

Ordenanza de Reutilización Adaptativa en Toda La Ciudad

La ciudad de Los Ángeles ha sido líder nacional en facilitar la reutilización de los edificios existentes, provocando la revitalización del centro de Los Ángeles, Hollywood y otros vecindarios históricos. Estos éxitos han sido posibles gracias a la Ordenanza de Reutilización Adaptativa (ARO, por sus siglas en inglés) de 1999, la cual permitió la creación de más de 12,000 viviendas solo en el centro de la ciudad. Esto ha llevado a la regeneración económica, oportunidades de vivienda y a la preservación y revitalización del legado arquitectónico de la ciudad.

Un cuarto de siglo después y enfrentando diferentes desafíos, Los Ángeles, junto a una emergencia habitacional y la recuperación económica post pandémica, el Departamento de Planeación de la Ciudad propone una expansión y una reinversión de las políticas de reutilización adaptativa de la ciudad para una nueva era: una Ordenanza de reutilización adaptativa en toda la ciudad. Las revisiones propuestas a la Ordenanza de Reutilización Adaptativa brindarán una mayor flexibilidad de diseño y crearán incentivos nuevos para viviendas asequibles.

Ampliar el Programa de Reutilización Adaptativa es una de las seis estrategias clave del [Programa de Incentivos de Vivienda para toda la ciudad](#). El Programa de Incentivos de Vivienda para toda la ciudad tiene como objetivo abordar las importantes necesidades de vivienda en Los Ángeles, para que la Ciudad amplíe la disponibilidad de viviendas y cumpla con sus obligaciones estatales en materia de Vivienda. El borrador inicial de la Ordenanza de Reutilización Adaptativa se publicó en mayo del 2023, como la primera de las seis estrategias que se publicarán para recibir comentarios del público. En junio del año pasado se llevaron a cabo seminarios web informativos y posteriormente se realizaron pequeños grupos focales y entrevistas para ayudar a perfeccionar la Ordenanza. El borrador publicado anteriormente se puede encontrar aquí: [El borrador de la ordenanza ARO para toda la ciudad](#) y una tabla con un resumen de los cambios propuestos se pueden encontrar en las páginas 7 a 10 de esta Hoja Informativa.

La Ordenanza de Reutilización Adaptativa propuesta ampliará los incentivos existentes para fomentar la conversión de edificios subutilizados en viviendas nuevas. Actualmente, sólo los edificios construidos antes del 1 de julio de 1974 son elegibles. Esta ordenanza actualizada establece un proceso de aprobación más rápido para la conversión de edificios y estructuras existentes que tengan al menos 15 años de antigüedad para viviendas y amplía los incentivos

de reutilización adaptativa en toda la ciudad. Los edificios de entre cinco y 15 años o proyectos que soliciten alivio adicional de los estándares de desarrollo pueden obtener la aprobación de un Administrador de Zonificación a través de un Permiso de Uso Condicional.

Un estudio de viabilidad económica encargado recientemente por el Departamento de Planeación ha determinado que imponer un requisito de asequibilidad inclusivo haría que la mayoría de las conversiones de reutilización adaptativa a usos residenciales no fueran económicamente factibles. Ante estas conclusiones, se han agregado incentivos de desarrollo para fomentar de una mejor manera la provisión voluntaria de viviendas asequibles dentro de proyectos de reutilización adaptativa.

¿Cuáles son los beneficios de convertir edificios en viviendas?

Reutilizar edificios es una forma eficaz de crear nuevas oportunidades de vivienda manteniendo al mismo tiempo un sentido de pertenencia en el lugar. Con las cambiantes demandas de espacio para oficinas y comercios, existe la oportunidad de reactivar el espacio vacante y revitalizar los corredores comerciales.

Fomentar la reutilización de edificios es una práctica sostenible para prolongar la vida útil de los edificios y conservar gran parte de los recursos que se utilizaron en su construcción inicial. Incluso con la nueva construcción más eficiente desde el punto de vista energético, se puede llevar hasta 80 años para recuperar la energía que se invirtió en la demolición, producción, fabricación y transportación de nuevos materiales de construcción.

¿De qué manera se fomenta la conversión de edificios en viviendas?

Se considerará que las condiciones de construcción existentes, incluida la altura actual, el área de suelo, los patios o retranqueos, los espacios de estacionamiento, zonas de carga y los espacios públicos, cumplen con los requisitos del Código de Zonificación. Se puede crear cualquier configuración de unidades y tamaños de unidades, nuevos niveles de piso dentro del edificio existente y servicios compartidos para los residentes. Además, se pueden construir nuevas estructuras de un piso para ofrecer salas de ejercicios, salones, sombra para terrazas en la azotea u otras características similares en el techo y no contarse como área de suelo nuevo si son accesibles para todos los residentes o invitados.

En lugar de vincular la elegibilidad para la Reutilización Adaptativa a una fecha fija (edificios construidos antes del 1 de julio de 1974), se propone un reloj continuo de 15 años después de la emisión del Certificado de Ocupación original para hacer que un grupo más grande de edificios sean elegibles para una aprobación más rápida y por un proceso de derecho. Las solicitudes que buscan la reutilización de edificios más nuevos están sujetas a la aprobación de un Administrador de Zonificación, al igual que aquellos proyectos que buscan un alivio adicional de los estándares de desarrollo o el promedio de área de suelo como parte de un sitio para el

proyecto más grande que incorpore nueva construcción.

Los cambios propuestos apoyan la preservación de los recursos históricos al aclarar que los edificios identificados como Recursos Históricos Elegibles pueden utilizar el Código de Construcción Histórica de California (Sección 18955 del Código de Salud y Seguridad de California), lo que permite una mayor flexibilidad del código en la conversión de edificios que están incluidos dentro los Lugares Históricos de Los Ángeles (conocido en inglés como HistoricPlacesLA), el inventario de recursos históricos de la Ciudad que establece procedimientos para su rehabilitación que son consistentes con los estándares del Secretario del Interior.

¿Cómo se define un proyecto de reutilización adaptativa y qué tipos de edificios serán elegibles?

Un proyecto de reutilización adaptativa se define como cualquier cambio de uso de vivienda dentro de un edificio o estructura elegible. Los edificios elegibles son aquellos que fueron construidos de acuerdo con los códigos de zonificación y construcción vigentes en el momento de su construcción y:

- Han transcurrido al menos 15 años desde que se terminó el edificio
- Cualquier estructura de estacionamiento o área de estacionamiento dentro de un edificio existente puede convertirse si han transcurrido al menos cinco años desde que se completó el edificio.
- Han transcurrido al menos cinco años desde que se construyó el edificio y el proyecto fue aprobado por un Administrador de Zonificación.

¿Cómo se está reorganizando la Ordenanza de Reutilización Adaptativa actual?

La ordenanza de reutilización adaptativa tiene como objetivo simplificar los requisitos del código actual y eliminar barreras para la aprobación de proyectos, de modo que tantos edificios existentes como sea posible puedan reutilizarse para viviendas.

- Se ha agregado un nuevo párrafo de Procedimientos a cada sección del código para explicar el proceso de aprobación con mejor claridad y alinearse con la ordenanza de Procesos y Procedimientos.
- Se eliminaron los requisitos de tamaño mínimo de unidad en el ARO existente, para ser consistentes con el Plan DTLA 2040 y el nuevo Código de Zonificación.
- Las “excepciones” actuales de ARO para el área de suelo, la altura y los patios existentes han pasado a denominarse como “incentivos”.
- Se han hecho numerosas aclaraciones al texto, tanto para reducir la necesidad de interpretación por parte de los funcionarios de la construcción como para respaldar una mayor flexibilidad de diseño.

- Se ha reducido la duplicación de lenguaje dentro y entre ambas secciones, para reducir tanto la longitud como la complejidad del texto.
- Las conclusiones del Administrador de Zonificación se han simplificado para centrarse en la coherencia con el Plan General.

¿Habrá requisitos de asequibilidad para los proyectos de reutilización adaptativa?

La ordenanza sobre la Tarifa de Vinculación de Vivienda Asequible se aplica a las nuevas construcciones, así como a la conversión de edificios existentes para usos residenciales. La ordenanza sobre tarifas de vinculación permite la sustitución de unidades de vivienda reservadas y con escritura restringida por una tarifa.

¿Qué actualizaciones se han realizado en el proyecto de Ordenanza de Reutilización Adaptativa desde mayo del 2023?

Basándose en los comentarios del público sobre el borrador inicial de la ordenanza, El Departamento de Planeación de la Ciudad de Los Ángeles ha realizado varias revisiones a la ordenanza propuesta antes de su consideración por parte de los tomadores de decisiones de la Ciudad en el 2024. Se han puesto a disposición nuevos incentivos para proyectos que brindan viviendas asequibles en el sitio. Dichos proyectos tendrán la opción de utilizar disposiciones de Reutilización Adaptativa Unificada, lo que permitirá el desarrollo de relleno junto con la reutilización adaptativa de edificios existentes cercanos. La parte de relleno, o nueva construcción, del proyecto será elegible para densidad ilimitada, dentro de las limitaciones de superficie de la zonificación subyacente, a cambio de que ofrezca un porcentaje determinado de unidades de vivienda asequibles. Alternativamente, los proyectos de reutilización adaptativa que ofrezcan unidades de vivienda asequibles en el sitio serán elegibles para una adición vertical de hasta dos pisos adicionales por encima de la altura del edificio existente. Cualquier construcción nueva deberá cumplir con los requisitos del Código de Zonificación aplicable.

En el borrador actual, se han introducido disposiciones de zonificación para promover una mayor flexibilidad de diseño y al mismo tiempo crear estándares de diseño para proyectos de reutilización adaptativa que apoyen la transitabilidad para peatones y el diseño de edificios saludables. A menudo, los proyectos de reutilización adaptativa requieren la eliminación de los volúmenes internos de los edificios para crear espacios residenciales habitables. Un nuevo incentivo permite que las conversiones que eliminan el espacio interno con el fin de crear patios o pozos de luz se reemplacen con pies cuadrados equivalentes que se pueden agregar dentro de áreas vacantes del sitio del proyecto o en una propiedad adyacente.

Se han agregado estándares de diseño, incluido el requisito de nuevos árboles en las calles

como parte de la reutilización adaptativa para mejorar el vecindario existente. Y en un esfuerzo por conservar el carácter de los edificios existentes con usos activos de la planta baja, la nueva ordenanza limita la conversión de espacios de la planta baja en usos como unidades para vivir/trabajar, salas de ejercicio o espacios de trabajo conjunto, con el fin de mantener un carácter activo con la calle. La ordenanza también exige que se mantenga o amplíe, y no se reduzca, la transparencia de las ventanas existentes en la planta baja.

Se han reformulado y fortalecido las disposiciones relativas a la revisión de recursos históricos documentados y/o protegidos para garantizar que la Oficina de Recursos Históricos revise proyectos individuales de reutilización adaptativa que involucren recursos históricos elegibles o protegidos para cumplir con los estándares del Secretario del Interior para el Tratamiento de propiedades históricas con pautas para preservar, rehabilitar, restaurar y reconstruir edificios históricos.

Para alinear todas las regulaciones de reutilización adaptativa de la Ciudad, la ordenanza reemplazará el Plan Específico de Áreas de Incentivos de Reutilización Adaptativa (adoptado en el 2003) que cubre Hollywood, el centro de Wilshire y Koreatown, Chinatown/Lincoln Heights y partes de la Avenida Central en el sur y sureste de Los Ángeles. La revisión aplicaría las mismas regulaciones propuestas para toda la ciudad y mantendría disposiciones especiales dentro de los límites del Plan Específico que permiten conversiones de propiedades comerciales tanto en habitaciones de hotel como en unidades residenciales, y la conversión a usos residenciales en zonas de fabricación. Al mismo tiempo, se publicará la Ordenanza de reutilización adaptativa para toda la ciudad enmendada en el nuevo Código de Zonificación (Capítulo 1A, Artículo 9), con sus disposiciones alineadas con las de esta ordenanza para toda la ciudad.

¿Cuál es el proceso de solicitud para proyectos de reutilización adaptativa?

En la ordenanza propuesta, hay dos caminos para la aprobación del proyecto dependiendo de la antigüedad de la estructura y los incentivos solicitados. El Departamento de Construcción y Seguridad revisará y aprobará proyectos de reutilización adaptativa que involucren edificios que tengan al menos 15 años de antigüedad, o estructuras de estacionamiento o áreas de estacionamiento dentro de un edificio existente que tenga al menos cinco años de antigüedad. La única excepción a este proceso por derecho es para proyectos de reutilización adaptativa que califican para incentivos de vivienda asequible y sitios de proyectos con un recurso histórico incluido en los Lugares Históricos de Los Ángeles (HistoricPlacesLA), que requerirán una revisión por parte de la Oficina de Recursos Históricos del Departamento de Planeación de la Ciudad de Los Ángeles. Un administrador de zonificación puede aprobar la reutilización adaptativa de edificios de entre cinco y 15 años de antigüedad, al igual que los proyectos que buscan incentivos que no figuran en la ordenanza.

¿Cuáles son los próximos pasos en el proceso de adopción?

El Departamento de Planeación de la Ciudad de Los Ángeles llevará a cabo una Audiencia Pública para recibir comentarios sobre los borradores actuales de Ordenanzas de Reutilización Adaptativa en toda la ciudad. Esta audiencia será otra oportunidad para que el público brinde comentarios y testimonios sobre la ordenanza propuesta, que el Departamento de Planeación evaluará nuevamente y utilizará para realizar más revisiones a la ordenanza, si es necesario. Se espera que la ordenanza tenga audiencia en una reunión de la Comisión de Planeación (CPC) a finales de la primavera o principios del verano para su recomendación al Consejo de la Ciudad. Luego, la Ordenanza pasará al Comité de Planeación y Gestión del Uso de Suelo (PLUM por sus siglas en inglés) del Consejo de la Ciudad y, finalmente, a todo el Concejo de la Ciudad para su adopción.

¿A quién puedo contactar para obtener más información?

Por favor, envíe sus preguntas y comentarios sobre la Ordenanza de reutilización adaptativa propuesta a housingelement@lacity.org. Hay información adicional disponible en el sitio web del [Programa de Rezonificación del Elemento de Vivienda](#). Únase a nuestra lista de correos electrónicos utilizando el [formulario de registro para recibir actualizaciones](#) por correo electrónico y recibir información sobre este esfuerzo y sobre las próximas oportunidades para brindar comentarios.

Tabla de comparación de incentivos nuevos y actuales de la Ordenanza de Reutilización Adaptativa (ARO) en toda la ciudad

Procedimientos	ARO actual	ARO propuesto
Edificios elegibles	<ul style="list-style-type: none"> - Edificios construidos en 1974 o antes - Edificios de al menos 5 años de antigüedad con aprobación del Administrador de Zonificación (ZA) 	<ul style="list-style-type: none"> - Edificios con al menos 15 años de antigüedad, estructuras de estacionamiento y áreas con al menos 5 años de antigüedad. La mayoría son elegibles para un proceso de aprobación más rápido, por derecho. - Los recursos históricos elegibles reciben protección a través de la Revisión Administrativa, realizada por la Oficina de Recursos Históricos - Edificios con al menos 5 años de antigüedad con aprobación de Uso Condicional
Area geográfica	<ul style="list-style-type: none"> - El centro de Los Ángeles (1999) y Áreas de Incentivos para la Reutilización Adaptativa (2002) 	<ul style="list-style-type: none"> - Todas las áreas fuera del centro de Los Ángeles y nuevas áreas del Plan Comunitario que son sujetas al nuevo Código de Zonificación (Capítulo 1A) al momento que sean adoptadas
Relación con los planes específicos, distritos de uso suplementario, y condiciones [Q] y [D]	<ul style="list-style-type: none"> - Los proyectos de reutilización adaptativa no son sujetos a las superposiciones o regulaciones adoptadas antes de la fecha de vigencia de la ordenanza 	<ul style="list-style-type: none"> - Los proyectos de reutilización adaptativa no serán considerados un Proyecto, bajo ninguna regulación de Zonificación, por lo tanto no serán sujetos a CEQA. - Se agregaron aclaraciones indicando que solo las provisiones para recursos históricos protegidos o las de distritos de letreros prevalecerán sobre las del ARO
Revisión del proyecto	<ul style="list-style-type: none"> - Exento de la revisión del plano del sitio, Sección 16.05 	<ul style="list-style-type: none"> - Retenido, actualizado a la nueva nomenclatura Revisión de proyectos (LAMC Sección 13.B.2.4 del Capítulo 1A)

Rincón comercial y mini centro comercial	- Exento a regulaciones de subdivisión 12.22 A.23	- Retenido sin cambio
Tarifa de vinculación de vivienda asequible	- Las conversiones de reutilización adaptativa son sujetas a la Ordenanza de Tarifa de vinculación de vivienda asequible	- Retenido sin cambio
* La actualización del Plan Específico de Áreas de Incentivos de Reutilización Adaptativa y el Artículo 9 del nuevo Código de Zonificación propuesto (LAMC Capítulo 1A) ofrecerán los mismos incentivos.		
Incentivos	ARO actual	ARO propuesto
Áreas de servicios en la azotea	- No abordado; todas las adiciones contarán como utilización de suelo nuevo	- Se permitirá un piso nuevo y no se contará como utilización de suelo nuevo, siempre que se utilice para servicios accesibles a todos los residentes
Niveles Intermedios	- Permitido y no contado como utilización de suelo nuevo, siempre que cumpla con las limitaciones del Entresuelo.	- En lugar de entresijos, se permiten niveles intermedios y no se cuentan como utilización de suelo nuevo, si están completamente dentro del envoltorio del edificio y tienen una altura libre mínima de 8 pies entre niveles.
Densidad	- Los nuevos usos residenciales no son sujetos a los requisitos mínimos de área de lote por unidad de su zona.	- Retenido sin cambio
Tamaño mínimo de la unidad	- Se requieren 450 pies cuadrados como mínimo, y todas las unidades deben tener un promedio de 750 pies cuadrados.	- Los proyectos de reutilización adaptativa son exentos a cualquier requisito de zonificación con respecto al tamaño mínimo de la unidad. - Debe cumplir con estándares mínimos del Código de Construcción

Estacionamiento para automóviles fuera de la vía pública	- Los espacios de estacionamiento requeridos deben ser el mismo número que existía en el sitio, mantenidos y no reducidos	- El requisito de espacios de estacionamiento no ha cambiado, solo que ahora se permite cierta reconfiguración de los espacios sin penalización. - Reducción del número de espacios permitidos si el nuevo uso residencial requiere menos espacios, o según la Ley de Asamblea 2097 (AB2097)
Utilización del suelo	- Se permite mantener la utilización del suelo actual	- Retenido sin cambio
Reubicación de utilización del suelo	- No abordado	- Los proyectos de reutilización adaptativa que eliminan espacios internos para crear patios o pozos de luz pueden agregar un área equivalente en el sitio o lote adyacente.
Altura	- Se permite mantener la altura actual	- Sin cambios, excepto por el nuevo incentivo para Proyectos que incluyen viviendas asequibles en el sitio, estos pueden añadir hasta dos pisos más de la altura permitida de la Zona.
Patios	- Se permite mantener los patios actuales	- Retenido sin cambio
Retranqueos y alturas transicionales	- No abordado	- Los proyectos de reutilización adaptativa no son obligados a cumplir con ninguna provisión de pisos superiores o masa de construcción.

Espacio público y áreas ajardinadas	- No abordado	<ul style="list-style-type: none"> - No se requieren nuevos espacios públicos ni áreas ajardinadas. - Estándares de diseño fueron agregados: <ol style="list-style-type: none"> 1) Se debe conservar el 50 % de cualquier espacio público actual 2) Se deben proporcionar árboles en las calles con derecho de paso público y se deben conservar todas las copas de árboles existentes en las calles y las avenidas ajardinadas.
Zona de carga	- No se requiere nueva zona de carga; se requiere el cumplimiento de 12.21 C.6(h) para cualquier espacio actual	- Las zonas de carga existentes permiten mantener las dimensiones actuales y están exentos de los estándares de LAMC Sección 12.21 C.6(h)
Usos comerciales en la planta baja	- No abordado	<ul style="list-style-type: none"> - Los usos comerciales actuales en la planta baja se pueden convertir en uso residencial. Estándares de diseño fueron agregados: <ol style="list-style-type: none"> 1) Los primeros 15 pies de profundidad son limitados a usos activos, como unidades para vivir y trabajar o espacios de servicios residenciales comunes, como salas de fitness, salones, vestíbulos o espacios para el co-trabajo, para mantener usos activos en la planta baja 2) El nuevo uso de la planta baja mantendrá o podrá aumentar la transparencia y no reducirá la condición existente del acristalamiento exterior en una planta baja que da a una calle pública.

Incentivos adicionales para unidades de vivienda asequibles

Proyectos de reutilización adaptativa que proporcionan viviendas asequibles en el sitio

- No abordado

- Como parte de los Proyectos Unificados de Reutilización Adaptativa, las nuevas construcciones pueden utilizar densidad ilimitada como incentivo.
- Se pueden agregar dos pisos adicionales, no considerados como nueva utilización del suelo o altura, hasta la altura máxima permitida por la Zona o el Distrito de Altura sobre los edificios actuales.