

Lo que necesita saber sobre Ordenanza y Legislación Provincial de Áreas Orientadas al Tránsito (AOT)

En diciembre de 2023, la provincia aprobó el [Proyecto de ley 47](#) que ordena a los gobiernos locales designar las zonas cercanas a las estaciones de tránsito rápido (estaciones de SkyTrain y centrales de conexión de rutas de autobuses) como Áreas Orientadas al Tránsito, o AOT (en inglés, Transit-Oriented Areas, TOA). En junio de 2024, la Ciudad aprobó la [Ordenanza de Designación de Áreas Orientadas al Tránsito](#) que se ajusta a la nueva legislación y regula el uso del suelo dentro de las AOT. Además, el Consejo aprobó una Política de Rezonificación de Áreas Orientadas al Tránsito, que sirve como guía para las consultas y solicitudes de rezonificación.

Si usted vive en un AOT o es un/a propietario/a interesado/a en los cambios que pueden producirse en un AOT, esto es lo que necesita saber.

Preguntas frecuentes:

¿Por qué se están produciendo estos cambios?

A medida que nuestra ciudad crece y la red de transporte público se amplía con proyectos como el metro de Broadway, tenemos la oportunidad de dar forma a ese crecimiento y crear barrios completos y conectados en torno a los centros de transporte público, con servicios, comodidades, conexiones de transporte y viviendas a corta distancia. Esto también reduce el uso de vehículos personales y las emisiones de gases de efecto invernadero, lo que fomenta un futuro más ecológico.

¿Cuántas AOT hay en Vancouver? ¿Cómo puedo saber si una propiedad está en un AOT?

La Ordenanza AOT designa 29 zonas cercanas a estaciones de transporte rápido como AOT. Puede consultar la lista siguiente para conocer la ubicación de las 29 AOT.

- Estación 29th Avenue
- Estación Arbutus
- Estación Bridgeport
- Estación Broadway - City Hall
- Estación Burrard
- Estación Vancouver City Centre
- Estación Commercial – Broadway
- Central de conexión de rutas Dunbar Loop Exchange
- Estación Gilmore
- Estación Great Northern Way - Emily Carr
- Estación Joyce - Collingwood
- Estación King Edward
- Central de conexión de rutas Kootenay Loop Exchange
- Estación Langara - 49th Avenue
- Estación Main Street - Science World
- Estación Marine Drive
- Estación Mount Pleasant
- Estación Nanaimo
- Estación Oak - VGH
- Estación Oakridge - 41st Avenue
- Estación Olympic Village
- Estación Renfrew
- Estación Rupert
- Estación South Granville
- Estación Stadium - Chinatown
- Estación VCC - Clark
- Estación Waterfront
- Estación Yaletown - Roundhouse

Las AOT se definen como zonas situadas a menos de 800 metros de una estación de tránsito rápido y a 400 metros de una central de conexión de rutas de autobuses. Para determinar si una propiedad específica se encuentra dentro de un AOT, puede consultar los mapas en la [Ordenanza AOT](#).

¿Significa esto que todas las propiedades en AOT han sido rezonificadas?

No. La Ordenanza AOT proporciona orientación sobre la clasificación de zona, pero no es en sí misma una reclasificación de zona. Los propietarios tienen que solicitar la reclasificación de zona de su propiedad si desean aumentar la altura y/o la densidad en virtud de la política de AOT.

Según el Proyecto de ley 47, ¿tendrán que aprobarse todos los nuevos desarrollos que cumplan los requisitos de altura y/o densidad?

No. Aunque la Ciudad no puede rechazar una solicitud en un AOT basándose únicamente en la altura y/o la densidad, sí puede rechazar una solicitud de reclasificación de zona basándose en otros principios de planificación y construcción de la Ciudad, lo que puede incluir otras políticas aprobadas por el Consejo, por ejemplo, la conservación del patrimonio histórico.

¿Cuáles son las alturas y densidades en las AOT?

- Para las estaciones de SkyTrain:
 - Nivel 1 - máximo de 200 m = Hasta 20 plantas o hasta 5,5 FSR (Coeficiente de Superficie Edificable)
 - Nivel 2 - máximo de 400 m = Hasta 12 plantas o hasta 4,0 FSR
 - Nivel 3 - máximo de 800 m = Hasta 8 plantas o hasta 3,0 FSR
- Para centrales de conexión de rutas de autobuses:
 - Nivel 1 - máximo de 200 m = Hasta 12 plantas o hasta 4,0 FSR
 - Nivel 2 - máximo de 400 m = Hasta 8 plantas, o hasta 3,0 FSR

¿Se requerirán viviendas de alquiler o viviendas de alquiler por debajo del mercado en los nuevos desarrollos? ¿Qué pasa con el estacionamiento?

La Política de reclasificación de zonas de las AOT (*TOA Rezoning Policy*) se centra en las nuevas oportunidades bajo las alturas y densidades provinciales en las viviendas de alquiler a precio de mercado, de alquiler por debajo del mercado y de alquiler fuera del mercado. A las propuestas que pretendan maximizar la altura y la densidad en todos los niveles se les exigirá que cumplan con una de las siguientes opciones:

- Asegurar el 100% de la superficie residencial como viviendas de alquiler, con un mínimo del 20% asegurado permanentemente como alquiler por debajo del mercado; o
- Entregar el 20% de la superficie residencial a la Ciudad como vivienda social.

En todos los niveles, la política también apoyará las solicitudes de desarrollos de alquiler a precio de mercado de baja altura de 4 o 5 plantas, y de 6 plantas con un 20% de alquiler por debajo del mercado.

Según la legislación, la Ciudad no puede establecer mínimos de aparcamiento residencial fuera de la vía pública en las AOT, excepto para el estacionamiento de personas con discapacidad. Sin embargo, los promotores inmobiliarios aún pueden optar por incluir aparcamientos en el sitio.

¿Se pueden juntar terrenos fuera de un AOT con terrenos dentro de un AOT?

Si el límite de un AOT cruza una parcela de tierra, se considera que esta está dentro del AOT. En cuanto a los ensamblajes de parcelas que estén tanto dentro como fuera de los límites de un AOT, el ensamblaje debe haber tenido lugar antes de la adopción de la Ordenanza AOT el 26 de junio de 2024 para que se considere que está dentro del AOT.

¿Se protegen las viviendas de alquiler existentes? ¿Qué sucede si mi edificio de alquiler está siendo remodelado?

Las políticas de protección y sustitución de alquileres de la Ciudad siguen aplicándose y las políticas mejoradas de reubicación y protección de inquilinos que siguen los requisitos del Plan Broadway se aplican a todas las solicitudes consideradas en el marco de la Política de reclasificación de zonas de las AOT. Puede consultar la política para obtener más información.

¿Cómo puedo saber qué se puede construir en una propiedad dentro de un AOT?

Puede revisar el reglamento de las AOT y confirmar en qué AOT se encuentra la propiedad y a qué clasificación pertenece. Tenga en cuenta que algunas AOT tienen zonas superpuestas y en ese caso se aplica el nivel con mayor altura y densidad. A continuación, puede consultar la Política de reclasificación de zonas de las AOT para determinar los requisitos para viviendas, comercios, etc. Si tiene alguna pregunta, puede ponerse en contacto con el Centro de Rezonificación, rezoning@vancouver.ca.

Recursos adicionales

- **Departamento de Planificación de la ciudad de Vancouver:**
 - [Sitio web](#)
 - Consulte aquí para encontrar su distrito de zonificación, realizar una consulta de zonificación y solicitar una reclasificación de zona.
 - Para nuevas solicitudes, póngase en contacto con rezoning@vancouver.ca
 - Para las solicitudes existentes, trabaje con el planificador de reclasificación de zona asignado.

- **Recursos del gobierno provincial:**
 - [Sitio web](#)
 - Consulte aquí para obtener información sobre la legislación provincial de AOT, los objetivos de sostenibilidad y las oportunidades de financiamiento.