



LARGE AREA REZONING (LAR)

FACT SHEET

WHAT IS ZONING? LARGE AREA REZONING?

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. Simply said, zoning defines how to legally use a property. For example, if your property is zoned residential, it cannot be used for commercial purposes. **Only City Council can approve zoning changes.**

Large Area Rezoning looks at the zoning in a specific neighborhood or designated project area, to identify lots in which either the zoning does not reflect how the property is currently being used, or it does not match the zoning of the overall project area. In other words, the zoning is not compatible. This becomes an issue for homeowners when they are looking to make improvements to their homes and are unable to get the permits needed.

The goal is to align zoning with the current use of properties in the area, consistent with the adopted future land use plan(s).

WHAT IS "NONCONFORMING" USE?

"Nonconforming" is when existing uses are not authorized in the current zoning district. If the use was permitted at the time it was established, and regulations changed afterwards to no longer allow it, these are known as "legal nonconforming" uses and may remain, subject to certain limitations.

DOES THIS AFFECT MY PROPERTY TAXES?

For information about property taxes please contact Bexar County Appraisal District at (210) 224-2432 or by email at cs@bcad.org. However, several factors do play a part in the property tax assessment like how property is used, value of other properties in the area, market rate, and current zoning.

WHAT IS THE PROCESS?

The process usually begins with a City Council Consideration Request, or CCR. Once approved, staff begins to research and analyze the current zoning for each property within the project area. Here is a quick overview of the process:

- CCR is received for a large area rezoning
- City Council approves resolution to initiate the process
- Staff begins research of project area:
 - Begins collecting data, reviewing properties, reviewing land use and zoning, creating maps, creating a timeline, speaking with the neighborhood associations, site visits.
- Staff proposes zoning changes and meets with the neighborhood association to discuss
- Notices for a public hearings are mailed to all property owners in the project area
- Two community meetings are scheduled with the neighborhood
- A briefing to discuss proposed changes with Zoning Commission board members is scheduled
- LAR item is scheduled for Zoning Commission hearing
- City Council hearing

On average, this is a 4- to 6-month process, depending on the number of properties under review and the number of meetings held.

WHEN WILL THESE ZONING CHANGES BECOME EFFECTIVE?

Once our staff finishes researching, the recommendations will be heard by Zoning Commission. Because **only City Council can approve zoning changes**, the new zoning will go into effect once City Council approves and adopts the proposed LAR.

CONTACT US

Your feedback is important to us. LAR staff is here to help answer your questions and concerns. For more information, contact:

Kristi Flores, Planning Manager - 210.207.5889
Kristi.Flores@sanantonio.gov

Forrest Wilson, Sr. Planner - 210.207.0157
Forrest.Wilson@sanantonio.gov



DEVELOPMENT
SERVICES



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.





LARGE AREA REZONING (LAR)

FACT SHEET

¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN? ¿REZONIFICACIÓN DE ÁREAS GRANDES?

La zonificación es el uso legal de la tierra, especificando lo que se puede desarrollar en la propiedad. Fomenta el desarrollo ordenado y aborda la incompatibilidad de uso de las propiedades adyacentes. En pocas palabras, la zonificación define cómo usar legalmente una propiedad. Por ejemplo, si su propiedad está zonificada como residencial, no se puede utilizar con fines comerciales. **Solo el Concejo Municipal puede aprobar cambios de zonificación.**

La rezonificación de áreas grandes revisa la zonificación en un vecindario específico o una área designada para identificar lotes en los que la zonificación no refleja cómo se usa actualmente la propiedad, o no coincide con la zonificación del área general. En otras palabras, la zonificación no es compatible. Esto se convierte en un problema para los propietarios cuando buscan hacer mejoras en sus hogares y no pueden obtener los permisos necesarios.

El objetivo es alinear la zonificación con el uso actual de las propiedades en el área, de acuerdo con los planes adoptados.

¿QUÉ ES EL USO "NO CONFORME"?

"No conforme" es cuando los usos existentes no están autorizados en el distrito de zonificación actual. Si el uso estaba permitido en el momento en que se estableció, y las regulaciones cambiaron después para no permitirlo más, estos se conocen como usos "legales no conformes" y pueden permanecer, sujetos a ciertas limitaciones.

¿ESTO AFECTA MIS IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD?

Para obtener información sobre los impuestos a la propiedad, comuníquese con el Distrito de Tasación del Condado de Bexar al (210) 224-2432 o por correo electrónico a cs@bcad.org. Sin embargo, varios factores afectan la evaluación, como la forma en que se usa la propiedad, el valor de otras propiedades en el área, la tasa de mercado y la zonificación actual.

¿CUÁL ES EL PROCESO?

El proceso generalmente comienza con una Solicitud de Consideración del Concejo Municipal, o CCR. Una vez aprobado, el personal comienza a investigar y analizar la zonificación actual de cada propiedad dentro del área designada. Sigue una descripción general rápida del proceso:

- Se recibe CCR para la rezonificación
- El Consejo aprueba una resolución para iniciar el proceso
- El personal comienza la investigación del área:
 - Recopilar datos, revisar propiedades, revisar el uso actual y la zonificación, crear mapas, estimar largura del proyecto, hablar con las juntas de vecinos, visitas al sitio.
- Se propone cambios de zonificación y se reúne con la asociación de vecinos para discutir
- Los avisos para las audiencias públicas se envían por correo a todos los propietarios en el área del proyecto.
- Se programan dos reuniones comunitarias con el vecindario
- Se programa una sesión informativa para discutir los cambios propuestos con los miembros de la junta de la Comisión de Zonificación
- Comisión de Zonificación
- Concejo Municipal

En promedio, este es un proceso de 4 a 6 meses, dependiendo de la cantidad de propiedades bajo revisión y la cantidad de reuniones realizadas.

¿CUÁNDO ENTRARÁN EN VIGENCIA ESTOS CAMBIOS DE ZONIFICACIÓN?

Una vez que se termine de investigar, la Comisión de Zonificación escuchará las recomendaciones. **La nueva zonificación entrará en vigencia una vez aprobado y adoptado por el Concejo Municipal.**

CONTÁCTENOS

Sus comentarios son importantes. El personal de LAR está aquí para ayudar. Para mas informacion contacte:

Kristi Flores, Gerente de Planificacion - 210.207.5889
Kristi.Flores@sanantonio.gov

Forrest Wilson, Planificador sénior - 210.207.0157
Forrest.Wilson@sanantonio.gov



DEVELOPMENT
SERVICES

¿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.