: 11 de mayo de 2022

Administradora del Caso: Despina Matzakos, Planificadora

Propietario: Greenbrier RC LTD

Solicitante: Ramstin Homes LLC

Representante: Killen, Griffin & Farrimond, PLLC

Ubicación: 3500 Thousand Oaks Drive

Descripción Legal: Lote P-128A y Lote P-128C, NCB 15679

Superficie Total en Acres: 5.287 acres

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 75

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Eden HOA y Oak Ridge Village HOA

Agencias Aplicables: Aviación, Departamento de Planificación

Transporte

Vía Pública: Thousand Oaks Drive

Carácter Actual: Vía Arterial Secundaria A

Cambios Propuestos: Ninguno

Tránsito Público: Hay una (1) ruta de autobús VIA cerca de esta propiedad.

Rutas en Servicio: 502

PLAN INTEGRAL

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

Fecha de Adopción del Plan: Mayo 2010

Metas del Plan:

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

Meta II de Uso del suelo: Fomentar el crecimiento económico que mejora las operaciones y el desarrollo del aeropuerto

Meta III de Compatibilidad y Redesarrollo: Fomentar una experiencia única para los usuarios del aeropuerto mediante la creación de entradas y la mejora de la imagen de las inmediaciones del aeropuerto a través del diseño urbano

Meta IV de Compatibilidad y Reurbanización: Desarrollar un conjunto integral de aplicaciones de desarrollo e incentivos para implementar el plan de uso del suelo y continuar con los esfuerzos de atenuación del ruido

Meta V de Implementación: Implementar estrategias de uso del suelo en un proceso coordinado y por etapas

CATEGORÍAS INTEGRALES DE USO DEL SUELO

Categoría de Uso del Suelo: Comercial Comunitario

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo:

Los usos de intensidad media que sirven a dos o más vecindarios deben ubicarse en los nodos de vías arteriales en las intersecciones principales o donde se haya establecido un área comercial actual. La mayor parte de la fachada de la planta baja debe estar compuesta por ventanas. El estacionamiento fuera de la vía pública y las áreas de carga adyacentes a los usos residenciales deben tener controles de señalización, iluminación y paisajismo intermedios. Algunos ejemplos son cafeterías, oficinas, restaurantes, salones de belleza, supermercados o mercados de vecindario, talleres de reparación de calzado y clínica médica

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

Categoría de Uso del Suelo: Residencial de Densidad Media

Descripción de la Categoría de Uso del Suelo: Viviendas unifamiliares en lotes individuales, configuraciones de línea de lote cero, dúplex, triplex, cuádruple, viviendas de campo y viviendas estilo Townhome. Ciertos usos orientados a la comunidad 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

REVISIÓN DE USO DEL SUELO

Propiedad en Cuestión

Clasificación Futura de Uso del Suelo: Comercial Comunitario

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Suelo Vacío

Dirección: Norte

Clasificación Futura de Uso del Suelo: Residencial de Densidad Baja, Comercial Comunitario

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Hogares Unifamiliares, Limpieza y Entrega

Dirección: Este

Clasificación Futura de Uso del Suelo: Residencial de Densidad Baja

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Hogares Unifamiliar

Dirección: Sur

Clasificación Futura de Uso del Suelo: UZROW, Residencial de Densidad Baja, Comercial Comunitario, Parques Espacio Abierto

Clasificación Actual de Uso del Suelo: UZROW, Restaurante, Oficina, Tienda Minorista, Hogares Unifamiliar

Dirección: Oeste

Clasificación Futura de Uso del Suelo: Parques Espacio Abierto, Residencial de Densidad Baja, Comercial Comunitario

Clasificación Actual de Uso del Suelo: Hogares Unifamiliar, Limpieza y Entrega, Reparación de Vehículos

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 Media” para rezonificar a “PUD MF-18” Desarrollo de Unidad Planificada Distrito Multifamiliar de Densidad Limitada con un retroceso perimetral reducido de 10'. El uso de suelo propuesto para “Residencial de Densidad Media” es apropiado para el área. El uso del suelo adyacente consiste en "Residencial de Densidad Baja" y "Comercial comunitario", con usos principalmente comerciales a lo largo de la parte más al norte de Thousand Oaks Drive. El uso de suelo propuesto es adecuado para el área ya que la propiedad está ubicada en un Corredor y funcionará como un amortiguador de transición entre el uso de suelo "Residencial de Densidad Baja" y los usos Comerciales adyacentes. Además, la designación de “Residencial de Densidad Media” apoyará usos que son menos intensos de lo que permitiría el uso de suelo “Comercial Comunitario” actual.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE LA COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN:

Z2022-10700104

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

Zonificación Propuesta: "PUD MF-18 PUD AHOD" Desarrollo de Unidad Planificada De Densidad Limitada Multifamiliar Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con espaciado perimetral reducido de 10'

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 17 de mayo de 2022



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 16 de junio 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-2022-10700104
(Enmienda al Plan Asociado PA-2022-11600034)

RESUMEN:

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

Zonificación Solicitada: "PUD MF-18 AHOD" Distrito Multifamiliar de Densidad Limitada de Desarrollo de Unidad Planificada en Distrito Superpuesto de Riesgos Aeroportuarios con retroceso perimetral reducido de diez pies (10')

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 17 de mayo de 2022

Administradora del Caso: Despina Matzakos, Planificadora

Propietario: Greenbrier RC LTD

Solicitante: Ramstin Homes LLC

Representante: Killen, Griffin & Farrimond, PLLC

Ubicación: 3500 Thousand Oaks Drive

Descripción Legal: Lote P-128A y Lote P-128C, NCB 15679

Superficie Total en Acres: 5.287 acres

Avisos Enviados por Correo

Dueños de Propiedad dentro de un radio de 200 pies: 75

Asociaciones de Vecinos Registradas en un radio de 200 pies: Eden HOA y Oak Ridge Village HOA

Agencias Aplicables: Aviación, Departamento de Planificación

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad en cuestión fue anexada a la Ciudad de San Antonio el 30 de diciembre de 1984 por la Ordenanza 59773 y zonificada como Vecindario Residencial Unifamiliar Temporal "R-1". La propiedad se rezonificó bajo la Ordenanza 69020, del 9 de marzo de 1989, de "R-1" Distrito Residencial Unifamiliar Temporal a "B-2" Distrito de Negocios. Según el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad zonificada como "B-2" Distrito de Negocios se convirtió en el actual "C-2" Distrito Comercial.

Topografía: La propiedad en cuestión se encuentra dentro de una Zona Acuífera Artesiana y la Cuenca de Salado Creek.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: C-3R, R-6

Usos Actuales del Suelo: Hogares Unifamiliares, Limpieza y Entrega

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: R-6

Usos Actuales del Suelo: Hogares Unifamiliares

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: C-2, R-5, R-6

Usos Actuales del Suelo: UZROW, Restaurante, Oficina, Tienda Minorista, Hogares Unifamiliares

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: R-5, UZROW

Usos Actuales del Suelo: Hogares Unifamiliares, Limpieza y Entrega, Reparación de Vehículos

Información de Distritos Superpuestos:

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

Información de Distritos Especiales:

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

para una rezonificación a “PUD” que incluirá la Ubicación de los usos. La Sección de Zonificación del Departamento de Servicios de Desarrollo realiza una revisión de zonificación durante la revisión del plano y el permiso de construcción.

Transporte

Vía Pública: Thousand Oaks Drive

Carácter Actual: Vía Arterial Secundaria A

Cambios Propuestos: Ninguno

Tránsito Público: Hay una (1) ruta de autobús VIA cerca de esta propiedad.

Rutas en Servicio: 502

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 uno (1) por unidad.

ASUNTO:

Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los “C-2” Distrito Comerciales alberga 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.

Zonificación Propuesta: “MF-18” Distrito Multifamiliar de Densidad Limitada alberga Viviendas Multifamiliares, Vivienda Unifamiliares (separadas, adosadas o adosadas), viviendas para dos familias, vivienda para tres familias, viviendas cuádruples, viviendas en hilera o viviendas en línea de lote cero, con una densidad máxima de 18 unidades por acre, hogar de familia sustituta, centro de enfermería especializada, hogar de familia sustituta temporal, escuelas públicas y privadas.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

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

RECOMENDACIÓN:

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

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

1. **Consistencia:** La propiedad en cuestión está ubicada dentro del Plan de Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio y actualmente está designada como "Comercial Comunitario" en el componente de uso de suelo futuro del plan. El "PUD MF-18" Distrito Multifamiliar de Densidad Limitada de Desarrollo de Unidad Planificada solicitado no es consistente con la futura designación de uso de suelo. El Solicitante ha solicitado una Enmienda al Plan a "Residencial de Densidad Media". El Personal y la Comisión de Planificación recomiendan su Aprobación.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente. Las propiedades adyacentes son principalmente "C-2" Distrito Comercial, "C-3R" Distrito Comercial General Restrictivo de Venta de Bebidas Alcohólicas, "R-5" Distrito Unifamiliar Residencial y "R-6" Distrito Residencial Unifamiliar. El uso del suelo adyacente consiste en espacio comercial/oficina a lo largo de la parte más al norte de Thousand Oaks Drive y usos Residencial Unifamiliar en la parte trasera de la propiedad. La rezonificación solicitada a "MF-18" Distrito Multifamiliar de Intensidad Limitada es una solicitud adecuada dada la ubicación de la propiedad en un Corredor y su capacidad para servir como un amortiguador de transición entre los usos Comercial y Residencial Unifamiliar adyacentes. Además, la designación Multifamiliar de Densidad Limitada "MF-18" es menos intensa que la actual designación Comercial "C-2" y ayudará a lograr los objetivos de política de diversificar las opciones de vivienda.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El "C-2" Distrito Comercial actual es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. La propuesta "PUD MF-18" Distrito Multifamiliar de Desarrollo de Unidad Planificada de Densidad Limitada también es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de Políticas Públicas del Plan de Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio.

Uso de 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.

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

GCF Meta 5: El crecimiento y la forma de la ciudad respaldan una mejor habitabilidad en los vecindarios actuales y futuros.

Política 9 del GCF: Permitir usos mixtos y de mayor densidad en partes de, o adyacentes a, áreas residenciales unifamiliares para fomentar las compras, los servicios y los servicios de entretenimiento en las proximidades de la vivienda y donde corresponda.

H Meta 2: Una variedad de tipos de vivienda (unifamiliar no adosada, unifamiliar adosada, multifamiliar, así como oportunidades propias y de renta) está disponible en una variedad de precios y niveles de renta.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 5.287 acres tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo residencial propuesto.
7. **Otros Factores:** El solicitante pretende construir un desarrollo comunitario residencial de 80 unidades con un retroceso perimetral reducido de diez pies (10').

La propiedad en cuestión generalmente está ubicada en el lado norte de Thousand Oaks Drive entre Tavern Oaks y Wetmore Road. La propiedad actualmente no está desarrollada y se encuentra frente a Thousand Oaks Drive. Los distritos residenciales unifamiliares están ubicados al noreste y suroeste de la propiedad en cuestión. Otros usos de suelo adyacentes en Thousand Oaks incluyen espacio industrial ligero, comercial y de oficinas en forma de negocios relacionados con servicios y parques de oficinas/negocios.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto 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-2021-10700344 ERZD

RESUMEN:

Zonificación Actual: "R-6 ERZD" Distrito Residencial Unifamiliar Zona de Recarga del Acuífero Edwards

Zonificación Solicitada: "C-1 ERZD" Distrito Comercial Ligero en Zona de Recarga del Acuífero Edwards

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 21 de junio de 2022

Administradora del Caso: Ann Benavidez, Planificadora

Propietario: Habiba Rajpari y John M. H. Huber, LLC

Solicitante: Charles Christian

Representante: Charles Christian

Ubicación: 16103 Bulverde Road

Descripción Legal: Lote P-20, NCB 17194

Superficie Total en Acres: 1.337 Acres

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: Sistemas de Agua de San Antonio y Aeropuerto Internacional de San Antonio

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad:

La propiedad en cuestión actualmente está zonificada “R-6 ERZD” Distrito Residencial Unifamiliar en Zona de Recarga del Acuífero Edwards. La propiedad fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 81102 del 30 de diciembre de 1994, y zonificado “R-1” Distrito de Residencia Unifamiliar Temporal. La propiedad fue rezonificado por la Ordenanza 83859 del 28 de marzo de 1996 a Distrito “R-1” Residencial Unifamiliar. Según 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 se convirtió en “R-6” Distrito Residencial Unifamiliar.

Topografía: La propiedad no presenta características físicas anormales como pendiente. La propiedad está ubicada dentro del Distrito de Zona de Recarga del Acuífero Edwards, con una pequeña parte del sitio en la planicie de inundación.

Zonificación de Base Adyacente y Usos del Suelo

Dirección: Norte

Zonificación Base Actual: "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Vacante (planicie de inundación)

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: “R-6”

Usos Actuales del Suelo: Vivienda Residencial

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "R-5"

Usos Actuales del Suelo: Vacante

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "R-6"

Usos Actuales del Suelo: Vacante (planicie de inundación)

Información de Distritos Superpuestos:

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. 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 Distritos Especiales: Ninguna.

Transporte:

Vía Pública: Bulverde Road

Carácter Actual: Vía Arterial Primaria A

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

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

Rutas en Servicio: Ninguno.

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

Es posible que se requiera un estudio 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 instalación Minorista de uso mixto es 1 por 300 pies cuadrados GFA.

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: “C-1” Distrito Comercial Ligeros alberga usos Comercial Vecinal 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, casa de huéspedes, campo deportivo no comercial, venta de muebles al por menor, tienda de comestibles, guardería (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 alfombras 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 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, Comisión de Zonificación y SAWS Recomiendan su Aprobación.

SAWS recomienda una limitación de cubierta impermeable de 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 de Uso del Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio y actualmente está designada como “Comercial Vecinal” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base "C-1" solicitado es consistente con la futura designación del uso del suelo.
2. **Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. La propiedad en cuestión está ubicada a lo largo de una vía arterial, con una zonificación comercial de mayor intensidad en las proximidades del sitio. Si bien la propiedad colinda directa e indirectamente con viviendas unifamiliares, la planicie de inundación sirve como amortiguador entre la mayoría del distrito de zonificación base "R-6" adyacente. Además, la mayor parte de la propiedad adyacente está vacante.
3. **Idoneidad de la Zonificación Actual:** El actual “R-6” Distrito Unifamiliar Residencial no es una zonificación apropiada para la propiedad y el área adyacente. El Residencial Unifamiliar “R-6” actual no se alinea con el uso de suelo “Comercial Vecinal” de la propiedad. El Distrito Comercial “C-1” propuesto también es apropiado. El tamaño del lote y la ubicación es consistente con los lotes adyacentes con propiedades similares zonificadas como “C-2” Distrito Comercial. Esta rezonificación propuesta coincide con el patrón de desarrollo comercial establecido a lo largo de Bulverde Road, pero no introduce un nivel de intensidad que sea inapropiado para las propiedades residenciales actuales.
4. **Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
5. **Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de políticas públicas del Plan de Uso del Suelo de las Inmediaciones del Aeropuerto Internacional de San Antonio:
 - Temas Importantes:
 - Fomentar usos comerciales compatibles a lo largo de los corredores que sirven a los vecindarios y usos comerciales más intensos en los principales nodos de intersección
 - Meta II: Fomentar el crecimiento económico que mejora las operaciones aeroportuarias y el desarrollo adyacente
 - Objetivo 2.1 Actualizar y mejorar las propiedades comerciales y de parques empresariales del frente aéreo que están deterioradas, actualmente vacantes o infrautilizadas
 - Objetivo 2.2 Fomentar el desarrollo comercial que respete la integridad del desarrollo residencial actual
 - Meta IV: Desarrollar un conjunto integral de aplicaciones e incentivos de desarrollo para implementar el plan de uso del suelo y continuar con los esfuerzos de atenuación del ruido
 - Objetivo 4.4 Apoyar la reurbanización comercial a través de la rezonificación integral y la zonificación de incentivos
6. **Dimensiones del Lote:** La propiedad en cuestión es de 1.337 acres, lo que puede albergar razonablemente el desarrollo comercial propuesto.

7. **Otros Factores:** El Solicitante tiene la intención de rezonificar a “C-1” Distrito Comercial Ligero con el fin de desarrollar una instalación Comercial de usos múltiples en la propiedad, con un estacionamiento para albergar a empleados y visitantes.

Con base en la información proporcionada al personal de SAWS, SAWS identifica la propiedad en cuestión como una propiedad de Categoría 2. SAWS El Personal recomienda su aprobación de la solicitud de zonificación, siempre que la cubierta impermeable no exceda el 65% en el sitio. Informe del SAWS de referencia del 12 de mayo de 2022.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Fecha de la Agenda: 4 de agosto 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-2022-10700057 ERZD

RESUMEN:

Zonificación Actual: “C-3 ERZD” Distrito General Comercial de Zona de Recarga del Acuífero Edwards Distrito, “C-2 ERZD” Distrito Comercial de Zona de Recarga del Acuífero Edwards Distrito, y “C-2 PC-1 ERZD” Distrito Comercial con Corredor de Preservación de Bulverde Road de Zona de Recarga del Acuífero Edwards Distrito

Zonificación Solicitada: "MF-25 PC-1 ERZD" Distrito Multifamiliar de Densidad Bja con Corredor de Preservación de Bulverde Road de Zona de Recarga del Acuífero Edwards Distrito y “MF-25 ERZD” Distrito Multifamiliar de Densidad Baja de Zona de Recarga del Acuífero Edwards Distrito

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES:

Fecha de Audiencia de la Comisión de Zonificación: 7 de junio de 2022

Administrador del Caso: Mirko Maravi, Coordinador de Planificación

Propietario: BUL – 1604, LTD

Solicitante: Cameron Conner

Representante: Brown & Ortiz, PC

Ubicación: 17934 North Carretera 1604 East

Descripción Legal: 21.09 acres de NCB 17728

Superficie Total en Acres: 21.09 acres

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: N/A

Agencias Aplicables: Sistema de Agua de San Antonio

Detalles de la Propiedad

Historia de la Propiedad: La propiedad fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 61611 del 29 de diciembre de 1985 y zonificado como "Temporal R-1" Distrito Unifamiliar. La propiedad fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 83137, del 30 de diciembre de 1995 y zonificado "Temporal R-1" Distrito Unifamiliar. La propiedad fue anexada a la Ciudad de San Antonio por la Ordenanza 87821, del 4 de julio de 1998 y zonificado "Temporal R-1" Distrito Unifamiliar. La propiedad en cuestión fue rezonificada parcialmente por la Ordenanza 67512 de 14 de julio de 1988. La propiedad en cuestión fue rezonificada parcialmente por la Ordenanza 84945 del 10 de octubre de 1996 a "B-3" Distrito de Negocios. La propiedad en cuestión fue rezonificada parcialmente por la Ordenanza 88787, del 12 de noviembre de 1998 a "QD" Cantera. La propiedad en cuestión fue rezonificada parcialmente por la Ordenanza 94224 del 28 de junio de 2001 a "B-2" Distrito de Negocios. Según el Código de Desarrollo Unificado de 2001, establecido por la Ordenanza 93881, del 03 de mayo de 2001, la propiedad en cuestión zonificada "B-2" Distrito de Negocios se convirtió al actual "C-2" Distrito Comercial, "B-3" Distrito de Negocios convertido 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: "C-2"

Usos Actuales del Suelo: Vacante

Dirección: Sur

Zonificación Base Actual: "UZROW"

Usos Actuales del Suelo: 1604

Dirección: Este

Zonificación Base Actual: "C-3"

Usos Actuales del Suelo: Comercial/Vacante

Dirección: Oeste

Zonificación Base Actual: "C-2"

Usos Actuales del Suelo: Comercial

Información de Distritos Superpuestos:

"ERZD"

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 de la "ERZD".

“PC-1”

El “PC-1” Corredor de Preservación de Bulverde Road proporciona estándares de desarrollo para propiedades ubicadas dentro de los 300 pies de Bulverde Road entre la Carretera 1604 y Evans Road. Los Corredores de Preservación siguen caminos que tienen un significado histórico único, vistas naturales y ambientes escénicos únicos, para proteger estos activos del deterioro visual. Los estándares de desarrollo 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.

Información de Distritos Especiales: N/A.

Transporte

Vía Pública: Bulverde Road

Carácter Actual: Principal

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Vía Pública: North Carretera 1604 East

Carácter Actual: Autopista Principal

Cambios Propuestos: Ninguno conocido

Tránsito Público: No hay rutas a poca distancia.

Rutas en Servicio: N/A

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

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

ASUNTO: Ninguno.

ALTERNATIVAS:

Zonificación Actual: Los “C-2” Distrito Comerciales permiten 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.

Los “C-3” Distritos Comerciales Generales contemplan 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 automóviles, venta de

automóviles, venta de vidrios para automóviles (instalación permitida), silenciador de automóviles (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 las operaciones al aire libre y la exhibición en áreas que estén amortiguadas según lo dispuesto en 35-510 del Código Unificado de Desarrollo.

Zonificación Propuesta: El “MF-25” Distrito Multifamiliar de Densidad Baja permite el desarrollo Multifamiliar a una densidad máxima de 25 unidades por hectárea.

IMPACTO FISCAL:

Ninguno.

PROXIMIDAD A CENTRO REGIONAL/CORREDOR DE TRÁNSITO PREMIUM:

Propiedad en Cuestión se encuentra a ½ milla del Centro Regional de Stone Oak.

RECOMENDACIÓN:

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

SAWS recomienda no más del 50% de cobertura impermeable en propiedad en cuestión.

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 “Centro Regional” en el componente de uso de suelo futuro del plan. El distrito de zonificación base "MF-25" solicitado es consistente con la futura designación del uso del suelo.
- 2. Impactos Adversos en Tierras Aledañas:** El personal no encuentra evidencia de probables impactos adversos en tierras aledañas en relación con esta solicitud de cambio de zonificación. El uso propuesto es consistente con el patrón de desarrollo establecido del área adyacente. Las propiedades adyacentes están divididas en "C-2" Distrito Comercial y "C-3" Distrito General Comercial.
- 3. Idoneidad de la Zonificación Actual:** El “C-2” Distrito Comercial y el “C-3” Distrito General Comercial actuales son una zonificación apropiada para la propiedad y sus alrededores. El “MF-25” Distrito Residencial Multifamiliar de Densidad Baja propuesto también es una zonificación apropiada para el área. La vivienda propuesta divide las propiedades comerciales actuales y ofrece una opción de vivienda para el área. El “MF-25” Multifamiliar de Densidad Baja propuesto también es ideal en las proximidades y con acceso a la Carretera 1604, una autopista importante.
- 4. Salud, Seguridad y Bienestar:** El personal no ha encontrado indicios de posibles efectos adversos en la salud, la seguridad o el bienestar públicos.
- 5. Políticas Públicas:** La solicitud no parece entrar en conflicto con ningún objetivo de Políticas Públicas del Plan del Sector Norte.

HOU-1.2 Fomentar patrones de crecimiento compatibles y transiciones de mayor densidad

residencial a lo largo de las principales vías arteriales y corredores de tránsito que son consistentes con el carácter residencial actual del Sector Norte.

Meta HOU-2 La vivienda de alta densidad se desarrolla cerca de instalaciones de educación postsecundaria, rutas de transporte principales y arteriales, y las principales áreas de empleo.

HOU-2.3 Utilizar viviendas residenciales de alta densidad como un amortiguador entre las carreteras principales y arteriales/no residenciales (es decir, oficinas, tiendas, usos comerciales) y viviendas residenciales de menor densidad.

HOU-2.4 Considerar el uso de Residencial de Alta Densidad a lo largo de la periferia de áreas de empleo concentrado para fomentar una transición de uso de suelo compatible entre vecindarios residenciales unifamiliares independientes/adjuntos y ubicaciones concentradas de usos no residenciales.

6. **Dimensiones del Lote:** El sitio de 21.09 acres tiene el tamaño suficiente para albergar el desarrollo residencial propuesto.
7. **Otros Factores:** Con base en la información proporcionada al personal de SAWS, SAWS identifica la propiedad en cuestión como una propiedad de Categoría 2. SAWS El Personal recomienda su aprobación de la solicitud de zonificación, siempre que la cubierta impermeable no supere el 50% en el sitio. Consulte el informe SAWS del 12 de mayo de 2022.

Con base en 21.09 acres el solicitante puede desarrollar una densidad máxima de 527 unidades.



Ciudad de San Antonio

Memorándum de la Agenda

Número de Archivo: 22-185495

Número de Asunto de la Agenda: 29

Fecha de la Agenda: 4 de agosto de 2022

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

DEPARTAMENTO: Departamento de Servicios de Desarrollo

JEFE DEL DEPARTAMENTO: Michael Shannon

DISTRITOS DEL CONSEJO IMPACTADOS: ETJ

ASUNTO:

CASO DE ENMIENDA AL PLAN PA-2022-11600041