

ORDENANZA NÚM. 2026-6

UNA ORDENANZA DE LA CIUDAD DE JACINTO CITY, TEXAS, QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 8 DE LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DE JACINTO CITY RELATIVO AL DISTRITO M—DISTRITO INDUSTRIAL DE MANUFACTURA; DEFINE LOS CENTROS DE DATOS Y USOS RELACIONADOS; REQUIERE UN PERMISO DE USO ESPECÍFICO PARA CENTROS DE DATOS; ESTABLECE NORMAS DE DESEMPEÑO PARA DESARROLLO, INFRAESTRUCTURA, CONSERVACIÓN DE AGUA, RUIDO, GENERADORES, PAISAJISMO, PROTECCIÓN VISUAL, ACCESO DE EMERGENCIA Y OTROS ASPECTOS; ESTABLECE DISPOSICIONES SOBRE USOS NO CONFORMES, DERECHOS ADQUIRIDOS, DIVISIBILIDAD, PUBLICACIÓN, FECHA DE VIGENCIA Y DEROGACIÓN DE DISPOSICIONES EN CONFLICTO.

CONSIDERANDO QUE la Ciudad de Jacinto City, Texas, es un municipio con gobierno autónomo (home-rule) autorizado por la Constitución de Texas y la ley aplicable para adoptar reglamentos relativos al uso del suelo, zonificación, desarrollo, salud pública, seguridad y bienestar general; y

CONSIDERANDO QUE la Ordenanza de Zonificación de la Ciudad establece el Distrito M—Distrito Industrial de Manufactura y permite una amplia gama de usos industriales y de manufactura; y

CONSIDERANDO QUE las instalaciones modernas de centros de datos pueden implicar una demanda eléctrica considerable, equipos de enfriamiento, generación de respaldo, consumo de agua, equipos mecánicos, ruido, disipación de calor, tráfico, infraestructura de seguridad y consideraciones de respuesta a emergencias que son sustancialmente diferentes de muchos usos industriales tradicionales; y

CONSIDERANDO QUE el Concejo Municipal determina que son necesarias regulaciones claras y objetivas para proteger los distritos residenciales y comerciales cercanos, preservar la capacidad y confiabilidad de la infraestructura pública, evitar impactos adversos indebidos y promover la salud pública, la seguridad y el bienestar general; y

CONSIDERANDO QUE el Concejo Municipal pretende que esta ordenanza regule los usos del suelo con base en sus características operativas e impactos potenciales, y no con base en la identidad, propiedad o modelo de negocio de un solicitante en particular; y

CONSIDERANDO QUE el Concejo Municipal ha considerado las recomendaciones del personal de la Ciudad, la Comisión de Planificación y Zonificación, miembros del público y otras personas interesadas; y

CONSIDERANDO QUE el Concejo Municipal determina que las modificaciones adoptadas mediante esta ordenanza son razonables, necesarias y están destinadas a aplicarse de manera congruente con los requisitos constitucionales, legales y del derecho consuetudinario aplicables; y

CONSIDERANDO QUE el Concejo Municipal de la Ciudad de Jacinto City por la presente determina y declara que existe una necesidad pública urgente de regular inmediatamente la ubicación de centros de datos dentro de la Ciudad para prevenir posibles impactos sobre la salud pública, la seguridad y el bienestar, incluidos, entre otros, los relacionados con contaminación acústica o otras contaminaciones. El Concejo además determina que la demora ocasionada por celebrar una segunda lectura de esta Ordenanza sería contraria al interés público. En consecuencia, se suspenden por la presente los requisitos de Artículo 5, Sección 19 de la carta de la ciudad y esta Ordenanza entrará en vigor inmediatamente después de su adopción y aprobación como medida de emergencia.

POR LO TANTO, EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE JACINTO CITY, TEXAS, ORDENA LO SIGUIENTE:

Sección 1. Determinaciones y propósito

Las determinaciones contenidas en el preámbulo se incorporan a esta ordenanza y forman parte de ella.

El propósito de esta ordenanza es: identificar y regular los centros de datos como una categoría distinta de uso del suelo; impedir que los centros de datos sean autorizados únicamente mediante la disposición de referencia general que permite usos autorizados en otros distritos de zonificación; exigir una revisión individualizada mediante el proceso de Permiso de Uso Específico de la Ciudad; establecer normas objetivas de desempeño que aborden: demanda de agua y conservación de agua; demanda eléctrica e infraestructura eléctrica; ruido y vibración; generadores de respaldo y almacenamiento de combustible; acceso de emergencia y protección contra incendios; escala de edificios, retiros, protección visual y paisajismo; impactos de aguas pluviales y aguas residuales; y cumplimiento y monitoreo continuos; y proteger las propiedades residenciales y comerciales cercanas de impactos adversos irrazonables, preservando al mismo tiempo los derechos existentes conforme a la ley.

Sección 2. Modificación al Artículo 16—Definiciones

El Artículo 16 de la Ordenanza de Zonificación de Jacinto City se modifica agregando las siguientes definiciones en orden alfabético:

“Centro de Datos”

Un edificio, grupo de edificios, estructura o parte de estos utilizado principalmente para la instalación, operación y mantenimiento de servidores informáticos, sistemas de almacenamiento de datos, equipos de telecomunicaciones, equipos de red, equipos de computación en la nube, equipos de minería de criptomonedas, equipos de computación de inteligencia artificial o equipos electrónicos similares de procesamiento de información, junto con los sistemas eléctricos, mecánicos, de enfriamiento, seguridad, protección contra incendios, almacenamiento de combustible y energía de emergencia asociados.

El término incluye una instalación comúnmente conocida como granja de servidores, centro de datos de hiperscala, instalación de colocación, instalación de computación en la nube, instalación de minería de criptomonedas, instalación de computación de inteligencia artificial o instalación de misión crítica.

El término no incluye: una oficina convencional que contenga equipos informáticos incidentales utilizados en relación con el uso principal de oficina; una instalación de conmutación de telecomunicaciones que no cumpla con la definición de centro de datos; una pequeña sala de computadoras accesoria a un uso permitido de otro modo; o equipos instalados por un servicio público o proveedor de telecomunicaciones dentro de una instalación regulada de otro modo conforme a la ley aplicable, salvo que la instalación cumpla de otra manera con la definición de centro de datos.

“Campus de Centro de Datos”

Una o más parcelas contiguas o funcionalmente relacionadas, desarrolladas u operadas como un proyecto coordinado de centro de datos, incluidas las subestaciones, instalaciones de transmisión, plantas de enfriamiento, instalaciones de agua, instalaciones de almacenamiento de combustible, accesos vehiculares, instalaciones de seguridad y edificios de apoyo asociados.

“Generador de Emergencia”

Un motor alternativo, turbina, celda de combustible, batería u otro dispositivo utilizado para generar o almacenar electricidad para su uso durante una interrupción del servicio eléctrico, pruebas, mantenimiento, reducción de demanda máxima u otra condición operativa.

“Eficacia del Uso de Energía” o “PUE”

La relación entre el consumo total de energía de las instalaciones de un centro de datos y el consumo de energía de los equipos de tecnología de la información, calculada conforme a una norma de la industria generalmente reconocida identificada en la solicitud de Permiso de Uso Específico del solicitante.

“Agua Potable”

Agua suministrada por un sistema público de agua u otra fuente que cumpla con las normas aplicables de agua potable.

“Permiso de Uso Específico”

Una autorización discrecional de uso del suelo emitida conforme al Artículo 10 u otras disposiciones aplicables de la Ordenanza de Zonificación de la Ciudad, que autoriza un uso que no está permitido por derecho propio y establece condiciones de aprobación específicas para el sitio.

Sección 3. Modificación a la Sección 8-504

La Sección 8-504 de la Ordenanza de Zonificación de Jacinto City se modifica para que diga lo siguiente:

Sección 8-504. Permisos de Uso Temporal y Permisos de Uso Específico

Los Permisos de Uso Temporal y los Permisos de Uso Específico que puedan otorgarse, recomendarse o considerarse conforme al Artículo 10 estarán sujetos a todas las disposiciones aplicables de esta Ordenanza.

Un centro de datos no es un uso permitido por derecho propio en el Distrito M. Un centro de datos podrá establecerse, ampliarse, reconstruirse, alterarse estructuralmente o modificarse sustancialmente en el Distrito M únicamente después de la emisión de un Permiso de Uso Específico conforme a esta sección y al Artículo 10.

No podrá emitirse ningún permiso de construcción, permiso de desarrollo del sitio, autorización de zonificación, certificado de ocupación, autorización de conexión a servicios públicos u otra autorización para un centro de datos hasta que el Permiso de Uso Específico requerido haya entrado en vigor y se hayan cumplido o garantizado debidamente todas las condiciones exigidas por el permiso.

Sección 4. Modificación a la Sección 8-505

La Sección 8-505(c) se modifica agregando el siguiente texto inmediatamente después del párrafo introductorio relativo a los usos permitidos:

No obstante cualquier disposición que autorice un uso permitido en el Distrito R-1, C-1 o C-2, un centro de datos, campus de centro de datos, instalación de minería de criptomonedas, instalación de computación de inteligencia artificial o instalación de computación de alta densidad sustancialmente similar no constituye un uso permitido por derecho propio en el Distrito M.

Dicho uso podrá establecerse únicamente mediante un Permiso de Uso Específico aprobado de conformidad con la Sección 8-507 y el Artículo 10 de esta Ordenanza.

La lista existente de usos permitidos en el Distrito M continúa vigente en todos los demás aspectos, sujeta a las modificaciones contenidas en esta ordenanza y a todas las demás disposiciones aplicables de la Ordenanza de Zonificación.

Sección 5. Nueva Sección 8-507—Centros de Datos

El Artículo 8 se modifica agregando la siguiente sección:

Sección 8-507. Centros de Datos e Instalaciones de Computación de Alta Densidad

(a) Se requiere Permiso de Uso Específico

Ninguna persona podrá construir, establecer, operar, ampliar, agrandar, reconstruir o modificar sustancialmente un centro de datos o campus de centro de datos en el Distrito M sin obtener previamente un Permiso de Uso Específico del Concejo Municipal.

Se requiere un Permiso de Uso Específico para: un nuevo centro de datos; la conversión de un edificio existente en centro de datos; la ampliación de un centro de datos existente; la instalación de equipos informáticos adicionales que aumenten sustancialmente la demanda eléctrica, la demanda de agua, el ruido, la capacidad de generación o la capacidad de enfriamiento; la construcción o ampliación de una subestación, planta de enfriamiento, patio de generadores, área de almacenamiento de combustible u otra instalación accesoria que preste servicio a un centro de datos; y cualquier cambio de uso que haga que una instalación cumpla con la definición de centro de datos.

Las reparaciones y el mantenimiento ordinarios que no aumenten la capacidad aprobada de la instalación ni alteren sustancialmente sus impactos externos no requieren un nuevo Permiso de Uso Específico.

(b) Materiales de la solicitud

Una solicitud de Permiso de Uso Específico para un centro de datos deberá incluir los materiales exigidos por el Artículo 10 y, como mínimo: una descripción legal y levantamiento de linderos de la propiedad; un plano detallado del sitio; elevaciones de los edificios y planos arquitectónicos; la ubicación y especificaciones de todos los equipos de enfriamiento, equipos en azoteas, generadores, transformadores, subestaciones, tanques de combustible, áreas de carga, estructuras de seguridad e instalaciones de servicios públicos; la demanda eléctrica máxima prevista, expresada en megavatios; la demanda promedio y máxima de agua prevista, expresada en galones por día y galones por minuto; la fuente de agua propuesta y el método de disposición de aguas residuales; una descripción del sistema de enfriamiento propuesto, incluido si utiliza agua potable, agua recuperada, enfriamiento por aire, enfriamiento de circuito cerrado u otro sistema; un estudio acústico preparado por un profesional calificado en acústica; un plan de generadores y almacenamiento de combustible; un plan de protección contra incendios y respuesta a emergencias; un plan de tráfico y entregas; un plan de aguas pluviales y drenaje; un plan de iluminación; un plan de paisajismo y protección visual; un plan de gestión de la construcción; un plan de desmantelamiento y restauración del sitio; documentación de coordinación con los proveedores aplicables de electricidad, agua, aguas residuales y servicios de emergencia; y cualquier información adicional razonablemente necesaria para que la Ciudad evalúe el cumplimiento de esta sección.

La Ciudad podrá exigir que el solicitante reembolse a la Ciudad los gastos razonables de una revisión técnica independiente, sujeto a la ley aplicable y al programa de tarifas adoptado por la Ciudad.

(c) Normas de ubicación y separación del sitio

Salvo que el Concejo Municipal apruebe una separación mayor como condición del Permiso de Uso Específico:

ningún edificio de centro de datos ni equipo mecánico exterior podrá ubicarse a menos de 200 pies de una propiedad con zonificación residencial; ningún generador, transformador, subestación, torre de enfriamiento, tanque de combustible, área de carga o equipo similar de alto impacto podrá ubicarse a menos de 200 pies de una propiedad con zonificación residencial; cuando una propiedad del Distrito M colinde con un distrito residencial, el retiro lateral o posterior requerido para un centro de datos será de [100] pies, independientemente del retiro mínimo establecido de otro modo en la Sección 8-502; el área de retiro deberá ajardinarse y mantenerse conforme al Permiso de Uso Específico aprobado; y el Concejo Municipal podrá exigir un retiro mayor cuando sea necesario para cumplir las normas de ruido, protección visual, acceso de emergencia u otras normas de desempeño de esta sección.

(d) Altura, volumen y protección visual de los edificios

Un centro de datos deberá cumplir con los siguientes requisitos:

La altura máxima del edificio será de [80] pies, excluidos los parapetos de protección visual, equipos mecánicos en azoteas y otros elementos accesorios específicamente aprobados por el Concejo Municipal.

Los equipos mecánicos en azoteas deberán ocultarse de la vista desde los derechos de vía públicos colindantes y las propiedades residenciales.

Los muros exteriores visibles desde un derecho de vía público o una propiedad residencial deberán utilizar materiales duraderos y no reflectantes y cumplir con un plan arquitectónico aprobado junto con el Permiso de Uso Específico.

Las cercas de malla ciclónica, alambre de púas, cercas de seguridad y mejoras similares deberán ubicarse y protegerse visualmente según lo aprobado por el Concejo Municipal.

Un muro de mampostería, cerca opaca, franja paisajística o una combinación de estos deberá ocultar generadores, transformadores, subestaciones, equipos de enfriamiento, tanques de combustible, áreas de carga y almacenamiento exterior.

No podrá ubicarse ningún equipo, almacenamiento, estacionamiento o área de carga dentro de una franja paisajística requerida, salvo que se apruebe específicamente para acceso de emergencia o servicios públicos.

(e) Ruido y vibración

Todas las operaciones del centro de datos, incluidos equipos de enfriamiento, ventiladores, bombas, transformadores, generadores, alarmas, actividades de carga y otros equipos asociados, deberán cumplir con los siguientes niveles máximos de sonido en el límite de la propiedad:

[55] dBA durante las horas diurnas; y

[50] dBA durante las horas nocturnas.

Para propiedades colindantes con un distrito residencial, el nivel máximo de sonido nocturno será de [50] dBA, salvo que el Concejo Municipal adopte un límite diferente con base en un estudio acústico aprobado y las condiciones específicas del sitio.

El ruido tonal, impulsivo o de baja frecuencia no deberá causar una perturbación claramente audible o irrazonable en una propiedad residencial colindante.

Los generadores de respaldo podrán probarse únicamente entre 8:00 a.m. y 6:00 p.m., de lunes a viernes, salvo operación de emergencia o pruebas exigidas por la ley o por una norma de confiabilidad aplicable.

El solicitante deberá instalar medidas permanentes de control de ruido antes de la emisión de un certificado de ocupación.

La Ciudad exigirá monitoreo continuo o periódico del ruido, pruebas por terceros o medidas correctivas si las quejas o inspecciones indican incumplimiento.

La vibración proveniente de la instalación no deberá causar vibraciones perceptibles o dañinas en propiedades colindantes.

Los límites de sonido aplicables deberán ser confirmados por el consultor de ruido de la Ciudad y coordinados con cualquier reglamentación de ruido existente de la Ciudad antes de su adopción.

(f) Requisitos de suministro y conservación de agua

El solicitante deberá presentar un análisis de demanda de agua que identifique la demanda de día promedio, día máximo y hora pico. Dicho análisis deberá abordar por separado y de manera diferenciada el agua relacionada con el procesamiento de datos y el agua utilizada para apoyo a los empleados.

El solicitante deberá demostrar que la instalación propuesta puede recibir servicio sin menoscabar la capacidad de la Ciudad para prestar un servicio confiable a los clientes residenciales, comerciales, de seguridad pública y demás clientes legítimos existentes.

El solicitante deberá utilizar un sistema de enfriamiento de circuito cerrado, enfriado por aire, con agua recuperada u otro sistema que conserve agua, salvo que el Concejo Municipal apruebe expresamente una alternativa con base en pruebas sustanciales presentadas con la solicitud.

No podrá utilizarse agua potable para enfriamiento de paso único.

El Permiso de Uso Específico deberá identificar la demanda diaria máxima autorizada de agua potable y la demanda instantánea máxima.

La instalación deberá colocar medidores de agua y equipos de monitoreo suficientes para medir el agua utilizada para enfriamiento, usos domésticos, riego, supresión de incendios y otras categorías principales.

El propietario u operador deberá presentar a la Ciudad un informe anual sobre el uso de agua.

El solicitante deberá identificar todas las corrientes de aguas residuales, purgas, condensados y descargas químicas y demostrar el cumplimiento de los requisitos aplicables de pretratamiento, aguas residuales y medio ambiente.

Los sistemas de reciclaje de agua y recuperación de condensado deberán utilizarse cuando sean técnicamente viables y así lo exija el Permiso de Uso Específico aprobado.

Una infracción del límite aprobado de demanda de agua constituye una infracción del Permiso de Uso Específico, salvo que la Ciudad la autorice temporalmente por escrito conforme a un plan de emergencia.

Nada de lo dispuesto en esta sección obliga a la Ciudad a prestar servicios públicos más allá de la capacidad disponible del sistema ni impide que la Ciudad haga cumplir las reglas aplicables de prestación de servicios públicos, reglas de conservación de agua, cuotas de impacto, tarifas o restricciones de emergencia sobre el uso de agua.

(g) Demanda eléctrica e infraestructura energética

El solicitante deberá proporcionar a la Ciudad un estudio certificado de carga eléctrica que identifique:

carga conectada; carga normal de operación; demanda máxima; consumo anual previsto; subestaciones e instalaciones de transmisión propuestas; capacidad de generación de respaldo; y ampliación futura prevista.

El solicitante deberá demostrar que la instalación propuesta no creará un riesgo irrazonable de sobrecarga, inestabilidad de voltaje, interrupción del servicio o degradación del servicio a instalaciones o clientes existentes de la Ciudad.

El solicitante deberá identificar todas las servidumbres de servicios públicos, líneas aéreas, subestaciones, transformadores y mejoras de transmisión propuestas.

La infraestructura eléctrica deberá diseñarse, ubicarse, protegerse visualmente y mantenerse de conformidad con los códigos aplicables y el plano del sitio aprobado.

El Permiso de Uso Específico deberá indicar la demanda eléctrica máxima aprobada y cualquier fase de ampliación aprobada.

La ampliación más allá de la demanda eléctrica aprobada requiere un Permiso de Uso Específico modificado.

El Concejo Municipal podrá exigir medidas de gestión de la demanda, medidas de eficiencia energética, almacenamiento en baterías, generación renovable en el sitio u otras medidas de

mitigación cuando estén respaldadas por el análisis de carga eléctrica del proyecto y la ley aplicable.

(h) Generadores de respaldo y almacenamiento de combustible

Los generadores de emergencia y los tanques de combustible asociados deberán ubicarse dentro de un patio de equipos aprobado y ocultarse de las propiedades colindantes.

El almacenamiento de combustible deberá cumplir con los reglamentos aplicables de incendios, construcción, medio ambiente y materiales peligrosos.

El solicitante deberá presentar un plan de prevención de derrames, contención, inspección y respuesta a emergencias.

Los generadores deberán estar equipados con silenciadores, recintos acústicos y equipos de control de emisiones exigidos por la ley aplicable.

Las pruebas rutinarias de los generadores deberán cumplir con el horario de operación aprobado y los límites de ruido.

La instalación deberá mantener registros de operación y pruebas de generadores, almacenamiento de combustible, inspecciones, derrames y acciones correctivas.

El Permiso de Uso Específico podrá imponer condiciones adicionales relativas a horarios de los generadores, cantidades de combustible, ubicación de equipos, acceso contra incendios y coordinación de emergencias.

(i) Protección contra incendios y respuesta a emergencias

Antes de emitir un permiso de construcción o certificado de ocupación, el solicitante deberá proporcionar:

un plan de protección contra incendios aprobado por el Jefe de Prevención de Incendios; rutas de acceso de emergencia y radios de giro;

cálculos de caudal contra incendios; ubicación de hidrantes, carriles contra incendios, conexiones del departamento de bomberos y sistemas de supresión de incendios; un inventario de baterías (incluidos tamaño y tipo), combustibles, refrigerantes, productos químicos y otros materiales peligrosos; procedimientos de apagado de emergencia; información de contacto de emergencia disponible en todo momento para el personal de la Ciudad; un plan para responder a incendios de baterías, incidentes con generadores, fallas eléctricas, liberaciones químicas y otras emergencias razonablemente previsibles; y cualquier mitigación o contribución requerida por demandas extraordinarias de servicios de emergencia, en la medida autorizada por la ley.

(j) Iluminación, seguridad y deslumbramiento

La iluminación exterior deberá estar protegida y dirigida hacia abajo.

La iluminación no deberá producir deslumbramiento ni dispersión medible que afecte irrazonablemente a propiedades residenciales colindantes o derechos de vía públicos.

La iluminación de seguridad deberá utilizar la intensidad mínima razonablemente necesaria para la seguridad y protección.

Las cámaras de seguridad, cercas, portones y equipos relacionados deberán mostrarse en el plano del sitio aprobado.

El Concejo Municipal podrá exigir un plan de seguridad aprobado cuando la escala o las características operativas de la instalación lo justifiquen.

(k) Impactos del tráfico, carga y construcción

Todas las actividades de carga, descarga, entrega de equipos y servicio deberán realizarse dentro del sitio.

La instalación deberá proporcionar estacionamiento, carga y circulación adecuados fuera de la vía pública.

El tráfico de construcción, las cargas sobredimensionadas y la construcción de servicios públicos deberán cumplir con un plan de gestión de la construcción aprobado.

El solicitante deberá identificar el tráfico previsto de empleados, tráfico de entregas, reemplazo de equipos y actividades periódicas de mantenimiento.

El Concejo Municipal podrá limitar los horarios de construcción, rutas de entrega, áreas de preparación y movimientos de camiones cuando sea necesario para proteger a los residentes cercanos y la seguridad pública.

(l) Aguas pluviales, drenaje y diseño del sitio

El proyecto deberá cumplir con los requisitos aplicables de drenaje, llanura de inundación, aguas pluviales, erosión y control de sedimentos.

El solicitante deberá demostrar que el proyecto no aumentará los impactos adversos de drenaje sobre propiedades colindantes.

Los equipos de enfriamiento, tanques de combustible, transformadores y equipos eléctricos deberán estar protegidos contra inundaciones y ubicados según lo exijan los códigos aplicables.

El Concejo Municipal podrá exigir detención, medidas de calidad del agua, mejoras de drenaje reforzadas u otras medidas de mitigación específicas del sitio respaldadas por la revisión del proyecto.

(m) Criterios del Permiso de Uso Específico

Al decidir si aprueba, aprueba con condiciones o deniega un Permiso de Uso Específico, el Concejo Municipal podrá considerar si: el uso propuesto es compatible con los usos del suelo circundantes;

el uso cumple con esta Ordenanza y la ley aplicable; el sitio puede albergar de manera segura los edificios y equipos propuestos; existe capacidad adecuada de agua, aguas residuales, electricidad, transporte, drenaje, protección contra incendios y servicios de emergencia; los impactos de ruido, vibración, calor, iluminación, deslumbramiento, tráfico y visuales están adecuadamente mitigados; la instalación impondrá una carga irrazonable sobre la infraestructura pública o los servicios públicos existentes; la solicitud proporciona información suficiente para evaluar el uso propuesto; la operación propuesta cumple con los objetivos de planificación integral de la Ciudad, si los hubiera; el solicitante ha demostrado la capacidad de cumplir con las condiciones propuestas; y el uso propuesto protegerá la salud pública, la seguridad y el bienestar general. El Concejo Municipal no podrá denegar una solicitud basándose únicamente en oposición generalizada o especulación sin fundamento. Toda denegación o condición deberá estar respaldada por determinaciones vinculadas a las normas aplicables de la ordenanza y a las pruebas del expediente administrativo.

(n) Condiciones de aprobación

El Concejo Municipal podrá imponer condiciones razonables y específicas del sitio relativas a la ubicación, diseño, construcción, operación, monitoreo, mantenimiento, mitigación y abandono del centro de datos, siempre que las condiciones estén autorizadas por la ley y razonablemente relacionadas con los impactos identificados del uso.

Las condiciones podrán incluir: demanda eléctrica máxima; demanda máxima de agua potable; requisitos del sistema de enfriamiento; límites y monitoreo de ruido; horarios de pruebas de generadores; paisajismo y protección visual; retiros y ubicación de equipos; horarios de construcción; restricciones de tráfico y entregas; requisitos de respuesta a emergencias; informes anuales; inspección periódica; garantía financiera para la restauración del sitio; y construcción o ampliación por fases.

(o) Monitoreo del cumplimiento

El propietario u operador deberá mantener registros que demuestren el cumplimiento del Permiso de Uso Específico; presentar informes anuales sobre uso de agua, demanda eléctrica, operación de generadores, monitoreo de ruido, quejas e infracciones sustanciales; permitir inspecciones razonables de la Ciudad durante el horario normal de trabajo, sujeto a la ley aplicable; corregir prontamente las infracciones; y notificar a la Ciudad cualquier cambio sustancial en la propiedad, operación, capacidad de los equipos o uso aprobado.

El incumplimiento del Permiso de Uso Específico o de esta Ordenanza podrá constituir una infracción de zonificación y podrá dar lugar a medidas de cumplimiento, modificación, suspensión o revocación del Permiso de Uso Específico según lo autorizado por la ley.

(p) Abandono y desmantelamiento

El solicitante deberá presentar un plan de desmantelamiento que aborde la remoción o disposición de:

servidores y equipos electrónicos; generadores y tanques de combustible; transformadores y subestaciones; sistemas de enfriamiento; baterías y materiales peligrosos; cercas y equipos de seguridad; y edificios o estructuras que ya no sean adecuados para un uso lícito

El Concejo Municipal podrá exigir una fianza de cumplimiento, carta de crédito, depósito en garantía u otra garantía financiera lícita razonablemente relacionada con el costo de la restauración requerida del sitio.

Sección 6. Modificación a la Sección 8-506

La Sección 8-506 se modifica agregando la siguiente subsección:

B. Centros de datos

Además del requisito de plano del sitio aplicable al Distrito M, un centro de datos deberá cumplir con la Sección 8-507. El plano del sitio deberá mostrar todos los edificios, equipos, generadores, transformadores, subestaciones, tanques de combustible, sistemas de enfriamiento, áreas de carga, accesos vehiculares, carriles contra incendios, cercas, paisajismo, protección visual, iluminación, instalaciones de drenaje y conexiones de servicios públicos.

No podrá emitirse ningún permiso de zonificación o permiso de construcción a menos que el plano del sitio sea congruente con un Permiso de Uso Específico vigente.

Sección 7. Solicitudes existentes y derechos adquiridos

(a) Solicitudes pendientes

Esta ordenanza se aplica a las solicitudes presentadas en o después de su fecha de vigencia, salvo que la ley aplicable disponga lo contrario.

(b) Usos existentes lícitos

Un centro de datos que exista legalmente antes de la fecha de vigencia de esta ordenanza podrá continuar como un uso no conforme lícito, sujeto a las disposiciones de la Ciudad generalmente aplicables a usos no conformes y a la ley aplicable.

(c) Ampliación o intensificación

Toda ampliación, agrandamiento, reconstrucción o intensificación sustancial de un centro de datos preexistente después de la fecha de vigencia de esta ordenanza deberá cumplir con la Sección 8-507 en la medida permitida por la ley aplicable.

(d) Derechos adquiridos

Nada de lo dispuesto en esta ordenanza pretende menoscabar un derecho adquirido conforme a la ley aplicable, incluido el Capítulo 245 del Código de Gobierno Local de Texas. El Administrador Municipal, el Funcionario de Construcción y el Abogado de la Ciudad están autorizados a

determinar, en consulta con el solicitante y los funcionarios municipales correspondientes, si un proyecto pendiente está sujeto a un derecho adquirido establecido por ley u otra protección legal.

(e) Sin renuncia al cumplimiento

Una autorización previa de zonificación, permiso de construcción, revisión de planos, conversación sobre servicios públicos o comunicación informal no autoriza un uso que de otro modo no sea lícito ni renuncia a ningún requisito de esta ordenanza, salvo en la medida expresamente exigida por la ley aplicable.

Sección 8. Derogación y conflictos

Todas las ordenanzas, resoluciones o partes de ordenanzas que entren en conflicto con esta ordenanza quedan derogadas en la medida de dicho conflicto.

Esta ordenanza no deroga ni limita ninguna regulación de aplicación general relativa a construcción, incendios, plomería, electricidad, servicios públicos, drenaje, medio ambiente, molestias, subdivisiones, tráfico o seguridad pública.

Sección 9. Divisibilidad

Si alguna sección, subsección, oración, frase o disposición de esta ordenanza se declara inválida o inconstitucional, las partes restantes de esta ordenanza permanecerán en pleno vigor y efecto.

El Concejo Municipal declara que habría adoptado las partes restantes de esta ordenanza sin la parte inválida o inconstitucional.

Sección 10. Publicación y fecha de vigencia

Esta ordenanza se publicará y adoptará según lo exija la ley aplicable.

Esta ordenanza entrará en vigor tras su adopción y publicación.

Sección 11. Reuniones abiertas

El Concejo Municipal oficialmente determina, declara, hace constar y manifiesta que se publicó y proporcionó aviso escrito suficiente de la fecha, hora, lugar y asunto de cada reunión en la que esta ordenanza fue discutida, considerada o sometida a actuación, en la forma exigida por la Ley de Reuniones Abiertas de Texas, y que cada reunión estuvo abierta al público según lo exige la ley.

APROBADA Y ADOPTADA por el Concejo Municipal de la Ciudad de Jacinto City, Texas,
este día ____ de _____ de 2026.

ANA DIAZ, Alcaldesa

CERTIFICA:

Christal Rodriguez, Secretaria Municipal

APROBADA EN CUANTO A FORMA:

Jim L. DeFoyd, Abogado de la Ciudad