



TOP REASONS FOR DELAYS - LAND DEVELOPMENT PROCESS

FACT SHEET

We have compiled the top reasons why you may experience delay in getting approval for what you need to complete the land development process.

DELAYS IN THE PLATTING PROCESS

ADDRESSING

- No plat or plat exception
- Project is not allowed per property zoning
- Inaccurate, incorrect, or incomplete site or floor plan
- Submitting building permits without a prior Address Verification Assignment Application (AVAA)
- Master Development Plan (MDP) is not updated when addressing plats in a multiphase development.
- When the plat has multiple pages, the plat for which the address is being requested must be represented on one page
- Developers, engineers, or contractors questioning our requests for specific information or documents.
- Using Bexar County Appraisal District address on the plans or application.

STREET REVIEW FOR PLATTING

- Pending completed street or alley canvassing or vacate
- Change of engineer in charge of project
- Street plans files are too large to open
- Incorrect information on request for variance or and Administrative Exception and Variance Request (AEVR)
- Failing to upload all required documents into BuildSA to trigger the "Additional Information Received" status. Example: if five items are requested, but only four items are uploaded, the status remains as "Additional Information Required."

TRAFFIC IMPACT ANALYSIS

- Rough Proportionality worksheet improperly filled out or not included
- Traffic Impact Analysis worksheet not being signed in the report
- Changing distributions or densities (project size) mid review after denial comments have been sent out. This essentially resets process to make it a brand new review.
- Peak hour times on the report do not reflect the data provided, making the exhibits incorrect
- Mitigation exhibit is not included
- Scoping Meeting worksheet is not signed or approved
- Missing a copy of the plat or master development plan
- Waiting on Administrative Exception and Variance (AEVR)
- Traffic Impact Analysis worksheet needs to be revised
- Synchro output sheets do not match exhibits or tables

TREES

- Missing required documents: aerial exhibits, Habitat Compliance Form (only for 2 or more acres), tree preservation plan, and streetscapes form and plans (if platting right-of-way is 70 feet or more).
- Payment of fees
- Tree survey missing trees, lists incorrect tree species, lists incorrect tree diameter breast height.
- Tree preservation plan missing required items: vicinity map, "north" arrow, scale, existing and proposed grades, all proposed site improvements and utilities, labels (callouts) for buildings, tree tags, streets, contour elevations, residential unit or phases, floodplain, floodplain buffers, environmentally sensitive areas, etc.
- Tree preservation plan needs an Administrative Exception and Variance (AEVR) (submitted through BuildSA portal) and missing required documents (AEVR paper application, hardship letter, or tree plan)
- Tree preservation plan requires amendment due to failed tree inspection
- Plat is missing tree note
- Tree final inspection is needed prior to plat recordation

SUBDIVISIONS

- Redline comments not being addressed, resulting in additional requests for Additional Information.
- Incorrect information on the Habitat Compliance Form.
- Tax Certificates with P&I Fee's, delaying recordation.
- Incomplete final plat packages delivered for final approval.
- Final DWG file incorrectly uploaded
- Submitted mylar has smeared stamps, wrong signatures, or missing notes resulting in needing to be replaced or corrected.

DELAYS IN THE ZONING PROCESS

- Missing a Zoning Verification letter of subject property confirming current zoning allows use before submitting plans for permitting.
- Applicant fails to contact all registered Neighborhood Associations and Community Organizations within 200 feet of the subject property. Applies to change of zoning and variance applications.
- Site plan compliance for all applicable code requirements for change of zoning request.
- Clearly show measurement for requested variance for Board of Adjustment requests.

WHO TO CONTACT

Staff is available to assist you with questions and information. You can email us at Land.Development@sanantonio.gov





PRINCIPALES RAZONES DE LOS RETRASOS: PROCESO DE DESARROLLO DEL SUELO

HOJA DE DATOS

Hemos recopilado las principales razones por las que puede haber retrasos en la obtención de la aprobación de lo que necesita para completar el proceso de desarrollo del terreno.

RETRASOS EN EL PROCESO DE LOTIFICACIÓN

DIRECCIONAMIENTO

- Falta la excepción de lotificación o la lotificación
- La zonificación de la propiedad no permite el proyecto
- Plano de planta o sitio inexacto, incorrecto o incompleto
- Falta de la Solicitud de Asignación de Verificación de Dirección (AVAA) antes de pedir los permisos de construcción.
- El Plan Maestro de Desarrollo (MDP) no es actualizado cuando hay lotificaciones en un desarrollo multifase.
- El plano para el que se solicita la dirección debe estar representado en una sola página.
- Desarrolladores, ingenieros o contratistas cuestionan cuando pedimos información o documentos específicos.
- El uso de la dirección del Distrito de Tasación del Condado de Bexar en los planos o la solicitud.

REVISIÓN DE CALLES PARA LOTIFICACIÓN

- Pendiente de sondeo o desalojo de calles o callejones completados
- Cambio de ingeniero a cargo del proyecto.
- Documentos digitales de planos de calles demasiado grandes para abrirlos
- Información incorrecta en la Solicitud de Variación o en la Solicitud de Excepción y Variación Administrativa (AEVR)
- No cargar todos los documentos requeridos en BuildSA para activar el estado "Información adicional recibida". Ejemplo: si se piden cinco elementos y solo se cargan cuatro, el status permanece como "Se requiere información adicional".

ANÁLISIS DEL IMPACTO DEL TRÁFICO

- Hoja de Trabajo de Proporcionalidad Aproximada incorrecta o no incluida
- Hoja de trabajo de Análisis de Impacto del Tráfico no está firmada
- Cambio de distribuciones o densidades (tamaño del proyecto) a mitad de la revisión después de haber recibido nuestros comentarios de denegación. Esto restablece el proceso a una nueva revisión.
- Horas pico no reflejan los datos entregados, lo que hace que las pruebas sean incorrectas.
- La exhibición de mitigación no está incluida.
- La hoja de trabajo de la reunión de alcance no está firmada ni aprobada
- Falta una copia del plano o plan maestro de desarrollo
- Esperando Excepción y Variación Administrativa (AEVR)
- Correcciones a la hoja de trabajo de Análisis de Impacto del Tráfico
- Las hojas Synchro no coinciden con exhibiciones o tablas

ÁRBOLES

- Faltan documentos requeridos: exhibiciones aéreas, formulario de cumplimiento de hábitat (solo para 2 acres o más), plan de preservación de árboles y formulario y planos de paisajes urbanos (si el derecho de paso es de 70 pies o más).
- Pago de honorarios
- Faltan árboles, enumera especies de árboles incorrectas, enumera la altura del diámetro incorrecto.
- Al plan de preservación de árboles le faltan: mapa de vecindad, flecha "norte", escala, niveles existentes y propuestos, todas las mejoras y servicios públicos propuestos, etiquetas (rótulos) para edificios, árboles, calles, elevaciones de contorno, unidades o fases residenciales, llanura aluvial, zonas ambientalmente sensibles, ect.
- El plan de preservación de árboles necesita una Excepción y Variación Administrativa (AEVR) (presentada a través del portal BuildSA) y faltan documentos (solicitud en papel de AEVR, carta de dificultades económicas o plan de árboles)
- Enmienda al plan de preservación por una inspección fallida
- Falta la nota del árbol en la lotificación
- Necesidad de una inspección final antes del registro del plano.

SUBDIVISIONES

- Comentarios (Redline) no se abordan, generando preguntas para información adicional.
- Información incorrecta en el Formulario de Cumplimiento de Hábitat.
- Certificados Fiscales con honorarios para P&I, retrasando la inscripción.
- Paquetes de lotificaciones incompletos entregados para aprobación final.
- El archivo DWG final se cargó incorrectamente
- El mylar enviado tiene sellos manchados, firmas incorrectas o notas faltantes, siendo necesario reemplazarlo o corregirlo.

RETRASOS EN EL PROCESO DE ZONIFICACIÓN

- Falta la carta de Verificación de Zonificación de la propiedad confirmando la zonificación actual permite su uso antes de presentar planes para obtener permisos.
- Solicitante no se comunica con todas las asociaciones de vecinos y organizaciones comunitarias registradas dentro de un radio de 200 pies de la propiedad en cuestión. Aplica para cambios de zonificación y solicitudes de variación.
- Cumplimiento con todos los requisitos del código aplicables para la solicitud de cambio de zonificación.
- No mostrar claramente la medición de la variación solicitada para las solicitudes de la Junta de Ajuste.

CONTÁCTENOS

Contactenos a Land.Development@sanantonio.gov



DEVELOPMENT
SERVICES