

ENVISIONING DEVELOPMENT / Guía nº 2

¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN?

EDICIÓN DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK



Copyright ©2013
The Center for Urban Pedagogy
Todos los derechos reservados

Publicado por
The Center for Urban Pedagogy
232 Third Street #D201
Brooklyn, NY 11215
info@welcometoCUP.org

“What is Zoning?” (“¿Qué es la Zonificación?”)

Es una guía del Programa de Instrumentos para una Visión del Urbanismo (Envisioning Development Toolkit Program)

Escrita y editada por
Christine Gaspar, Mark Torrey,
y John Mangin

Desarrollada por
John Mangin, Rosten Woo,
Christine Gaspar, y Mark Torrey

Diseñada por
Jeff Lai y Andrew Sloat

El Center for Urban Pedagogy (CUP) es una organización sin fines de lucro que utiliza el poder del diseño y del arte para aumentar la participación cívica significativa, particularmente entre comunidades históricamente con un nivel bajo de representación.

CUP colabora con diseñadores, educadores, estudiantes y comunidades para crear herramientas educativas que expliquen asuntos complejos de planificación y de políticas.

Creemos que aumentando la comprensión de cómo funcionan estos sistemas, es el primer paso hacia una mejor participación comunitaria, más equitativa y más diversa.

welcometoCUP.org

Envisioning Development es una serie de instrumentos interactivos y portátiles diseñados para ayudar a los expertos y personas no profesionales a comunicarse. Cada instrumento traduce lenguaje y conceptos abstractos en actividades simples y objetos físicos que permiten que las personas aprendan mirando, haciendo y escuchando unos a otros.

CUP trabaja con un consejo asesor de organizaciones comunitarias y expertos en planificación y uso del suelo para determinar cuáles son los temas en los que ellos necesitan más ayuda para explicarlos a sus comunidades. CUP investiga los conceptos y trabaja en consulta con socios comunitarios para procesar la información utilizando herramientas de enseñanza interactivas, visuales y manuales. Las herramientas son ampliamente probadas por nuestros socios comunitarios. Se las distribuye a lo largo y ancho de la ciudad a organizaciones de planificación y vivienda, quienes las utilizan en su propio trabajo organizativo y de promoción.

Otras herramientas de la serie incluye:

- What is Affordable Housing?—
(¿Qué es vivienda asequible?)
Edición de Nueva York
- What is Affordable Housing?—
(¿Qué es vivienda asequible?)
Edición de Chicago

ENVISIONING DEVELOPMENT / Guía n° 2

¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN?

EDICIÓN DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK

Contenidos

CÓMO FUNCIONA LA ZONIFICACIÓN

- 6 ¿Qué es la zonificación?
- 10 ¿Para qué es la zonificación?
- 22 ¿Cómo afecta la zonificación al uso del suelo?
- 42 ¿De qué manera la zonificación afecta la forma y el tamaño de los edificios?
- 78 ¿Qué es una rezonificación?
- 90 ¿Cómo puede la zonificación mejorar el vecindario?

EL TALLER

- 108 Utilizando una serie de instrumentos de zonificación
 - 110 ¿Qué hay en la caja?
 - 112 ¿Porque zonificación?
 - 116 ¿Qué es la “zonificación de usos”?
 - 124 ¿Cómo funciona una rezonificación de usos mixtos?
 - 126 ¿Cómo funciona la zonificación por tamaño y forma?
 - 136 ¿Cómo funciona la rezonificación por tamaño y forma?
 - 140 ¿Qué es la zonificación inclusiva?
 - 144 ¿Cuál es mi zona?

Reconocimientos

Este libro se benefició grandemente de la orientación y los consejos de las siguientes personas y organizaciones:

Vicki Been, Centro Furman de Bienes Raíces y Políticas Urbanas
Michelle De La Uz, Comité de la Quinta Avenida
Mark Foggin, Socios de Obras Públicas
Anne Frederick, Colaboración de la calle Hester
Michael Freedman-Schnapp, Oficina del miembro del Consejo Municipal, Brad Lander
Michael Heimbinder, HabitatMap
Matt Klein, Coordinadores de la conservación de viviendas
Jeff Lai, Diseñador
Brad Lander, Miembro del Consejo Municipal de la Ciudad de Nueva York
Juan Camilo Osorio, Instituto Pratt
Paul Parkhill, Spaceworks
Frank Ruchala Jr., Departamento de Planificación Urbana
Lucas Shapiro, FUREE
Andrew Sloat, Diseñador
Lacey Tauber, Instituto Pratt

Y todos los residentes, estudiantes y amigos de la comunidad que nos ayudaron a probar y revisar el libro y las actividades:

Tom Angotti, Hunter College
Eve Baron, Centro de Planificación de la Sociedad de Arte Municipal
Bettina Damiani, Buenos Empleos en Nueva York
Benjamin Dulchin, ANHD
Richard Lee, AAFE
Bethany Li, AALDEF
David Powell
Damaris Reyes, GOLES
Lisa J. Servon, La nueva escuela para la participación pública
Susanna Schaller, City College of New York
Elana Shneyer, Consejo Comunitario del Área Pratt
Ericka Stallings, ANHD
Vicki Weiner, Centro Pratt
Rosten Woo

Este proyecto esta agradecido por el trabajo de Andrew Watanabe, Laura Wolf-Powers, y el Furman Center for Real Estate & Urban Policy (Centro Furman de Bienes Raíces y Políticas Urbanas)

Queremos agradecer especialmente a

Michael Anderson, **Clara Ameyo**, **Tess Bath**, **Pema Domingo-Barker**, **Sam Holleran**, **Jeff Kasper**, **Lize Mogel**, **Valeria Mogilevich**, **Maria Margarita Nunez**, **Oscar Nunez**, **Sarah Serpas**, **Frampton Tolbert**, **Matt Zebrowski**

Brindaron apoyo a este proyecto the Nathan Cummings Foundation; the National Endowment for the Arts; the Surdna Foundation; and public funds from the New York City Department of Cultural Affairs in partnership with the City Council. Additional support is provided by Council Members Brad Lander, Stephen Levin, and Carlos Menchaca.

Los programas del CUP están respaldados en parte por: the Laurie M. Tisch Illumination Fund; Lily Auchincloss Foundation; the Mertz Gilmore Foundation; North Star Fund; the Scherman Foundation; the David Rockefeller Fund; and the New York State Council on the Arts with the support of Governor Andrew Cuomo and the New York State Legislature.



Las fotos en las páginas 22, 23, 24, 25, 28, 29, 32, 33 son de dominio público.

Foto, página 40: 23rd Street, al Este de 6th Ave., New York, N.Y. Impresión y fotos del catálogo en línea (PPOC). Colección: Detroit Publishing Company. En la Biblioteca del Congreso. Extraída el 22 de octubre de 2013, de <http://www.loc.gov/pictures/item/det1994020586/PP/>

Foto, página 76: UCLA Departamento de Geografía, Benjamin and Gladys Thomas Air Photo Archives, Fairchild Aerial Surveys Collection

Todas las demás fotos: Copyright © 2013 The Center for Urban Pedagogy, todos los derechos reservados

Foto del medio, página 33: Gracias a Lite Brite Neon Studio y a Esther Ruiz

Cubierta impresa en papel de ilustración Sappi Flo Gloss paper

¿Qué es la zonificación?

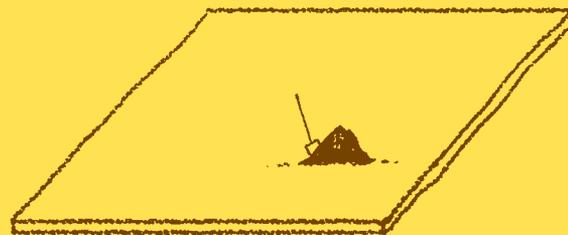
En la mayoría de las ciudades existen normas que disponen qué se puede construir y dónde. Estas normas componen las leyes de zonificación.

Esta guía le ayudará a comprender qué es la zonificación, y cómo funciona en la Ciudad de Nueva York.



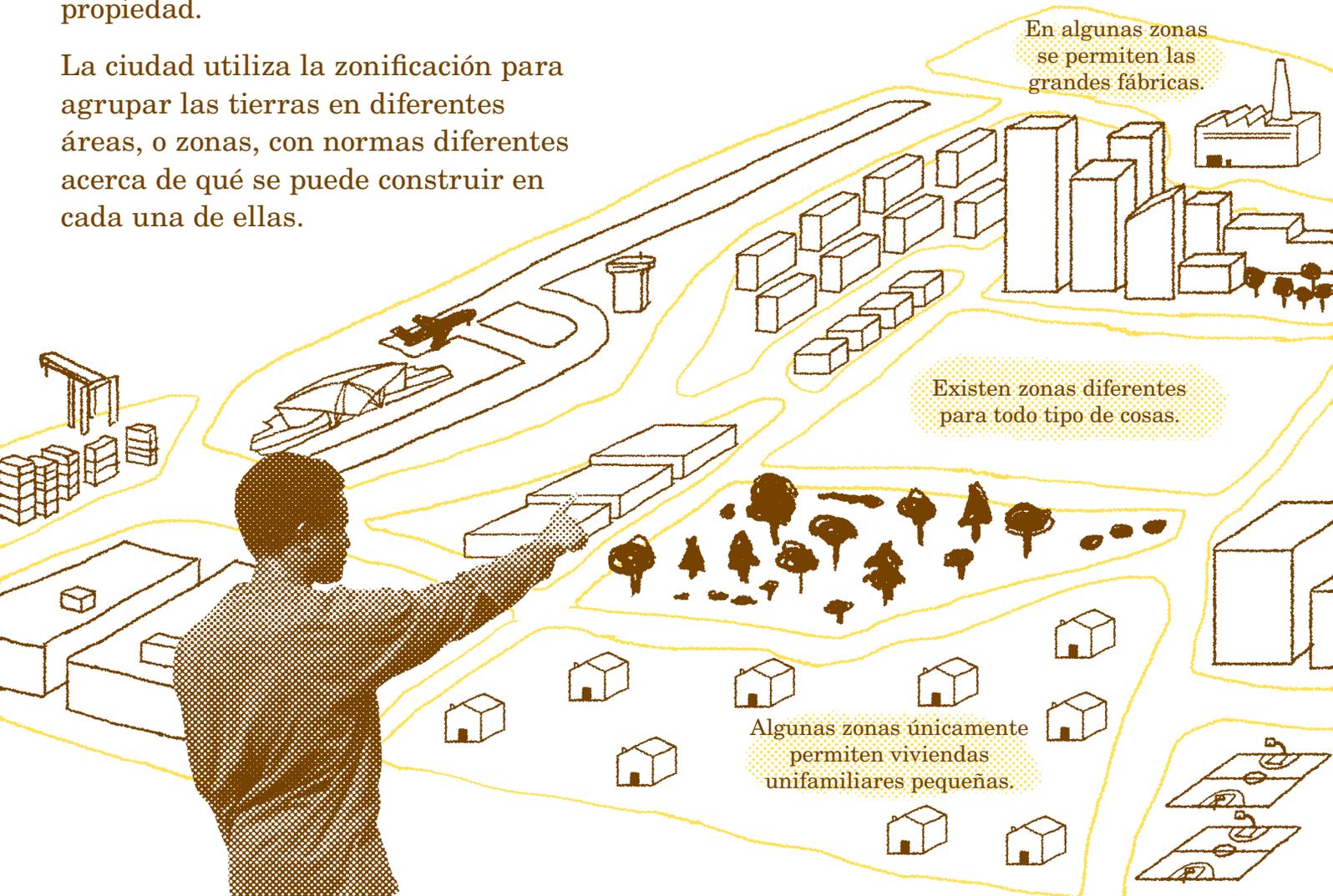
Supongamos que usted es dueño de un terreno.

¿Qué construiría en él?



Lo que pueda construir dependerá de dónde o en qué 'zona' se encuentra su propiedad.

La ciudad utiliza la zonificación para agrupar las tierras en diferentes áreas, o zonas, con normas diferentes acerca de qué se puede construir en cada una de ellas.



¿Para qué es la zonificación?

La zonificación mantiene juntas las cosas similares y separadas aquellas cosas que no van bien juntas.

Existen dos grandes maneras en las que la zonificación agrupa las cosas similares; según el tipo de actividades que tienen lugar en ellas y según su tamaño y forma.



La parte de la zonificación que separa los diferentes usos de los inmuebles se denomina “zonificación de uso” o “zonificación de uso del suelo”.

Supongamos que construye una casa en su lote.

¡QUÉ AGRADABLE!



Las leyes de zonificación mantienen las viviendas en una zona y las fábricas en otra.

... luego alguien construye una fábrica de taladros neumáticos justo al lado.

¡NO TAN AGRADABLE!



La otra parte que la ley de zonificación controla es el tamaño y la forma de los edificios en cada zona.

Planificando la forma y el tamaño de las construcciones se puede prevenir la aglomeración, proteger la salud pública y la seguridad, y hacer los vecindarios más agradables para vivir.

La zonificación no construye nada. Únicamente guía y limita lo que las personas pueden construir en diferentes zonas.

De regreso a su linda casa.

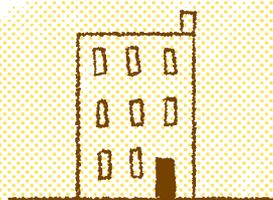
¡QUÉ AGRADABLE!

Supongamos que una inmobiliaria construye un edificio de muchas plantas justo al lado.

¡NO TAN AGRADABLE!



La zonificación trabaja a diferentes escalas: la escala de los edificios, la escala del vecindario, y la escala de la ciudad.



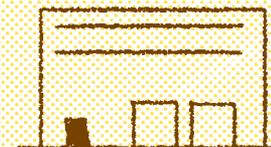
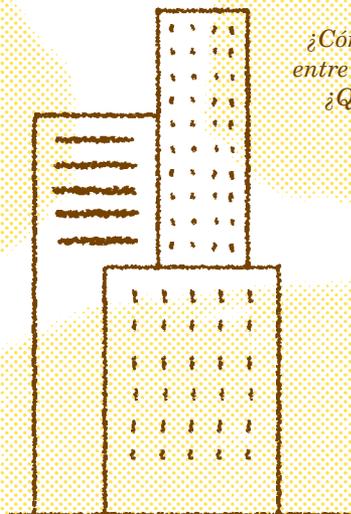
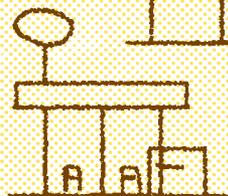
CONSTRUCCION

¿Qué puedo construir en mi lote?



DEL VECINDARIO

¿Cómo se ven los edificios y cómo se relacionan entre sí? ¿Adónde vive la gente y adónde compra? ¿Qué partes del vecindario son tranquilas y cuáles más transitadas?



DE LA CIUDAD

¿Dónde se encuentran las zonas industriales? ¿Dónde están los centros comerciales regionales? ¿Qué partes de la ciudad necesitan ser protegidas de un mayor desarrollo?

Si usted es dueño de un terreno en una zona para viviendas unifamiliares, no puede construir un edificio lujoso de muchas plantas.

Pero sus vecinos tampoco pueden.

Eso quiere decir que todos en el vecindario saben que están sujetos a las mismas normas.

Idealmente, la zonificación balancea los derechos de propiedad privada y los intereses del público. Eso es importante en una ciudad en la que muchas personas viven realmente cerca unas de las otras.



Debido a que las personas tienen ideas diferentes de cómo debe verse un edificio o una cuadra, o cómo debe crecer y cambiar un vecindario o la ciudad, las personas se enfrentan por la zonificación.

Esto puede ser algo realmente controversial.

Observemos más de cerca cómo funciona la zonificación y qué hace y no hace.



¿Cómo afecta la zonificación al uso del suelo?

La “zonificación de usos” proporciona las pautas sobre el tipo de uso de los edificios que pueden darse en diferentes áreas. La Ciudad de Nueva York tiene cuatro categorías para el uso del suelo:



Residencial

Comercial

Manufactura

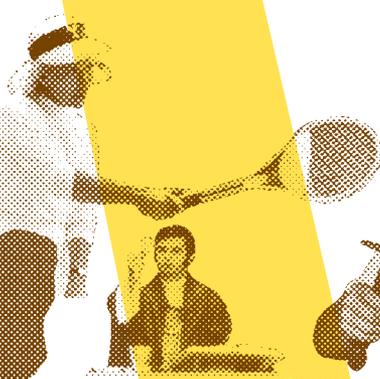
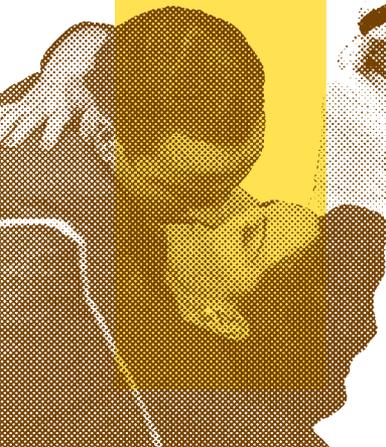
**Con Propósitos
Especiales**

Las zonas residenciales

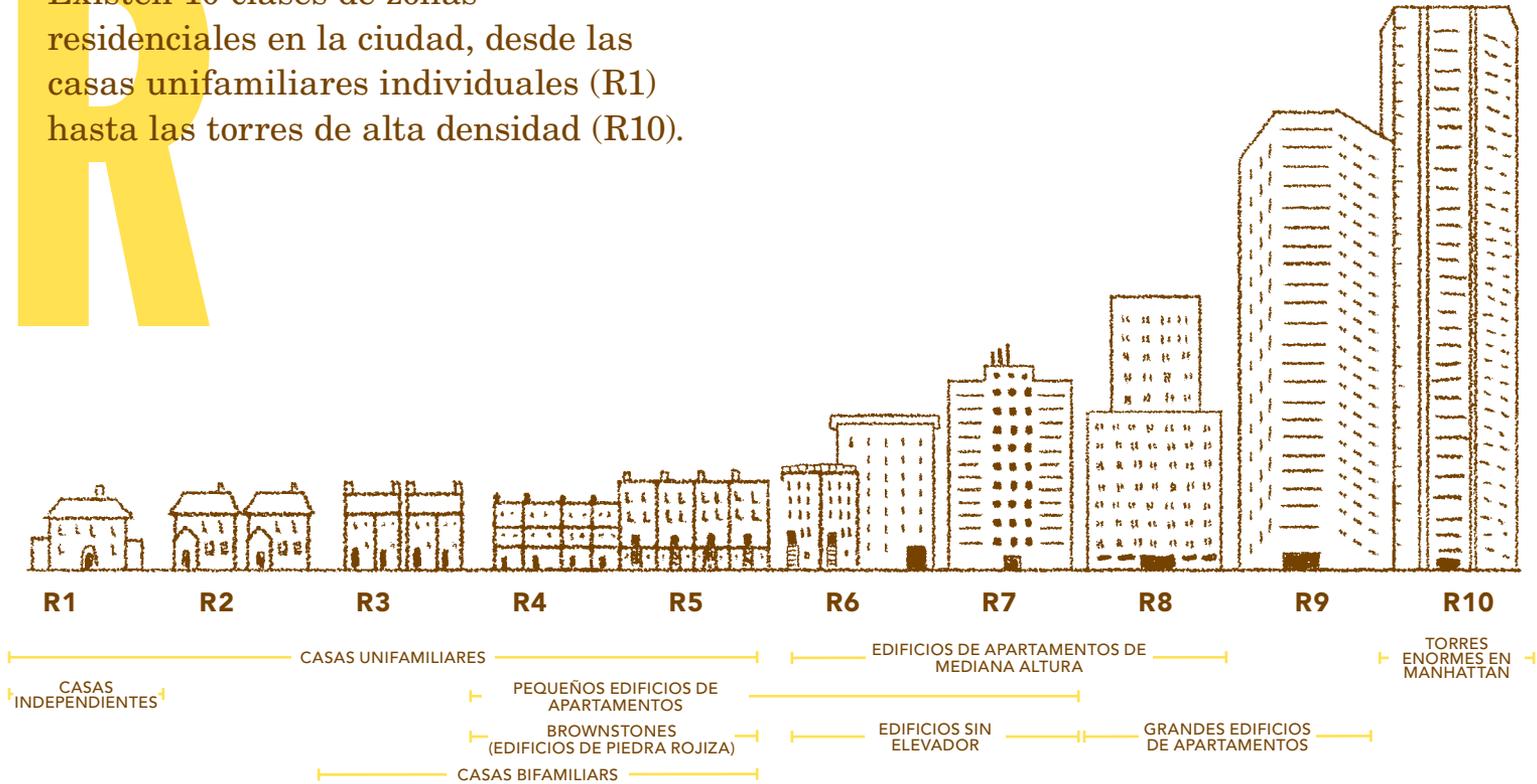
ocupan el 75% de la totalidad del suelo en la Ciudad de Nueva York.

Pero hay muchos tipos de viviendas en la ciudad, desde los edificios de muchas plantas del centro de la ciudad, pasando por los brownstones ¡hasta los parques de casas rodantes en Staten Island!

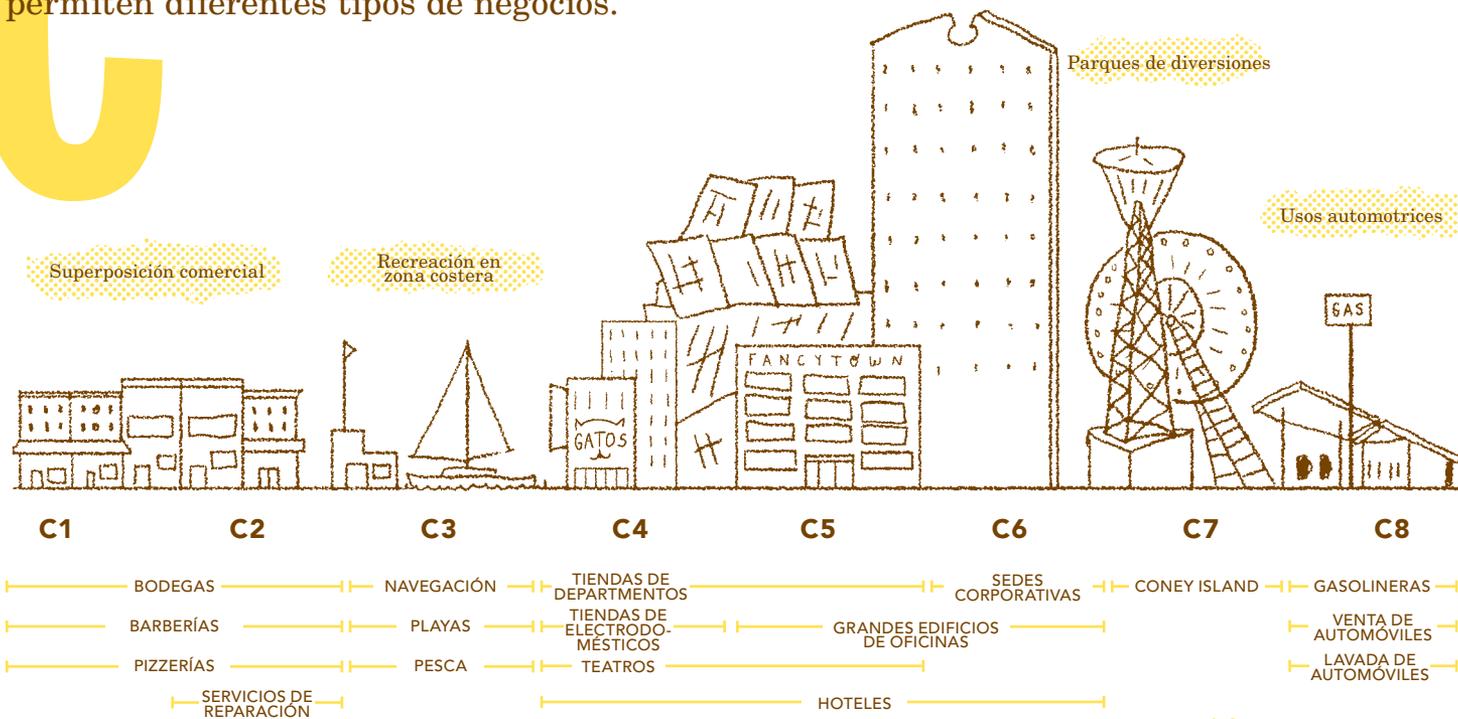
Las zonas residenciales también permiten las “instalaciones comunitarias” como las escuelas, lugares de culto, consultorios médicos y centros comunitarios, cosas que es agradable tener en el vecindario.



Existen 10 clases de zonas residenciales en la ciudad, desde las casas unifamiliares individuales (R1) hasta las torres de alta densidad (R10).



Existen ocho zonas comerciales desde C1 a la C8. Usted lo adivino: En las diferentes zonas comerciales se permiten diferentes tipos de negocios.



La mayoría de las zonas comerciales también permiten usos residenciales, pero las viviendas siempre deben estar encima de los negocios. Algunos distritos residenciales tienen algo denominado 'superposición comercial'. Esto permite la venta local al por menor, usualmente en la avenida o en la calle comercial principal de su vecindario.

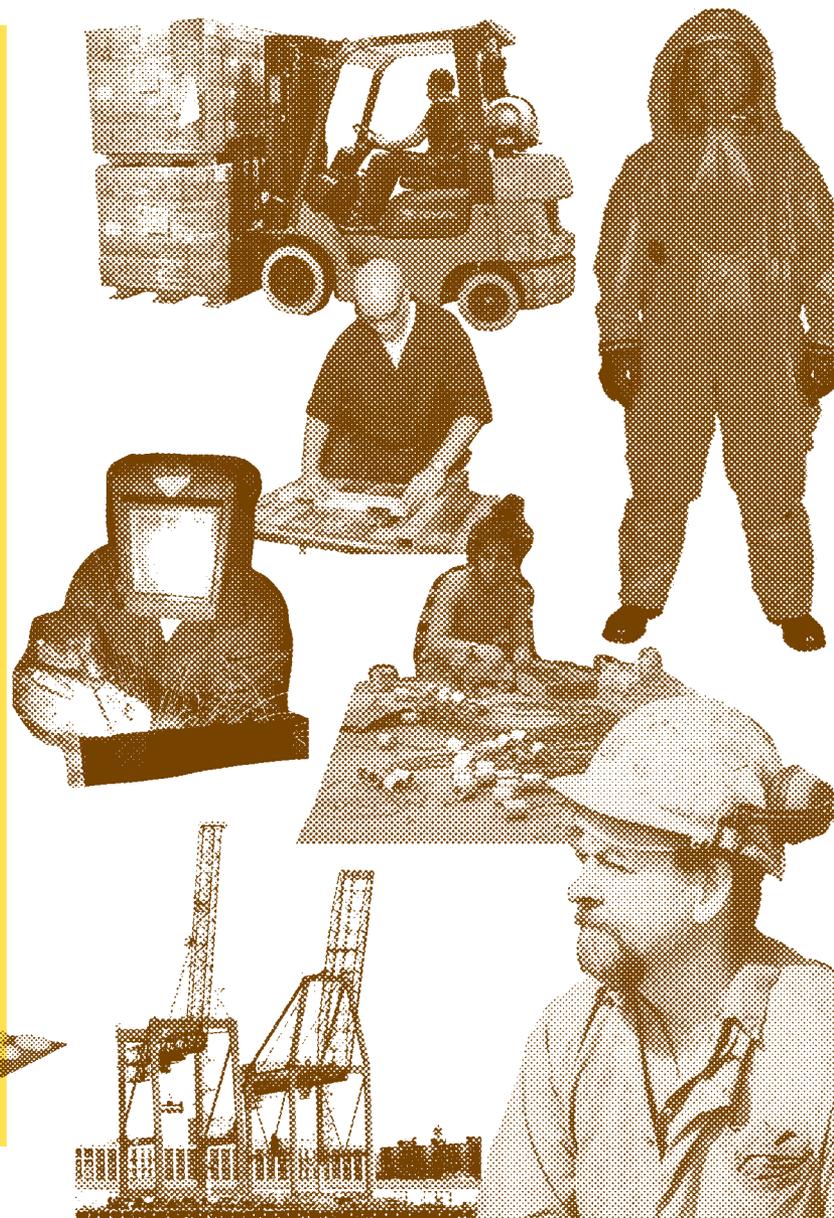
Generalmente un número más alto indica usos comerciales que sirven un área mayor (con la excepción de los parques de diversiones y los usos automotrices).

Entonces, C1 y C2 son para servicios destinados a vecindarios, como bodegas y C5 y C6 son para distritos comerciales centrales y sedes corporativas.

Las zonas de manufactura

están destinadas a la industria y otros usos, que con frecuencia producen ruidos y olores desagradables, emiten contaminantes, generan tráfico o no es divertido vivir alrededor de ellas por algún otro motivo; a pesar de que constituyen una parte importante de la ciudad.

En una zona de manufacturas es posible encontrar empresas como carpinterías, herrerías, panaderías industriales, almacenes, plantas de tratamiento de aguas residuales, estacionamientos para camiones de basura, depósitos de chatarra, plantas eléctricas, fábricas de cemento y depósitos de combustibles.



M Usos residenciales y comerciales no son permitidos en las zonas de manufactura. Generalmente, el número más bajo indica que el uso tiene menor impacto negativo en los usos circundantes.

La clasificación M1 se utiliza a menudo como zona de amortiguamiento para evitar que usos de manufactura más pesados, sean ubicados justo al lado de los usos residenciales o comerciales.



M1

FÁBRICAS DE
PRENDAS DE VESTIR

CARPINTERÍAS

ALMACENES

HERRERÍAS

M2

PANADERÍAS
INDUSTRIALES

VENTAS DE MÁQUINARIA

M3

PLANTAS DE TRATAMIENTO
DE AGUAS RESIDUALES

FÁBRICAS DE ASFALTO

ESTACIONES DE
TRANSFERENCIA DE BASURA

Distritos con Propósitos Especiales

En la década de los sesenta, las construcciones nuevas comenzaron a cambiar las características de algunos vecindarios más antiguos. Para permitir normas de zonificación más especializadas que se aplicarían únicamente en ciertas áreas, la ciudad creó “los distritos con propósitos especiales”.

En los distritos con propósitos especiales, se aplican las normas básicas de zonificación, pero también hay otras normas para proteger características únicas de una área determinada.

Estos son algunos ejemplos de distritos con propósitos especiales que han sido creados y sus fines:

LITTLE ITALY

PRESERVAR UN DISTRITO HISTÓRICO ENCANTADOR

GARMENT DISTRICT

PRESERVAR LA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN DE PRENDAS DE VESTIR, UN USO HISTÓRICO EN EL ÁREA

TIMES SQUARE

PRESERVAR LAS CARACTERÍSTICAS DE TIMES SQUARE, CON REQUISITOS PARA COSAS COMO LETREROS LUMINOSOS GIGANTESCOS

BROOKLYN HEIGHTS

PROTEGER LA VISTA DE MANHATTAN Y DEL AGUA

ÁREA NATURAL SHORE ACRES

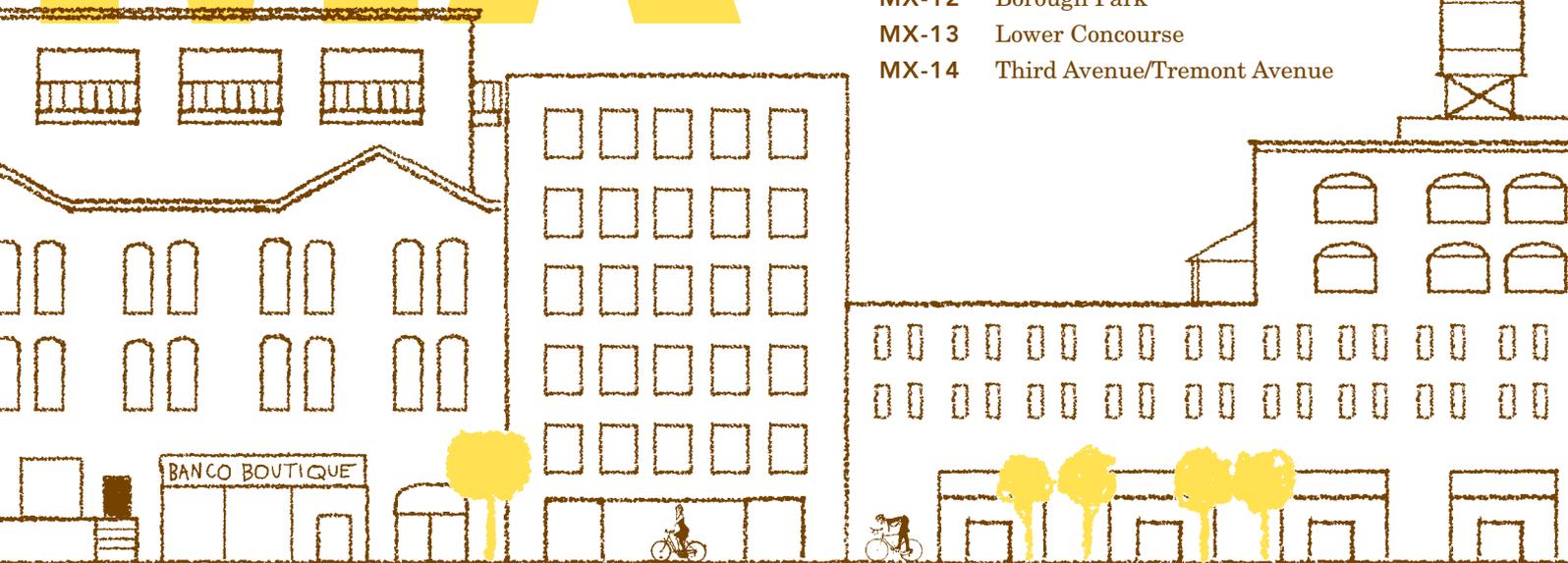
PRESERVAR EL PAISAJE NATURAL

DISTRITO DE LA CALLE 125

FOMENTAR EL DESARROLLO COMERCIAL, PRESERVAR LAS HILERAS DE CASAS IDÉNTICAS Y ESTIMULAR LA CREACIÓN DE ESPACIOS LOCALES PARA INTERPRETACIONES ARTÍSTICAS

Un tipo de distrito con propósito especial se denomina “distrito de uso mixto” (MX, por sus siglas en inglés).

En la Ciudad de Nueva York (NYC, por sus siglas en inglés), un “distrito de uso mixto” es aquel que solía ser una zona de manufactura pero ha sido reclasificado, de modo que actualmente se permiten en él todos los usos, incluyendo residencial y comercial. Hablaremos de esto con más detalle en la sección sobre rezonificación.



Estos son algunos de los distritos de uso mixto. Los números en las zonas MX únicamente se refieren a los diferentes vecindarios. Cada MX nuevo recibe un número nuevo.

MX-1	Port Morris
MX-2	DUMBO
MX-4	Flushing/Bedford
MX-5	Red Hook
MX-6	Hudson Square
MX-7	Morrisania
MX-8	Greenpoint/Williamsburg
MX-9	Northern Hunters Point Waterfront
MX-10	Atlantic and Howard Avenues
MX-11	Gowanus
MX-12	Borough Park
MX-13	Lower Concourse
MX-14	Third Avenue/Tremont Avenue



Garment District

“SHALL WE SAVE NEW YORK?” (“¿Salvaremos a Nueva York?”) era el estridente anuncio de una página completa que circulaba por la Ciudad de Nueva York en marzo de 1916. ¿Tenía algo que ver con la Primera Guerra Mundial? No, se trataba de la “invasión de las fábricas en el distrito de compras”.

A inicios de 1900, la industria de fabricación de prendas de vestir de NYC creció más que el trabajo a destajo y los talleres de explotación laboral del Lower East Side. Se mudó a la parte alta de la ciudad, a un grupo de nuevos edificios de apartamentos al norte de 34th Street, al sector que ahora se conoce como Garment District.

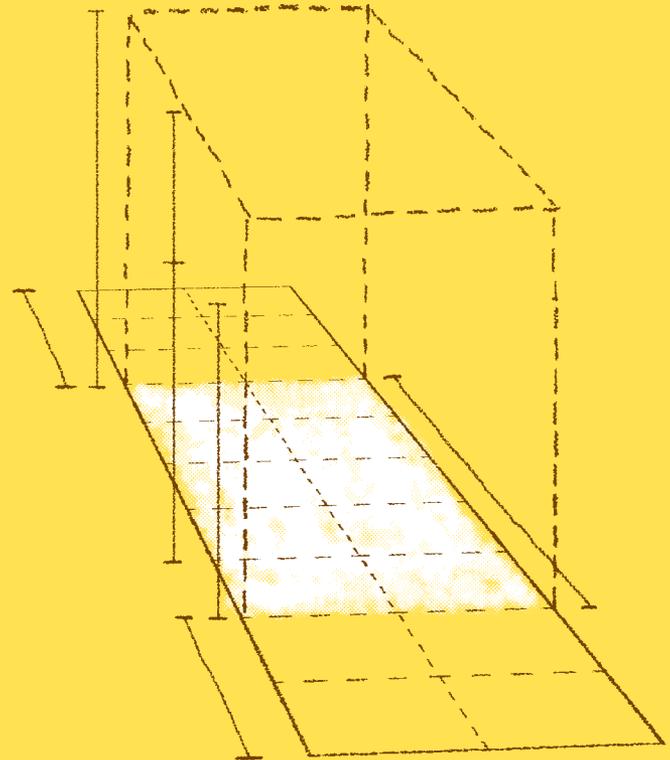
Los comerciantes de la Quinta Avenida estaban horrorizados. Junto con las fábricas, llegaron hordas de trabajadores inmigrantes que inundaron Broadway y la Quinta Avenida a la hora del almuerzo y ahuyentaron a los compradores de las clase acomodada de los que dependían las actividades comerciales de Bonwit Teller, Saks & Co, Gimbel Brothers, Lord & Taylor, y R.H. Macy.

Los comerciantes conformaron la Fifth Avenue Association (Asociación de la Quinta Avenida) y decidieron seguir un curso de acción de tres partes: Primero, harían que sus amigos banqueros dejaran de financiar nuevos edificios de apartamentos. Segundo, organizarían un boicot. Tercero, ellos empujarían la zonificación, una nueva idea que ofrecía una manera de evitar que la industria invadiera aún más sus valiosos bienes raíces comerciales.

En la actualidad, en la ciudad se está intentando utilizar la zonificación especial para preservar el Garment District, y no para mantenerlo a raya. ¡Los estilos cambian!

¿De qué manera la zonificación afecta la forma y el tamaño de los edificios?

Las leyes de zonificación también brindan pautas para el tamaño y la forma (lo que algunas veces se denomina “volumen”) que pueden tener los edificios. No determina cómo debe lucir un edificio, pero sí establece normas acerca de cuál puede ser su altura, cómo se ubica en el lote, y cuan grande puede ser su tamaño total, dependiendo del lugar en el que esté ubicado.



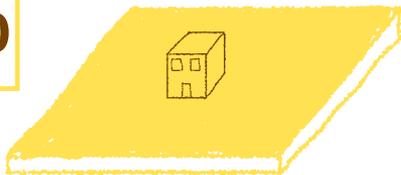
¿Por qué debería limitarse el tamaño de los edificios? ¡Bueno, porque de otra manera los edificios serían mucho más grandes! Usted puede ganar más dinero de un edificio grande que de uno más pequeño ubicado en el mismo lugar. Un edificio más grande cuenta con una mayor superficie de piso para alquilar o vender. Más superficie de piso es igual a más dinero.

Si todos los edificios fueran tan grandes como quisieran los propietarios o inmobiliarias, muchos de ellos estarían repletos de edificios grandes. Esta es la situación que indujo a las leyes de zonificación en primer lugar.

1,000 p² de área de piso
x \$2 por p² de alquiler
por mes

\$2,000

alquiler mensual



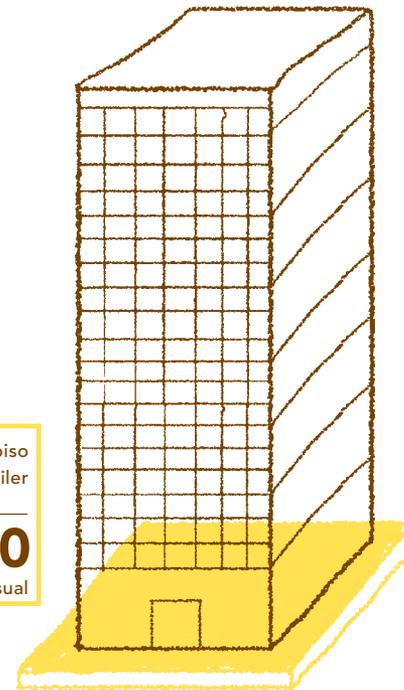
Hey, ¿cuál es el problema con los edificios grandes? ¡Ninguno!

La zonificación puede ayudar a que vecindarios con grandes edificios cuenten con la infraestructura, como paradas de subterráneo y escuelas, necesaria para servir a muchas personas.

20,000 p² de área de piso
x \$2 por p² de alquiler
por mes

\$40,000

alquiler mensual



FAR : Factor Piso Área

La principal manera en que la zonificación limita el tamaño y la forma de los edificios es con algo llamado FAR (por sus siglas en Inglés), o Factor Piso Área.

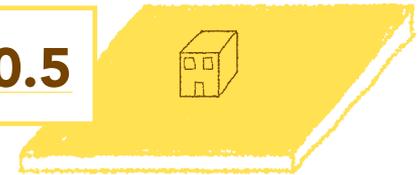
Es el total de pies cuadrados de todos los pisos de un edificio, dividido por el total de pies cuadrados del lote en que se encuentra.

FORMULA DEL FAR

$$\frac{\text{Área total de piso}}{\text{Área del lote}} = \text{FAR}$$

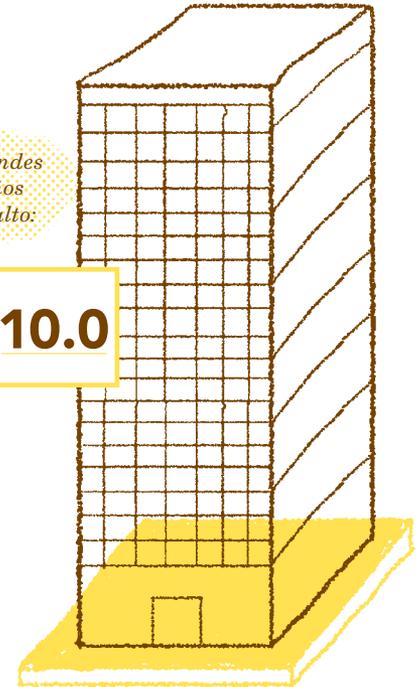
Los edificios pequeños en lotes grandes tienen un FAR bajo:

$$\frac{1,000 \text{ p}^2 \text{ de área de piso}}{2,000 \text{ p}^2 \text{ de lote}} = \mathbf{0.5}$$



Los edificios grandes en lotes pequeños tienen un FAR alto:

$$\frac{20,000 \text{ p}^2 \text{ de área de piso}}{2,000 \text{ p}^2 \text{ de lote}} = \mathbf{10.0}$$

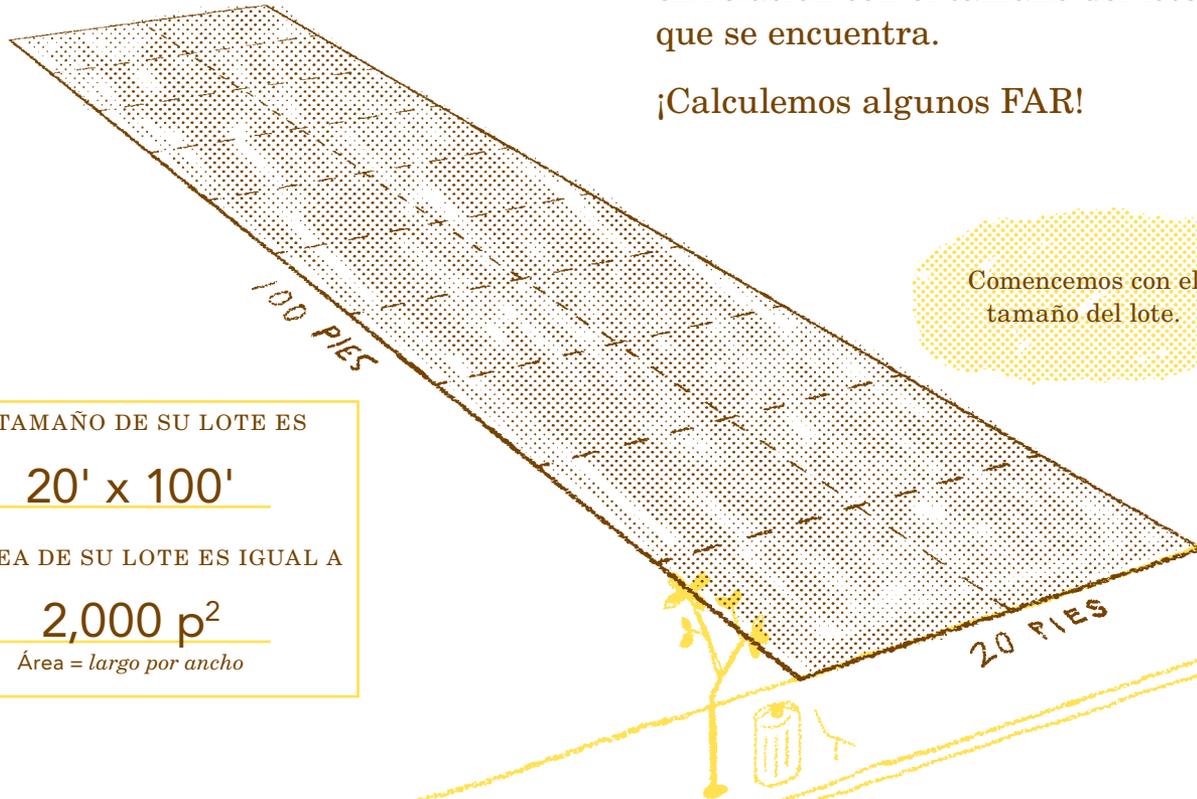


FAR : Factor Piso Área

Cada clasificación de zonificación de la ciudad tiene un FAR máximo.

Este limita el tamaño de un edificio en relación con el tamaño del lote en que se encuentra.

¡Calculemos algunos FAR!



EL TAMAÑO DE SU LOTE ES

20' x 100'

EL ÁREA DE SU LOTE ES IGUAL A

2,000 p²

Área = largo por ancho

Supongamos que construye un edificio de un solo piso que cubre por completo los 2,000 p² de su lote.

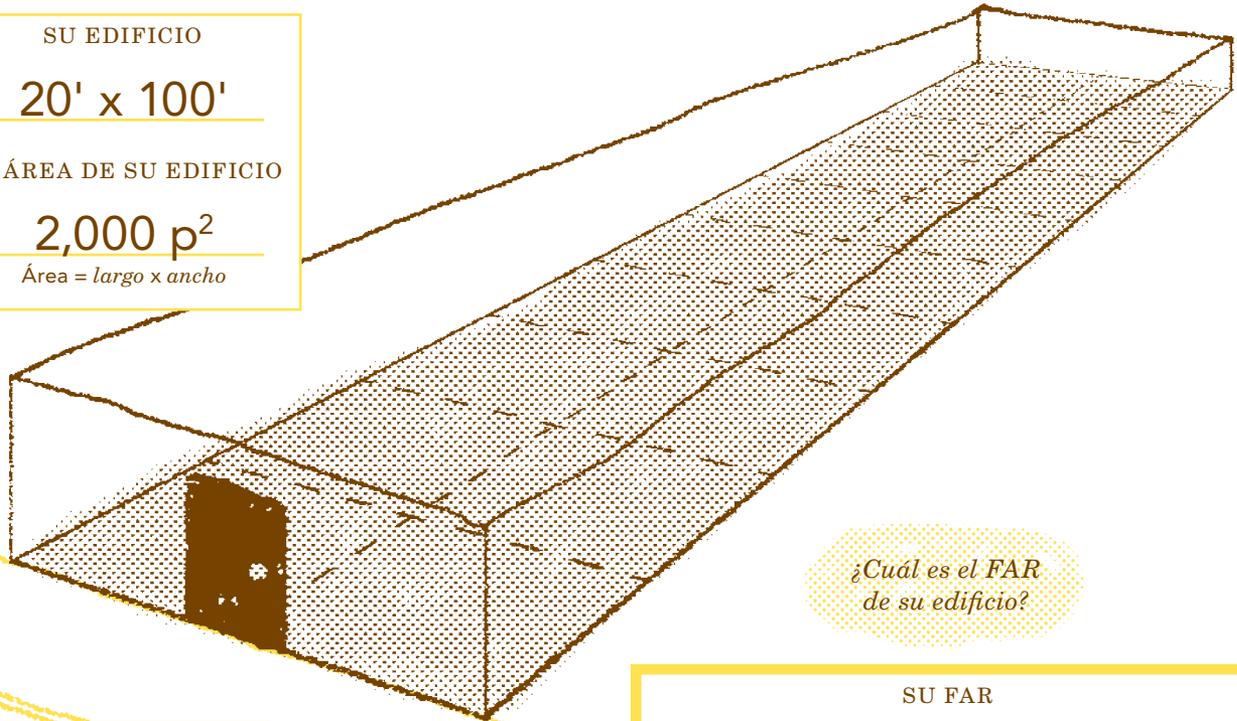
SU EDIFICIO

20' x 100'

EL ÁREA DE SU EDIFICIO

2,000 p²

Área = largo x ancho



ÁREA DEL LOTE

2,000 p²

FAR : Factor Piso Área

¿Cuál es el FAR de su edificio?

SU FAR

2,000 p² de área de piso

2,000 p² de lote

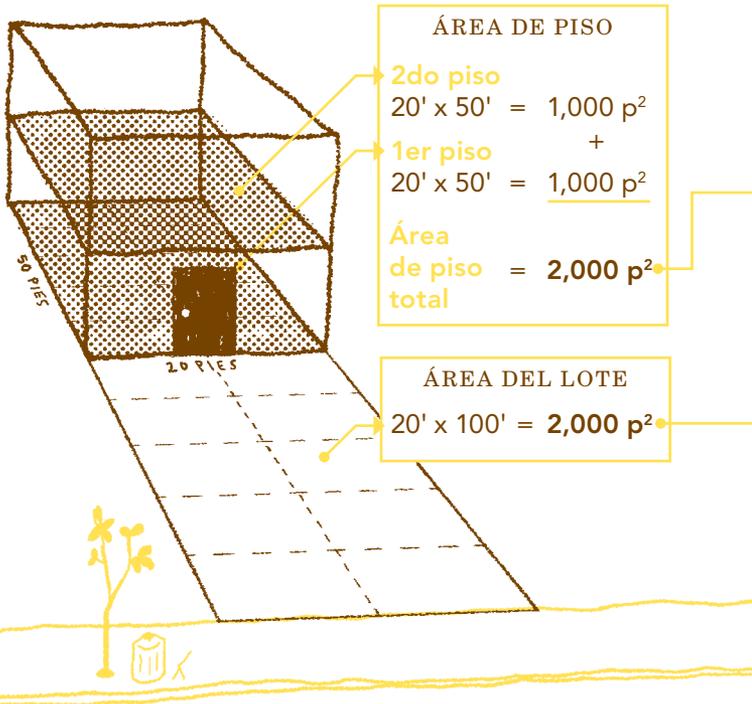
= 1.0

FAR = área de piso total ÷ área del lote

FAR : Factor Piso Área

Agreguemos algunos pisos.

Supongamos que construye un edificio de dos pisos que ocupa la mitad de su lote.



Aquí esta cómo calcular el FAR.

SU FAR

$$\frac{\text{ÁREA DE PISO}}{\text{ÁREA DEL LOTE}} = 1.0$$

$\frac{2,000 \text{ p}^2 \text{ de su área de piso}}{2,000 \text{ p}^2 \text{ de lote}} = 1.0$

FAR = *área de piso total* ÷ *área del lote*

El FAR sigue siendo 1.0, a pesar de que ahora el edificio se ve diferente.

FAR : Factor Piso Área

Supongamos que las leyes de la ciudad incrementan su FAR de 1.0 a 2.0. ¡Usted tiene el mismo lote, pero su construcción podrá ser el doble de grande!

¡Mire!, estos dos edificios se ven diferentes, pero tienen el mismo FAR de 2.0.

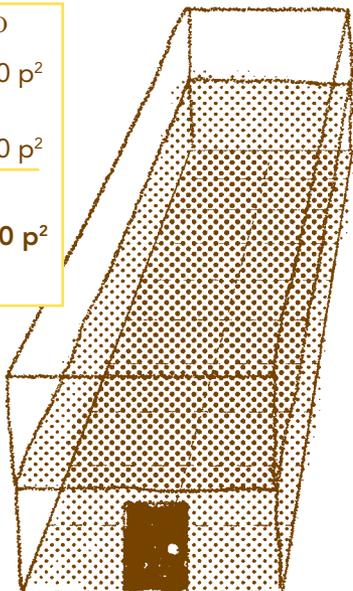
ÁREA DE PISO

$$\text{1er piso} = 2,000 \text{ p}^2$$

$$+$$

$$\text{2do piso} = 2,000 \text{ p}^2$$

$$\text{área de piso total} = 4,000 \text{ p}^2$$



SU FAR

$$\frac{4,000 \text{ p}^2 \text{ de su área de piso}}{2,000 \text{ p}^2 \text{ de lote}} = 2.0$$

$$\text{FAR} = \text{área de piso total} \div \text{área del lote}$$

ÁREA DE PISO

$$\text{1er piso} = 1,000 \text{ p}^2$$

$$+$$

$$\text{2do piso} = 1,000 \text{ p}^2$$

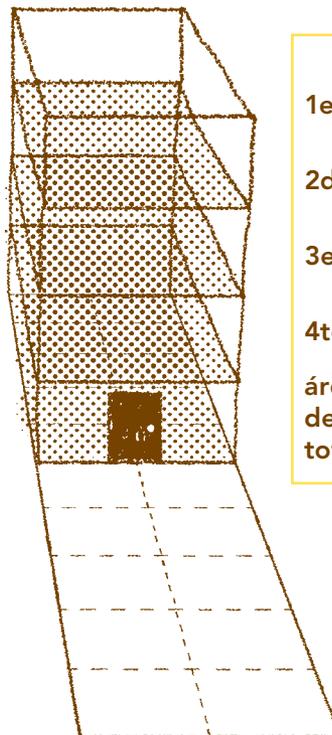
$$+$$

$$\text{3er piso} = 1,000 \text{ p}^2$$

$$+$$

$$\text{4to piso} = 1,000 \text{ p}^2$$

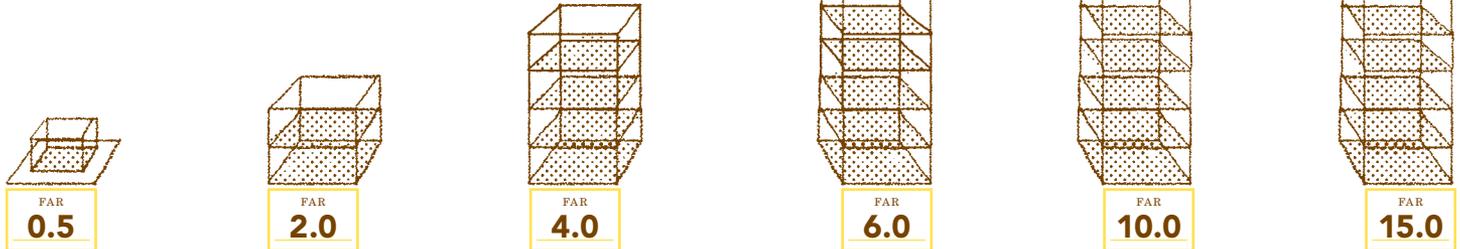
$$\text{área de piso total} = 4,000 \text{ p}^2$$



FAR : Factor Piso Área

En Nueva York, el FAR máximo permitido abarca un rango de 0.5 para los sectores de baja densidad, como Riverdale en el Bronx, a 15.0 para los distritos de alta densidad, como la parte central de Manhattan.

Supongamos que su lote tiene un FAR máximo de 6.0, entonces usted puede construir un edificio de hasta seis veces la superficie de su lote en pies cuadrados. Mientras más grande sea el lote, mayor será el máximo de pies cuadrados.



Cuando usted vea un FAR como de 1.0, 4.0 o 10.0; una manera de entenderlo es que, ese es el número de pisos que podría tener un edificio que ocupe el lote completo.



Edificio Equitable

Según la leyenda, la indignación debida al Edificio Equitable en Lower Manhattan fue la causa del primer código de zonificación en 1916.

¿Quién estaba indignado? ¿Por qué?

El edificio es bastante grande. Los elevadores y la utilización del acero hicieron posible por primera vez la construcción de rascacielos, y el General T. Coleman du Pont, el magnate de la pólvora que puso el dinero para el edificio, quería hacerse notar.

Cuando estuvo terminado el edificio Equitable en 1915, este se convirtió en el edificio de oficinas más grande del mundo, con más de 13,000 trabajadores en alrededor de 1.2 millones de pies cuadrados de espacio. Ocupa una cuadra entera de la ciudad y se eleva 538 pies sobre las aceras, sin retiro. Los neoyorquinos se encogen ante la sombra de siete acres que se proyecta en el vecindario.

Más que todo indignó a los otros ricos que eran propietarios de edificios en el vecindario. Temían que la abundancia de espacio destinado a oficinas y la enorme sombra reducirían los alquileres que ellos podían cobrar. Tan pronto vieron el plan inicial del edificio, intentaron convencer a la ciudad de convertir el lote en un parque. Cuando eso no funcionó, se convirtieron en los principales defensores de algo llamado zonificación, para asegurarse que ellos no terminarían con todo un vecindario repleto de edificios gigantescos como el Edificio Equitable.

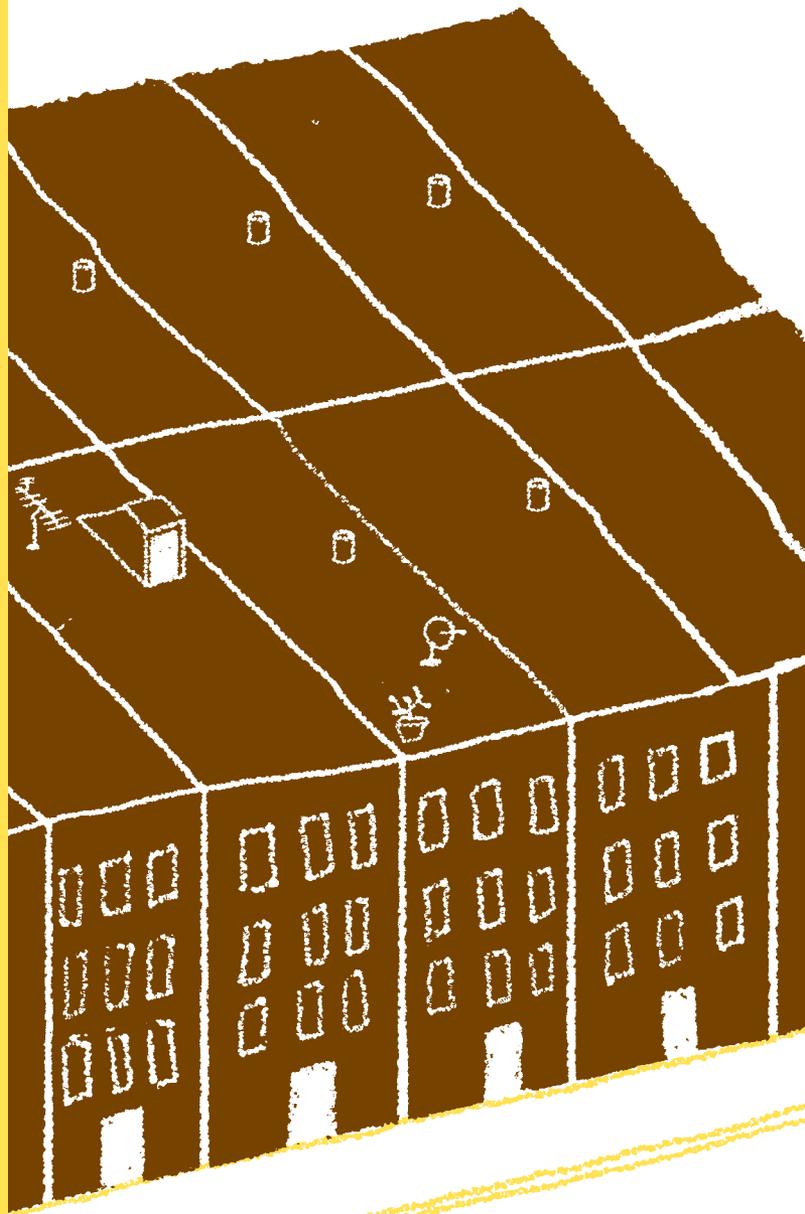
EL Edificio Equitable se convirtió en hito histórico en 1978. Por lo tanto, no se puede construir uno nuevo, ¡pero tampoco se puede destruir el viejo!

Espacio entre edificios

El FAR no es la única norma que regula el tamaño y la forma.

Si usted pudiera cubrir todo su lote con una edificación y todos sus vecinos pudieran hacer lo mismo, ¿no habría paredes con ventanas!

Esta es una cuadra urbana sin ningún espacio abierto, sin patios ni callejones de ventilación. ¿Querría vivir aquí?



Requisitos de ocupación de lotes

La ciudad limita cuanto se puede construir en un lote para que haya algo de espacio entre los edificios.

Esto se denomina “requisitos de ocupación de lote”. Por lo general, indica el porcentaje del lote que usted puede ocupar.

En la mayor parte de NYC, usted puede cubrir hasta un máximo de 60 a 70% de un lote o el 80% en un lote de esquina.

ÍNDICE DE
OCUPACIÓN
DE LOTE

20%

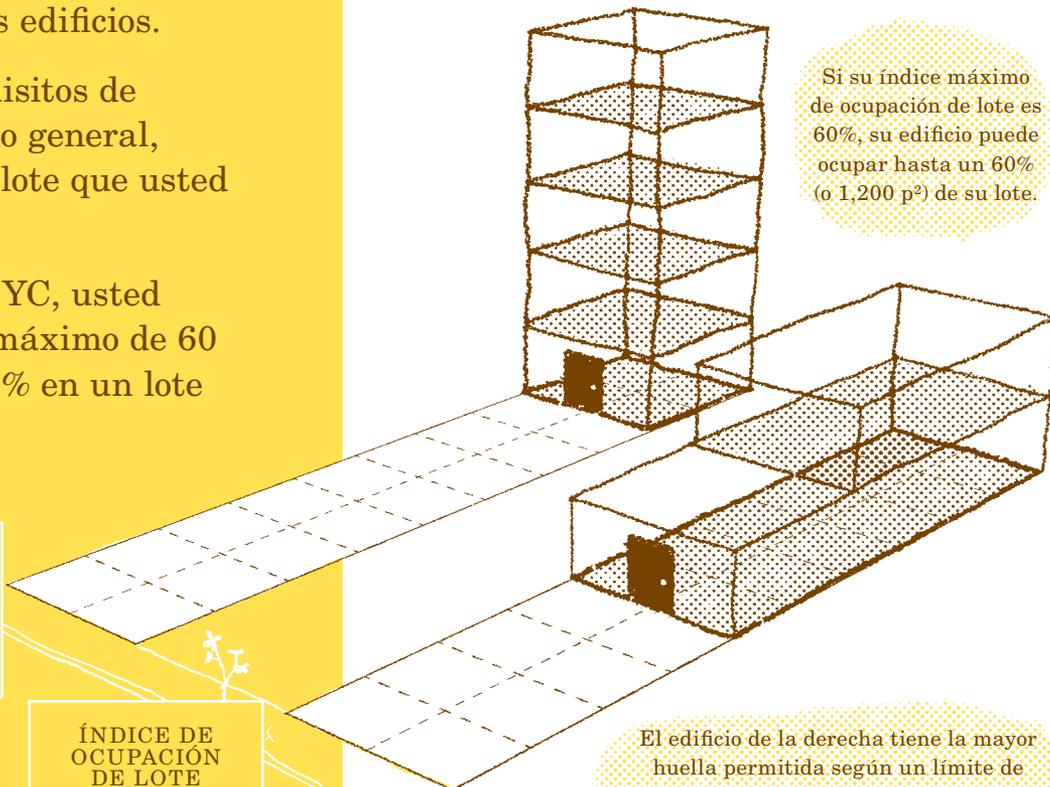
ÍNDICE DE
OCUPACIÓN
DE LOTE

60%

Aquí está nuevamente su lote de 2,000 p² con un FAR de 1.0.

Si su índice máximo de ocupación de lote es 60%, su edificio puede ocupar hasta un 60% (o 1,200 p²) de su lote.

El edificio de la derecha tiene la mayor huella permitida según un límite de ocupación de lote del 60%. Los dos edificios tienen el mismo FAR.



Requisitos de patio

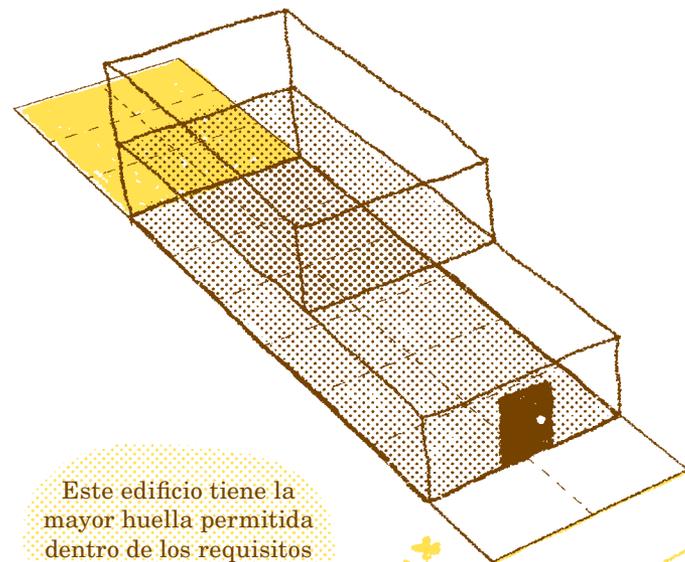
Los límites de ocupación de lotes ayudan a crear algunos espacios entre los edificios, pero la ciudad también usa requisitos para “patios” delanteros y traseros para evitar que las cosas se vuelvan peligrosas.

Estos no siempre corresponden con la idea que tenemos de “patios.” Son únicamente retiros entre la línea de propiedad y el lugar donde se podría ubicar su edificio.

En NYC, casi todos los distritos residenciales requieren patios traseros de al menos 30 pies. Los requisitos para los patios delanteros pueden ser entre 5 y 20 pies. Las casas individuales también tienen requisitos para patios laterales entre 2 y 15 pies, según el distrito.

Volviendo a su lote

Echemos un vistazo a su lote de 2,000 p², con un FAR de 1.0, un índice de ocupación de lote del 60% y agreguémosle un patio trasero de 30 pies.



Este edificio tiene la mayor huella permitida dentro de los requisitos de ocupación.



Altura base/altura del edificio

La ley de zonificación limita la altura de los edificios. En muchas zonas hay dos límites de altura.

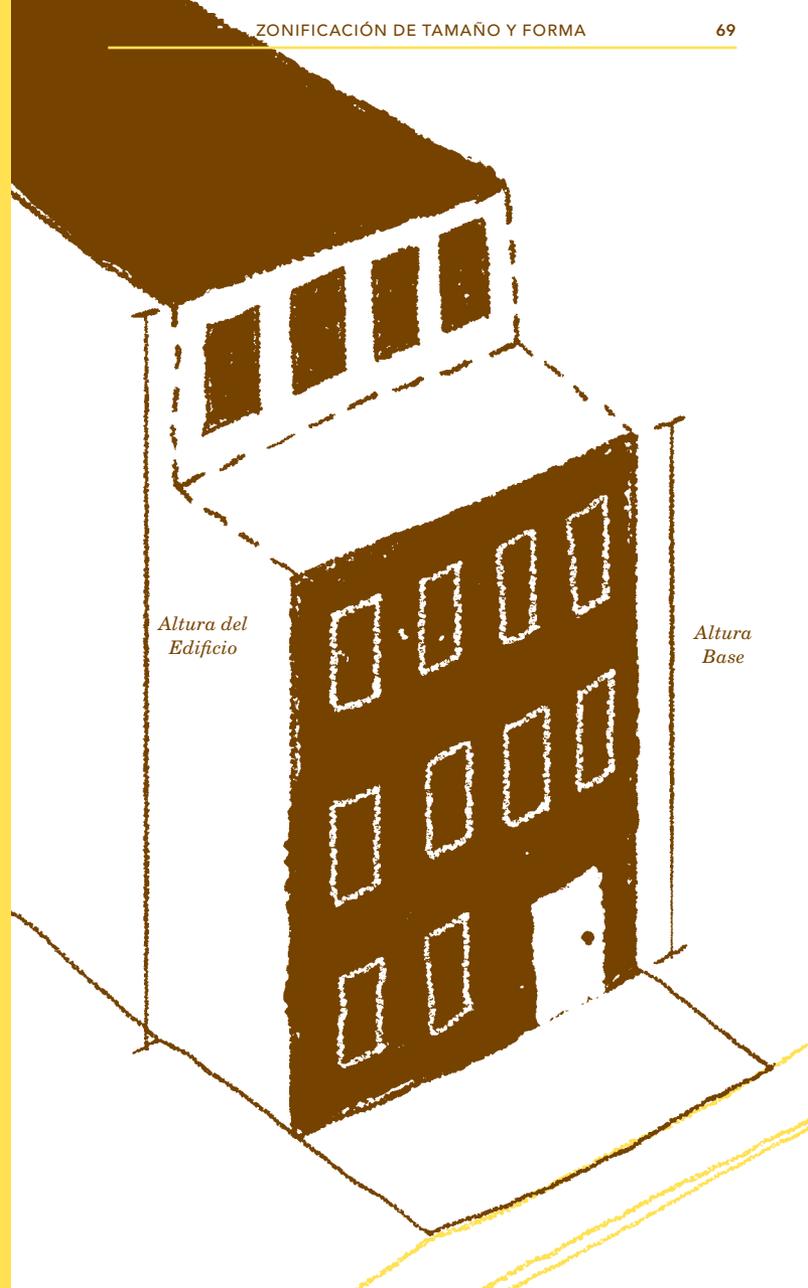
La “altura base” es la altura de la pared delantera del edificio.

La “altura del edificio” es la altura total del edificio en su punto más alto.

¿Por qué hay límites de altura?

¿Qué pasaría si su vecino construyera un edificio de 30 pisos junto al suyo de 4 pisos? Las ciudades utilizan los límites de altura para evitar que edificios gigantescos ensombrezcan los edificios pequeños, especialmente en áreas de menor densidad.

Su edificio no puede ser más alto que el límite máximo de altura de su zona, aunque aún no haya utilizado todo su FAR.



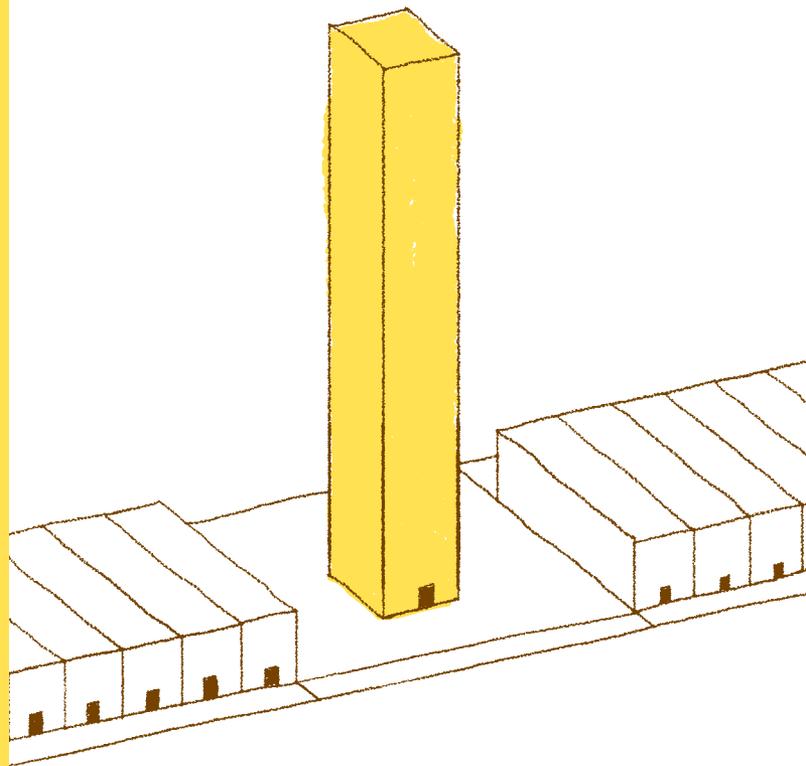
Reglamentaciones del factor altura

A mediados del siglo XX, los planificadores urbanos en respuesta a la superpoblación de los densos vecindarios de edificios de apartamentos, pensaron que era más saludable construir edificios altos y delgados rodeados por espacios abiertos.

Las normas de zonificación que fomentaban este tipo de edificaciones se denominaban Reglamentaciones del “Factor Altura”.

Estas permiten edificios altos y requieren índices de ocupación bajos; en otras palabras, edificios altos con mucho espacio en derredor. Mientras más grande sea el espacio que lo circunda, más alto puede ser el edificio.

Las reglamentaciones del factor altura se aplican en zonas en las que se permiten edificios altos: de R6 a R10.

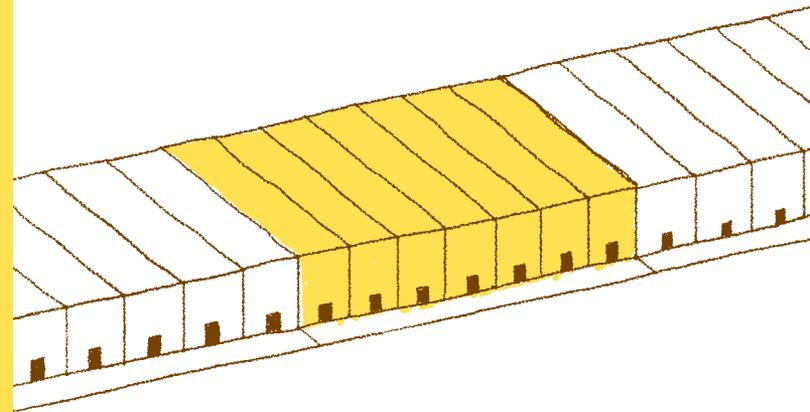


Zonas de contexto

Sin embargo, las reglamentaciones del factor altura dieron lugar a algunos vecindarios de aspecto extraño.

Entonces, la ciudad creó las “zonas de contexto” en la década de 1980. En estas zonas, las normas sobre tamaño, y forma y la manera en que los edificios se ajustan a un lote, se basaron en los edificios existentes en el vecindario. Esto tenía por finalidad hacer que los nuevos edificios se adaptasen mejor al “contexto” del vecindario existente.

La zonificación de contexto es una manera común de la ciudad de intentar proteger la apariencia y el ambiente de un vecindario.



R6A

Si usted encuentra un sufijo (A, B, D, o X), ¡se trata de una zona generadora de contexto!

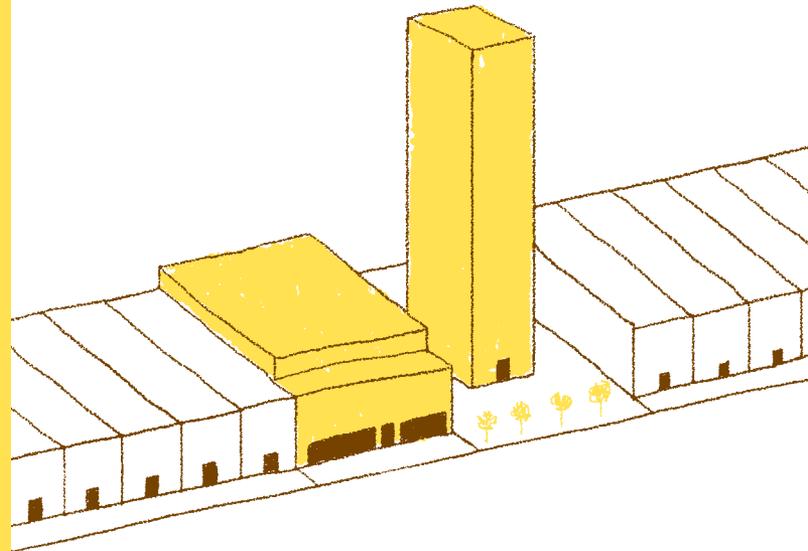


Reglamentaciones de calidad de vivienda

La zonificación de contexto se utiliza en cientos de vecindarios de NYC, desde aquellos con pequeños edificios (de R3A a R5D) hasta aquellos con edificios grandes (de R6A a R10X).

En las zonas con factor de altura regular (de R6 a R10), donde la zonificación de contexto no es requerida, usted puede elegir seguir las normas de zonificación de contexto de todos modos. Con frecuencia, la ciudad incluso le dará una bonificación en FAR por hacer eso.

(Para mantener las cosas complicadas, la ciudad denomina estas normas opcionales de zonificación de contexto en zonas de edificios grandes, Reglamentaciones de “Calidad de vivienda”.)



Zonificación de lotes fusionados

Una manera en que las inmobiliarias pueden construir edificios más grandes, es fusionando su lote con el del vecino de al lado.

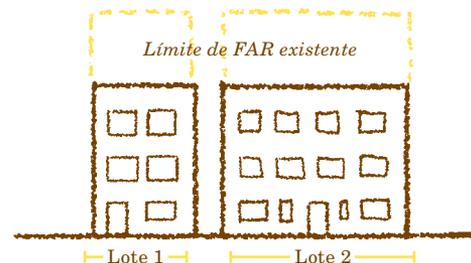
Supongamos que usted tiene un edificio pequeño que no ha utilizado todo el FAR, se encuentra justo al lado de una propiedad cuyo dueño quiere construir un edificio grande.

Ellos le pueden pagar a usted para combinar su lote con el de ellos a fin de poder utilizar su FAR en el edificio de ellos.

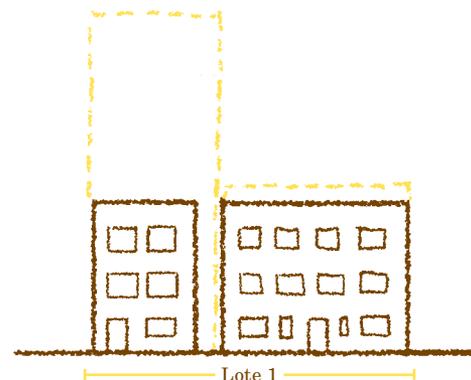
Usted es aún propietario de su edificio, pero no puede ampliarlo porque su vecino ha utilizado todo el FAR del lote que comparten.

Esto se denomina “Zonificación de lotes fusionados” y es una manera común de incrementar el FAR.

ANTES DE LA FUSIÓN



DESPUÉS DE LA FUSIÓN



En algunos lugares de la ciudad, usted puede comprar FAR adicional de un edificio al otro lado de la calle o en otra parte de la cuadra. Esto se denomina “Transferencia de Derechos de Desarrollo (TDR por sus siglas en inglés)”.



Torres en el Parque

En las ciudades del futuro, las personas vivirán en torres de apartamentos idénticas rodeadas por espacios verdes y distribuidas de manera uniforme por la ciudad. Las calles ocupadas y desordenadas de usos mixtos, serán una cosa del pasado. La gente se desplazará rápidamente desde sus hogares hacia las fábricas y de regreso en supercarreteras elevadas y dedicadas para tal fin.

Esto es lo que pensó el arquitecto francés Le Corbusier en 1920. Estas ideas de vanguardia influenciaron sorprendentemente la planificación urbana norteamericana. Incluso se abrieron camino en la Resolución de Zonificación de 1961 de la Ciudad de Nueva York, que reformó el código de 1916 para enfatizar los espacios abiertos y hacer la ciudad más amigable a los automóviles.

El estilo de construcción imaginado por Le Corbusier se dio a conocer con el nombre de “Torres en el parque”. ¿Se le viene a la mente algún edificio que luzca de esa manera? Exacto: Las viviendas de interés social en la Ciudad de Nueva York, Chicago, St. Louis, y otras ciudades en todo el país. Eran un gran experimento en arquitectura modernista. Desde los años 1940 hasta los 1960, el gobierno federal financió enormes proyectos de “renovación urbana” que reemplazaron los llamados “tugurios” de edificios de apartamentos por edificios de gran altura y autopistas.

Le Corbusier también dejó su marca en edificios más sofisticados, por ejemplo, Lever House en la calle 53 y las Oficinas sede de las Naciones Unidas. Esos edificios son más bien bloques en la plaza que torres en el parque, pero se trata de la misma idea general.

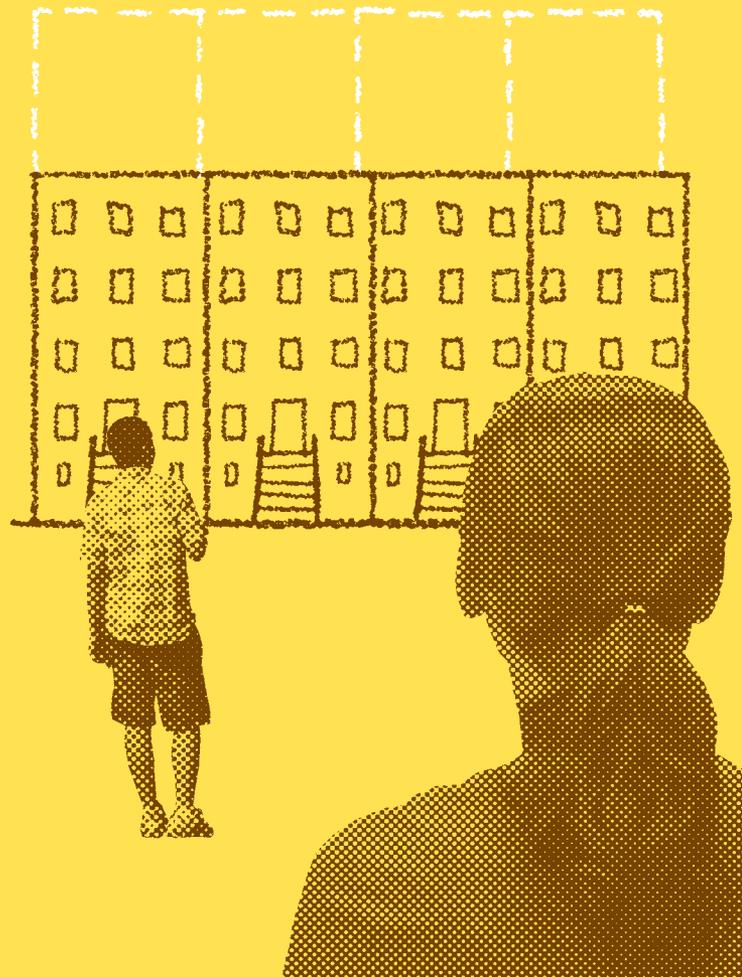
En la actualidad estas ideas son bastante controversiales.

¿Qué es una rezonificación?

Cada parcela de tierra en la ciudad tiene una designación de zonificación. Pero la zonificación puede cambiar. Cuando esto sucede, se denomina rezonificación.

Usted mismo puede proponer una rezonificación de su vecindario y también puede hacerlo la ciudad, o una inmobiliaria.

A veces la gente se refiere a una zonificación en particular como una “zonificación hacia arriba”, si se incrementa el FAR o la superficie edificable permitida en un vecindario. Una “zonificación hacia abajo” es una rezonificación donde se disminuye el FAR o el área edificable permitida.



Zonificación hacia arriba

Por lo general, la zonificación hacia arriba sucede en lugares en los que la ciudad quiere promover el desarrollo. La escala del vecindario probablemente se incrementará, junto con la cantidad de personas y los servicios.

ANTES DE LA ZONIFICACIÓN HACIA ARRIBA



Los edificios podrían ser más grandes en este vecindario.

DESPUES DE LA ZONIFICACIÓN HACIA ARRIBA



Ahora, el vecindario ha cambiado; hay muchas más personas viviendo y haciendo negocios aquí.

Zonificación hacia abajo

Usualmente la zonificación hacia abajo se produce en vecindarios en los que los edificios existentes están en su mayoría por debajo del FAR permitido. Un vecindario puede proponer una zonificación hacia abajo para proteger la escala del vecindario existente.

ANTES DE LA ZONIFICACIÓN HACIA ABAJO



Los edificios en este vecindario tienen FAR sin utilizar.

DESPUES DE LA ZONIFICACIÓN HACIA ABAJO



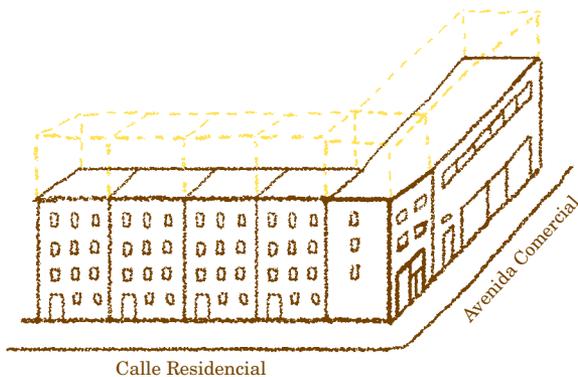
Una zonificación hacia abajo garantizará que no derriben estos edificios para reemplazarlos por edificios más grandes.

¿Hacia arriba o hacia abajo?

Puede ser difícil decir si su vecindario está siendo zonificado hacia arriba o hacia abajo. La mayoría de las rezonificaciones incrementan el FAR en algunas partes de un vecindario y lo disminuyen en otras.

ANTES

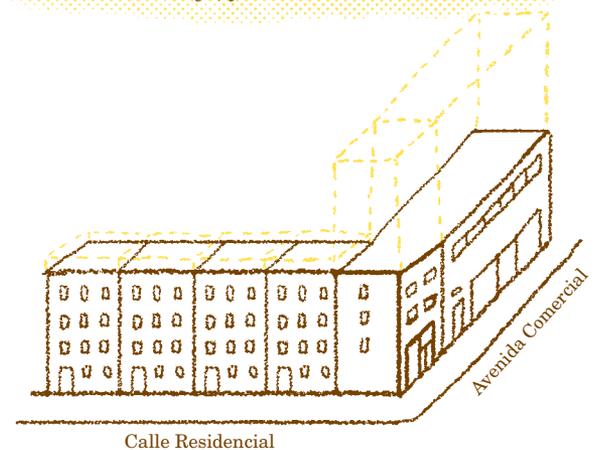
Lotes de esta área tienen FAR sin utilizar.



En estos últimos años, la ciudad ha propuesto muchas rezonificaciones que incrementan el FAR cerca de las estaciones de tránsito y lo disminuyen levemente en las cuadras circundantes. La idea es dirigir el desarrollo hacia los lugares que cuentan con más infraestructura para respaldarlo.

DESPUÉS

Algunos lotes se zonifican hacia abajo, y otros hacia arriba.



Preguntas para formular sobre la rezonificación

¿QUÉ ÁREAS TENDRAN INCREMENTO DEL FAR?

¿Porqué se dirige mayor desarrollo hacia esas áreas?

¿Qué mejoras se realizarán para abordar el incremento de la población?

¿EN QUÉ ÁREAS HABRÁ UNA DISMINUCIÓN DEL FAR?

¿Contribuirá un FAR más bajo a la preservación del vecindario?

¿Se trata de una rezonificación de contexto?

¿COMO AFECTARÁ ESTO A MI COMUNIDAD?

Adiós a lo viejo

Es posible que los cambios pequeños en el FAR no resulten en un vecindario muy diferente. Pero los cambios grandes pueden resultar en una presión para derribar los edificios viejos y pequeños.

Esta es una regla de oro:

SI SE PRODUCE UN INCREMENTO DEL FAR EN
50% O MÁS



EXISTE PRESIÓN PARA
DEMOLER Y CONSTRUIR
EDIFICIOS NUEVOS Y MÁS GRANDES

Rezonificación para usos

A veces la rezonificación de un vecindario produce cambios en los usos permitidos en un distrito.

En NYC el tipo más común de rezonificación por usos es uno que transforma un distrito de manufactura (M) en un distrito de “uso mixto” (o MX). Un cambio de M a MX permite que se queden las manufacturas existentes, pero también permite que se incorporen nuevos usos residenciales y comerciales que lleguen al área, y hacer legales cosas como conversiones de lofts ilegales en edificios de manufactura antiguos.

ANTES

Una zona de manufactura productiva.



DESPUÉS

Una zona de uso mixto llena de personas.



“Uso mixto” es un término que algunas personas utilizan para describir edificios que tienen usos comerciales en el primer piso, con usos residenciales en los pisos superiores. ¡Pero significa algo diferente en la zonificación de NYC!

Rezonificación de uso mixto

Por lo general, las rezonificaciones de “uso mixto” tienen lugar en áreas que la ciudad considera “subutilizadas”; en otras palabras, áreas en las que existe demanda de desarrollo. Estas áreas son, con frecuencia, vecindarios a los que las personas ya están comenzando a mudarse, como Tribeca en la década de 1970 y Greenpoint a principios de la década del 2000.

Entre 1960 y 1989, Nueva York pasó de contar con alrededor de 1 millón de puestos de trabajo en las industrias de manufactura, a únicamente 369,000.

¿Si usted fuera dueño de este edificio, qué haría?



Las inmobiliarias y algunos funcionarios de la ciudad piensan que deberían permitirse otros tipos de desarrollo en las áreas de manufactura en decadencia, y que la rezonificación es una buena forma de fomentar el desarrollo y de crear más viviendas.

Otras personas, entre las que se encuentran algunos funcionarios de la ciudad, consideran que los trabajos de manufactura son una parte importante de la economía de la ciudad y que las rezonificaciones hacen más difícil para los manufactureros cubrir los gastos necesarios para quedarse en los cinco distritos.



¿Cómo puede la zonificación mejorar mi vecindario?

Una gran parte de la zonificación se enfoca en el tamaño y la forma de los edificios y de que manera se los puede utilizar. Sin embargo, el código de zonificación incluye otras disposiciones que pueden afectar la forma y velocidad a la que crecen y cambian los vecindarios. Esta sección presenta algunas herramientas que puede utilizar para promover cambios que reflejen los objetivos de su comunidad. Algunas de estas herramientas son oficialmente una parte del proceso de zonificación, mientras que otras están separadas de este, pero pueden trabajar con la zonificación para formar su comunidad.

NORMAS CONTRA EL HOSTIGAMIENTO

¿CÓMO FUNCIONAN?

En las áreas donde se espera que el desarrollo propuesto contribuya al aumento rápido y significativo en los precios de los alquileres, normas en contra del hostigamiento pueden utilizarse para al menos retrasar el impacto. Estas normas permiten al inquilino(a) llevar al propietario a la corte con una historia de hostigamiento o en caso que el propietario intente obligarlo(a) a mudarse del edificio.

Las normas especiales del distrito requieren que las organizaciones comunitarias sean notificadas cuando un nuevo desarrollo se llevará a cabo y se les de oportunidad de consultar con los propietarios. (También existe una ley denominada Ley de Protección de Inquilinos (Tenant Protection Act), que prohíbe al propietario hostigar a los inquilinos en cualquier parte de la ciudad. Sin embargo, esta ley solo cubre

el hostigamiento actual y no notifica a las organizaciones comunitarias sobre los desarrollos nuevos).

¿PARA QUÉ SIRVE?

Para proteger los alquileres asequibles en los vecindarios donde los precios de las viviendas están aumentando con rapidez.

¿CUÁNDO NO FUNCIONA?

Por la Ley de Protección de Inquilinos la ciudad considera que las comunidades no necesitan estas normas. Por lo tanto, actualmente son muy difíciles de obtener.

Deben incluirse como parte de distrito con propósito especial y no están disponibles en otros lugares.

¿DÓNDE SE HA UTILIZADO?

Greenpoint/Williamsburg, Hell's Kitchen

NORMAS CONTRA LA DEMOLICIÓN

¿CÓMO FUNCIONAN?

Por las normas contra la demolición, es ilegal que un propietario derribe un edificio que se encuentra en buenas condiciones.

Al preservar los antiguos edificios de alquiler, las normas contra la demolición, también pueden preservar alquileres asequibles para los inquilinos. Aquellos edificios con apartamentos más pequeños y con menos comodidades que en los edificios más nuevos, tendrán probablemente alquileres más bajos que los edificios más nuevos, incluso en aquellas áreas en proceso de gentrificación.

PARA QUÉ SIRVEN

Para preservar el carácter de un vecindario y sus edificios. En ciertos casos pueden contribuir a la preservación de alquileres asequibles, pero en otros pueden tener el efecto contrario.

CUÁNDO NO FUNCIONAN

En áreas en las que la demanda de viviendas ya es alta y hay menos construcciones nuevas (como en el West Village, por ejemplo), los edificios más antiguos y pequeños pueden incluso volverse muy caros. En esas situaciones, permitir la demolición podría, en realidad, llevar a la creación de más unidades de vivienda y de precios de vivienda más asequibles. Estas reglas únicamente se han utilizado en distritos con propósitos especiales y no se han incluido como parte de otras rezonificaciones.

DÓNDE SE HAN UTILIZADO

Distrito Especial West Chelsea

ZONIFICACIÓN INCLUSIVA

CÓMO FUNCIONA

En áreas donde los costos de vivienda están en aumento y en las que existe interés de desarrollo, la ciudad designa zonas para el Programa de Viviendas Inclusivas.

En estas zonas, las inmobiliarias pueden construir sus edificios hasta 33% más altos, siempre y cuando reserven 20% o más de sus edificios para viviendas asequibles. La ciudad lo denomina “zonificación de incentivo”, porque ofrece una bonificación a las inmobiliarias a cambio de que construyan algo que la comunidad necesita.

Esto puede tener buenos resultados en áreas donde hay amplio interés de las inmobiliarias. Mientras más edificios se construyan en áreas como estas, que son generalmente aquellas donde los alquileres están aumentando rápidamente, se crean más unidades asequibles.

PARA QUÉ SIRVE

Para crear unidades de vivienda asequible para familias con ingresos entre el 80% y el 125% del ingreso familiar medio, en áreas con una demanda alta de viviendas.

CUÁNDO NO FUNCIONA

La zonificación inclusiva exige un mercado de bienes raíces plenamente activo y no funciona tan bien en áreas en las que la demanda de viviendas no es tan alta como para que las inmobiliarias sientan que necesitan el bono. Por ejemplo, en la 4th Avenida cerca de Park Slope en Brooklyn, se han construido varios edificios grandes de apartamentos, pero casi ninguno de ellos ha utilizado la bonificación por vivienda inclusiva. En realidad muy pocas viviendas asequibles se han creado.

DÓNDE SE HA UTILIZADO

Greenpoint-Williamsburg, partes de Chelsea y Bedford Stuyvesant, la 4ta Avenida en Brooklyn, y muchos otros lugares en toda la ciudad.

VIVIENDAS ASEQUIBLES OBLIGATORIAS

CÓMO FUNCIONAN

La zonificación inclusiva crea un incentivo a las inmobiliarias para que proporcionen unidades de vivienda asequibles a cambio de una bonificación. Las inmobiliarias no siempre utilizan el bono.

Algunas comunidades han propuesto viviendas asequibles obligatorias. En lugar de solo ofrecer un incentivo, esto requeriría a las inmobiliarias incluir unidades asequibles en sus proyectos. Esto podría aplicarse a proyectos mayores de un determinado tamaño y en áreas designadas.

PARA QUÉ SIRVEN

Para garantizar que los nuevos desarrollos incluirán unidades asequibles. Y si esas unidades son requeridas a ser asequibles de forma permanente, entonces hogares asequibles serán añadidos para las generaciones futuras.

CUÁNDO NO FUNCIONA

Todavía nadie ha usado esto en NYC. Es probable que las inmobiliarias se opongan.

DÓNDE SE HA UTILIZADO

En ninguna parte de NYC, pero otras ciudades, como Cambridge, MA, y San Francisco, CA, lo han utilizado durante años.

ZONAS DE NEGOCIOS INDUSTRIALES

CÓMO FUNCIONAN

Estas no forman parte del proceso formal de zonificación, pero la ciudad ha prometido mantener áreas en las Zonas de Negocios Industriales (IBZ por sus siglas en inglés) como zonas de manufactura. Esto podría cambiar, ya existen casos donde parcelas individuales de terreno ubicadas dentro de IBZs han recibido variantes de zonificación que permiten usos diferentes a la manufactura.

Existe un crédito en los impuestos de la ciudad a aquellos negocios manufactureros que se reubiquen en las IBZs, esto contribuye a preservar la viabilidad de las manufacturas en estas áreas.

PARA QUÉ SIRVE ESTO

Para preservar los usos de manufactura en la ciudad.

CUÁNDO NO FUNCIONAN

Cuando las variantes individuales debilitan la designación general.

DÓNDE SE HA UTILIZADO

Long Island City, East New York, Port Morris

BONO PARA MEJORAS DE DISTRITO

CÓMO FUNCIONA

Algunos vecindarios con distritos especiales han creado Bonos para Mejoras de Distrito (DIBs por sus siglas en inglés). Las inmobiliarias pueden aportar dinero a un fondo de la ciudad a cambio de FAR adicional. Luego, los fondos se utilizan para pagar por cosas que benefician al vecindario o que disminuyen los impactos del incremento poblacional, como subterráneos, aceras o alcantarillas.

PARA QUÉ SIRVE

Idealmente, contribuirá a pagar por servicios en vecindarios muy poblados. Varios tipos diferentes de servicios, pueden ser pagados con DIBs.

CUÁNDO NO FUNCIONA

Se trata de un programa relativamente nuevo, por lo tanto nadie sabe aún si realmente funciona. Depende de un mercado de bienes raíces activo donde las inmobiliarias quieran pagar montos adicionales para construir más grande. Tampoco existen garantías de que el dinero se gastará efectivamente.

DÓNDE SE HA UTILIZADO

Hudson Yards

ÁREAS DE PRESERVACIÓN INDUSTRIAL

CÓMO FUNCIONA

En el Garment District, normas especiales de preservación han limitado la cantidad de áreas para usos del suelo que compiten con el uso industrial (entre ellos los hoteles, el uso residencial y el comercial). Los negocios que se ubiquen en las calles transversales en el área deben estar relacionados con la industria de fabricación de prendas de vestir.

PARA QUÉ SIRVE

Para preservar la manufactura en áreas que sufren presiones de urbanización.

CUÁNDO NO FUNCIONA

Esta es una protección inusual y muy probablemente refleja el poder económico de la industria de la moda en NYC. Comunidades han tenido dificultades para garantizar disposiciones similares en otras áreas manufactureras. Algunos de los propietarios de los edificios en el Garment District piensan que les cuesta dinero no poder alquilar a aquellos que puedan pagar más.

DÓNDE SE HA UTILIZADO

Garment District

DISTRITOS DE ARTE, ENTRETENIMIENTO Y OTROS

CÓMO FUNCIONAN

En el área de la calle 125 en Harlem, se creó un distrito especial para contribuir con la historia del distrito como área de interpretaciones artísticas. Se permite a las inmobiliarias construir edificios más grandes a cambio de que creen espacios en la planta baja, destinados a grupos sin fines de lucro de artes visuales o interpretativas.

PARA QUÉ SIRVE

Para fomentar los espacios artísticos, y para respaldar a los grupos artísticos sin fines de lucro.

CUÁNDO NO FUNCIONA

Cuando no hay suficientes organizaciones para llenar los espacios, por lo general estos acaban siendo destinados a otros fines.

DÓNDE SE HA UTILIZADO

En la calle 125 en Harlem

DISTRITOS COMERCIALES MEJORADOS

CÓMO FUNCIONAN

La ciudad ha incorporado un nuevo tipo de distrito especial denominado "distrito comercial mejorado", en el que se limita la cantidad de espacio de ventas al por menor en la planta baja que puede estar ocupada por bancos, oficinas, lobbies, y otros usos "no activos". Esto tiene por objeto fomentar una diversidad de los negocios, así como también contribuir a garantizar que las calles con ventas al por menor tengan bastante actividad peatonal, incluso después de las 5 P.M.

En estos distritos también se incluyen normas acerca de la cantidad de vidrio requerida, especialmente en la planta baja. La idea es que, mientras más vidrio haya, la calle será más activa y segura.

En un distrito comercial mejorado en el Upper West Side se limita el tamaño máximo de la fachada de un negocio como una manera de evitar que los bancos llenen cuadras enteras.

PARA QUÉ SIRVE

Para fomentar un entorno activo en las calles y una diversidad de comercios.

CUÁNDO NO FUNCIONA

Este es un tipo de protección más bien nueva. Falta por ver cuán bien funciona.

DÓNDE SE HA UTILIZADO

Partes del Upper West Side, Broadway en Bedford-Stuyvesant, La 4ta avenida en Brooklyn.

ÁRBOLES Y ESPACIOS VERDES

CÓMO FUNCIONA

A partir de 2008, todos los distritos de zonificación requieren un árbol en la calle por cada 25 pies de fachada de propiedad. Este requisito se pone en marcha en nuevos desarrollos o ampliaciones significativas. Pero algunos distritos especiales tienen requerimientos de plantación más específicos.

En áreas con desarrollos de gran envergadura, a veces se solicita a las inmobiliarias proporcionar parques adicionales para beneficio público, y la ciudad se ha comprometido a construir parques adicionales en las áreas con rezonificaciones importantes. Por ejemplo, en Greenpoint/Williamsburg, la ciudad se comprometió a construir 10 acres de parques como parte de la rezonificación.

PARA QUÉ SIRVE

Para crear espacios públicos al aire libre, en especial en áreas con un desarrollo significativo reciente.

CUÁNDO NO FUNCIONA

No todos los parques y espacios verdes son iguales y a veces los parques están ubicados en partes de los distritos que son más accesibles para algunos residentes que para otros. Puede tomarle mucho más tiempo a la ciudad construir los parques a que se ha comprometido, y con el paso del tiempo las prioridades cambian.

DÓNDE SE HAN

UTILIZADO

Greenpoint/Williamsburg

NORMAS DE ESTACIONAMIENTO

CÓMO FUNCIONAN

Existen pocas partes en el código de zonificación que afectan cuanto tiempo y donde va el estacionamiento dentro de un vecindario.

Cada distrito tiene algunas normas sobre la cantidad de espacios de estacionamiento requeridos fuera de las calles a los nuevos desarrollos. Algunas de estas normas definen la cantidad mínima de espacios por distrito, pero también existen algunas normas que limitan la cantidad máxima de espacios. La cantidad de espacios de estacionamiento fuera de las calles existentes en un vecindario puede tener impactos significativos en la cantidad de tráfico, y su comunidad puede ejercer presión para que se ajusten los límites. Por ejemplo, en Rockaway, los residentes querían una mayor disponibilidad de espacios para estacionamiento, mientras que en la rezonificación de West Clinton, ellos querían menos espacios.

PARA QUÉ SIRVEN

Idealmente las normas de estacionamiento corresponden con las necesidades de la comunidad.

CUÁNDO NO FUNCIONA

En algunos lugares, si usted requiere más estacionamientos, las personas utilizarán más sus automóviles y aumentará el tráfico.

DÓNDE SE HA UTILIZADO

Se aplican en todos los distritos, pero ustedes pueden ejercer presión para diferentes límites en su comunidad.

El panorama general

Ya sea que su comunidad este proponiendo una rezonificación o esté reaccionando a una rezonificación propuesta por la ciudad, usted puede proponer disposiciones que crearían o protegerían las características positivas de su vecindario y desalentarían las negativas.

Existen tres maneras de hacerlo:

1. Antes de que se proponga una rezonificación, mediante la creación de un plan 197-a liderado por la comunidad.
2. Como parte del proceso de rezonificación, mediante la Declaración de Impacto Ambiental (Environmental Impact Statement).
3. Mediante una propuesta para la creación de un distrito especial como parte de la rezonificación.

PLANES 197-a

CÓMO FUNCIONAN

Muchas ciudades crean “planes integrales” a fin de guiar el crecimiento en sus comunidades. Estos planes contribuyen a coordinar el desarrollo de viviendas y el comercial con los servicios que necesitan, como escuelas, transporte, alcantarillas y recolección de residuos.

NYC no ha puesto en marcha un plan integral desde 1969, y en lugar de estos planes se utiliza la zonificación para abordar el crecimiento. Pero esto significa a veces no se consideran otros servicios.

Las comunidades pueden diseñar sus propios planes locales denominados planes 197-a. La ciudad brinda unos pocos recursos para ayudar a producir uno, pero es un proceso largo y requiere del compromiso serio de la comunidad para garantizar que el plan se lleve a cabo.

PARA QUÉ SIRVEN

Para mostrarle a la ciudad que hay un respaldo amplio a una visión de planificación; para documentar asuntos que necesitan ser abordados en el desarrollo futuro de un área; para destacar asuntos que deben ser considerados en una Declaración de Impacto Ambiental (Environmental Impact Statement).

CUÁNDO NO FUNCIONAN

Desafortunadamente, un plan 197-a no es de carácter vinculante para la ciudad, y en el peor de los casos una comunidad puede elaborar un plan 197-a que es ignorado en rezonificaciones futuras, como sucedió en Greenpoint/Williamsburg a principios de la década del 2,000.

DÓNDE SE HAN UTILIZADO

Greenpoint/Williamsburg, Brooklyn, Morningside Heights

REVISIÓN AMBIENTAL

CÓMO FUNCIONA

Todas las propuestas de re zonificación, así como todos los proyectos de desarrollo de gran envergadura requieren una revisión ambiental. Se trata de un informe que describe todos los diferentes tipos de impacto que el proyecto propuesto tendrá en una comunidad; entre ellos, tráfico, ruidos, estacionamiento, alcantarillas, condiciones económicas, la salud pública y más.

Parte de la revisión puede ser la Declaración de Impacto Ambiental, (EIS por sus siglas en inglés) en la que se incluyen comentarios y sugerencias del público sobre otros impactos que la propuesta pueda causar.

La EIS es importante porque los impactos que se agregan a la lista del “alcance” al inicio del proceso pueden someterse a audiencia pública más adelante, para responsabilizar de ellos al proyecto.

PARA QUÉ SIRVE

Para garantizar que los organismos de la ciudad responsables de aprobar las propuestas de re zonificación y desarrollo reconozcan las inquietudes de su comunidad.

CUÁNDO NO FUNCIONA

Aun cuando se incluyan impactos significativos, es posible que un proyecto sea aprobado a pesar de las objeciones de la comunidad. En la EIS, únicamente se enumeran impactos, no se dice que debe hacerse respecto de ellos.

DÓNDE SE HA UTILIZADO

En cada re zonificación y en muchas propuestas de desarrollo de gran envergadura.

DISTRITOS CON PROPÓSITOS ESPECIALES

CÓMO FUNCIONA

Existen únicamente tres categorías de uso del suelo en la zonificación de NYC, pero para cualquier cosa fuera de las categorías estándar de zonificación existen distritos con propósitos especiales (ver página 36).

Cuando las agencias de la ciudad, inmobiliarias o comunidades desean incluir disposiciones que no son estándar en una re zonificación, ellos pueden solicitar la creación de distritos especiales.

PARA QUÉ SIRVEN

Para incluir en una re zonificación disposiciones que no son estándar (entre ellas muchas de las enumeradas en la sección anterior).

CUÁNDO NO FUNCIONAN

Cualquiera puede proponer un distrito especial, por lo tanto debe analizar las disposiciones detenidamente para saber si se está creando un cambio positivo o negativo para su comunidad.

DÓNDE SE HAN

UTILIZADO

En muchos lugares. Existen distritos especiales para cosas como áreas naturales; grandes urbanizaciones como Hudson Yards; todas las zonas de usos mixtos (como Greenpoint - Williamsburg); áreas históricas como Little Italy; zonas de teatros como la calle 125 en Harlem; y para muchas más.

Instrucciones para el taller



Usando la Caja de Zonificación

La participación pública funciona de una mejor manera cuando todos entendemos las leyes básicas, las políticas y la terminología que oírán en una reunión pública.

Los instrumentos de zonificación puede ayudarlo a facilitar las conversaciones sobre las normas de zonificación y como afectan a su vecindario y a la ciudad como un todo. Las actividades están diseñadas para ayudar a las personas a comprender fácilmente algunas de las ideas centrales detrás de las complejidades de la zonificación. Una vez que su grupo entienda los conceptos fundamentales, usted podría incorporar estas herramientas en una discusión más amplia acerca de cómo piensan que las cosas deberían funcionar o qué debería suceder en su vecindario. Las herramientas en sí no presentan argumentos a favor o en contra de diferentes decisiones de zonificación, pero pueden ayudarlo a tomar los suyos propios.

Las actividades son flexibles. No es necesario que las haga todas. Puede mezclarlas y agruparlas para concentrarse en los asuntos más importantes para usted y su grupo, o vecindario.

Los temas de las actividades son:

1. ¿Porqué Zonificación?

La Zonificación de Usos

2. ¿Qué Es la “Zonificación de Usos”?

3. ¿Cómo Funciona la Rezonificación de Usos Mixtos?

Zonificación por Tamaño y Forma

4. ¿Cómo Funciona la Zonificación por Tamaño y Forma?

5. ¿Cómo Funciona una Rezonificación por Tamaño y Forma?

6. ¿Qué Es la Zonificación Inclusiva?

Puede hacer todas las actividades en orden, o puede hacer Zonificación de Uso o Zonificación por Tamaño y Forma únicamente. Las actividades se basan unas en las otras, por lo tanto, usted probablemente querrá hacer las actividades introductorias (como la n° 1, 2 y 4), antes de hacer las más complicadas (como la n° 3, 5, o 6).

Esta guía está organizada de modo tal que las cosas que quiera decir en voz alta están en *itálica*. El resto del texto proporciona información con la que deberá estar familiarizado para dirigir el taller. (No es necesario que la memorice; simplemente, utilice esta guía como referencia).

¿QUÉ HAY EN LA CAJA?

El Tablero de Juego

El tablero de juego tiene dos lados:



Zonificación de la Ciudad

Este lado se utiliza para las actividades relacionadas con el uso del suelo y de los edificios (actividades 1 a la 3).



Zonificación de la Cuadra

Este lado se utiliza para las actividades relacionadas con la zonificación por tamaño y forma (actividades 4 a la 6).

Piezas de Infraestructura

En el instrumento se incluyen piezas de plástico verdes y azules para la infraestructura, para ser utilizadas en el lado del tablero de "Zonificación de la ciudad".

Bloques de Construcción

En el instrumento se incluyen bloques de 2 tamaños y 4 colores. Los participantes utilizarán estos bloques para construir edificios individuales en el lado de la "Zonificación de la cuadra" y para construir cuadras en el lado de "Zonificación de la ciudad".



Hojas de Actividades Individuales

Entréguele a los participantes para que puedan seguir el taller, tomar notas y llevarse la información a sus hogares. Al igual que el tablero, un lado de las hojas se titula

"Zonificación de la Ciudad" y contiene

información acerca de la zonificación de uso. El otro se

titula "Zonificación de la Cuadra" con información sobre zonificación de tamaño y forma. (Puede hacer más copias descargando el archivo en: welcometocup.org/zoning)

COMIENZO

Las actividades funcionan mejor para grupos de 5 a 14 personas. Menos que eso y puede tornarse difícil ver los patrones que se derivan de las decisiones que toman las personas. Si tiene menos de 5, podría pedirle a los participantes que hagan múltiples edificios en el lado del tablero de "Zonificación de la Cuadra". Con más de 14 personas, puede ser difícil que todos alcancen el tablero. En este caso, podría pedirle a las personas que formen equipos. O puede obtener información acerca de cómo comprar bloques o tableros adicionales para las actividades en: welcometoCUP.org/zoning

1. Coloque el tablero de juegos en el centro de una mesa, en un lugar que esté al alcance de todos los participantes.
2. Entregue a cada participante una hoja de actividades. Tenga algunos lápices o bolígrafos listos para que las personas puedan tomar nota.
3. Entregue bloques de color rojo, amarillo y azul a cada participante, asegurándose que cada persona tenga algunos de cada color y que todos los participantes tengan más o menos la misma cantidad de bloques. Cada participante debe obtener al menos 10 bloques. Indicaciones adicionales son dadas en las actividades.
4. ¡Diviértanse!

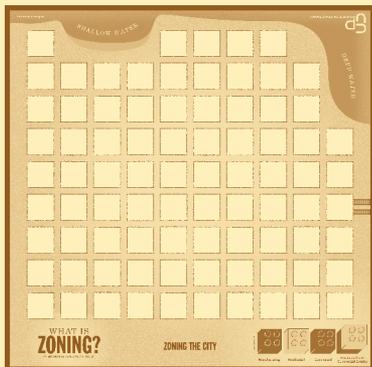
Actividad 1

¿CUÁLES SON LAS RAZONES PARA LA ZONIFICACIÓN?

Objetivo Esta es una actividad de introducción a la zonificación en general. El grupo se formará una idea acerca de porqué existen las leyes de zonificación creando y analizando una ciudad creada sin zonificación.

Duración 10 minutos

Preparación Coloque el tablero de juegos en el lado de “Zonificación de la ciudad”:



Asegúrese que todos tengan algunos bloques de 2x2 y de 2x4. Separe alrededor de 10 bloques para usted, para construir una “planta de asfalto” en el paso 4. En esta actividad, no importa el color de los bloques que se utilicen.

1. ¡CONSTRUYAN LO QUE QUIERAN!

DIGA *Todos ustedes tienen algunos ladrillos, una porción de terreno y un monto ilimitado de dinero. ¡Construyan lo que quieran! No es necesario que utilicen todos sus ladrillos y pueden construir cosas tan grandes o tan pequeñas como deseen. ¡No hay reglas!*

2. AGREGUE EDIFICIOS AL TABLERO

DIGA *Cuando terminen su edificio, pónganlo en el tablero.*

3. PRESENTE SU EDIFICIO

Muévase por la sala y haga que cada persona presente su edificio.

DIGA *¿Qué construyeron?*

Asegúrese de que cada persona explique cómo se utiliza el edificio o qué hay dentro de él.

4. PLANTA DE ASFALTO

Con frecuencia habrá una mezcla de edificios: casas junto a fábricas y edificios grandes junto a edificios pequeños.

DIGA *¿Querrían vivir aquí? ¿Porqué o porqué no?*

Ahora construyan una planta de asfalto inmensa con sus propios bloques y póngala en medio del barrio.

DIGA *¿Qué ocurriría si alguien construye una planta de asfalto aquí? ¿Qué piensan ahora del vecindario? ¿Todavía querrían vivir aquí?*

5. DISCUTAN

DIGA *¿De qué se preocuparían si vivieran junto a una planta de asfalto?*

Algunas cosas que los participantes podrían mencionar: inquietudes en cuanto a la seguridad, problemas de salud, el valor de la propiedad, la contaminación, los olores, las sombras y el ruido. Si las personas no mencionan estos factores, hágalas preguntas que los lleven a pensar en ellos.

DIGA *¿Qué otras cosas les preocuparían si vivieran en este vecindario? ¿Comprarían propiedades aquí?*

DIGA *¿Si fuera el director del departamento de planificación de esta ciudad, ¿Cómo organizaría los edificios?*

Generalmente, las personas harán reglas para mantener las fábricas lejos de las casas. A veces, querrán hacer reglas para agrupar los edificios más grandes en una parte de la ciudad y los edificios más pequeños en otra parte. ¡Básicamente están inventando la ley de zonificación ellos mismos!

DIGA *Esa es la razón por la que existe la ley de zonificación, para mantener juntas las cosas similares, y separadas aquellas que no van bien juntas. La ley de zonificación ayuda a proteger la salud y la seguridad, pero también crea un entorno predecible que contribuye a proteger el valor de las propiedades individuales. Usted no puede construir una torre pero sus vecinos tampoco pueden.*

La ley de zonificación usa dos instrumentos principales para dar forma a los vecindarios: las normas acerca del uso, qué tipo de actividades caben allí (como viviendas o industria); y normas acerca del tamaño y la forma (a veces se denominan “volumen”).

Actividad 2

¿QUÉ ES LA “ZONIFICACIÓN DE USOS”?

Objetivo El grupo comprenderá los usos del suelo, así como también la manera y el porqué se los agrupa y se los separa.

Duración 15 minutos

Preparación Para esta actividad necesitará las fichas de infraestructura. Coloque el tablero de juegos del lado de “Zonificación de la ciudad”.



Si aún no lo hizo, entregue hojas de actividades individuales a cada persona, y haga que coloquen el lado que se titula “Zonificación de la ciudad”.

DIGA *Hoy vamos a construir una ciudad. Es un poco inusual porque nuestra ciudad ya tiene las calles trazadas; entonces vamos a construir dentro de esas cuadras de esta ciudad.*

Tenga en cuenta que cuando se construyó NYC, no había cuadrícula y las personas construyeron la ciudad sin estas normas.

1. COLOQUE LA INFRAESTRUCTURA

DIGA *Primero, vamos a construir algo de infraestructura.*

DIGA *¿Quién quiere construir el puerto de aguas profundas? ¿Dónde ubicarían el puerto de aguas profundas? (Hay una pista en el tablero)*

Entregue el puerto de aguas profundas al voluntario o voluntaria y pídale que lo ubique en el tablero. Repita este paso con cada una de las fichas de infraestructura restantes, solicitando o escogiendo un voluntario(a) para cada una de ellas. Sugerimos el siguiente orden: puerto de aguas profundas, muelle de carga, hermoso parque, aeropuerto, vertedero y finalmente los subterráneos (que encajan en las intersecciones entre las cuadras blancas).

DIGA *¿Dónde debería ir el aeropuerto? ¿Y qué hay del hermoso parque? ¿Y la estación de carga? (Para eso también hay una pista.) ¿Y finalmente, las estaciones del subterráneo?*

2. CREACIÓN DE ESPACIOS DE MANUFACTURA

DIGA *Muy bien, ahora que tenemos algo de infraestructura vamos a construir algunos edificios.*

DIGA *En NYC los usos del suelo se dividen en tres grandes categorías: manufactura, comercial y residencial. En nuestra ciudad lo primero que construiremos serán espacios de manufactura.*

DIGA *¿Qué creen ustedes que se considera manufactura?*

DIGA *¿Qué clases de cosas creen ustedes se hacen en las zonas de manufactura?*

Básicamente, la manufactura tiene lugar donde las cosas se fabrican y se distribuyen. Los usos de manufactura generalmente generan ruidos, olores desagradables o suciedad.

DIGA *Los bloques de construcción azules representan la manufactura. ¿Donde en nuestra ciudad pondrían los usos de manufactura?*

Pídale a las personas que realicen construcciones destinadas a la manufactura en los lugares que tenga sentido colocarlas según su criterio.

DIGA *¿Por qué decidieron realizar construcciones destinadas a la manufactura en esos lugares?*

Si quiere más detalles, puede decirles que en la ciudad existen niveles de manufactura diferentes: M1, para usos con impacto más bajo, como depósitos y tiendas de carpintería; M2, para usos intermedios como talleres de construcción de lanchas grandes ; y M3, para cosas como las estaciones de transferencia de residuos, las plantas de tratamiento de agua, y las plantas de asfalto. Mientras

más alto es el número más ruido, contaminación y otros impactos tiene el entorno a los usos de manufactura. Esta información está en las hojas de trabajo.

3. CREACIÓN DE ESPACIOS RESIDENCIALES

DIGA *Ahora vamos a ver la categoría residencial. ¿Qué sucede en una zona residencial?*

Las zonas residenciales son aquellas en las que viven las personas. Las zonas residenciales abarcan alrededor del 75% de las tierras en NYC.

DIGA *Existen diez categorías de uso residencial de la R1 a la R10, de pequeñas a grandes. Mientras más alto es el número, más grande es el edificio y más ocupantes tiene.*

DIGA *¿Qué piensan lo que sería una R1?*

R1 y R2, se utilizan para las casas independientes que no tocan otros edificios.

DIGA *¿Se le ocurre a alguien algún vecindario en NYC que pudiera estar zonificado como R1 o R2?*

Jamaica Estates en Queens, Riverdale en el Bronx, partes de Staten Island.

DIGA *¿Qué piensan lo que sería una zona R5?*

Las R5 y R6 son casas en hileras de entre 3 y 5 pisos de alto, como las brownstones.

DIGA *¿Se le ocurre a alguien un vecindario de NYC que pudiera estar zonificado como R5 o R6?*

Sunset Park y Bedford-Stuyvesant en Brooklyn y Astoria en Queens.

DIGA *¿Qué piensan lo que sería una R10?*

R8 a R10 son para grandes edificios de apartamentos y torres residenciales.

DIGA *¿Se le ocurre a alguien un vecindario de NYC que pudiera estar zonificado como R10?*

Upper East Side en Manhattan, el centro de Brooklyn.

DIGA *Los bloques amarillos representarán los usos residenciales. Utilícenlos para construir las áreas residenciales de su ciudad. Pueden hacerlos de la altura que quieran.*

DIGA *¿Por qué decidieron realizar construcciones residenciales en esos lugares?*

DIGA *Todos ustedes viven en vecindarios residenciales. ¿Hay otras cosas además de viviendas en sus vecindarios? ¿Como cuáles?*

Iglesias, escuelas, consultorios médicos, tiendas, etc.

DIGA *Muy bien. Todas esas cosas también están permitidas en las zonas residenciales.*

4. CREACIÓN DE ESPACIOS COMERCIALES

DIGA *Ahora necesitamos agregar usos comerciales. ¿Qué creen ustedes que se considera como espacios comerciales?*

Las zonas comerciales son lugares en los que se compran y venden cosas, incluyendo cualquier de su bodega de la esquina hasta de oficinas en las torres gigantes en el centro de la ciudad. En las zonas comerciales, un número más alto generalmente significa que esa actividad abastece a un área mayor. Entonces, un número bajo

puede ser una tienda en la esquina del vecindario (C1) y un número más alto puede indicar la oficina principal corporativa regional (C6). Pero también hay algunos divertidos como el C8, que designa usos automotrices (como en la 4th Avenida en Brooklyn), y el C7, que es para parques de diversiones (casi solamente para Coney Island).

DIGA *También existe algo denominado “superposición comercial”, que permite los usos comerciales en las plantas bajas de áreas residenciales. Pueden hacer eso aquí agregando bloques rojos a los edificios residenciales.*

En otros lugares fuera de NYC esto, con frecuencia se denomina “uso mixto”. ¡Pero cuidado! En la zonificación de NYC, eso significa algo diferente. (Hablabamos de esto más tarde).

DIGA *Los bloques rojos representan los usos comerciales.*

DIGA *¿En qué lugar o lugares de nuestra ciudad construirían edificaciones de uso comercial?*

Pídale a los participantes construir algunos edificios comerciales en nuestra ciudad.

DIGA *¿Por qué decidieron realizar construcciones comerciales en esos lugares?*

5. DISCUTAN

DIGA ¿Qué piensan acerca de la ciudad que construyeron? ¿Querrían vivir aquí? ¿Por qué?

A veces, las personas hacen cambios en este momento.

¿Tiene todas las cosas que ustedes necesitan en una ciudad? (¿Lugares para vivir, trabajar, comer, comprar, y para relajarse?)

¿Por qué pusieron estas cosas juntas?

Señale las áreas con usos separados.

DIGA ¿Por qué dejaron esos separados?

Por lo general, las personas mantienen separados los usos residenciales y de manufactura.

DIGA *Básicamente, ustedes crearon la zonificación al poner algunos usos juntos y mantener otros separados. Estaban haciendo lo mismo que hacen las ciudades cuando utilizan la zonificación para dar forma al desarrollo de una ciudad. Pero la mayor parte de NYC se construyó antes de las leyes de zonificación, que apenas fueron introducidas en 1916.*

La zonificación no construye ni cambia nada; únicamente afecta lo que se puede construir en el futuro. Las edificaciones existentes que no cumplen con las reglas de zonificación no son derribadas; las exime la ley. Lo mismo sucede cuando cambian las leyes de zonificación.

Al final, la ciudad se desarrolla mediante las acciones de un montón de propietarios individuales de tierras, quienes toman decisiones dentro de lo que les permiten las normas de zonificación.

Actividad 3

¿CÓMO FUNCIONA UNA REZONIFICACIÓN DE USOS MIXTOS?

Objetivo El grupo entenderá los impactos que puede tener una rezonificación de usos mixtos.

Duración 5 minutos

Preparación Esta actividad se basa en la anterior, **LA ACTIVIDAD 2: ¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN DE USOS?** Por lo tanto, ya deberían tener todo preparado. Para esta actividad, necesitará bloques anaranjados. Asegúrese de que cada persona reciba la misma cantidad de bloques anaranjados.

1. "USO MIXTO"

DIGA *Hemos hablado que la zonificación no cambia lo que se construyó anteriormente. Pero los cambios en la zonificación pueden alterar las condiciones a las cuales responden los propietarios de edificios o las inmobiliarias, a la hora de tomar decisiones. Hay una cuarta categoría de uso del suelo que a veces se ve en NYC. Se llama "uso mixto".*

DIGA *¿Qué piensan que esto significa?*

DIGA *En otras ciudades, el término "uso mixto" generalmente significa áreas donde los edificios*

individuales tienen oficinas o tiendas en la planta baja al frente con residencias encima. En la zonificación de NYC, el término "uso mixto" significa algo diferente: es cuando las zonas de manufactura se rezonifican para permitir también usos residenciales y comerciales.

En esta actividad, todos ustedes son dueños de los edificios azules que construyeron destinados a manufactura .

La ciudad está rezonificando esta área para el uso mixto. Pueden mantener su edificio de manufactura o pueden convertirlo en un edificio residencial.

Antes de decidir, déjenme hablarles de los valores de los alquileres: los usos residenciales en esta área producirán el doble de renta por metro cuadrado que la manufactura. ¿Qué harán?

Pídale a quien quiera convertir a residencial que reemplace los bloques azules por los anaranjados. Esta bien si no los quieren convertir, siempre hay resistencia en zonas de usos mixtos. Y esta bien si quieren convertir solamente parte de su edificio.

2. DISCUTAN

DIGA *¿Qué hicieron? ¿Por qué?*

Pídale a alguien que haya cambiado y otra que no lo haya hecho, que cuente porqué.

DIGA *¿Es este cambio bueno o malo para el vecindario? ¿Porqué podría ser bueno construir más edificaciones residenciales? ¿Porqué podría ser malo?*

Una mayor disponibilidad de lugares para vivir podría resultar en alquileres más bajos. Pero menos espacios para manufactura, significaría menos empleos especialmente con buenos salarios para trabajadores con escasa capacidad.

DIGA *Las rezonificaciones no cambian ninguna construcción en pie, ni obliga a los propietarios a hacer nada. Pero los cambios en la zonificación pueden cambiar dramáticamente la rentabilidad del mercado de los bienes raíces. ¿De qué manera piensan ustedes que la ciudad utiliza eso como herramienta? ¿De qué manera piensan que ellos deberían usar esto?*

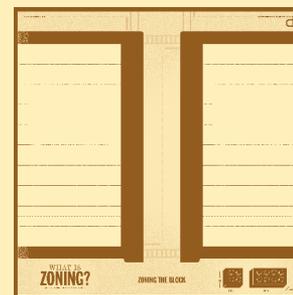
Actividad 4

¿CÓMO FUNCIONA LA ZONIFICACIÓN POR TAMAÑO Y FORMA?

Objetivo Esta serie de ejercicios ayudará a los participantes a entender de qué manera la ciudad controla el tamaño y la forma de los edificios.

Duración 20 minutos

Preparación Coloque el tablero de juegos del lado de “Zonificación de la Cuadra”. Asegúrese que todos tengan bloques de 2x2 y de 2x4. Para las actividades que se hacen en este lado del tablero, no es importante el color de los bloques que se utilizarán.





Entregue hojas de lotes individuales a todas las personas y que las coloquen en el lado de "Zonificación de la Cuadra".

1. ¿DE QUÉ TAMAÑO ES SU LOTE?

DIGA Existe un lote de construcción en sus hojas de lotes individuales en donde vamos a crear nuestros propios edificios para esta actividad. Tiene el mismo tamaño que esos lotes del tablero.

¿Cuál es la superficie, o la cantidad de pies cuadrados, de su lote? ¿Alguien recuerda cómo se calcula el área?

ÁREA = LARGO × ANCHO entonces, en este caso:
 $20' \times 100' = 2,000 \text{ ft}^2$.

DIGA Los lotes de $20' \times 100'$ son bastante comunes en los vecindarios de densidad media de NYC, como los vecindarios con brownstones.

2. ¿QUÉ ES EL FAR?

a. Presentación del FAR

DIGA La principal herramienta que la ciudad utiliza para controlar el tamaño y la forma de los edificios es algo llamado FAR (por sus siglas en Inglés), o Factor Piso Área. ¿Alguien sabe qué es?

A veces, las personas lo saben. Si no:

DIGA El FAR es una manera de pensar en el tamaño del edificio en relación con el tamaño del lote en que está ubicado.

Entonces, el factor de ocupación del suelo es el total de pies cuadrados de todos los pisos en un edificio dividido por el total de pies cuadrados del lote de construcción. Los números de FAR para las diferentes zonas están escritos en las leyes de zonificación.

b. Cubra el lote con ladrillos

DIGA *Ahora construyan un edificio que ocupe todo su lote y tenga un solo piso. (La altura de un ladrillo es igual a un piso.)*

¿Cuál es el área de piso de su edificio?

2,000 ft²

¿Cuál es el área de su lote?

2,000 ft²

Entonces, si el FAR es el total del área de piso del edificio, dividido por el área del lote, cuál es el FAR?

Es uno. Pero el FAR por lo general se lee uno punto cero, 1.0

c. Ordenen sus bloques

DIGA *Tomen los mismos ladrillos que tienen en su lote (no agreguen ni quiten ninguno), y apílenlos de cualquier manera que les guste, en cualquier lugar que les gustaría colocar su edificio dentro de su lote.*

¿Ahora, cuál es el FAR?

Todavía es 1.0.

¡Los edificios con formas diferentes pueden tener el mismo FAR! No tiene que ver con la forma, tiene que ver con la proporción entre el área del edificio y el área del lote.

d. Diferente FAR para lugares diferentes

DIGA *La ciudad establece diferentes FAR para zonas diferentes, desde 0.5 hasta 15.0.*

¿Se les ocurre un ejemplo de algún tipo de edificio que podría tener un FAR de 0.5?

Cuando el FAR es 0.5; todo el edificio es la mitad del lote.

Las casas unifamiliares independientes en Riverdale.

DIGA *¿Se les ocurre algún ejemplo de tipo de edificio que podría tener un FAR de 15.0?*

El edificio completo sería 15 veces el tamaño del lote.

Las torres de oficinas en Manhattan.

e. Inténtelo con un FAR de 2.0

DIGA *Ahora construyan un edificio con un FAR de 2.0 que ocupe todo el lote.*

Pídale a los participantes que completen la ecuación de FAR en sus hojas de trabajo con los números para un edificio con un FAR de 2.0.

Cuando estén satisfechos con su edificio, colóquenlo en un lote del tablero. Los lotes de construcción del tablero se ven iguales a los de sus hojas, largos y angostos con el lado angosto de cara a la calle. Su edificio debe caber entre las líneas oscuras y no puede salirse hacia otros lotes.

Haga que los participantes ubiquen los edificios muy cerca unos de otros, especialmente si no hay suficiente

personas para cubrir todos los lotes del tablero. Esto ayuda a los participantes a visualizar como los edificios se relacionan entre sí en un vecindario real.

DIGA *¿Cómo sería vivir en uno de estos edificios?
¿Dónde estarían las ventanas?*

Típicamente sería posible tener ventanas solamente en la parte frontal del edificio.

DIGA *¿Qué sucedería si hubiera un incendio?*

3. OCUPACIÓN MÁXIMA DE LOTE

DIGA *Para abordar esos temas de seguridad, la ciudad cuenta con otras normas que también controlan el tamaño y la forma de los edificios. Una de esas normas se llama ocupación máxima de lote. ¿Qué piensan que esto significa?*

La ocupación máxima de lote es el porcentaje máximo del lote sobre el que se puede construir un edificio.

DIGA *Tomen su edificio con FAR de 2.0 y reorganícenlo de manera tal que únicamente ocupe el 60% del lote. Ahora puede tener cualquier forma que deseen y puede ocupar menos del 60% del lote, pero no más.*

PISTA Recuerde a los participantes utilizar el mismo número de ladrillos para cada uno de los siguientes pasos para asegurar que se mantiene un FAR de 2.0.

DIGA *¿Por qué la ciudad tendría una regla como esta?*

La ocupación máxima de lote garantiza que los edificios no estén aglomerados. Originalmente, esto era para garantizar que los edificios de vecindades tuvieran suficiente luz y aire y que fueran seguros para que los

residentes pudieran vivir y ser evacuados en caso de incendio. Si todos construyeran hasta las líneas del lote en cada lado, ¿no habría ventanas y solo una salida para emergencias!

Construyan:

FAR = Factor Área Piso

FAR
2.0

Ocupación máxima de lote

60%

4. REQUISITOS MÍNIMOS PARA PATIOS

DIGA *Existe otro conjunto de normas llamadas requerimientos mínimos para patios. ¿Cuál piensan que es la función de estas normas?*

Los requisitos mínimos para patios establecen el lugar en su lote donde puede construir su edificio, indicándole la cantidad mínima necesaria para patios. Estos patios son “retiros” que indican a qué distancia de la línea del lote debe estar ubicado su edificio. Se llaman “patios” pero en NYC con frecuencia no parecen patios.

DIGA *Ahora reorganicen ese mismo edificio de forma que tenga un patio delantero de al menos 10’ pies de profundidad y un patio trasero de al menos 30’ pies de profundidad.*

Construyan:

FAR = Factor Área Piso

FAR
2.0

Requisitos de patio

PATIO DELANTERO	PATIO TRASERO
10'	30'

Ocupación máxima de lote

60%

DIGA *¿Cómo se ve este vecindario? ¿Preferirían vivir en este o en el que no tenía requisitos de ocupación de lote y patios?*

5. LÍMITES DE ALTURA

DIGA *¡Pero esperen, aún hay más! ¿Alguna idea? ¿Qué otras reglas afectan al tamaño y a la forma?*

DIGA *La ciudad también limita la altura a la que puede construir. En nuestro vecindario hay un límite de altura de 40’ (cerca de 4 pisos o 4 bloques de construcción). Reorganicen su edificio a modo que tenga un máximo de 4 pisos.*

Construyan:

FAR = Factor Área Piso

FAR
2.0

Requisitos de patio

PATIO DELANTERO	PATIO TRASERO
10'	30'

Ocupación máxima de lote

60%

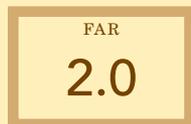
Límites de altura

MÁXIMA	PARED DE LA CALLE
40'	

DIGA *Pero a veces, en realidad existen dos límites de altura: el punto más alto del edificio, la “altura máxima de edificación”, y el límite de altura de la pared frontal del edificio que está de frente a la calle y que la ciudad denomina la “altura base.” Reorganicen sus edificios de manera que todavía tengan un límite general de altura de 40’, pero que la pared que está de cara a la calle tenga una altura máxima de 30’.*

Construyan:

FAR = Factor Área Piso



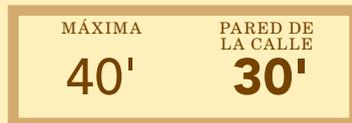
Ocupación máxima de lote



Requisitos de patio



Límites de altura



Asegúrese de que todos lo tengan. Todos los edificios deben ser de aproximadamente el mismo tamaño y forma con un pequeño escalón en el frente.

DIGA *¿Por qué la ciudad exige un límite menor de altura cerca de la calle?*

Más luz solar llega a la calle y a los pisos más bajos de un edificio cuando los pisos más altos están retirados hacia atrás.

6. DISCUTAN

DIGA *Al comienzo, todos tenían muchos edificios diferentes ¿Qué le sucedió a ellos?*

Ahora todos se ven iguales.

Todas estas normas juntas crean una frontera invisible del espacio máximo que un edificio puede ocupar, que se denomina “envoltura del edificio”. Por lo general, las personas construyen sus edificios de manera que llenen la mayor parte posible de la envoltura, lo que se denomina maximizar el lote. ¿Por qué hacen esto?

Más pies cuadrados es igual a mayor monto de alquiler a cobrar.

DIGA *¿Qué le sucede al vecindario cuando todo el mundo construye al máximo?*

Todos los edificios comienzan a verse bastante similares.

Actividad 5

¿CÓMO FUNCIONA LA ZONIFICACIÓN POR TAMAÑO Y FORMA?

Objetivo Los participantes entenderán la manera en la que la zonificación por tamaño y forma afecta al vecindario.

Duración 5 minutos

Preparación Esta actividad se basa en la anterior, **LA ACTIVIDAD 4: ¿CÓMO FUNCIONA LA ZONIFICACIÓN POR TAMAÑO Y FORMA?** Por lo tanto, ya deberían tener todo preparado. Asegúrese de que hayan quedado suficientes bloques de construcción para que la gente construya edificios más grandes (FAR 4.0).

1. ESTÁN REZONIFICANDO ESTE VECINDARIO

DIGA *A veces la ciudad, una inmobiliaria, o un grupo de residentes, quiere cambiar la zonificación en su vecindario. Esto se llama “rezonificación”. En los últimos años muchos cambios fueron introducidos en forma de rezonificaciones que la ciudad inició para promover el crecimiento en áreas particulares.*

DIGA *Este tipo de rezonificación se llama “zonificación hacia arriba”, por el incremento general en la intensidad de los usos.*

DIGA *En nuestro vecindario, que hasta ahora tenía un FAR 2.0; la ciudad está rezonificando el área a un FAR de 4.0. Entonces, tienen la opción de mantener el edificio que tienen hasta ahora, o pueden derribarlo y reconstruirlo a un FAR de 4.0; con un límite de altura más alto. Pueden dejar su edificio como está, o pueden duplicar la cantidad de pies cuadrados de alquiler.*

Construyan:

FAR = Factor Área Piso

FAR
4.0

Requisitos de patio

PATIO DELANTERO **10'** PATIO TRASERO **30'**

Ocupación máxima de lote

60%

Límites de altura

MÁXIMA **80'** PARED DE LA CALLE **70'**

PISTA Si los participantes tienen problemas para visualizar un edificio con un FAR de 4.0; sugiérales que construyan un edificio de cuatro pisos que cubra su lote completo, y que luego reorganicen los bloques para cumplir los otros requisitos. O pueden duplicar la cantidad de bloques en su edificio de la actividad 4.

2. DISCUTAN

DIGA *¿Decidieron reconstruir? ¿Porqué? ¿O porqué no?*

DIGA *La rezonificación no derriba nada. Los edificios viejos están eximidos. Las reglas únicamente aplican a los nuevos desarrollos. Un incremento del FAR de 50% o más con frecuencia generará presión para derribar los edificios antiguos y construir nuevos y más grandes con el FAR máximo.*

DIGA *Esto es lo que sucede en una zonificación hacia arriba. ¿Qué creen que pasa en una “zonificación hacia abajo”?*

En zonificaciones hacia abajo hay una disminución general del FAR. Con frecuencia las comunidades inician zonificaciones hacia abajo con el objetivo de proteger el carácter de su vecindario. Por lo general esto sucede en áreas en las que los edificios existentes están en su mayoría por debajo del FAR permitido. El FAR rezonificado es para que refleje de cerca las construcciones ya existentes.

En la mayoría de las rezonificaciones hay una combinación de áreas que se zonifican hacia arriba (generalmente cerca del tráfico y en las avenidas importantes) y otras hacia abajo (en las calles residenciales). La ciudad inicia muchas de las rezonificaciones pero las comunidades también pueden proponerlas.

Actividad 6

¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN INCLUSIVA?

Objetivo El grupo entenderá cuáles son las opciones que tiene una inmobiliaria en las áreas de zonificación inclusiva.

Duración 5 minutos

Preparación Esta actividad se basa en **LA ACTIVIDAD 4: ¿CÓMO FUNCIONA LA ZONIFICACIÓN POR TAMAÑO Y FORMA?** Por lo tanto, ya deberían tener todo preparado. Debería haber suficientes bloques de construcción para que las personas construyan edificios más grandes. Si también hicieron **LA ACTIVIDAD 5: ¿CÓMO FUNCIONA UNA REZONIFICACIÓN DE TAMAÑO Y FORMA?** y algunas personas tienen edificios con FAR de 4.0; simplemente deses la opción de incrementar el tamaño de su edificio mediante la zonificación inclusiva.

1. ¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN INCLUSIVA?

DIGA *La zonificación se utiliza principalmente para controlar cómo se ven los edificios y cómo se usan. Pero a veces la ciudad usa la zonificación para alcanzar otros objetivos. Lo que hacen es permitir que las inmobiliarias construyan más siempre que ellos acepten proporcionar otros beneficios. ¿Se les ocurre algún ejemplo?*

Instalaciones comunitarias, estaciones de subterráneo, parques públicos, plazas y viviendas asequibles.

DIGA *Una manera en que la ciudad usa estos incentivos es alentando a las inmobiliarias a construir viviendas asequibles a través de algo llamado “zonificación inclusiva”. ¿Alguien sabe cómo funciona la zonificación inclusiva?*

A veces hay alguien que sabe. La zonificación inclusiva se da cuando la ciudad permite que una inmobiliaria construya un edificio de mayor tamaño, si parte de ese edificio es para viviendas asequibles. Actualmente esto solo se aplica en distritos particulares que la ciudad ha identificado como áreas objetivo (como Greenpoint / Williamsburg o la 4ta Avenida en Brooklyn).

2. BONOS FAR PARA LA CONSTRUCCIÓN

DIGA *En las áreas de zonificación inclusiva las empresas privadas tienen la opción de obtener un bono FAR y construir un edificio más grande si destinan parte de ese edificio a viviendas asequibles. Por lo general, pueden construir un edificio 33% más grande si el 20% de las unidades se hacen asequibles.*

En nuestro vecindario del tablero de juegos,

el FAR es de 4.0. Ahora tiene la opción de mantener el FAR de su edificio en 4.0 o construir un nuevo edificio con 20% de viviendas asequibles y 33% más grande, con un FAR de 5.4. (Eso equivale a siete bloques de 2x2.)

Podría servir para que las personas lo visualicen mejor si les pide que construyan el 20% de viviendas asequibles con cuatro bloques anaranjados de 2x2, y el resto del edificio con un color diferente.

Construyan:

FAR = Factor Área Piso

FAR
5.4

Requisitos de patio

PATIO DELANTERO
10'

PATIO TRASERO
30'

Ocupación máxima de lote **Límites de altura**

60%

MÁXIMA
100'

PARED DE LA CALLE
90'

Así funcionan las matemáticas:

FAR 4.0 + (.33 × 4.0)

FAR 4.0 + 1.32 =

Nuevo FAR = 5.32 (lo llamaremos 5.4)

DIGA Toman el bono? ¿Por qué? ¿O por qué no?

3. DISCUTAN

DIGA ¿Por qué la ciudad utiliza la zonificación inclusiva?

DIGA ¿Qué piensan de este vecindario?

DIGA ¿Qué es bueno de la zonificación inclusiva? ¿Y qué pudiera ser negativo?

La ciudad quiere más viviendas asequibles, pero no tiene el dinero para construir las todas. En cambio ha creado incentivos para que la empresa privada construyan algunas unidades de vivienda asequible.

Se construyen más viviendas accesibles pero no las suficientes para satisfacer la totalidad de la demanda. Además, las empresas generalmente destinan sus unidades de vivienda asequibles a personas de ingresos medios, entonces siempre hay que hacer la pregunta: ¿asequible para quién?

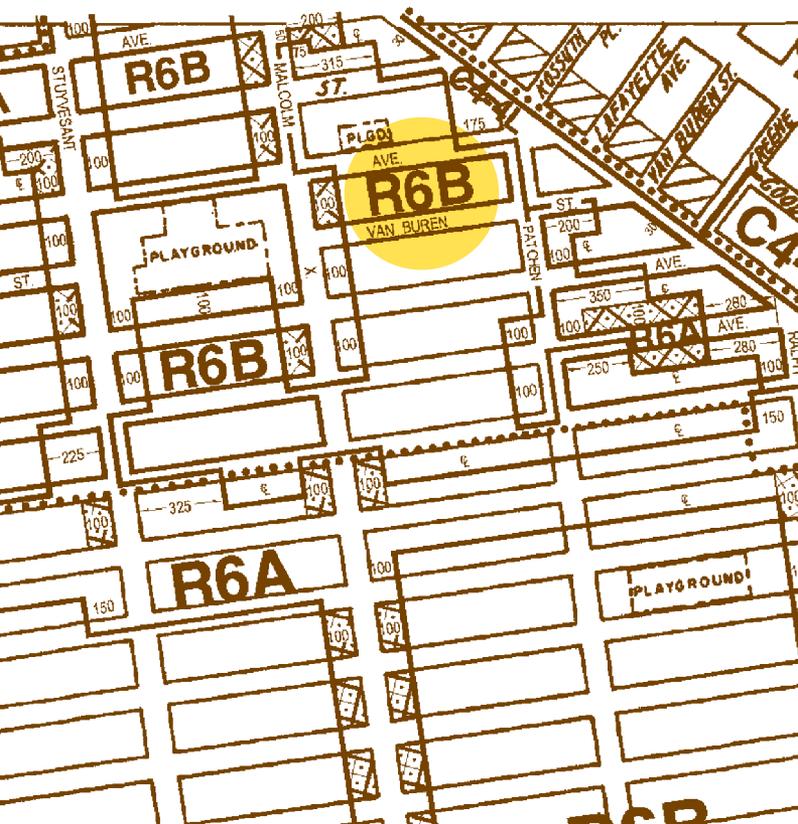
DIGA ¿Ustedes creen que todo el mundo acepta el bono? ¿Por qué? ¿O por qué no?

DIGA Realmente puede variar. En algunos lugares como Williamsburg, casi todos tomaron el bono cuando se les ofreció. En otros, como en la 4ta Avenida en Park Slope, casi nadie lo tomó. En gran medida depende del nivel de actividad del mercado de bienes raíces en esa área. Si las empresas saben que podrán alquilar o vender todas las unidades con facilidad, es más probable que tomen el bono.

¡Esto también significa que no funciona cuando nadie está construyendo!

¿Cuál es mi zona?

Así es como se ve un mapa de zonificación. Cada cuadra de la ciudad tiene una designación de zona.



Cada parte de NYC está en una zona. Cada zona tiene una clasificación que indica qué tipos de cosas se pueden construir en esa zona.

R6B

La primera letra es para el uso del suelo, o para qué pueden utilizarse los edificios de esta zona.

En NYC puede ser:

R = residencial

C = comercial

M = manufactura

MX = "uso mixto"

Encontrará más información en la página 22.

El número siguiente se refiere a la escala de desarrollo urbano.

Para residencial, puede ser R1 (unifamiliares) a R10 (rascacielos).

Para comercial, puede ser C1 a C8. Por lo general, los números más pequeños indican comercios que abastecen áreas a un nivel más local, C6 indica oficinas principales corporativas de gran tamaño, y ¡C7 indica los parques de diversiones!

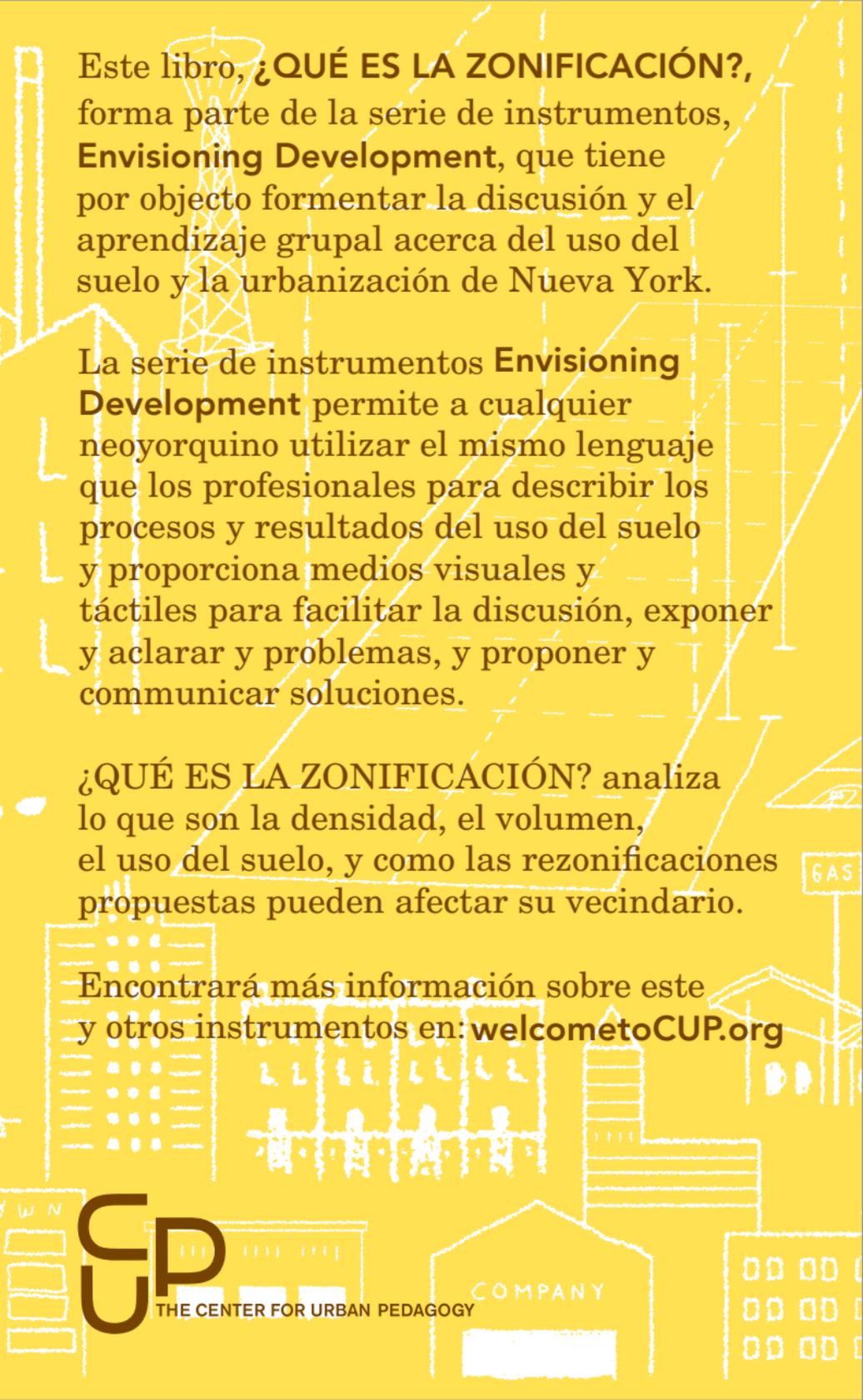
En el caso de manufactura, puede ser M1 (menor impacto en áreas circundantes), M2 o M3 (mayor impacto).

Encontrará más información en la página 42.

EL tercer elemento indica que esta zona tiene requisitos adicionales para hacerla "generadora de contexto," lo que significa que se intenta garantizar que los edificios nuevos tendrán tamaño, forma, o apariencia similar a los edificios que ya existen en esa zona.

Puede ser una A, B, D, o X.

Encontrará más información en la página 70.



Este libro, **¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN?**, forma parte de la serie de instrumentos, **Envisioning Development**, que tiene por objeto formentar la discusión y el aprendizaje grupal acerca del uso del suelo y la urbanización de Nueva York.

La serie de instrumentos **Envisioning Development** permite a cualquier neoyorquino utilizar el mismo lenguaje que los profesionales para describir los procesos y resultados del uso del suelo y proporciona medios visuales y táctiles para facilitar la discusión, exponer y aclarar y problemas, y proponer y comunicar soluciones.

¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN? analiza lo que son la densidad, el volumen, el uso del suelo, y como las rezonificaciones propuestas pueden afectar su vecindario.

Encontrará más información sobre este y otros instrumentos en: welcometoCUP.org



THE CENTER FOR URBAN PEDAGOGY

COMPANY