
**Gracias por unirse a la reunión,
comenzaremos en un momento.**

Si tiene dificultades técnicas, envíe un correo electrónico a housingelement@lacity.org



Los Ángeles

Programa de Rezonificación

LOS ANGELES
CITY PLANNING

Información del Equipo

Planeadores Senior de la Ciudad- Matthew Glesne y Blair Smith

Planeadores de la Ciudad - Cally Hardy y Elizabeth Gallardo

Asociados de Planeación de la Ciudad - Betty Barberena, Wajiha Ibrahim y Jeanalee Obergfell

Trabajadores Estudiantiles Profesionales - Angelica Gonzalez, Alex Serna, y Kevin Umana

planning.lacity.org/housing-element-rezoning-program

housingelement@lacity.org

Manténgase Involucrado Durante el Seminario Web

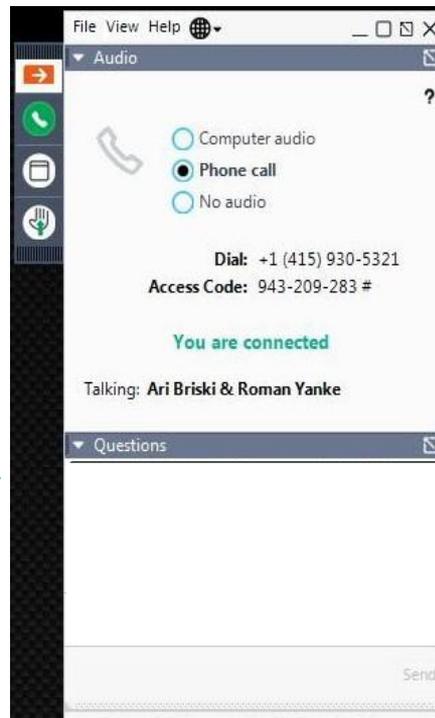
Por favor ofrezcan cualquier comentario y pregunta.



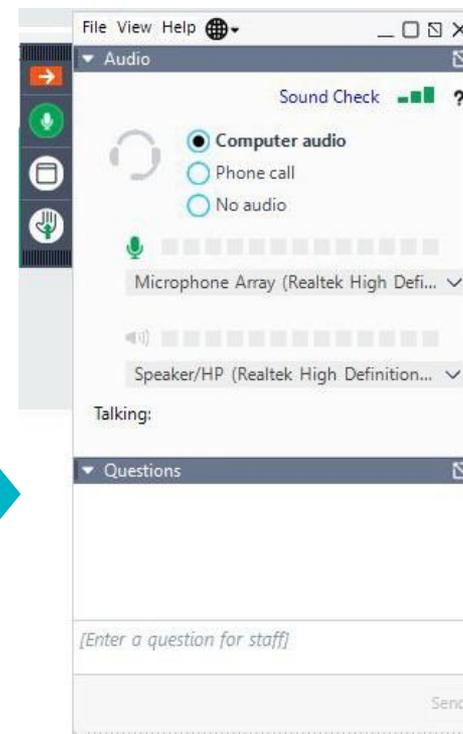
Escriba comentarios en la sección “Questions”



Participe en las encuestas

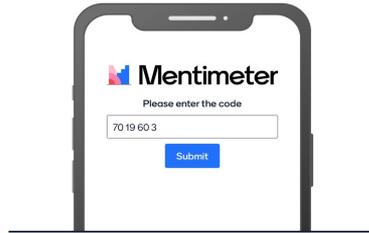


OR



Como Usar Mentimeter

Go to
www.menti.com



Use el código
7767 2491



Encuesta: En qué parte de la ciudad vive usted?

En Los Ángeles, vivo en el Código Postal:



Encuesta: **Cuál** es su experiencia de vivienda?

En Los Ángeles, soy un(a)...

- a. Inquilino/a*
- b. Dueño/a de casa*
- c. Falta de Vivienda*
- d. Otra opción:*



La razón porque estamos aquí hoy



- **Compartir lo que hemos estado haciendo**
- **Reintroducir el Programa de Rezonificación**
- **Explora soluciones que crean más viviendas**
- **Escuchar sus ideas**
- **Obtener comentarios sobre cómo abordar las necesidades de vivienda de Los Ángeles**

Agenda

Parte 1: Planeación de la Vivienda es Fundamental para el Futuro de Los Ángeles *(5 mins)*

Parte 2: Antecedentes del Elemento de Vivienda *(15 mins)*

Parte 3: El Programa de Incentivos para Vivienda *(30 mins)*

Siguientes Pasos *(5 mins)*

Preguntas y Respuestas



Planeación de la Vivienda es Fundamental para el Futuro de Los Ángeles

La Crisis de la Vivienda en Los Ángeles

Los Ángeles es la ciudad más superpoblada del país.

Con casi dos tercios de los Angelinos alquilando, la falta de vivienda ha resultado en **el mercado de alquiler más caro y los niveles más altos de superpoblación del país.**



Source: American Community Survey 5-year 2019.

La Mayoría de la Ciudad está muy Cara

A partir de enero 2023, un hogar necesitaría ganar **\$126k al año para pagar el alquiler promedio de un apartamento de 2 habitaciones.**

Rentas medianas solicitadas en la Ciudad

Studio – \$1,700

Unidad de 1-habitación – \$2,310

Unidad de 2-habitaciones – \$3,166

Unidad de 3-habitaciones – \$4,382

Unidad de 4-habitaciones – \$5,499

Source: Zumper. <https://www.zumper.com/rent-research/los-angeles-ca>

Planeación de la Vivienda es Fundamental para el Futuro de Los Ángeles

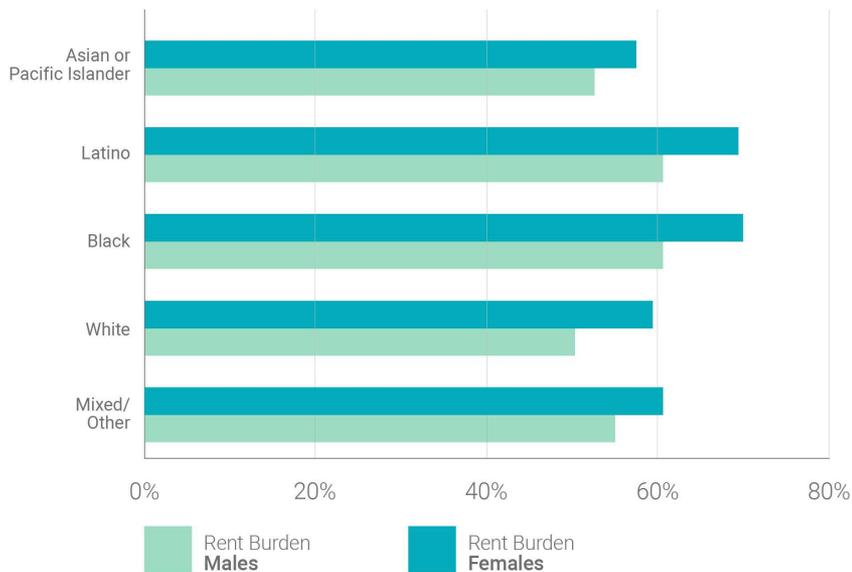
La Ciudad de Los Ángeles enfrenta una de las crisis de vivienda más severas del país, caracterizada por:

- Tasas más altas de **personas sin hogar**
- **Menor cantidad de viviendas** por adulto de cualquier ciudad principal de los EE. UU.
- **Propiedad de vivienda inalcanzable**
- **Presión de desplazamiento** intenso
- **Viajes más largos** al trabajo, más **contaminación del aire**
- **Familias jóvenes** no tienen hijos o se **van de Los Ángeles**

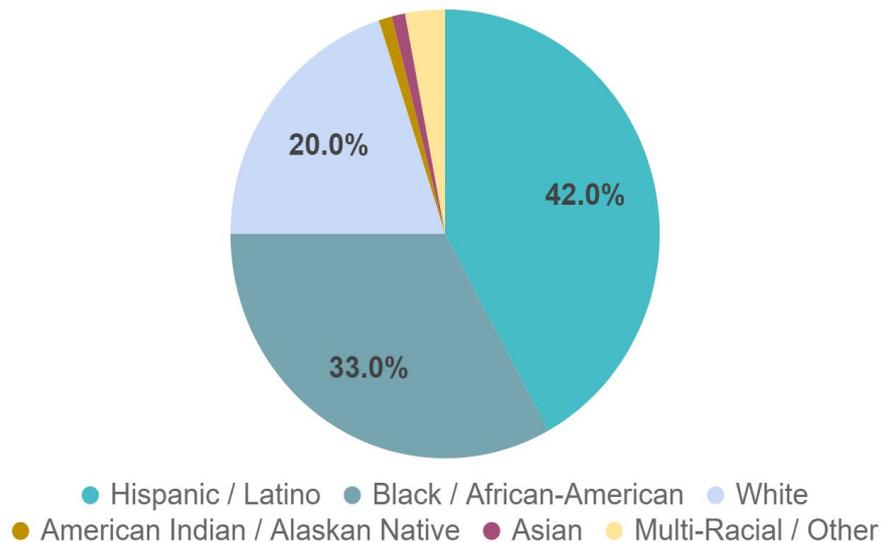
Ahora más que nunca, la planeación de la vivienda es crucial para abordar las desigualdades económicas, sociales, y de salud que enfrentan muchos Angelinos y para promover una vivienda justa en Los Ángeles

Los impactos se sienten más dramáticamente en las mujeres, los jóvenes, y las personas de color

Efecto de carga de renta por raza/etnia/género



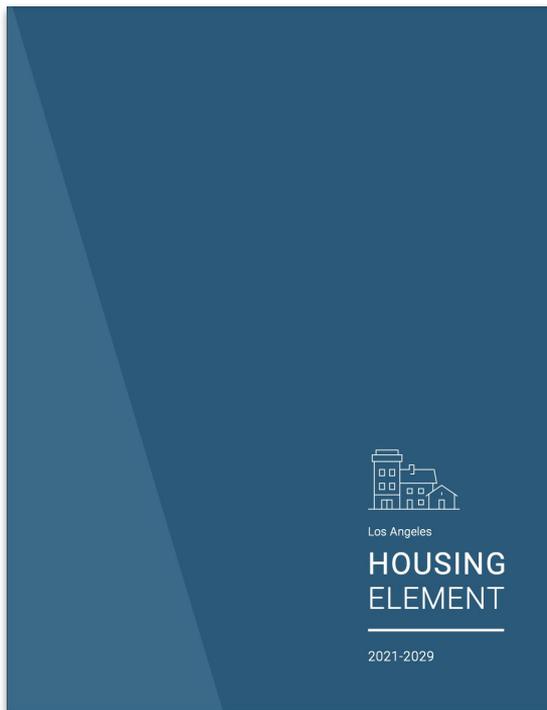
Demografía racial de gente sin vivienda





Antecedentes del Elemento de Vivienda

Antecedentes del proyecto: El Elemento de Vivienda



- Se realizó una **revisión integral del Elemento de Vivienda** del Plan General de 2019-2022.
- Establece los **objetivos de vivienda, políticas, objetivos y programas** del Plan General de la ciudad para el período de ocho años de 2021-2029.
- Identificó que se necesita rezonificación para garantizar una producción suficiente para abordar las necesidades y objetivos de vivienda de la ciudad.

Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA)

Dentro del Elemento de Vivienda, se requieren jurisdicciones para **analizar** si tendrán suficiente **capacidad de desarrollo anticipado para cumplir** con el **objetivo de la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA)**

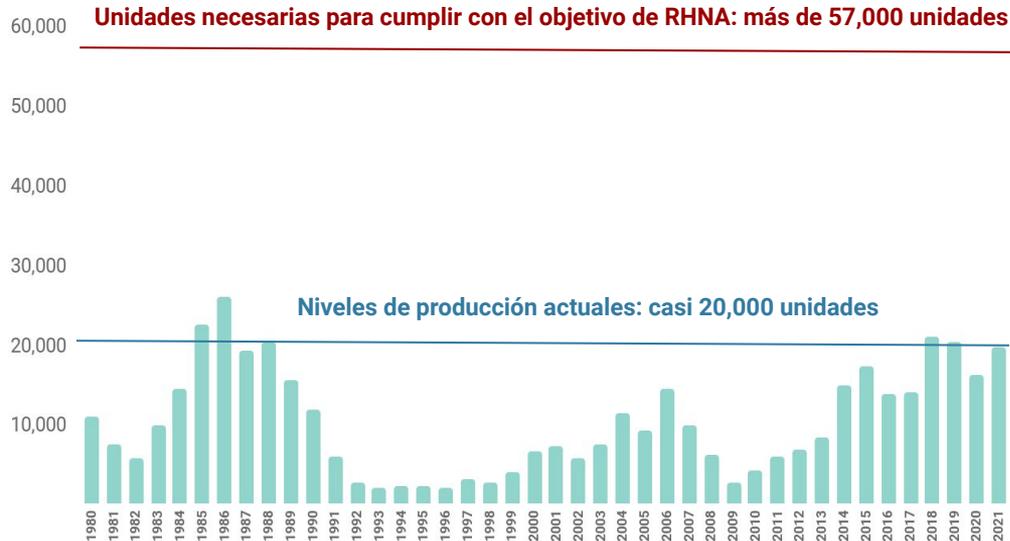
Los Ángeles no tuvo suficiente desarrollo anticipado, lo que obliga a la ciudad a **adoptar un programa de rezonificación antes de febrero 2025**

Objetivo de la RHNA
486,379

Desarrollo anticipado
230,964 unidades

Necesidad mínima de rezonificación
255,433 unidades

Objetivos de RHNA anuales en comparación



Para alcanzar nuestro objetivo de RHNA estimado, Los Ángeles necesitaría permitir un promedio de **57,000 unidades cada año**

Que requeriría **aumentos significativos de producción tanto para la tasa de mercado como para la vivienda asequible**

Data Source: US HUD SOCDS Building Permit Database

Consideraciones del Programa de Rezonificación

Los elementos clave de la estrategia de rezonificación han sido informados por:

- Requisitos del programa de rezonificación de la **Ley de elementos de vivienda estatal**,
- **Objetivos Afirmativamente Avanzar la Vivienda Justa (AFFH) objectives** y los resultados del análisis de AFFH,
- **Prioridades de vivienda en toda la ciudad** desarrolladas a través del proceso del Elemento de Vivienda, y
- **Comentarios** del público y del consejo de la ciudad.



Requisitos del Programa de Rezonificación

Un programa de rezonificación debe ser adoptado y efectivo antes de **febrero de 2025**

Más de la mitad del requisito de rezonificación es para sitios de **bajos ingresos**, los cuales deben:

- Permitir el **uso multifamiliar por derecho**
- Permitir **al menos 20 unidades/acre (y 16 unidades por sitio)**
- Tener **acceso a todos los servicios públicos**
- Estar más del **50% en sitios de zonas residenciales** (o todos los sitios deben permitir un proyecto 100% residencial sin usos comerciales)



*Florence Mills Apartments
3501-3509 South Central Avenue.*

*Foto de 2022 Commercial Real Estate Awards:
Affordable Housing, Los Angeles Business Journal*

Rezonificación debe Afirmativamente Avanzar la Vivienda Justa (**AFFH**)

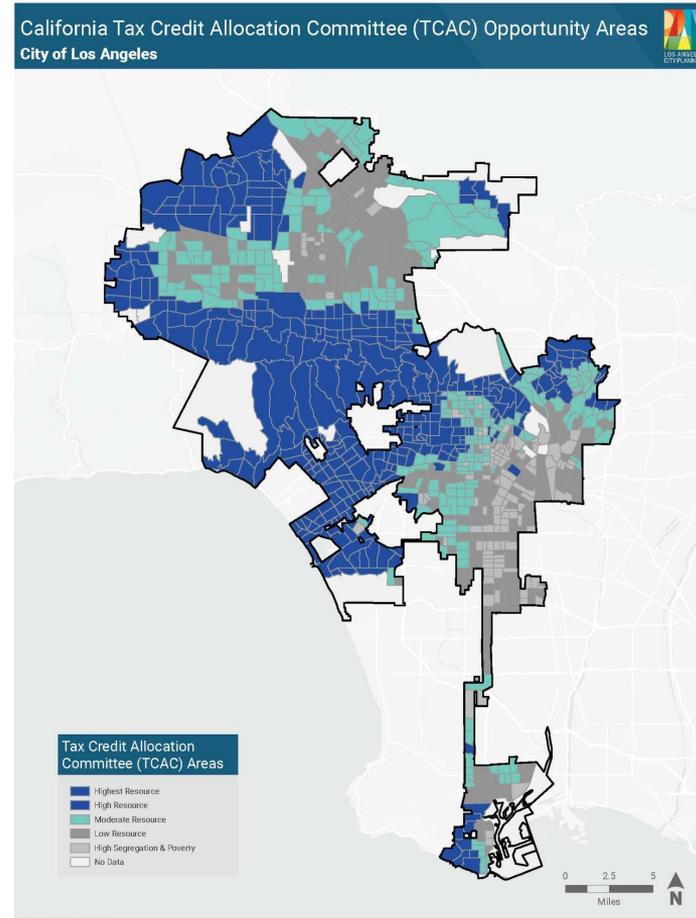
Afirmativamente Avanzar la Vivienda Justa (AFFH)

AFFH se define como:

"Tomar acciones significativas, además de combatir la discriminación, que superan los patrones de segregación y fomentan comunidades inclusivas libres de barreras que bloquean el acceso a la oportunidad ..."

El Estado (HCD/TCAC) ha creado un **Mapa de Oportunidades** que identifica áreas con recursos más **altos (azul)** o inferior (**gris**) para evaluar el **acceso a las oportunidades**.

Para cumplir con los requisitos de AFFH, un programa de rezonificación debe **ampliar** el acceso a la oportunidad.

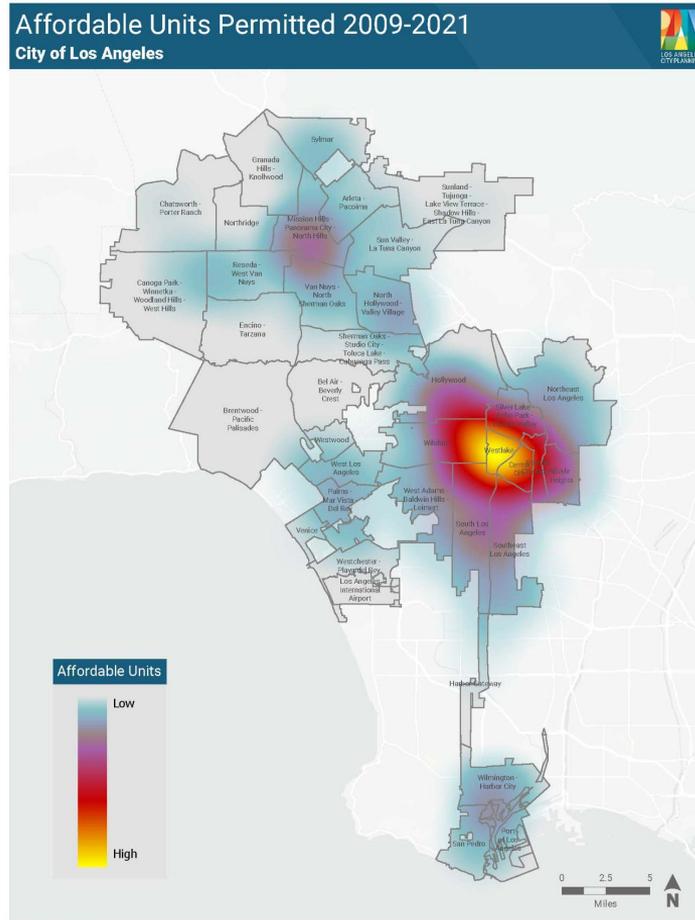


La rezonificación puede ayudar a revertir las desigualdades en el uso de suelo.

La Vivienda Asequible no se ha producido de manera equitativa en toda la ciudad. Resultando en muchos vecindarios sin opciones de vivienda asequible.

Esto refleja los tipos de vivienda que se permiten a través de la zonificación y donde se permite una densidad habitacional multifamiliar de mayor densidad.

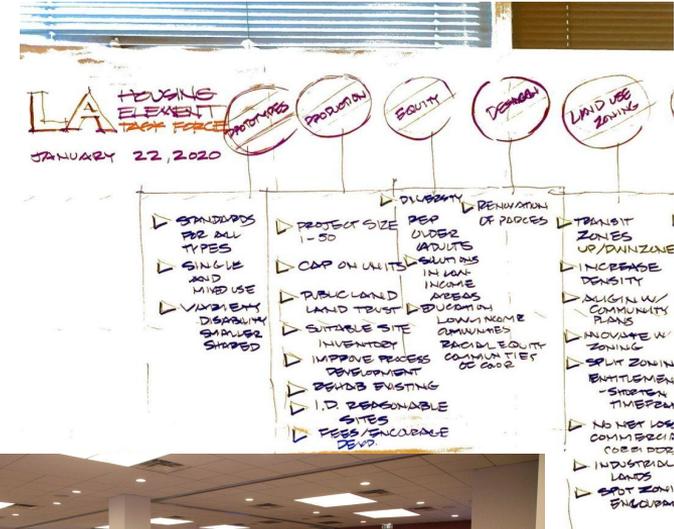
Hoy en día, solo el 20% de suelo en Áreas de Mayor Oportunidad permite la construcción de unidades multifamiliares.



Lo que escuchamos a través del proceso del Elemento de Vivienda

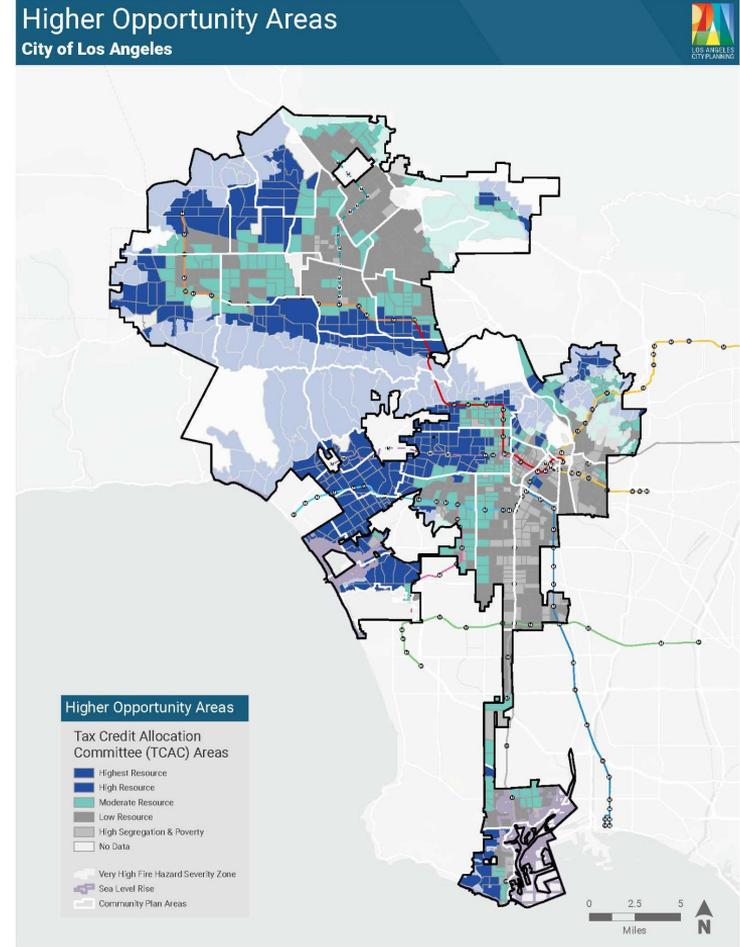
- Protección para los inquilinos y prevención de desplazamiento
- Producción de más viviendas, especialmente viviendas asequibles
- Planeación y zonificación para comunidades inclusivas
- Priorizar a los más vulnerables
- Abordar la crisis de falta de vivienda
- Promover vecindarios habitables y resilientes
- Promover oportunidades asequibles para ser propietario de casa

El consejo se la ciudad ha afirmado la dirección del programa de rezonificación del Elementos de Vivienda



Marco del programa: un enfoque de rezonificación equitativo

- Enfocar la nueva capacidad de vivienda en Áreas de Mayor Oportunidad
- Proteger a las comunidades vulnerables a las presiones de vivienda y desplazamiento
- Maximizar la asequibilidad y los beneficios de la comunidad
- Promover viviendas cerca de trabajos y transporte público y lejos de áreas ambientalmente peligrosas



Encuesta: ¿Apoya los cambios de zonificación que promueven una distribución más equitativa de oportunidades de vivienda asequible en toda la ciudad?

- a. Sí*
- b. No*
- c. No estoy seguro/a*





Rezonificación del
Elemento de Vivienda:
Programa de incentivos de
vivienda en toda la ciudad

Medidas de rezonificación

La rezonificación ocurrirá sobre el **ciclo del elemento de vivienda** a través de una variedad de medidas que incluyen:

**Esfuerzos activos de
planeación
de comunidad y
vecindario**

**Programa de
incentivos de
vivienda en toda
la ciudad**

Resumen de estrategias

**Reutilización
Adaptativa**

**Actualización de
programas de
incentivos para
viviendas asequibles**

**Corredores de
oportunidad**

**Superposición de
vivienda asequible**

**Falta de escala
mediana**

**Simplificación de
procesos**

Reutilización Adaptativa

- Reutilización Adaptativa se refiere a la **conversión de edificios comerciales** subutilizados a uso **residencial**.
- COVID-19 ha dejado muchos **edificios** de oficinas **vacíos** y subutilizados, creando una **oportunidad para nuevos usos**.
- Los Ángeles ha tenido **éxito con la reutilización adaptativa** en ciertos vecindarios incluyendo el centro de la ciudad, pero la misma simplificación del procesamiento no está disponible en toda la ciudad.
- La Reutilización Adaptativa 2.0 podría basarse en lo que funciona, para **expandir el Programa de Reutilización Adaptativa por toda la ciudad**.

Chase Bank, North Hollywood



Ordenanza de Reutilización Adaptativa

- El Programa eliminaría los obstáculos para simplificar la **conversión de** propiedades de **oficina y uso comercial vacantes** ha viviendas al proveer:
 - **Un proceso por derecho** (más rápido) para la reutilización de los edificios con al menos de 25 años de existencia
 - **Tamaños de unidades** más **flexibles**
 - **Alivio de los estándares** de desarrollo existentes
- Se anticipa que el borrador de la Ordenanza esté disponible para comentario público en la **primavera**.

Farmers Insurance, Mid-Wilshire



Encuesta: ¿Apoyaría la conversión de edificios subutilizados o vacíos (como oficinas y hoteles) en su vecindario a viviendas?

- a. Sí*
- b. No*
- c. Inseguro/a*



Resumen de estrategias

**Reutilización
Adaptativa**

**Actualización de los
Programas de
Incentivos para la
Vivienda Asequible**

**Corredores de
Oportunidad**

**Superposición de
Vivienda Asequible**

**Vivienda de Escala
Mediana**

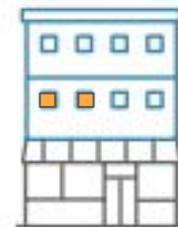
**Simplificación del
Procesamiento de
Proyectos**

Actualización de los Programas de Incentivos para la Vivienda Asequible

- Tiene como objetivo mejorar las estrategias que han tenido éxito en la producción de unidades asequibles, como los **programas de Bono de Densidad y Comunidades Orientadas al Transporte Público (TOC, por sus siglas en inglés)**.
- Estos programas **ofrecen incentivos a cambio de** que el desarrollo incluya un porcentaje de **viviendas asequibles** y no modifican la zonificación subyacente.
- **Los incentivos incluyen** densidad más alta (número de unidades), más altura, alivio de requisitos de estacionamiento, y más.
- El enfoque basado en incentivos **proporciona un marco** para las demás estrategias del **programa**.



Zonificación de base



Bono para viviendas de ingresos mixtos

■ Unidades asequibles

El éxito del Bono de Densidad y los Programas TOC

Entre 2018 y 2022:

- El Bono de Densidad y TOC generaron **más de la mitad** de todas las unidades de vivienda propuestas al Departamento de Planeación de la Ciudad.
- TOC
 - Solicitaciones para más de **50,000** unidades
 - Más de **10,000** fueron asequibles
- Bono de Densidad
 - Solicitaciones para más de **21,000** unidades
 - Más de **7,000** fueron asequibles



Actualización de los Programas de Incentivos para la Vivienda Asequible

Metas para la actualización del Bono de Densidad y los Programas de TOC:

- Incorporar **la legislación estatal** y proveer procesos más claros
- **Aumentar** la creación de unidades de **vivienda asequibles**
- Incentivar la vivienda asequible en áreas de mayor oportunidad
- Mejorar **protecciones para los inquilinos** al **aumentar el periodo de asequibilidad** y expandir **las provisiones contra el desplazamiento**
- Lograr **mejor forma del edificio** y diseño del sitio
- Facilitar un proceso de **aprobación de proyectos simplificado** simplificado y previsible
- Incorporar dirección del Consejo (p.ej. microunidades en Centros Regionales).
- Incorporar el **Programa TOC**



800 South Fairfax
Rendering by Reed Architectural
Group, courtesy of Department of
City Planning

Resumen de estrategias

**Reutilización
Adaptativa**

**Actualización de los
Programas de
Incentivos para la
Vivienda Asequible**

**Corredores de
Oportunidad**

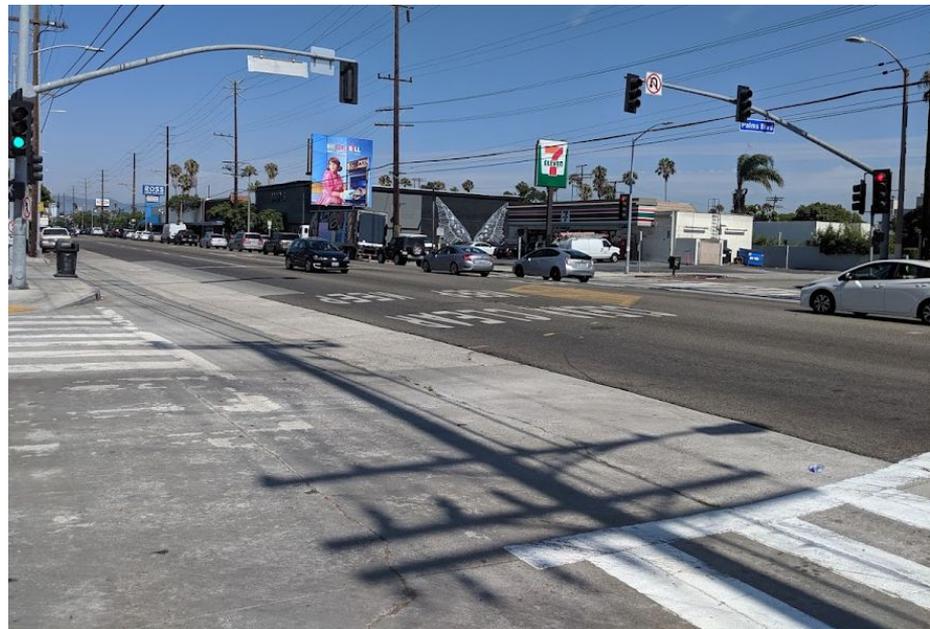
**Superposición de
Vivienda Asequible**

**Vivienda de Escala
Mediana**

**Simplificación del
Procesamiento de
Proyectos**

Corredores de Oportunidad

- Los Ángeles tiene muchas **calles subutilizadas** donde es difícil construir viviendas pero cuentan con importantes comodidades de estilo de vida como **servicios, transporte público, y empleos**.
- Tiene como objetivo **proveer** oportunidades de desarrollo con **vivienda asequible a lo largo de las calles principales** y vías públicas (corredores) localizados en **Áreas de Mayor Oportunidad**.
- Como el Bono de Densidad y TOC, los **incentivos serían disponibles** cuando se provea vivienda asequible en el sitio.



Corredores de Oportunidad

El Programa de Corredores de Oportunidad está explorando:

- Priorizar corredores cercanos al **tránsito**
- Adaptar los paquetes de incentivos para los corredores **residenciales y comerciales**
- Una escala de incentivos para áreas de **alta densidad** y áreas de **baja densidad**
- **Crear transiciones** entre el corredor y los **vecindarios residenciales adyacentes** que pueden tener calles más lentas, árboles de sombra y ambientes más saludables



Image courtesy of the Livable Communities Initiative; Art by Ana Benitez Duarte

Encuesta: ¿Se deberían expandir las oportunidades de vivienda más allá de las calles principales a los bloques residenciales que tienen árboles, menos tráfico, y un ambiente más saludable?

- a. Sí*
- b. No*
- c. Otro/a*



Resumen de estrategias

**Reutilización
Adaptativa**

**Actualización de los
Programas de
Incentivos para la
Vivienda Asequible**

**Corredores de
Oportunidad**

**Superposición de
Vivienda Asequible**

**Vivienda de Escala
Mediana**

**Simplificación del
Procesamiento de
Proyectos**

Antecedentes a la Superposición de Vivienda Asequible (AHO)



La estrategia fue considerada en el informe de Planeación adoptado por el Concejo de la Ciudad en agosto del 2022.

Crearía **incentivos adaptados/simplificación para los desarrollos de vivienda asequible** que:

- Puede ahorrar **tiempo, dinero, y riesgos** asociados con la vivienda asequible.
- Puede **reducir el costo de la tierra** al proporcionar incentivos únicos solo accesibles para viviendas asequibles.
- Puede proporcionar una oportunidad clave para **avanzar las metas de la vivienda justa (AFFH, por sus siglas en inglés)** al enfocarse específicamente a la viabilidad en áreas de mayores recursos.

Contexto de la ley estatal

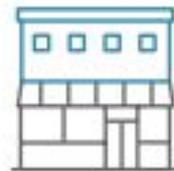
La Superposición de Vivienda Asequible se basaría en los incentivos de la **Ley de Bono de Densidad estatal reciente para viviendas 100% asequibles** :

Incentivos de toda la ciudad

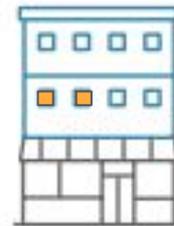
- 80% aumento en densidad
- .5 de estacionamiento por unidad
- Um incentivo adicional (hasta 4)

Incentivos dentro de ½ milla de una parada de tránsito mayor y un área de bajo VMT

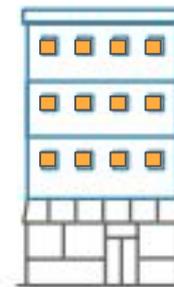
- Densidad ilimitada
- Zero estacionamiento
- 33' aumento de altura, o 3 pisos



Zonificación de base



Bono para viviendas de ingresos mixtos



Bono para 100% viviendas asequibles

■ Unidades asequibles

Consideraciones de superposición de vivienda asequible

La Superposición de Vivienda Asequible podría ofrecer diferentes incentivos que se basan en cada contexto :

- Un **programa para toda la ciudad** que proporciona la implementación local de la ley estatal de bono de densidad
- Incentivos adicionales en áreas de **recursos altos y moderados** para:
 - Zonas de **mayor densidad** ya elegibles para incentivos estatales
 - Zonas multifamiliares de **baja densidad** no son elegibles para incentivos hoy
- **Incentivos personalizados en toda la ciudad:**
 - Propiedades de organizaciones basadas en la fe
 - Propiedades públicas
 - Zonas de estacionamiento



Courtesy of AIA Seattle

Resumen de estrategias

Reutilización en suelo urbano

Actualización de los programas de incentivos de vivienda asequible

Corredores de oportunidad

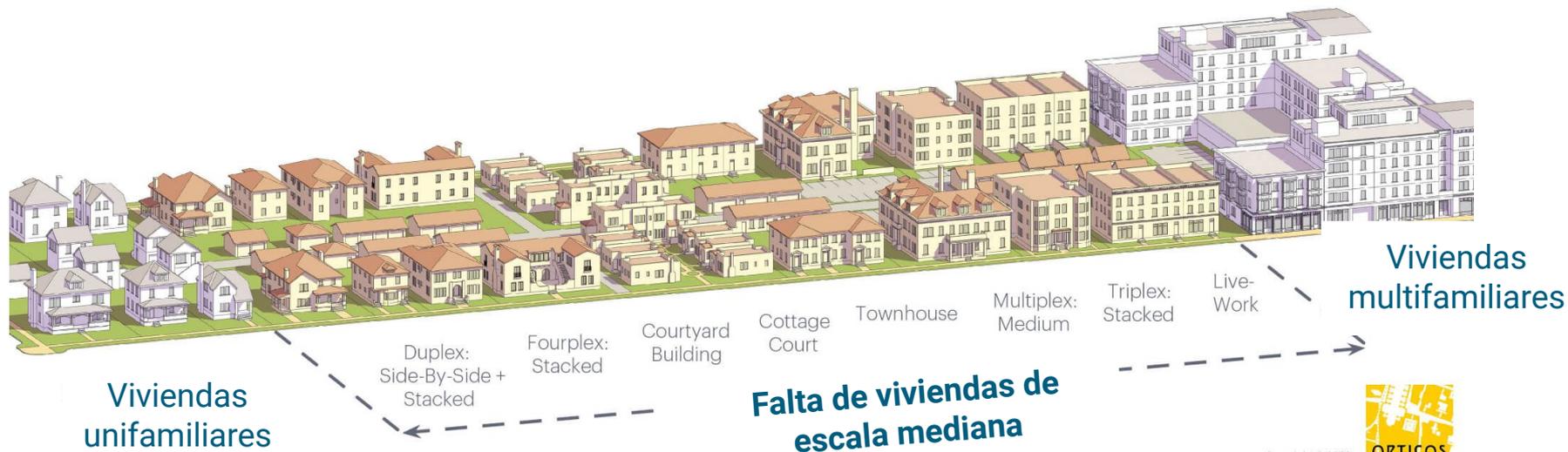
Superposición de vivienda asequible

Falta de viviendas de escala mediana

Simplificar el proceso

¿Qué es la falta de viviendas de escala mediana?

Falta de viviendas de escala mediana se refiere a edificios de **baja-escala** que contienen más de una unidad de vivienda y generalmente se construyen en el “**medio**” en **forma**, **escala**, y **asequibilidad** entre edificios unifamiliares y multifamiliares más grandes.



¿Cómo se miran estas viviendas de escala mediana?

Multiplex (duplex, triplex, fourplex, sixplex)



Townhouse



Bungalow Court



Courtyard Apartment



Walk-up/Rowhouse



Metas para viviendas de escala mediana

- **Integrar la vivienda de manera más fluida** en los vecindarios
- Cultivar un **entorno público más transitable a peatones** para apoyar pequeñas empresas locales, el transporte público y los centros de empleo
- Proveer **tamaños de viviendas más diversos**
- Proporcionar **viviendas más asequibles natural y viviendas asequibles con restricciones de ingresos** en áreas ricas en oportunidades
- Crear **oportunidades para ser dueño de propiedades**



Courtesy of Omgivning and Studio-MLA

Falta de Viviendas de Escala Mediana

La estrategia de falta de viviendas de escala mediana está **explorando viviendas multifamiliares de baja escala** en **diferentes contextos**, que incluyen:

- **Explorando viviendas de escala mediana** detrás de corredores comerciales y en corredores comerciales y en corredores residenciales en **áreas de mayor oportunidad**,
- Desarrollar herramientas de zonificación de forma para proyectos que ya son elegibles para incentivos para **fomentar una escala más baja en toda la ciudad**, y
- Actualizar la **ordenanza de ADU en toda la ciudad**



Courtesy of Vonn Weissenberger

Encuesta: ¿Dónde le gustaría ver oportunidades de vivienda de escala media que faltan?

- a. *Áreas residenciales cerca del tren y del servicio de tránsito*
- b. *Áreas residenciales con acceso a buenas oportunidades (cerca de buenas escuelas, trabajos, parques, etc.)*
- c. *Áreas residenciales ubicadas a menos de 10 minutos a pie de tiendas/servicios*
- d. *Áreas residenciales multifamiliares en donde existe falta de viviendas de escala media hoy*
- e. *Cualquier área residencial*
- f. *Otro:*



Resumen de estrategias

Reutilización en suelo urbano

Actualización de los programas de incentivos de vivienda asequible

Corredores de oportunidad

Superposición de vivienda asequible

Falta de viviendas de escala mediana

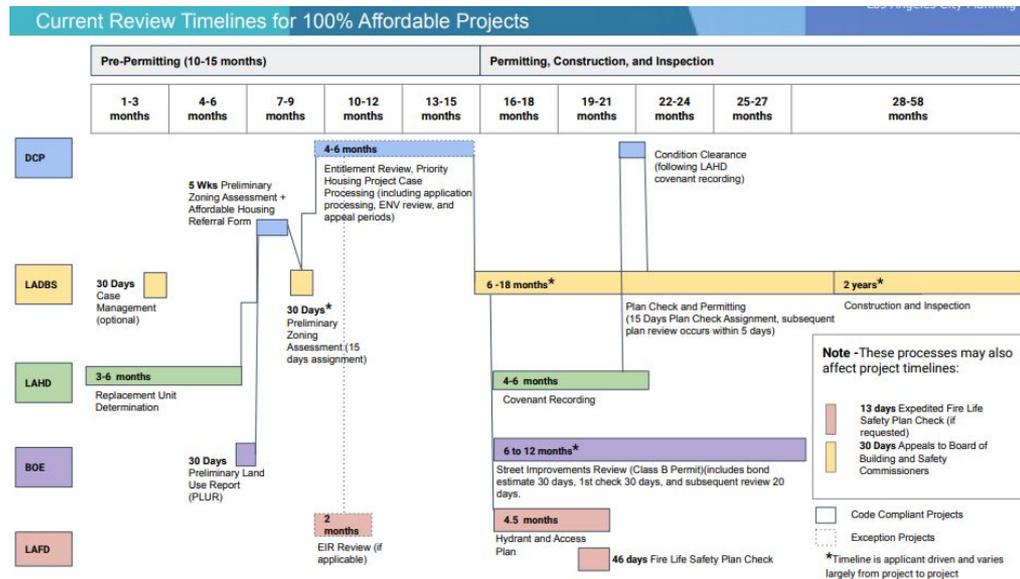
Simplificar el proceso

Restricciones de procesamiento de proyectos

Los procesos largos y complicados de concesión de derechos y permisos se han identificado como las principales limitaciones para la producción de viviendas, ya que tienen la tendencia de:

- Retrasos en el cronograma
- Incertidumbre del proyecto
- Aumento de costos

Se impide la realización de muchos proyectos potenciales.



El gráfico del Archivo de Consejo 21-0658 muestra los retrasos potenciales y la incertidumbre del proyecto que enfrentan los proyectos de viviendas asequibles

Simplificar el proceso

En todas las estrategias del programa, el programa eliminará las barreras procesales y creará procesos eficientes y acelerados.

Todas las estrategias incorporarán más oportunidades de **procesamiento ministerial** para proyectos de desarrollo que incluyan unidades de vivienda asequible.

Este enfoque **aumentará la producción** de unidades asequibles y proporcionará un proceso de revisión más transparente y rápido.



Encuesta: ¿Apoyaría la simplificación del proceso a cambio de más beneficios para la comunidad, incluyendo niveles más altos de asequibilidad en el sitio, mayores protecciones para los inquilinos y medidas contra el desplazamiento?

- a. Si*
- b. No*
- c. Otro*





Siguientes pasos

Programa de Incentivos para la Vivienda en toda la Ciudad

Cronología

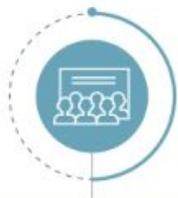
Estamos aquí:



Invierno 2022 - Primavera 2023

Escuchar

- Realizar análisis
- Llevar a cabo divulgación pública
- Preparar borradores de recomendaciones para diversas estrategias de rezonificación



Otoño 2023

Compartir/Publicar

- Publicación de borrador de ordenanza(s)
- Llevar a cabo divulgación pública
- Realizar una revisión ambiental
- Modificar los borradores de la(s) ordenanza(s) para integrar los comentarios del público



Invierno 2023 - 2024

Modificar/Publicar

- Publicación de ordenanzas preliminares revisadas
- Organizar jornadas de puertas abiertas y audiencias públicas



Primavera - Invierno 2024

Adoptar

- Comenzar el proceso de adopción con una audiencia de la Comisión de Planeación de la Ciudad, seguida por el Comité de Planeación y Gestión de Uso de Suelo y las Audiencias Públicas del Concejo de la Ciudad.

Próximos pasos

Próximas sesiones por temas

- Seminario web sobre reutilización del suelo urbano (mayo)
- Actualización de los Programas de Incentivos para la Vivienda Asequible, protecciones para inquilinos y simplificación de procesos (primavera/verano)
- Superposición de Vivienda Asequible (primavera/verano)
- Corredores de Oportunidad (primavera/verano)
- Vivienda de Escala Mediana (Primavera/Verano)

Manténgase en contacto:

Comuníquese con el personal para preguntas generales o comentarios en housingelement@lacity.org

¡Asegúrese de visitar nuestro sitio web del Programa de Rezonificación del Elemento de Vivienda e inscríbese para recibir actualizaciones!

Sign up for updates from the Housing Element Rezoning Program

This list is for those interested in receiving information on the Housing Element Rezoning Program and general City Planning updates.

* Email

* First Name

* Last Name

Postal Code

By submitting this form, you are consenting to receive marketing emails from: Los Angeles City Planning, 200 N. Spring St. Room 525, Los Angeles, CA 90012, US. <https://planning.lacity.org/>
 You can revoke your consent to receive emails at any time by using the [SafeUnsubscribe!](#) link, found at the bottom of every email.
 Emails are serviced by Constant Contact





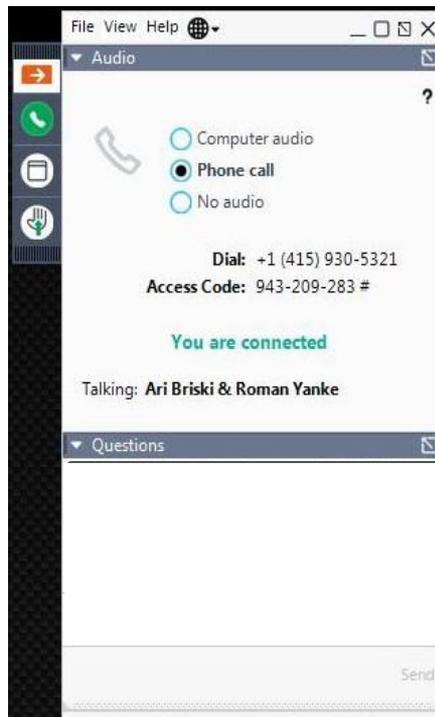
Preguntas y Respuestas

¿Preguntas?

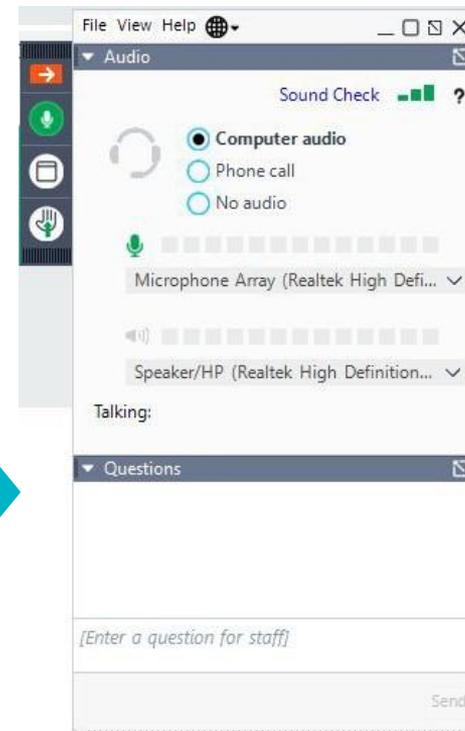
Por favor, ofrecer cualquier comentario y pregunta.



Escribe comentarios en "Preguntas" ("Questions" en inglés)



OR





!Gracias!