

CodeNEXT Info Sheet by Austin Interfaith

CodeNEXT is a total rewrite of the city's existing land use code, adopted more than 30 years ago.

The latest draft will change the way the City handles zoning, including how people can appeal or protest zoning decisions. With CodeNEXT, the City Planning Director will make most decisions about zoning and homeowners / property owners' ability to appeal zoning changes will be restricted.

It would also change much of what is allowed to be built in neighborhoods around our congregations.

One reason for the zoning changes in many Central and East Austin neighborhoods is the market potential for land near downtown. If the land is worth more than the house on it, a zoning change makes it easier to replace houses with business or entertainment oriented buildings.

In many Central and East Austin neighborhoods, for example, the zoning will change from use-based zoning (residential, office, retail) to form based zoning, in which many kinds of activities will be permitted in buildings with approved forms. This means bars, restaurants, offices and shops can be operated in old houses, often with no additional parking required.

CodeNEXT would allow many of these uses "by right," meaning separate permits will not be required and neighbors will not be able to protest the establishment of these uses in the neighborhood.

CodeNEXT will also cause many Central and East Austin neighborhoods to be "up-zoned" or changed from single-family zoning to a kind of multi-family zoning. This will allow more and larger housing units to be built on each property. In the latest draft, up to six units can be built "by right" on a lot that currently only allows one home.

CodeNEXT advocates say this will allow for easier construction of "granny flat" or garage apartments for affordability. However, current zoning already allows for this, though it can use some reform.

Many home and properties that conform to the current code will not conform under the new proposal. Property owners will be required to apply for a certificate of occupancy to continue to live in their now non-compliant homes for a fee. Noncompliant homes and properties can be repaired by owners, but additions and garage apartments will not be permitted for nonconforming structures. Unpermitted repairs or additions could result in loss of the occupancy permit.

*** **

CodeNEXT is not yet a done deal and City Council is divided on the issue. Our institutions will have two opportunities to communicate our concerns and attempt to change the proposal. A strong presence at both these sessions will strengthen the impact of our words.

- 10am Saturday, April 28 before the Joint Land Use Committees
- 10am Saturday, June 2 before City Council

Información sobre CodeNEXT por Austin Interfaith

CodeNEXT es una revisión total del código existente para el uso de terrenos, adoptado desde hace más de 30 años.

El último plan cambia la manera en que la ciudad maneja la zonificación, incluyendo la manera de apelar o rechazar las decisiones sobre esta. Con CodeNext el Director de Planificación hará la mayoría de las decisiones en cuanto a la distribución de zonas y la habilidad de los propietarios para apelar cualquier cambio de zona será restringida.

También cambiará considerablemente lo que se permite construir en los vecindarios en torno a nuestras congregaciones.

Una razón por este cambio en el Centro y Este de Austin, es el potencial de oportunidades de mercado para propiedades cercanas al centro de la ciudad. Si el valor de la tierra es mayor que la casa en tal terreno, los cambios de zonificación facilitarán el reemplazamiento de casas con edificios comerciales o centros de diversión.

En muchos de los vecindarios en las áreas Central y Este de Austin, por ejemplo, la zonificación cambiará de una zona basada en el uso (residencial, oficinas, o comercial) a una zona basada en la “forma de la estructura”; con lo cual varias clases de actividades serán permitidas en los edificios con formas aprobadas. Esto quiere decir que cantinas, restaurantes, oficinas, o tiendas de comercio podrán ser operadas en casas viejas, a menudo sin regulación de estacionamiento.

CodeNext permitiría muchos de estos usos “por derecho”, lo cual significa que no se necesitarán permisos adicionales, y las personas del vecindario no podrán levantar quejas contra este tipo de establecimientos.

CodeNext causará que muchos vecindarios ubicados al Centro y Este de Austin sean “Elevados de Zona” o cambiados de Zona Residencial a Zona Multifamiliar. Esto permitiría que una mayor cantidad de casas y/o casas más grandes puedan ser construidas. En el último borrador o plan se mencionó que podrán ser construidas “por derecho” hasta seis unidades en un terreno en el que hoy solo se permite construir una casa.

CodeNext y sus defensores dicen que este cambio permitirá la fácil construcción de “una casita para la abuelita” o apartamento en el garaje a un precio accesible. Sin embargo, la zonificación actual ya permite esta construcción, aunque el proceso de construcción y permisos requeridos por la Ciudad pudieran mejorarse.

Muchas casas y propiedades que se ajustan al código actual no se ajustarán a la nueva propuesta. A los propietarios de estas casas se les pedirá que soliciten y paguen por un certificado de vivienda para continuar viviendo en dichas casas, que estarán infringiendo la ley. Las casas que sean catalogadas como “no-conformes” o fuera del código, pueden ser reparadas por sus propietarios, sin embargo, ampliaciones de casas o apartamentos en el garaje no serán permitidos en estructuras calificadas como “no conformes.” Reparaciones no permitidas tendrán como consecuencia la pérdida del permiso de vivienda.

CodeNext aún no es un hecho. El Consejo Municipal de la Ciudad está dividido. Nuestras instituciones tendrán dos oportunidades para comunicar preocupaciones e interés de cambiar la propuesta. Una presencia fuerte en las dos sesiones reforzará los principios de nuestras declaraciones.

- 10am, sábado, 28 Abril de 2018 ante el Comité de Unión Sobre el Uso de Terreno
- 10 am, sábado, 2 de Junio, de 2018 ante el Consejo Municipal