



RESUMEN DEL NUEVO CÓDIGO DE PLANEACION Y CONSTRUCCIÓN

SE REQUIERE AUTORIZACIÓN DE USO CONDICIONAL PARA REMOVER UNIDADES RESIDENCIALES INCLUYENDO UNIDADES NO AUTORIZADAS

Secciones Enmendadas: 317 y 209.1, 209.2, 209.3, 209.4, 210.1, 210.2, 210.3, 210.4, 710 hasta 748, y 810 hasta 818
Número del Caso: 2015.006712PCA
Expediente/Promulgación de la Junta #: 150494 Y 160115/ 023-16 y 033-16
Iniciado por: Supervisor Ávalos
Fecha de Vigencia: 4 de abril de 2016 y 10 de abril de 2016

Los cambios propuestos al Código de Planeacion incluyen dos leyes, una que principalmente afecta a los Distritos C-3 (Expediente 150494 de la Junta) y una que afecta al resto de la Ciudad (Expediente 160115 de la Junta). El Expediente 150494 de la Junta entra en vigencia el 3 de abril de 2016, pero algunos aspectos de esta ley son sustituidos por el Expediente 160115 de la Junta el 10 de abril. Dado el muy corto tiempo que el Expediente 150494 de la Junta tendrá vigencia, el siguiente resumen cubre solamente los cambios permanentes al Código de Planeación. Los planificadores deben revisar el Código de Planeación para requisitos actuales cuando aprueben cualquier permiso durante este período de siete días.

La Ordenanza propuesta enmendó las Secciones 317 del Código de Planeación así como las tablas de control de zonificación 317 y 209.1, 209.2, 209.3, 209.4, 210.1, 210.2, 210.3, 210.4, 710 hasta 748, y 810 hasta 818, para requerir una autorización de Uso Condicional para retirar todas las unidades residenciales así como unidades no autorizadas con ciertas excepciones. La Ordenanza también enmendó el Código de Construcción para requerir que los avisos de violación ordenen la presentación de una solicitud para legalizar una unidad no autorizada a menos que la Comisión de Planeación apruebe su retiro.

Cómo Era:

Jardinería y Superficies Permeables

1. Los requisitos para la jardinería y las superficies permeables en el receso frontal sólo se activaban en casos de nueva construcción, la adición de una nueva unidad de vivienda, o la adición de estacionamiento.

Aplicabilidad

2. La pérdida de una o más Unidades Residenciales requería autorización de Uso Condicional en los Distritos de Zonificación RTO, RTO-M, NCT, NCD de Upper Market, y en la planta baja en los Distritos de Zonificación C-3.
3. En todos los demás distritos, la pérdida de tres o más Unidades Residenciales requería autorización de Uso Condicional, y la pérdida de una a dos Unidades Residenciales requería la Revisión Discrecional Obligatoria; sin embargo, los controles interinos requerían una autorización de Uso Condicional en el caso de pérdidas por medio de la fusión.

Aprobación Administrativa

4. La demolición de edificios unifamiliares ubicados en los distritos RH-1 y RH-1(D) que son viviendas demostrablemente no asequibles o financieramente no accesibles podría ser aprobada administrativamente.
5. Para unidades residenciales que son viviendas demostrablemente no asequibles o financieramente no accesibles, el Código de Planeación permitía la aprobación administrativa para la pérdida de la unidad por medio de la fusión; sin embargo, los controles interinos requerían una autorización CU para la pérdida de cualquier unidad por medio de la fusión independientemente de la asequibilidad.
6. Para edificios de dos unidades o menores que se determine que son viviendas no sólidas, el Código de Planeación permitía la aprobación administrativa para la pérdida de la unidad por medio de la demolición.

Determinaciones de la Comisión de Planeación para la Eliminación

7. Habían siete determinaciones para fusiones residenciales que requerían que la Comisión de Planeación considerara en su revisión de solicitudes para fusionar unidades residenciales. Una de estas determinaciones era si el retiro de la unidad(es) colocaría al edificio en mayor cercanía al cumplimiento con la zonificación prescrita.
8. Habían 16 determinaciones para demoliciones residenciales que requerían que la Comisión de Planeación considerara en su revisión de solicitudes para demoler unidades residenciales.

Unidades No Autorizadas

9. Unidades No Autorizadas - unidades construidas sin los permisos apropiados - no se definían en el Código de Planeación.
10. La pérdida de Unidades No Autorizadas en edificios de tres o más unidades legales requería una Revisión Discrecional Obligatoria según la Directiva Ejecutiva del Alcalde en enero de 2014. La pérdida de tales unidades en edificios de una o más unidades legales era permitida administrativamente de manera libre.

Código de Construcción

11. Un Aviso de Violación (NOV, por sus siglas en inglés) del Departamento de Inspección de Construcción (DBI, por sus siglas en inglés) para una Unidad No Autorizada requería que el dueño de la propiedad retirara la unidad. El dueño de la propiedad podría también legalizar la unidad voluntariamente pero la discreción recaía en el dueño.

Cómo Es Ahora:

Jardinería y Superficies Permeables

1. Para todos los distritos de zonificación, hay dos activaciones además de las activaciones existentes que requieren jardinería y superficies permeables en el receso frontal: 1) cuando el Área Bruta del Piso se incrementa 20%, y 2) cuando ocurre una Fusión Residencial. (Control permanente, efectivo el 3 de abril de 2016).

Aplicabilidad

2. La pérdida de una o más Unidades Residenciales continuaría requiriendo autorización de Uso Condicional en los RTO, RTO-M, NCT, y NCD de Mercado Superior; sin embargo, la pérdida de cualquier unidad residencial, independientemente de en qué piso se encuentra, en un Distrito de Zonificación C-3, requeriría autorización de Uso Condicional (control permanente, efectivo el 3 de abril de 2016).
3. Se requiere autorización CU en todos los distritos de zonificación para la pérdida de cualquier Unidad Residencial, ya sea por medio de demolición, conversión o fusión.

Aprobación Administrativa

4. La demolición de edificios unifamiliares ubicados en los distritos RH-1 y RH-1(D) que son viviendas demostrablemente no asequibles o financieramente no accesibles continúa estando aprobada administrativamente.
5. El proceso de aprobación administrativa ya no está disponible para la pérdida de unidades por medio de la fusión.
6. Sólo la demolición de edificios unifamiliares ubicados en los distritos RH-1 y RH-1(D) que se determine que no son sólidos está permitida de ser aprobada administrativamente.

Determinaciones de la Comisión de Planeación para el Retiro

7. La determinación para fusiones residenciales relacionadas con colocar un edificio en mayor cercanía al cumplimiento con la zonificación prescrita ya no aparece en el Código. En su lugar, se han añadido dos nuevas determinaciones bajo la fusión residencial, incluyendo: 1) Cuán recientemente la unidad que está siendo retirada estuvo ocupada por inquilinos, y 2) El valor avaluado de la unidad menos cara propuesta para el retiro.
8. Además de las 16 determinaciones requeridas para demolición residencial, se han añadido dos nuevas determinaciones: 1) Si el proyecto de reemplazo maximizaría la densidad en el lote en cuestión, y 2) Si el proyecto de reemplazo propuesto reemplaza todas las unidades existentes con nuevas unidades de tamaño similar y con el mismo número de dormitorios.

Unidades No Autorizadas

9. El Artículo 317 del Código de Planeación ahora tiene definiciones para Unidades No Autorizadas.

Unidades No Autorizadas - Una o más habitaciones dentro de un edificio que:

- a. han sido utilizadas, sin el beneficio de un permiso de construcción, como un espacio separado y distintivo para vivir o dormir; y
- b. es independiente de las Unidades Residenciales en la misma propiedad, lo que quiere decir que (i) el espacio tiene acceso independiente que no requiere entrar a una Unidad Residencial en la propiedad, y (ii) no hay conexión abierta o visual a una Unidad Residencial en la propiedad.

10. En distritos de zonificación donde se permite usos residenciales, se requiere autorización CU para la pérdida de cualquier Unidad Residencial ya sea por medio de demolición, conversión o fusión. Hay también nuevas determinaciones para la autorización CU cuando se retira Unidades Residenciales, las cuales incluyen: 1) si el costo para legalizar se compara razonablemente con el costo promedio para legalizar la unidad; 2) si es financieramente factible: el valor agregado a la propiedad es igual o mayor que el costo para legalizar; y 3) en los casos donde los fondos de la Ciudad no están disponibles, si la legalización demuestra una dificultad financiera para el dueño de la propiedad.

Modificaciones al Código de Construcción:

11. Un DBI NOV para una Unidad No Autorizada requeriría que el dueño de la propiedad presente un permiso para legalizar la unidad a menos que la Comisión de Planeación apruebe el retiro de la unidad por medio de una autorización CU. Los dueños de propiedades con un NOV para una unidad no autorizada tienen un año para disminuir la violación ya sea por medio de la legalización o retiro de la unidad. Además el DBI puede determinar que una unidad no autorizada está exenta del proceso de CU después de llevar a cabo una selección para determinar que la unidad no autorizada no puede ser legalizada según el Artículo 106A.3.1.3(a) del Código de Construcción.

Protecciones

12. Para el retiro de una Unidad No Autorizada, los nuevos requisitos se aplican solamente para cualquier permiso de construcción emitido el o antes del 1 de marzo de 2016. El retiro de unidades no autorizadas que ha sido aprobado por el Departamento de Planeación pero un permiso que no se haya emitido antes del 1 de marzo de 2016 estaría sujeto a la autorización CU.
13. El retiro de Unidades Residenciales que haya recibido la aprobación del Departamento de Planeación por medio de aprobación administrativa o de la Comisión de Planeación por medio de un DR o un CU antes del 10 de abril no está sujeto a los requisitos de esta Ordenanza.

Enlace a la Legislación Firmada:

BF No. 160115 <http://www.sfbos.org/ftp/uploadedfiles/bdsupvrs/ordinances16/o0033-16.pdf>

BF No. 150494 <http://www.sfbos.org/ftp/uploadedfiles/bdsupvrs/ordinances16/o0023-16.pdf>