

¿Cuáles son los nuevos ULURP para vivienda en NYC?

El **ULURP** es el proceso público mediante el cual se revisan las nuevas construcciones que necesitan cambios en la zonificación. En las elecciones generales de 2025, los votantes aprobaron nuevas vías de revisión para la mayoría de los proyectos de vivienda que necesitan estos cambios. Esta hoja informativa explica las nuevas vías de revisión.

Primero, un poco de contexto: la zonificación es el conjunto de leyes que establece qué se puede construir en cada parcela de tierra, incluidas las reglas sobre cómo se usa un edificio, su tamaño y otros requisitos, como el número de unidades asequibles o espacios de estacionamiento. Cuando la zonificación cambia, se denomina **rezonificación**.

Hay dos tipos de rezonificaciones:

Rezonificación específica de una parcela

CUANDO UN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTO

Cumple con.....

No cumple con...

LA ZONIFICACIÓN ASIGNADA A UNA PARCELA DE TIERRA

No necesita ninguna revisión especial aparte de los permisos de construcción. **Esto se llama construcción de pleno derecho.**

Tiene que pasar por el ULURP. Si se aprueba, la zonificación de esa parcela de tierra cambiará. **Esto se llama rezonificación específica de una parcela.**

Esta parcela fue rezonificada para permitir usos comerciales y edificios más altos con mayor densidad.

Rezonificación de un barrio

En ocasiones la ciudad busca cambiar las leyes de zonificación en un área más amplia para fomentar más construcción de vivienda. **Esto se llama rezonificación de un barrio.** Si esos cambios pasan por el ULURP, se pueden construir nuevas viviendas de pleno derecho siguiendo las nuevas leyes de zonificación.

Este barrio fue rezonificado para permitir edificios más grandes a lo largo de las avenidas principales.

¿Cuánta vivienda nueva proviene de las rezonificaciones?

De toda la vivienda nueva construida entre 2010 y 2018:



El 50% de la vivienda se construyó de pleno derecho (no pasó por el ULURP).

El 30% de la vivienda se construyó de pleno derecho tras la rezonificación de un barrio (pasó por el ULURP).

El 20% de la vivienda requirió la rezonificación específica de una parcela (pasó por el ULURP).

Para más información, visite tinyurl.com/NYC-info-brief

¡Dé la vuelta a la página para comparar el ULURP con las nuevas vías!



Compara las nuevas vías de revisión 66

A partir de 2026, la mayoría de las rezonificaciones residenciales que habrían pasado por el ULURP pasarán en su lugar por una de las nuevas vías de revisión, entre las que se incluyen...

- ★ Rezonificaciones específicas de una parcela o de un barrio que incluyan cualquier vivienda asequible.
- ★ Algunas rezonificaciones específicas de una parcela de menor escala que no incluyan vivienda asequible.

ULURP estándar



¿Qué rezonificaciones residenciales cumplen los requisitos?

Rezonificaciones 100% asequibles

Las Housing Development Fund Companies (HDFC) crean vivienda para personas de bajos ingresos. Los proyectos de HDFC que reciben financiación pública tienen muchas probabilidades de generar vivienda 100% asequible. Si estos tipos de proyectos necesitan cambios en la zonificación, cumplen los requisitos para los procesos acelerados de zonificación (Fast Track Zoning Actions).

Rezonificaciones de Viviendas Inclusivas Obligatorias (Mandatory Inclusionary Housing, MIH) en los 12 distritos comunitarios que construyeron menos vivienda asequible en los últimos cinco años.

La MIH exige a los constructores que reserven un porcentaje de unidades asequibles en las nuevas construcciones, ampliaciones o conversiones dentro de las zonas rezonificadas.

Aumentos de vivienda "moderados"

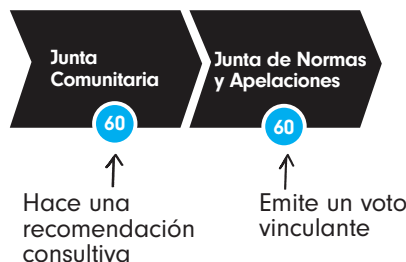
Si la rezonificación específica de una parcela supera solo un poco lo que permite la zonificación actual, cumple los requisitos para el ELURP. En distritos de baja densidad (viviendas unifamiliares y bifamiliares, pequeños edificios de apartamentos), "moderado" significa una altura máxima de 45 pies (poco probable que incluyan unidades asequibles). En distritos de densidad media y alta (grandes edificios de apartamentos, torres), "moderado" significa un aumento del 30% en la densidad (la mayoría incluirán unidades de MIH). El ELURP también se aplica a la cesión de terrenos de la ciudad para vivienda asequible.

Todas las demás rezonificaciones específicas de una parcela y de un barrio que incluyan vivienda asequible

Toda nueva rezonificación residencial que incluya cualquier vivienda asequible, y que no cumpla los requisitos para las otras vías, cumple los requisitos para la vía del ULURP con la Junta de Apelaciones (ULURP with Appeals Board Track).

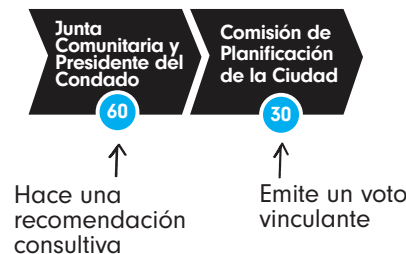
Creado por CUP (Center for Urban Pedagogy) en colaboración con ANHD (Association for Neighborhood and Housing Development, Asociación para el Desarrollo del Vecindario y la Vivienda). Diseñado por Eve Wallack. Traducido al español y maquetado por Alicia Gálvez Castrillo. © 2026 Center for Urban Pedagogy

Nuevas vías



Procesos acelerados de zonificación

La Junta de Normas y Apelaciones (Board of Standards and Appeals, BSA) está formada por cinco comisionados nombrados por el Alcalde.



Vía acelerada de vivienda asequible



Vía del ELURP

El Procedimiento Acelerado de Revisión del Uso del Suelo (Expedited Land Use Review Procedure, ELURP) sigue el mismo proceso que la Vía acelerada para vivienda asequible.



Vía del ULURP con la Junta de Apelaciones

Este es un ULURP estándar, pero si el Consejo de la Ciudad vota "rechazar" o "aprobar con modificaciones", el solicitante puede apelar. La **Junta de Apelaciones** está formada por el Alcalde, el Presidente del Consejo de la Ciudad y el Presidente del Condado en el que se propone la rezonificación. La Junta puede revocar el voto negativo del Consejo de la Ciudad y aprobar la propuesta original, o **revocar algunos o todos** los cambios propuestos por el Consejo de la Ciudad. No puede proponer cambios nuevos.