



Programa de incentivos para crear viviendas asequibles

Nuevas viviendas que serán asequibles para los residentes actuales y futuros de Boyle Heights

El componente clave del Plan Comunitario de Boyle Heights es el creación de un Programa de Beneficios Comunitarios que establece incentivos para construir viviendas asequibles que corresponden a las necesidades de la comunidad. Se propone que los incentivos en el Programa de Beneficios a la Comunidad se apliquen en todo Boyle Heights, y se centren en áreas que están cercas de transporte. Trabajando en conjunto con las propuestas herramientas de zonificación y las políticas del Plan, el Programa de Beneficios Comunitarios se enfoca en brindar viviendas para personas de bajos recursos donde más se necesite, y que a la vez, reflejen las características existentes de Boyle Heights.

La Política de Uso de Suelo 1.2

incentiva el desarrollo de nuevas viviendas para hogares de ingresos extremadamente bajos, muy bajos y bajos en la comunidad.

La Política de Uso de Suelo 4.1 y 4.2

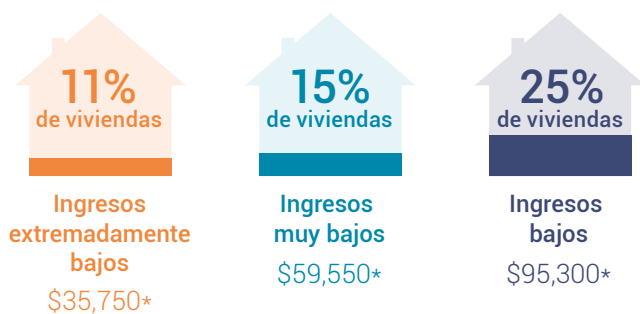
permite una mayor escala de desarrollo y densidad alrededor del transporte si un proyecto brinda viviendas asequibles de alta calidad para hogares de bajos ingresos.

La Política de Uso de Suelo 17.4

incorpora detalles arquitectónicos, materiales de construcción y ornamentación que reflejan el contexto local y los patrones de desarrollo en Boyle Heights.

Vivienda para personas de bajos recursos y elegibilidad

Para cualquier proyecto que utilice el opcional Programa de Beneficios Comunitarios y acceda a estos derechos de desarrollo adicionales (FAR, densidad, altura, etc.), el proyecto debe destinar al menos el 11% de las unidades totales en el proyecto para hogares con ingresos extremadamente bajos; o 15% para hogares de muy bajos ingresos; o 25% para hogares de bajos ingresos. Un proyecto que brinda el 100% de las unidades como asequibles a hogares de bajos ingresos serían elegibles para más incentivos que los desarrollos para hogares de ingresos mixtos.



Sería requerido que los proyectos que utilicen el Programa de Beneficios Comunitarios brinden un porcentaje de las nuevas viviendas para hogares más grandes (dos recamaras o más por vivienda), y sería requerido que reemplazaran las unidades de vivienda con Control de Renta que fueron estabilizadas según la Ordenanza de Estabilización de Renta de la Ciudad, o que fueron convenidas a unidades de vivienda para personas de bajos recursos.

Para poder utilizar el programa de incentivos opcional, un desarrollo de viviendas elegible debe resultar en la construcción o adición de 5 o más unidades a un sitio de desarrollo. Un desarrollador or propietario puede acceder incentivos como aumentos en densidad, coeficiente de utilización de suelo (FAR) o altura; o reducciones en los requisitos de estacionamiento, reduccion en las restricciones de la anchura del lote, o cobertura del lote a través de un proceso por derecho, a cambio de proporcionar viviendas asequibles.

*Limite de ingresos para un hogar de cuatro personas
Fuente: LAHD 2022 Income and Rent Limit - Land Use Schedule VI

Cómo funciona el Programa de Beneficios Comunitarios

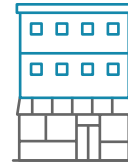
El Plan Comunitario de Boyle Heights propone un nuevo sistema de zonificación que establece los derechos de desarrollo de "Base" y "Bono" para el Coeficiente de Utilización de Suelo (FAR), y en algunos lugares, la Altura. Los derechos de desarrollo de Base y la Bono se indican en la zonificación propuesta llamada "Distrito de Forma"

El Programa de Beneficios Comunitarios, está ubicado dentro del "Sistema de Incentivos" dentro de la zonificación propuesta, así como el "Distrito de Zonificación Sobrepuestos para la Implementación del Plan Comunitario" (CPIO, por sus siglas en inglés) propuesto, brinda un plan para que proyectos puedan sobrepasar los derechos de desarrollo Base propuestos bajo el Plan Comunitario, hasta el máximo derechos de desarrollo permitido, en cambio de la inclusión de viviendas asequibles.

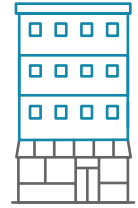
Los proyectos que utilizan el programa propuesto también podrían ser elegibles para incentivos tales como estacionamiento reducido o requisitos de restricciones laterales o posteriores.



Reglamento de zonificación de base



Bono para uso mixto con viviendas asequibles

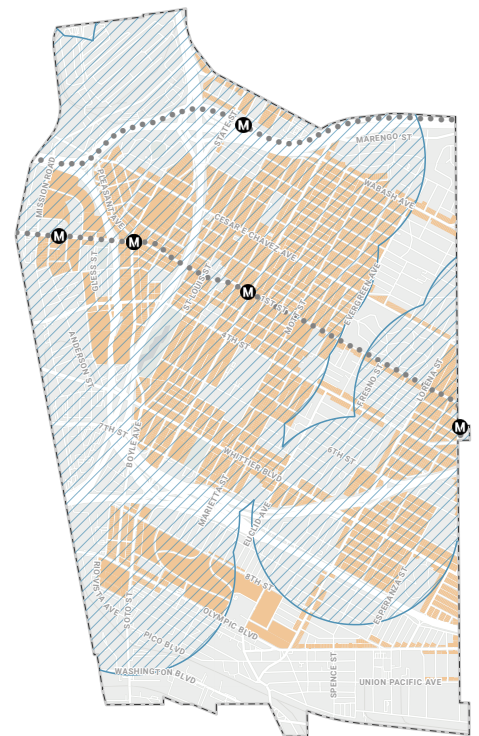


Bono para edificio con 100% viviendas asequibles

Relación con otros programas de incentivos de viviendas para personas de bajos recursos

Bajo las nuevas regulaciones del código de zonificación, el solicitante aún puede buscar incentivos a través del proceso existente de Bono de Densidad. Sin embargo, los incentivos de TOC de toda la ciudad, establecidos bajo la Medida JJJ, ya no se aplicarán a las propiedades en Boyle Heights; El Programa de Beneficios Comunitarios actuará como el TOC para áreas cercanas al transporte, y ampliará las oportunidades de vivienda para personas de bajos recursos en áreas que no están identificadas por las pautas del TOC hoy en día.

El CPIO de Boyle Heights brinda regulaciones suplementarias que se adaptan a los objetivos del Plan Comunitario de Boyle Heights. La zonificación y los incentivos se han adaptado de los incentivos de TOC de toda la ciudad para mejor reflejar los patrones de desarrollo y las condiciones existentes de Boyle Heights. Por ejemplo, en áreas con características patrimoniales que se encuentran cerca del transporte, el TOC ofrece grandes incentivos para la Altura Máxima, la Densidad y el Coeficiente de Utilización de Suelo (FAR). Bajo el Programa de Beneficios Comunitarios de Boyle Heights, los incentivos para la densidad y el área de suelo en esta área son similares, pero la altura no es un incentivo para mantener la escala y las características existentes del área. Además, en un corredor principal de autobuses que puede no cumplir con los intervalos de frecuencia para que se apliquen las Pautas de TOC en toda la ciudad, el Programa de Beneficios Comunitarios de Boyle Heights ofrecerá mayores incentivos para apoyar la producción de viviendas más asequibles y para hogares de ingresos mixtos cerca del transporte y otros recursos y equipamiento.



Áreas expandidas con incentivos para viviendas asequibles

- Niveles TOC actuales
- Programa de beneficios comunitarios propuesto