

Vivienda para Nueva York

Zonificación para la Calidad y la Asequibilidad

Resumen

Como parte del esfuerzo de la ciudad bajo Vivienda para Nueva York – el plan de vivienda del Alcalde de diez años a través de los cinco condados – el Departamento de Planificación de la Ciudad está proponiendo una serie de cambios estratégicos a las regulaciones de planificación para apoyar la creación de nuevas viviendas asequibles y promover mejores edificios residenciales.

La modificación de texto, Zonificación para la Calidad y la Asequibilidad (ZQA, por sus siglas en inglés) adelanta varias metas del programa Vivienda para Nueva York, que incluye hacer la ciudad más asequible para una amplia gama de neoyorquinos, y cosechando comunidades diversas y habitables con edificios que contribuyen al carácter y a la calidad de los vecindarios.

Desde el lanzamiento de Vivienda para Nueva York, El Departamento de Planificación de la Ciudad en conjunto con el Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda, organizaciones comunitarias sin fines de lucro, arquitectos, desarrolladores de vivienda asequible, y otros profesionales, han identificado una serie de cambios que atenderían las necesidades de la vivienda asequible, ayudar al uso eficiente de los subsidios para la vivienda, y promover edificios residenciales de más calidad en los vecindarios de media y alta densidad.

¿Qué trata de lograr la propuesta?

La zonificación establece límites en el uso, tamaño, y la forma de los edificios con numerosos distritos de zonificación – delineados en los diversos vecindarios de la ciudad para reflejar su variada densidad y su carácter. Estos límites ayudan a darle forma a los vecindarios y previsibilidad a su futuro. Sin embargo, a veces, también lleva a consecuencias no intencionadas, desalentando el mismo tipo de resultados que se pretendía fomentar en principio. El objetivo de esta propuesta es atender varias maneras en el que las regulaciones, redactadas hace una generación, han desalentado la asequibilidad y la calidad de edificios recientes en la práctica.

Asequibilidad:

Hacer más fácil el proveer el espectro de **viviendas y facilidades de cuidado para personas de edad avanzada** que se necesitan para atender la variedad de necesidades de una población en envejecimiento, y ayudar a que las personas de edad avanzada puedan permanecer en sus comunidades

Permitir que los **edificios de Vivienda Inclusiva**, que proveen vivienda de ingreso mixto, construya edificios de calidad que quepan en la cantidad total de vivienda que se le permite hoy día bajo la zonificación

Reducir los costos altos e innecesarios de construir **edificios asequibles y accesibles al transporte**, y liberar los recursos para crear más vivienda asequible a través de la ciudad

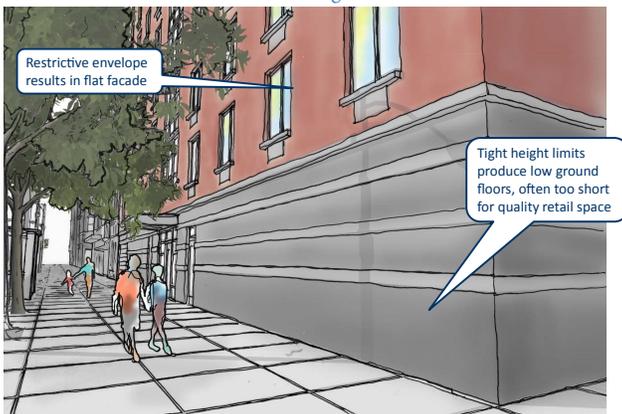
Calidad:

Cambiar las reglas que conducen a edificios de apartamentos planos y aburridos, para acomodar y promover la articulación de la fachada, los patios vecinales, y otros elementos que proveen variedad visual y hacen de la experiencia peatonal una más interesante

Promover mejores espacios comerciales y residenciales en la planta baja con alturas de techo adecuadas

Mantener las reglas que funcionan bien hoy, incluyendo las reglas esenciales de distritos de zonificación “contextuales” y distritos de zonificación de baja densidad

Reglas actuales - Distrito comercial



Bajo la propuesta - Distrito comercial



¿Qué tipo de cambios se proponen, y qué áreas serán afectadas?

La propuesta está adaptada para atender asuntos específicos a un contexto variado de vecindarios:

En distritos de zonificación de alta y media densidad, los cambios claves bajo la propuesta serían:

Permitir altura adicional a edificios residenciales – no más de cinco pies, en sobre el 95% de los casos – si proveen una planta baja más alta

Permitir altura adicional limitada – no más de uno o dos pisos, en sobre el 95% de los casos – para permitir que quepa el área de piso adicional para edificios que provean vivienda asequible a personas de edad avanzada o Vivienda Inclusiva, en áreas que se han designado para ello

Introducir un límite al número de pisos de los edificios, para asegurar que los pisos adicionales no se puedan acomodar dentro de esta altura

Permitir unos cuantos pies de espacio de retiro desde la acera a los edificios y proveer áreas de jardín al frente del edificio

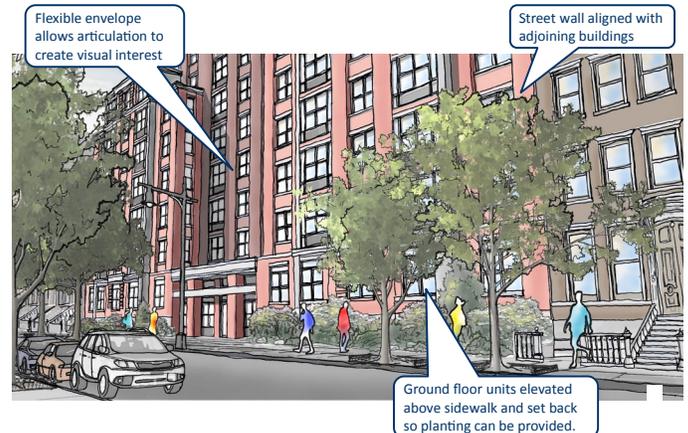
Permitir un espectro de vivienda y facilidades de cuidado para personas de edad avanzada – que van desde vivir independientemente a facilidades con licencia del Estado como la vivienda asistida y los centros de cuidado – solos o en combinación

Hacer el estacionamiento opcional para nuevas unidades de vivienda asequible en áreas con acceso a tránsito

Reglas actuales - Distrito R7A



Bajo la propuesta - Distrito R7A



En distritos de baja densidad que permiten vivienda multifamiliar, cambios claves bajo la propuesta serían:

Permitir un espectro de vivienda y facilidades de cuidado para personas de edad avanzada, cómo se describió anteriormente

Modificar la zonificación que está diseñada hoy para producir edificios sin ascensor y permitir que apartamentos asequibles para personas de edad avanzada se puedan construir en un edificio servido por un elevador, sin exceder los cuatro a seis pisos

Plan coordinado, iniciativas dirigidas

Los cambios propuestos son parte de un conjunto de iniciativas coordinadas bajo el plan de Vivienda para Nueva York

Alinearán regulaciones de zonificación con las metas de Vivienda para Nueva York de promover vecindarios asequibles y habitables

Son diseñados para trabajar en conjunto con el programa propuesto de Vivienda Inclusiva Obligatoria, y ayudar en el uso efectivo de subsidios de la Ciudad para crear nueva vivienda asequible para neoyorquinos de una gama de bajos y moderados ingresos

Apoyarán las metas de iniciativas presentes y futuras de planificación vecinal

Los cambios de zonificación propuestos son dirigidos cuidadosamente a:

No permitirá área de piso adicional a tasa de mercado, ni fomentará demoliciones

No eliminará ningún distrito de zonificación contextual, o reasignará cualquier distrito de zonificación

No reducirá ni alterará la supervisión la Comisión de Preservación de Monumentos Históricos de edificios de interés o distritos históricos

No cambiaría reglas de pleno derecho en distritos residenciales de una y dos familias

No reduciría la cantidad de áreas verdes o espacios abiertos requeridos para los edificios

No produciría cambios dramáticos en el desarrollo de cualquier vecindario