



UNIFIED DEVELOPMENT CODE LEGISLATIVE AMENDMENTS

FACT SHEET

Due to state law changes passed during the 89th Texas Legislative Session, the Development Services Department (DSD) will bring forward a proposed update to City Code Chapter 35 – Unified Development Code (UDC) to ensure alignment with the new laws taking effect September 1, 2025. This update is solely intended to bring our local code into compliance with state requirements and does not replace the regularly scheduled 5-year UDC update, which will occur in 2027. The proposed amendment will be considered for adoption at the September 4th City Council A Session meeting.

BILLS SIGNED INTO LAW

HB 24

Changes when a supermajority vote of the City Council could be triggered in zoning cases. For zoning changes that would allow more residential units, the formal protest threshold increased from the current 20% threshold to 60% of land owners within 200 feet. However, even in these cases, approval of the zoning change would still require only a simple majority vote from City Council.

- Updates UDC *Section 35-403 Notice Provisions* to specify that zoning changes allowing additional housing units require only a simple majority vote from City Council for approval.
- Updates local requirements to match new state standards for rezoning signs size, including how and where they must be posted on or near the property under consideration.

SB 840/2477

Permits multi-family development at a density of up to 65 units per acre on any property zoned for commercial, office, or warehouse use. They also require that any building used for office, commercial, retail, or warehouse purposes for at least five years be allowed, by right, to convert to multi-family or mixed-use development (with a minimum of 65% multi-family units). Certain development standards—such as Traffic Impact Analyses (TIA) and parking requirements—are waived for these conversions.

- Creates new UDC *Section 35-312, Multi-Family and Mixed-Use Development in Non-Multi-Family Zoning Districts*, allowing properties zoned for commercial, office, or light industrial use to be developed at a density of up to 65 units per acre.
- It also permits the conversion of existing office, commercial, and warehouse buildings into multi-family or mixed-use developments while waiving certain development standards, such as parking requirements, Traffic Impact Analysis (TIA), and utility upgrades beyond what is necessary to serve the new development.

SB 15

Would require that new single-family homes built on unplatted tracts of at least five acres be allowed a minimum lot size of 3,000 square feet, up to three full stories in height, and minimal building setbacks.

- Update to *Table 35-310.01 Lot Dimensions and Standards* adds a note specific to the new *Section 35-398.03 Small Lot Single-Family Development*.
- Creates new UDC *Section 35-398.03, Small Lot Single-Family Development*, allowing single-family development on lots 4,000 square feet or less to have increased height allowances and reduced setbacks.





UNIFIED DEVELOPMENT CODE LEGISLATIVE AMENDMENTS

FACT SHEET

HB 2464

Limits how cities can regulate home-based businesses by allowing employees to work on-site.

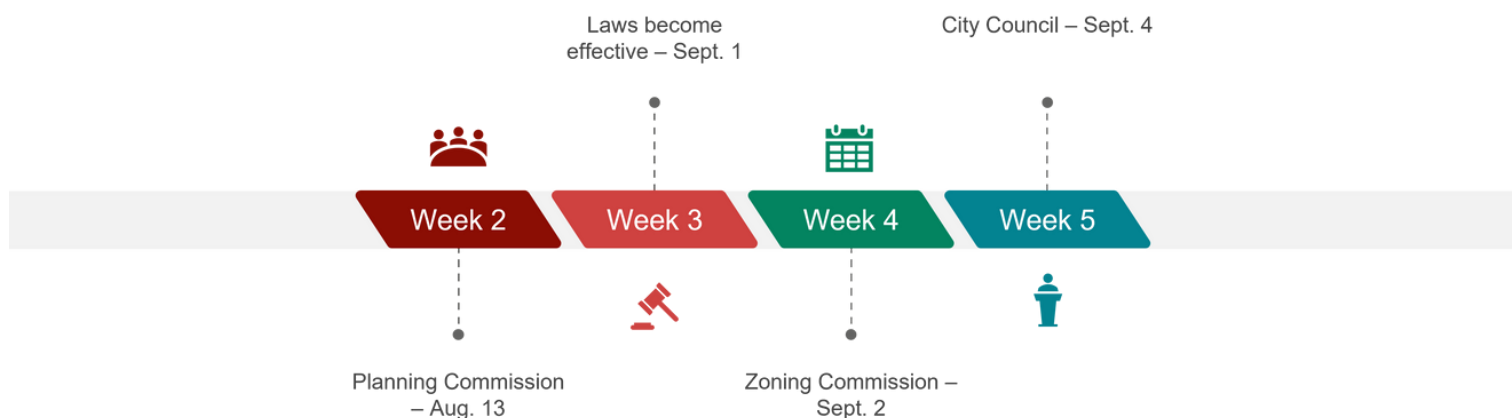
- Updates *Section 35-378 Home Occupations* to clarify that employees are permitted on site, prohibits any on-street parking generated by the home occupation, and requires that occupancy levels comply with the San Antonio Property Maintenance Code.

HB 3234

Exempts County-owned buildings from City of San Antonio permitting requirements, provided that all work is supervised and inspected by a licensed Texas engineer or architect.

- Amends *Section 35-104 Applicability* to clarify that while permits are not required for County buildings, all City building code standards must still be met.

TIMELINE AND NEXT STEPS





ENMIENDAS LEGISLATIVAS AL CÓDIGO DE DESARROLLO UNIFICADO

HOJA DE DATOS

Debido a los cambios en la ley estatal aprobadas durante la 89.^a Sesión Legislativa de Texas, el Departamento de Servicios de Desarrollo (DSD) presentará una propuesta de actualización al Capítulo 35 del Código de la Ciudad: Código de Desarrollo Unificado (UDC), para garantizar la alineación con las nuevas leyes que entran en vigor el 1 de septiembre de 2025. Esta actualización tiene como único objetivo que nuestro código local cumpla con los requisitos estatales y no reemplaza la actualización regular de 5 años del UDC, que se realizará en 2027. La enmienda propuesta se considerará para su adopción el 4 de septiembre en el Concejo Municipal.

PROYECTOS DE LEY CONVERTIDOS EN LEY

HB 24

Cambios en los casos de zonificación que podrían requerir una mayoría calificada del Concilio. Para los cambios de zonificación que permitirían más unidades residenciales, el umbral de protesta formal aumentó del 20% actual al 60% de los propietarios de terrenos en un radio de 200 pies. Sin embargo, incluso en estos casos, la aprobación del cambio de zonificación solo requeriría una mayoría simple del Concilio.

- Se actualizan las Disposiciones de Notificación de la Sección 35-403 del Código de Desarrollo Unificado (UDC) para especificar que los cambios de zonificación que permitan unidades de vivienda adicionales solo requieren una mayoría simple del Concilio para su aprobación.
- Se actualizan los requisitos locales para que coincidan con las nuevas normas estatales sobre el tamaño de los carteles de rezonificación, incluyendo cómo y dónde deben colocarse en la propiedad en cuestión o cerca de ella.

SB 840/2477

Permite el desarrollo multifamiliar con una densidad de hasta 65 unidades por acre en cualquier propiedad zonificada para uso comercial, de oficinas o de almacén. También exige que cualquier edificio utilizado para estos usos durante al menos cinco años pueda, por derecho propio, convertirse en un desarrollo multifamiliar o de uso mixto (con un mínimo del 65% de unidades multifamiliares). Ciertas normas de desarrollo, como los Análisis de Impacto del Tráfico (TIA) y los requisitos de estacionamiento, no se aplican para estas conversiones.

- Crea la nueva Sección 35-312 en el UDC, Desarrollo Multifamiliar y de Uso Mixto en Distritos de Zonificación No Multifamiliares, que permite el desarrollo de propiedades zonificadas para uso comercial, de oficinas o de industria ligera con una densidad de hasta 65 unidades por acre.
- También permite la conversión de edificios de oficinas, comerciales y de almacén existentes en desarrollos multifamiliares o de uso mixto, al tiempo que exige ciertos estándares de desarrollo, como requisitos de estacionamiento, análisis de impacto de tráfico y actualizaciones de servicios públicos más allá de lo necesario para servir al nuevo desarrollo.

SB 15

Exigiría que las nuevas viviendas unifamiliares construidas en terrenos sin parcelar de al menos 5 acres tengan un lote mínimo de 3000 pies cuadrados, una altura máxima de 3 plantas y retranqueos mínimos.

- La actualización de la Tabla 35-310.01, Dimensiones y Normas de los Lotes, añade una nota sobre la nueva Sección 35-398.03, Desarrollo de Viviendas Unifamiliares en Lotes Pequeños.
- Crea la nueva Sección 35-398.03, Desarrollo de Viviendas Unifamiliares en Lotes Pequeños, que permite que los desarrollos de viviendas unifamiliares en lotes de 4000 pies cuadrados o menos tengan mayores tolerancias de altura y retranqueos reducidos.





ENMIENDAS LEGISLATIVAS AL CÓDIGO DE DESARROLLO UNIFICADO

HOJA DE DATOS

HB 2464

Limita la regulación municipal de los negocios desde casa, permitiendo que los empleados trabajen en sus instalaciones.

- Actualiza la Sección 35-378, Ocupaciones en el Hogar, para aclarar que se permite el trabajo en las instalaciones, prohíbe el estacionamiento en la calle generado por la ocupación desde el hogar y exige que los niveles de ocupación cumplan con el Código de Mantenimiento de Propiedades de San Antonio.

HB 3234

Exime a los edificios propiedad del Condado de los requisitos de permisos de la Ciudad de San Antonio, siempre que todas las obras sean supervisadas e inspeccionadas por un ingeniero o arquitecto licenciado en Texas.

- Modifica la Sección 35-104, Aplicabilidad, para aclarar que, si bien no se requieren permisos para los edificios del Condado, se deben cumplir todas las normas del código de construcción de la Ciudad.

CRONOGRAMA Y PRÓXIMOS PASOS

