

Lo que necesita saber

Legislación sobre Viviendas Plurifamiliares de Pequeña Escala (VPPE)

En 2023, la Provincia introdujo legislación destinada a conseguir que se construyeran más viviendas con mayor rapidez, entre ellas el [Proyecto de ley 44](#) que, en parte, exige a los gobiernos locales que actualicen sus normativas para permitir más viviendas plurifamiliares de pequeña escala (VPPE; en inglés Small-scale Multi-unit Housing, SSMUH). En 2024, la ciudad de Vancouver modificó la [Ordenanza de zonificación y desarrollo](#) para cumplir los requisitos del Proyecto de ley 44. Esto es lo que debe saber.

¿Qué son las VPPE y qué cambios se han introducido en la Ordenanza de zonificación y desarrollo?

Las viviendas plurifamiliares de pequeña escala, o VPPE, describen una gama de viviendas de formato más pequeño, como:

- Suites secundarias en viviendas unifamiliares
- Unidades de Vivienda Accesorias (UVA) independientes, como suites de jardín o casas en callejones (*laneway houses*)
- Tríplices
- Casas adosadas (*en condominio*)
- Multiplex

Antes del Proyecto de ley 44, en octubre de 2023, la Ciudad promulgó la nueva zona residencial inclusiva R1-1, que permitía hasta seis unidades en condominio por parcela estándar, con capacidad adicional para viviendas de alquiler. En mayo de 2024, en consonancia con el Proyecto de ley 44, el Consejo modificó la ordenanza de 5 zonas restringidas para permitir densidades similares. Esto significa que la mayoría de las zonas de viviendas unifamiliares de Vancouver son ahora aptas para multiplex y habrá una gama más amplia de opciones de vivienda para personas con diferentes niveles de ingresos y tamaños de familia en nuestra ciudad.

¿Qué zonas restringidas han cambiado para permitir la construcción de más VPPE?

Cinco zonas de Vancouver requirieron cambios para cumplir los requisitos de VPPE:

- RT-7
- RT-9
- Dos zonas CD-1
- Primer distrito de Shaughnessy (FSD)

El Consejo también instruyó al personal que informara sobre la exploración de otros posibles cambios para introducir opciones de multiplex en otras zonas RT, así como que revisara ciertos aspectos de los esquemas del distrito R1-1 para alinearlos con los estándares provinciales de las parcelas para VPPE.

¿Cuál es el número máximo de unidades VPPE que pueden construirse en una parcela? Si tengo una parcela más grande, ¿puedo solicitar una densidad superior a la de las parcelas estándar?

El número máximo de unidades permitidas en una parcela depende de la zona y de las condiciones del lugar. En los distritos R1-1, RT-7 y RT-9, los siguientes criterios se aplican tanto a las parcelas estándar como a las de mayor tamaño:

- Se permite un máximo de 6 unidades en condominio
- Se permite un máximo de 8 unidades de vivienda de alquiler a precio de mercado aseguradas
- La parcela debe cumplir los requisitos mínimos de superficie y normas de emplazamiento
- En R1-1, la parcela también debe cumplir los requisitos mínimos de fachada

Para saber cuántas unidades se permiten en lotes de distintos tamaños, consulte la [Guía práctica de opciones de vivienda de baja densidad](#).

¿Está cambiando la Ciudad las nuevas normas sobre los multiplex R1-1 para alinearlas con la Legislación Provincial sobre VPPE?

No. La legislación provincial no exige que la Ciudad modifique las normas de los multiplex R1-1, ya que esta zona ya permite suficientes opciones de vivienda. La legislación exige cambios en las zonas clasificadas como "restringidas", lo que incluye las zonas que limitaban las opciones de vivienda a casas unifamiliares y dúplex (con o sin suites secundarias o unidades adicionales como una casa de callejón) a partir del 7 de diciembre de 2023. Dado que la zonificación R1-1 permite los multiplex con hasta 8 unidades y ya estaba en vigor en ese momento, no se considera una zona "restringida".

¿Cómo puedo saber en qué zona me encuentro y si las normas de VPPE se aplican en mi caso?

Puede encontrar su zona y otra información sobre zonificación aquí: <https://vancouver.ca/home-property-development/zoning-and-development-bylaw.aspx>

Si tiene alguna pregunta, póngase en contacto con el Centro de Rezonificación, rezoning@vancouver.ca.

¿Se protegerán las viviendas con valor histórico y de estilo distintivo?

Las propiedades con protección legal de patrimonio histórico no pueden ser demolidas para dar paso a nuevos multiplex. Sin embargo, estas propiedades aún pueden explorar opciones para crear viviendas adicionales mediante la conversión de espacios existentes y la adición de edificios de relleno.

A diferencia de las casas de patrimonio histórico, las casas de estilo distintivo sin protección legal no tendrán exenciones en virtud de la legislación provincial y podrán acogerse a las opciones de nueva construcción o renovación y conservación en las zonas RT-7 y RT-9.

¿Incluyen los requisitos provinciales de VPPE un Coeficiente de Superficie Edificable (FSR)?

La legislación provincial no obliga a los municipios a incluir una norma específica de FSR (*Floor Space Ratio*) en las zonas donde se requieran cambios. En RT-7 y RT-9, la ciudad propone un FSR

de 1,0 para ajustarse a la normativa R1-1. En el distrito de First Shaughnessy (FSD), el FSR máximo permitido es de 0,5 debido al mayor tamaño de las parcelas.

¿Por qué la densidad permitida para los multiplex no puede ser mayor de 1,0 FSR? ¿Existen otras oportunidades para las viviendas intermedias faltantes que vayan más allá de 1,0 FSR en la ciudad?

Permitir los multiplex a densidades superiores a 1,0 FSR crearía varios problemas. Entraría en conflicto con la norma R1-1, exigiría procesos de revisión más largos e inciertos, aumentaría los riesgos para los servicios públicos y podría requerir costosas mejoras. Los edificios más grandes también pueden ser más complicados y costosos de diseñar según el código de construcción y pueden crear la necesidad de tener costosos aparcamientos subterráneos. Actualmente, el límite de 1,0 FSR en las zonas R1-1 es efectivo, ya que ya hay varios cientos de solicitudes recibidas hasta la fecha.

Otras políticas, como las incluidas en los recientes planes comunitarios y la Política de Alquiler Asegurado, apoyan la construcción de tipos de vivienda intermedia faltante más grandes y densos. Se introducirán oportunidades adicionales para viviendas de mayor densidad mediante la aplicación del Plan Vancouver.

¿Seguirán estando disponibles las opciones de sótano? ¿Tengo que construir completamente por encima del nivel del suelo?

Sí. Los solicitantes seguirán teniendo la opción de incluir una planta de sótano si así lo desean. La Ciudad también está permitiendo diseños que estén totalmente por encima del nivel del suelo.

¿Los cambios para permitir los multiplex impactarán los impuestos a la propiedad? ¿Qué pasa con los valores de la propiedad?

Los impuestos sobre la propiedad están determinados por el presupuesto de la Ciudad y las evaluaciones de la propiedad llevadas a cabo por BC Assessment. Según las pruebas económicas realizadas, no se espera que la opción de los multiplex cause ningún aumento significativo del valor del suelo en las zonas de baja densidad. La Ciudad también ha implementado un requisito de bonificación de densidad para las opciones multiplex con el fin de garantizar la financiación para apoyar las mejoras de las infraestructuras y los servicios en estos vecindarios.

No se espera que los multiplex impacten significativamente los valores de las propiedades con el marco de bonificación de densidad propuesto.

Si construyo un multiplex en mi propiedad, ¿tendré que pagar los Gravámenes de Costo de Desarrollo (DCL) y las Contribuciones de Servicios para la Comunidad (CAC)?

Todas las solicitudes de desarrollo en la ciudad están sujetas al pago de [DCL \(en inglés, Development Cost Levies\)](#), a menos que el proyecto pueda acogerse a una exención o dispensa de DCL. Las [CAC](#) (en inglés, *Community Amenity Contributions*) solo son aplicables a las solicitudes de re zonificación y, por lo tanto, las propuestas de multiplex no estarán sujetas a CAC. La Ciudad también ha implementado un requisito de bonificación de densidad para las opciones multiplex con el fin de garantizar la financiación para apoyar las mejoras de las infraestructuras y los servicios en estos vecindarios. [Consulte aquí para más información.](#)