



ZONING IN THE CITY OF SAN ANTONIO

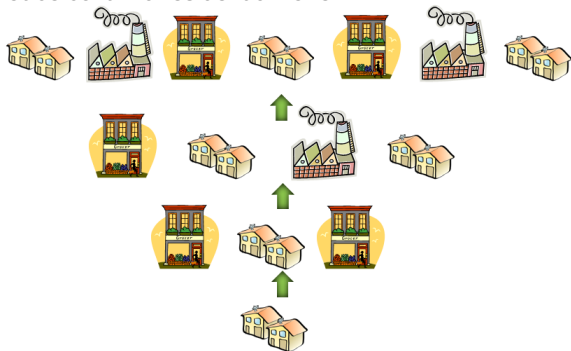
FACT SHEET

WHAT IS ZONING?

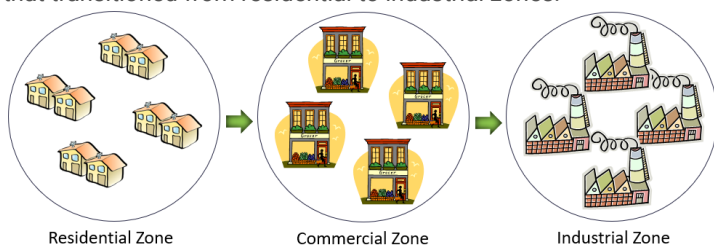
Zoning is the legal use of the land, specifying what can be developed on the property. It encourages orderly development and addresses incompatibility of use from adjacent properties. For example, if your property is zoned residential, it cannot be used for commercial purposes. **Only City Council can approve zoning changes.**

HISTORY OF ZONING IN SAN ANTONIO

First used in 1938, the zoning code established cumulative or pyramid zoning districts. Cumulative zoning is a method in which uses allowed in lower zoning districts are also allowed in higher ones. For example, a house could be built in an industrial zone but a factory could not be built in a residential zone.



In 1965, the code was amended to add categories: residential, commercial, and industrial. This allowed a range of compatible uses that transitioned from residential to industrial zones.



The Unified Development Code (UDC) was created in 2001, and with it, the zoning code was expanded introducing the concept of transitioning between uses and increasing opportunities for flexible, mixed-use development. With the adoption of this new code, the zoning of properties was converted but maintained the property rights of the older zoning code.

For example, in “C-1” Light Commercial, “C-2” Commercial and “C-3” General Commercial, the level of intensity increases (1=lowest and 3=highest). In residential, “R-4” Residential Single-Family District requires a minimum lot size of 4,000 square feet, and “R-6” requires a minimum lot size of 6,000 square feet.

The list of land uses and definitions was also updated, changing the 1938 & 1965 zoning districts to new ones, still in use today.

BASE (BASIC) ZONING DISTRICTS

The **basic zoning** classifications used today are residential, multi-family, office, commercial, and industrial. They allow a specified range of uses:

- Residential Single-Family & Mixed = R-5, R-6, RM-4, RM-6 (number denotes minimum lot square footage)
- Multi-Family = MF-18, MF-33, MF-65 (number refers to allowable number of units per acre)
- Office = O-1, O-2 (number denotes intensity of use)
- Commercial = C-1, C-2, C-3 (number denotes intensity of use)
- Industrial = I-1, I-2 (number denotes intensity of use)

OTHER ZONING DISTRICTS

Overlay districts are layers enhancing the base zoning by adding more development guidelines and addressing compatibility. Most do not regulate the use (that is established by the base district). For example, if you live in a historic district, your zoning will be R-4 HD. Other overlay districts include:

- NCD = Neighborhood Conservation District
- MLOD/MSAO = Military Lighting and Sound
- RIO = River Improvement
- ERZD = Edwards Recharge Zone
- AHOD = Airport Hazard Overlay District

Special districts address unique situations and **replace** design standards and requirements of the base zoning. These include:

- MXD = large, mixed-use developments
- IDZ = infill development
- PUD = planned unit developments

Flex districts replace base zoning, defining both use of the property and design standards to provide flexibility for unique types of development.

Examples include:

- UD = Urban development
- RD = Rural development
- FR = Farm and ranch

CONDITIONAL, SPECIFIC, AND NON-CONFORMING USES

Conditional use allows everything in the base zoning district plus 1 other use from a more intense one. For example, motor vehicle sales are allowed in “C-3,” but not in “C-2.” With a conditional use, the property can operate any use of a “C-2,” plus the one additional use of motor vehicle sales.

Specific use is an additional level of review for uses with unique characteristics or potential impacts on adjacent land uses, not generally allowed by right but which may, under the right set of circumstances, be granted.

Non-conforming uses were established at a time when they were legal or when the property was outside city limits. They are limited in that no additions or enlargements to any structure are allowed. If anything is added, then the use must conform to the current zoning regulations.





ZONING IN THE CITY OF SAN ANTONIO

FACT SHEET

ZONING COMMISSION

The Zoning Commission hears requests from citizens asking for a change in the zoning of their property. The Commission is comprised of 11 members, appointed by each Council District and Mayor. Decisions made by this commission are recommendations for City Council. Six Commissioners are required to approve or deny the request. **Only City Council can approve zoning changes.**

Meetings are held twice a month, usually on the first and third Tuesday at 1 p.m., unless a meeting is cancelled or falls on a City holiday.

PROCESS

1. To ask for a zoning change, an application must be completed and submitted to the Development Services Department (DSD). The request will be reviewed to ensure it is consistent with all adopted plans already in place.
2. The technical review follows the zoning principles and the approval criteria specified in the Unified Development Code (UDC). Every application is reviewed for:
 - consistency
 - adverse impact to surrounding properties
 - suitability as presently zoned
 - health, safety, and welfare
 - public policy
 - size of tract
 - other factors
3. Our staff will then visit the property to document surrounding land use, neighborhood character, and existing infrastructure. This information will be used to develop the recommendation presented at the public hearings.
4. Notifications of upcoming hearings are placed in the newspaper. In addition, all properties within 200 feet of the affected property receive a letter letting property owners know of the proposed zoning change. Registered Neighborhood Associations are also notified by mail and a "Rezoning" sign is placed on the actual property.
5. The request is presented to the Zoning Commission. Residents are given the opportunity for input and staff presents their recommendation.
6. If the request for a zoning change involves a change to an existing plan, it will be heard by the Planning Commission. Residents are given the opportunity for input and staff presents their recommendation.
7. The case is heard by City Council.

DEED RESTRICTIONS & COVENANTS

Neither deed restrictions or covenants can be imposed by the City. Deeds define the property boundaries and covenants are private agreements limiting use that can take place on the property tied to the title of the property. This means they are part of the property owner's right and obligation and not enforced by local governments or planning authorities.

ROLE OF CASE MANAGERS

The case manager helps applicants navigate this process from start to finish. They advise applicants to reach out to neighboring property owners, registered neighborhood associations, and city council staff regarding their request for zoning change.



APPLICATION

TECHNICAL STAFF
REVIEW



NOTIFICATION

ZONING COMMISSION



PLANNING COMMISSION
(PLAN AMENDMENTS
ONLY)

CITY COUNCIL

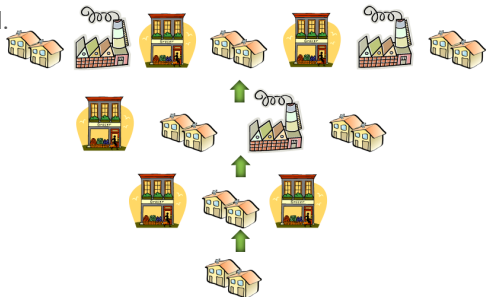


¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN?

La zonificación es el uso legal de la tierra, especificando qué se puede desarrollar en la propiedad. Fomenta el desarrollo ordenado y aborda la incompatibilidad de uso de propiedades adyacentes. Por ejemplo, si su propiedad está dividida en zonas residenciales, no se puede usar con fines comerciales. **Solo el Concejo Municipal puede aprobar cambios de zonificación.**

HISTORIA DE ZONIFICACIÓN EN SAN ANTONIO

Utilizado por primera vez en 1938, el código de zonificación estableció distritos de zonificación acumulativos o piramidales. La zonificación acumulativa es un método en el que los usos permitidos en los distritos de zonificación más bajos también se permiten en los más altos. Por ejemplo, una casa podría construirse en una zona industrial pero una fábrica no podría construirse en una zona residencial.



En 1965, el código se modificó para agregar categorías: residencial, comercial e industrial. Esto permitió una variedad de usos compatibles que pasaron de zonas residenciales a zonas industriales.



El Código de Desarrollo Unificado (UDC) se creó en 2001, y con él, el código de zonificación se amplió introduciendo el concepto de transición entre usos y aumentando las oportunidades para un desarrollo flexible de uso mixto. Con la adopción de este nuevo código, la zonificación de las propiedades se convirtió pero mantuvo los derechos de propiedad del código de zonificación anterior.

Por ejemplo, en "C-1" Comercial ligero, "C-2" Comercial y "C-3" Comercial General, el nivel de intensidad aumenta (1 = más bajo y 3 = más alto). En el residencial, el Distrito Residencial Unifamiliar "R-4" requiere un tamaño de lote mínimo de 4,000 pies cuadrados, y "R-6" requiere un tamaño de lote mínimo de 6,000 pies cuadrados.

La lista de usos y definiciones de la tierra también se actualizó, cambiando los distritos de zonificación de 1938 y 1965 a otros nuevos, que todavía se usan en la actualidad.

DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN BASE (BÁSICOS)

Las clasificaciones de **zonificación básicas** usadas hoy en día son residenciales, multifamiliares, de oficina, comerciales e industriales. Estas permiten un rango específico de usos:

- Residencial unifamiliar y mixto = R-5, R-6, RM-4, RM-6 (el número indica el tamaño mínimo del lote en pies cuadrados)
- Multifamiliares = MF-18, MF-33, MF-65 (el número se refiere al cantidad de unidades permitidas por acre)
- Office = O-1, O-2 (el número indica la intensidad de uso)
- Comercial = C-1, C-2, C-3 (el número indica la intensidad de uso)
- Industrial = I-1, I-2 (el número indica la intensidad de uso)

OTROS DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN

Los **distritos superpuestos** son capas que mejoran la zonificación base al agregar más directrices de desarrollo y para abordar la compatibilidad. La mayoría no regula el uso (establecido por el distrito base). Por ejemplo, si vive en un distrito histórico, su zonificación será R-4 HD. Otros distritos superpuestos incluyen:

- NCD = Distrito de Conservación Vecinal
- MLOD / MSAO = Zonas militares de iluminación y sonido
- RIO = Mejora del río
- ERZD = Zona de recarga del Acuífero de Edwards
- AHOD = Zona de riesgos del aeropuerto

Los distritos especiales abordan situaciones únicas y reemplazan los estándares y requisitos de diseño de la zonificación base. Éstas incluyen:

- MXD = desarrollos grandes de uso mixto
- IDZ = desarrollo de repoblación
- PUD = desarrollos de unidades planificadas

Los distritos flexibles reemplazan la zonificación base, definiendo tanto el uso de la propiedad como los estándares de diseño para proporcionar flexibilidad para tipos únicos de desarrollo. Ejemplos incluyen:

- UD = desarrollo urbano
- RD = desarrollo rural
- FR = Granja y rancho

USOS CONDICIONALES, ESPECÍFICOS, Y NO CONFORMES

Usos condicionales permiten todo en el distrito de zonificación base más otro uso de uno más intenso. Por ejemplo, ventas de carros se permiten en "C-3", pero no en "C-2". Con un uso condicional, la propiedad puede operar cualquier uso de un "C-2", más el uso adicional de ventas de carros.

Usos específicos son un nivel adicional de revisión para usos con características únicas o impactos potenciales en usos de terrenos adyacentes. Estos generalmente no son permitidos por derecho, pero que, al tener las circunstancias correctas, se pueden otorgar.

Usos no conformes se establecieron cuando eran legales o cuando la propiedad estaba fuera de los límites de la ciudad. Están limitados en que no se permiten adiciones o ampliaciones a ninguna estructura. Si se agrega algo, los usos debe cumplir con las regulaciones de zonificación actuales.



ZONIFICACIÓN EN LA CIUDAD DE SAN ANTONIO

HOJA DE DATOS

COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN

La Comisión de Zonificación escucha solicitudes de ciudadanos que quieren un cambio en la zonificación de sus propiedades. La Comisión está compuesta por 11 miembros, nombrados por cada Distrito del Consejo y el Alcalde. Las decisiones tomadas por esta comisión son recomendaciones para el Concejo Municipal. Seis comisionados deben aprobar o rechazar la solicitud. **Solo el Concejo Municipal puede aprobar cambios de zonificación.**

Las reuniones se llevan a cabo dos veces al mes, generalmente el primer y tercer martes a la 1 p.m., a menos que una reunión se cancele o caiga en un feriado de la Ciudad.

PROCESO

1. Para solicitar un cambio de zonificación, se debe completar una solicitud y enviarla al Departamento de Servicios de Desarrollo (DSD). La solicitud será revisada para garantizar que sea coherente con todos los planes adoptados que ya están en vigor.
2. La revisión técnica sigue los principios de zonificación y los criterios de aprobación especificados en el Código de Desarrollo Unificado (UDC). Cada aplicación es revisada para:
 - consistencia
 - impacto adverso a las propiedades circundantes
 - idoneidad según la zonificación actual
 - salud, seguridad y bienestar
 - política pública
 - tamaño del tracto
 - otros factores
3. Nuestro personal visitará la propiedad para documentar el uso de las tierras circundantes, el carácter del vecindario y la infraestructura existente. Esta información se utilizará para desarrollar la recomendación presentada en las audiencias públicas.
4. Las audiencias son anunciadas en el periódico. Además, todas las propiedades dentro de los 200 pies de la propiedad afectada reciben una carta informando a los propietarios sobre el cambio de zonificación propuesto. Las asociaciones de vecinos registradas también son notificadas por correo y se coloca un letrero de "rezonificación" en la propiedad.
5. La solicitud se presenta a la Comisión de Zonificación. Los residentes tienen la oportunidad de participar y el personal presenta sus recomendaciones.
6. Si el cambio de zonificación implica un cambio a un plan existente, la Comisión de Planificación escuchará el caso. Los residentes tienen la oportunidad de participar y el personal presenta sus recomendaciones.
7. El caso es escuchado por el Concejo Municipal.

RESTRICCIONES DE ESCRITURA Y PACTOS

La Ciudad no puede imponer restricciones ni convenios de escritura. Las escrituras definen los límites de la propiedad y los convenios son acuerdos privados que limitan el uso que puede tener lugar en la propiedad vinculada al título de la propiedad. Esto significa que son parte del derecho y la obligación del propietario y no son exigidos por los gobiernos locales o las autoridades de planificación.

PAPEL DE LOS ADMINISTRADORES DE CASOS

El administrador de casos ayuda a los solicitantes a navegar este proceso de principio a fin. Aconsejan a los solicitantes que se comuniquen con los propietarios vecinos, las asociaciones de vecinos registradas y el personal del Concejo Municipal con respecto a su solicitud de cambio de zonificación.



SOLICITUD

REVISIÓN TÉCNICA DEL
PERSONAL



NOTIFICACIÓN

COMISIÓN DE ZONIFICACIÓN



COMISIÓN DE
PLANIFICACIÓN
(SOLO ENMIENDAS DEL PLAN)

CONCEJO MUNICIPAL

