Revisión de la Política de Edificios de Gran Altura

Resumen traducido de la Exposición

Español

Spanish



Visión General

La Ciudad de Vancouver está revisando la Política de Edificios de Gran Altura, que proporciona las directrices para los edificios del centro que superan significativamente la altura permitida por la zonificación. Esta revisión considera cómo los edificios de gran altura en áreas clave del centro de Vancouver pueden brindar beneficios públicos como vivienda, empleo y servicios, e impulsar iniciativas de la ciudad como el Plan de Granville Street, al tiempo que protegen las cualidades que la gente más valora de nuestra ciudad. Las vistas públicas protegidas se mantendrán y no se verán afectadas por esta revisión de la política.

El objetivo de la fase inicial de participación ciudadana es reunir ideas, perspectivas y aspiraciones para el futuro de los edificios altos en el centro de Vancouver.

En ese sentido, la opinión pública nos ayudará a definir las opciones de políticas futuras y las bases de un próximo concurso internacional de ideas de diseño.

¿Por qué la Ciudad está revisando ahora la Política de Edificios de Gran Altura?

La actual Política de Edificios Gran Altura se creó en 1997 y, desde entonces, solo se han realizado cambios menores (la última actualización sustancial fue en 2011). Vancouver ha crecido y cambiado significativamente con el tiempo. La Ciudad está revisando la política para asegurar que refleje las necesidades y prioridades actuales y que proporcione una guía clara y actualizada para futuras propuestas de desarrollo.

Las recientes decisiones del Ayuntamiento también han generado nuevas oportunidades:

- Las actualizaciones de la Política de Vistas Públicas (2024) abrieron nuevas áreas donde se podría permitir la construcción de edificios de mayor altura. Las vistas públicas protegidas se mantendrán y no se revisarán como parte de este trabajo.
- El Plan de Granville Street (2025) instruyó al personal a explorar oportunidades para la construcción de edificios de gran altura en el centro de la ciudad.

Esta revisión no se centra en ninguna aplicación específica. Explora cuestiones más generales sobre dónde podría ser apropiada una mayor altura y qué tipo de beneficios públicos son importantes.

CITY OF VANCOUVER | Higher Buildings Policy Review

Oportunidades y desafíos de los edificios de gran altura

Beneficios potenciales

Si se planifican cuidadosamente y se diseñan bien, los edificios de gran altura pueden generar un valor significativo, que incluye:

- Añadir más viviendas y empleos cerca de la infraestructura existente en el centro de la ciudad.
- Contribuir a la financiación de servicios públicos como parques, guarderías y espacios culturales mediante aportaciones al desarrollo.
- Fomentar el uso del transporte público y reducir la dependencia del automóvil.
- Crear calles y espacios públicos más dinámicos.
- Añadir variedad e interés al perfil urbano.

Los edificios de gran altura también generan aportaciones al desarrollo que pueden invertirse en servicios públicos.

Los **beneficios públicos** incluyen elementos esenciales para una ciudad con alta calidad de vida y pueden abarcar parques y espacios públicos abiertos, centros comunitarios, pistas de patinaje sobre hielo y piscinas, instalaciones sociales, guarderías, preservación del patrimonio, mejoras en el transporte público, malecones y vías verdes, estaciones de policía y estaciones de bomberos, instalaciones artísticas y culturales, y viviendas sociales o no comerciales, entre otras infraestructuras e inversiones cívicas.

Dificultades potenciales

Si se permiten edificios altos sin una planificación cuidadosa y una política clara, estos pueden:

- Sobrecargar infraestructuras como el agua, el transporte y los servicios de emergencia
- Aumentar la desigualdad al priorizar viviendas de lujo u oficinas de alta gama
- Incrementar las sombras y el viento a nivel de calle
- Alterar el carácter de los barrios
- Generar mayores impactos ambientales y energéticos

Una “ciudad en la naturaleza”

Los residentes de Vancouver coinciden en que la naturaleza, las vistas y los paisajes son algunos de los aspectos más importantes de la ciudad. Esta idea, a menudo descrita como una “ciudad en la naturaleza”, ha influido en las políticas de planificación urbana durante décadas.

Las vistas protegidas de las montañas y el agua son fundamentales para la experiencia de residentes y visitantes en la ciudad. Esta conexión con la naturaleza no solo contribuye a la calidad de vida, sino también a la identidad global de Vancouver y a su éxito económico a largo plazo.

La Política de Vistas Públicas y la Política de Edificios de Gran Altura

Vancouver gestiona los edificios altos del centro de la ciudad mediante dos políticas principales.

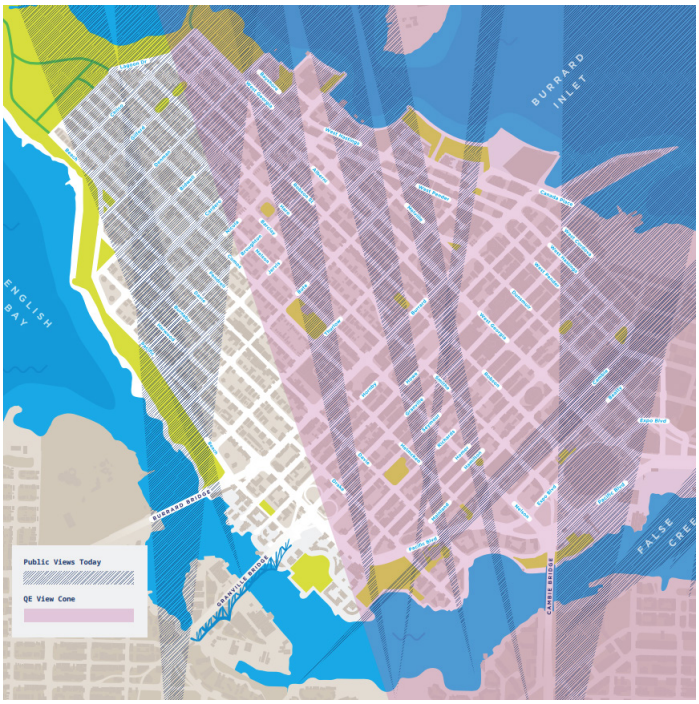


CITY OF VANCOUVER | Higher Buildings Policy Review

Política de Vistas Públicas (1989)

La Política de Vistas Públicas es una política que se aplica a toda la ciudad y que protege las vistas públicas importantes y los corredores visuales, y limita los lugares donde los edificios pueden invadir esas vistas.

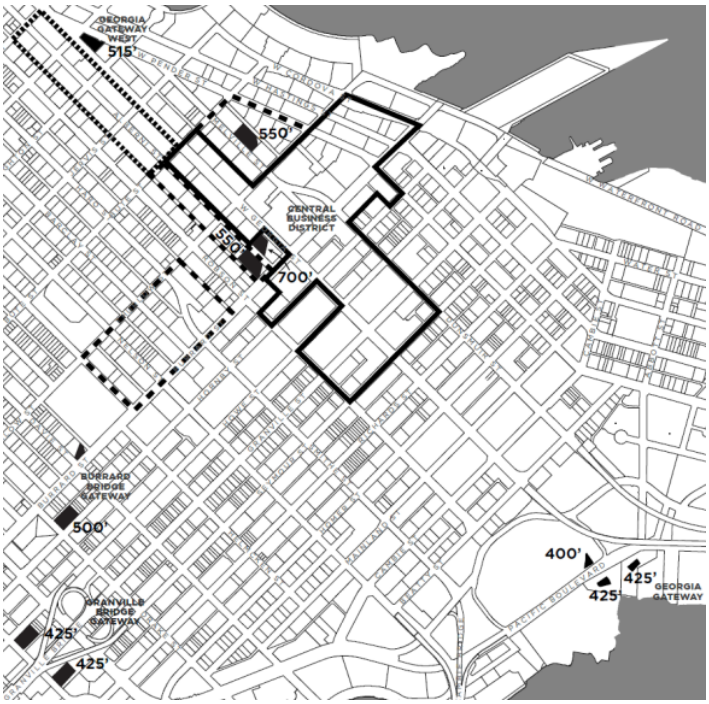
En julio de 2024, el Ayuntamiento aprobó modificaciones a la Política de Vistas Públicas para facilitar la construcción de más viviendas, espacios de trabajo y habitaciones de hotel, al conciliar la habitabilidad y la sostenibilidad. Estos cambios generaron nuevas oportunidades para la construcción de edificios más altos en el centro de la ciudad, fuera de los corredores visuales previamente protegidos. La revisión actual no modificará ninguna de las vistas protegidas.



Política de Edificios de Gran Altura (1997)

La Política de Edificios de Gran Altura se desarrolló en respuesta a la Política de Vistas Públicas. Se aplica a los edificios que son significativamente más altos que la altura máxima permitida por la normativa urbanística de zonificación en el centro de Vancouver.

La política se centra en ubicaciones clave como las calles principales del centro y los accesos a los puentes, con los edificios más altos del distrito financiero central (véase más abajo el mapa sobre la política) para crear un perfil urbano en forma de cúpula. Incluye directrices sobre diseño, beneficios públicos, conservación del patrimonio, desempeño en materia de sostenibilidad, consideraciones climáticas (es decir, viento y sombras) y describe un proceso de revisión mejorado.



Desde 1997, solo se han terminado seis edificios gracias a esta política.



2009
Living Shangri-la



2016
Paradox



2020
Vancouver House



2022
One Burrard Place



2023
The Stack



2024
Butterfly

CITY OF VANCOUVER | Higher Buildings Policy Review

Considerando la altura en la ciudad

La altura de los edificios no se determina por un solo factor, sino que refleja un equilibrio entre tres consideraciones interrelacionadas: técnicas, financieras y sociales. En última instancia, la política aprobada por el Ayuntamiento, elaborada con base en la opinión pública, determina la altura aceptable en cada zona.

Consideraciones técnicas

Las consideraciones técnicas abordan lo que se puede construir de forma segura y eficiente. Estas incluyen los requisitos sísmicos, las condiciones del suelo, el viento, las proporciones de las torres, los sistemas de ascensores y la capacidad de la infraestructura circundante, como la presión del agua, las redes de transporte y los servicios de emergencia.

Para comprender los límites físicos de la altura de los edificios, la Ciudad contrató a un firma de arquitectura internacional con amplia experiencia en el diseño de edificios altos.

Lo que reveló el estudio técnico

- La ingeniería moderna permite construir edificios mucho más altos que en el pasado.
- La altura de un edificio depende de su uso previsto (oficinas, hotel, vivienda, etc.).



Consideraciones financieras

Las consideraciones financieras influyen en la viabilidad económica. Los edificios de gran altura son más complejos y costosos de construir. A medida que aumenta la altura, las estructuras requieren sistemas más robustos, cimientos más profundos, ascensores adicionales, plazos de construcción más largos y mayores niveles de financiación y riesgo.

La Ciudad también estudió si la construcción de edificios de gran altura resulta rentable en Vancouver.

Lo que reveló el estudio financiero

- Los edificios de gran altura pueden aumentar el valor del terreno, especialmente cuando incluyen viviendas.
- Las viviendas en los pisos superiores suelen venderse a precios más altos, lo que puede contribuir a financiar beneficios públicos.

A medida que los edificios se vuelven muy altos:

- Los costos de construcción aumentan rápidamente.
- Los proyectos se prolongan y se vuelven más riesgosos.
- La distribución de las plantas se vuelve menos eficiente.
- La viabilidad del proyecto depende de precios de venta muy altos y de condiciones de mercado favorables.

En algunos casos, los edificios de altura moderada pueden generar tantos beneficios públicos como los extremadamente altos.

Los edificios de uso mixto (con empleos y viviendas) pueden ser:

- Más estables financieramente
- Más capaces de generar beneficios
- Menos riesgosos que las torres de un solo uso

Consideraciones sociales

Las consideraciones sociales reflejan los valores de la comunidad y las prioridades públicas. A los residentes les preocupa profundamente cómo el desarrollo afecta a sus barrios, espacios públicos y sentido de pertenencia.

El apoyo público, la identidad de la ciudad y las expectativas de beneficios para la comunidad influyen en la altura máxima que una comunidad está dispuesta a soportar para los edificios.

Participación actual y consideraciones sociales

La Ciudad puso en marcha este proceso de participación ciudadana para comprender mejor las perspectivas de la comunidad y determinar si los límites establecidos cuando se creó la política siguen teniendo sentido hoy en día y, de no ser así, cómo deberían evolucionar de manera que reflejen lo que más le importa a la gente.

Invitamos a la gente a compartir sus opiniones sobre:

- Cómo afectan los edificios altos al horizonte urbano y al nivel de la calle
- Dónde podría ser conveniente o no aumentar la altura
- Qué beneficios públicos debería aportar un mayor aumento de altura
- Cómo sería un diseño adaptado a las necesidades de Vancouver

Próximos pasos

La participación ciudadana ayudará a:

- Darles forma a las bases de un concurso internacional de ideas para recabar propuestas sobre la mejor manera de construir edificios altos en Vancouver (lanzamiento el 1 de junio)
- Informar las futuras opciones de políticas que se compartirán con el público en 2027
- Apoyar la toma de decisiones del Consejo sobre el futuro de los edificios altos en el centro de la ciudad

Cómo participar

La Ciudad de Vancouver organiza una exposición en la plataforma de observación del Vancouver Lookout del 1 al 10 de mayo para explorar la historia y el futuro de los edificios más altos de Vancouver. Usted puede:

Visitar la exposición: los residentes de Columbia Británica que presenten un comprobante de residencia pueden disfrutar de acceso gratuito en las siguientes fechas y horarios:

- Domingo 3 de mayo, de 2 a 6 p. m.
- Miércoles 6 de mayo, de 6 a 9 p. m.
- Sábado 9 de mayo, de 10 a. m. a 6 p. m.

Completa una encuesta en línea que estará disponible hasta el domingo 31 de mayo (la encuesta está disponible en varios idiomas):

CITY OF VANCOUVER | Higher Buildings Policy Review