Hoja Informativa

Ordenanza de Reutilización Adaptativa en Toda la Ciudad

La ciudad de Los Ángeles ha sido un líder nacional en facilitar la reutilización de edificios existentes, lo que provocó 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) aprobada en el año 1999, que permitió la creación de más de 12,000 unidades de vivienda en el centro de Los Ángeles. Esto ha contribuido a la regeneración económica, más oportunidades de vivienda, y la preservación y revitalización del legado de la arquitectura de la ciudad.

Casi un cuarto de siglo después, con un conjunto de desafíos diferentes que ahora enfrenta la ciudad de Los Ángeles, incluyendo la emergencia de falta de vivienda y la recuperación económica después de la pandemia, el Departamento de Planeación esta proponiendo una expansión y reinvención de las políticas de reutilización adaptativa para una nueva era: lo cual es una ordenanza de Reutilización Adaptativa en Toda la Ciudad. Las revisiones propuestas a la ordenanza facilitarán la conversión de oficinas vacantes y espacios comerciales afectados por la pandemia en viviendas muy necesarias.

La actualización del programa de reutilización adaptativa se identifica como una de las seis estrategias claves del Programa de Incentivos para la Vivienda en Toda la Ciudad. Este programa tiene como enfoque satisfacer las necesidades de vivienda de la ciudad para cumplir con obligaciones de ley estatal. El borrador de la ordenanza es la primera de las seis estrategias que se publicarán para recibir comentarios y opiniones del público. Para proporcionar sus comentarios, envíe un correo electrónico a housingelement@lacity.org. Los eventos para que el público participe están previstos para

y las oportunidades para proporcionar comentarios continuarán durante todo el proceso de desarrollo y adopción..

La Ordenanza de Reutilización Adaptativa propuesta ampliará los incentivos actuales para promover la conversión de edificios existentes en viviendas nuevas. Anteriormente, sólo eran elegibles los edificios construidos antes del 1 de julio de 1974. Establecerá un proceso de aprobación más rápido para la conversión de edificios y estructuras existentes que tengan al

menos 15 años en viviendas y expandirá sobre toda la ciudad los incentivos de reutilización adaptativa Los edificios construidos entre 5 y 15 años, o los proyectos que soliciten alivio adicional de los estándares de desarrollo necesitarán la aprobación de un Administrador de Zonificación a través de un Permiso de Uso Condicional.

Acerca del Programa de Incentivos para la Vivienda en Toda la Ciudad

Luego de la certificación del Elemento de Vivienda 2021-2029 en el año 2022, el personal del Departamento de Planeación de la Ciudad ha estado trabajando para desarrollar e implementar los ambiciosos programas identificados en el Plan to House LA. El plan identificó que existe una necesidad significativa de vivienda en Los Ángeles, reflejada en alquileres altos, condiciones de hacinamiento y una creciente inestabilidad en la vivienda. El Programa de Incentivos para la Vivienda en Toda la Ciudad tiene como objetivo abordar las importantes necesidades de vivienda de Los Ángeles, para que la ciudad brinde un mayor acceso a la vivienda y cumpla con sus obligaciones estatales de proporcionar vivienda. El Programa de Incentivos para la Vivienda en Toda la Ciudad se implementará a través de una o más enmiendas al código de zonificación desarrolladas simultáneamente durante un período de dos años (2023-2025). Visite el sitio web para aprender más sobre este programa.

¿Por qué se está actualizando la Ordenanza de Reutilización Adaptativa?

La pandemia ha cambiado el uso de los espacios comerciales y de oficinas, dejando muchos edificios vacíos o parcialmente ocupados, lo que provocó que la tasa de oficinas vacantes en Los Ángeles subiera más de 26%, la más alta jamás reportada, y lo que comprende un total de aproximadamente 44 millones de pies cuadrados de espacio de oficinas. Esto presenta una oportunidad para abordar la necesidad de viviendas nuevas de la ciudad y para implementar el Elemento de Vivienda de la Ciudad 2021-2029 (conocido como el Plan to House LA en inglés). El nuevo Código de Zonificación apoya la expansión de los incentivos de la Reutilización Adaptativa, y la Ordenanza de Reutilización Adaptativa propuesta para Toda la Ciudad pondrá a disposición oportunidades de vivienda en todo Los Ángeles.

¿Cuáles son los beneficios de convertir edificios existentes en viviendas?

La reutilización de edificios es una forma efectiva para crear oportunidades nuevas de vivienda y para mantener el carácter y la escala del vecindario. Con las demandas cambiantes de oficinas

y espacios comerciales, hay una oportunidad para reactivar espacios de edificios vacíos y revitalizar corredores comerciales.

Fomentar la reutilización de los edificios es una práctica sostenible para extender el uso de edificios y para retener gran parte de los recursos y materiales utilizados en su construcción inicial. Incluso hasta cuando el edificio nuevo es de mayor eficiencia aun así también reemplaza a un edificio existente, se puede llevar hasta 80 años para recuperar la energía desperdiciada que se dedicó a la demolición, producción, fabricación y transporte de materiales de construcción

¿De qué manera se fomenta la conversión de edificios existentes a unidades de vivienda?

Generalmente, en un proyecto de reutilización adaptativa, las dimensiones físicas actuales del edificio y sus áreas de servicio deben permanecer iguales mientras la conversión interna a unidades de vivienda se contiene dentro del volumen existente del edificio. Se considerará que las condiciones del edificio existente, incluyendo la altura actual, el área del piso, los patios o restricciones laterales, los espacios de estacionamiento y carga y el espacio público al aire libre ya cumplen con los requisitos del Código de Zonificación. Se puede crear cualquier configuración de unidades y tamaños de unidades, nuevos entresuelos o desvanes y servicios compartidos para los residentes. Además, se pueden construir en el techo nuevas estructuras de un piso para proporcionar gimnasios, salones, sombra para terrazas en el techo u otras características similares y no se contarán como parte del área de piso nuevo si son accesibles para todos los residentes o invitados.

En lugar de conectar la elegibilidad del programa a una fecha fija (edificios construidos antes del 1 de julio de 1974), se propone un periodo de tiempo que se ajuste 15 años después de la emisión del certificado de ocupación original para hacer que más edificios sean elegibles para un proceso de aprobación más rápido y por derecho. Las solicitudes que busquen la reutilización de edificios más nuevos estarán sujetas a la aprobación de un Administrador de Zonificación, al igual que aquellos proyectos que busquen un alivio adicional de los estándares de desarrollo o el promedio de área de piso como parte de un sitio de proyecto más grande que incorpora nueva construcción. Más información sobre los cambios propuestos se encuentra en el Anexo 1: Resumen de los Cambios Propuestos.

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 Edificios Históricos de California (Sección 18955 del Código de Salud y Seguridad de California) que permite más flexibilidad del código sobre la conversión de edificios que están incluidos dentro

HistoricPlacesLA, el inventario de recursos históricos de la Ciudad, y establece procedimientos para su rehabilitación de acuerdo con los Estándares de Rehabilitación del Secretario del Interior.

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

Un proyecto de reutilización adaptable se define como cualquier cambio de uso de las unidades de vivienda, las habitaciones para invitados o los espacios de vivienda/trabajo dentro de un edificio o estructura elegible. Los edificios elegibles son los que se construyeron de acuerdo con los códigos de construcción y zonificación vigentes cuando se construyeron y:

- Han transcurrido al menos 15 años desde que se emitió el permiso de construcción
- Cualquier estructura de estacionamiento o área de estacionamiento dentro de un edificio existente se puede convertir si han transcurrido al menos cinco años desde que se emitió el permiso de construcción.
- Han transcurrido al menos cinco años desde que se emitió el permiso de construcción y desde que un Administrador de Zonificación aprobó el proyecto

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

La Ordenanza de Reutilización Adaptativa para toda la Ciudad tiene como objetivo simplificar los requisitos del código actual y eliminar obstáculos para la aprobación del proyecto, de modo que la mayor cantidad posible de edificios existentes puedan reutilizarse para viviendas.

- Se agregó un nuevo párrafo de procedimientos a cada sección del código para detallar el proceso de aprobación más claramente y para alinearlo 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” existentes de ARO para el área de piso, la altura y las yardas existentes se han renombrado como “incentivos”.
- 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 su consistencia con el Plan General.

¿Habrá requisitos para incluir unidades de vivienda asequible en los proyectos que apliquen la reutilización adaptativa?

La ordenanza de Tarifas de Vinculación se aplica a la construcción nueva, así como a la conversión de edificios existentes a usos residenciales. La ordenanza de Tarifas de Vinculación permite la sustitución de unidades de vivienda reservadas y con escritura restringida por una tarifa en su lugar. En este momento, el Departamento de Planeación de la Ciudad está realizando un estudio de viabilidad económica para determinar si los requisitos adicionales de unidades de vivienda asequible pueden ser económicamente viables para las conversiones de reutilización adaptativa de usos no residenciales a usos residenciales.

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

En la ordenanza propuesta, hay dos caminos para la aprobación del proyecto que dependen de la edad 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, o estructuras de estacionamiento o áreas de estacionamiento dentro de un edificio existente que tengan al menos cinco años. La única excepción a este proceso por derecho es para los proyectos propuestos en sitios que contienen un recurso histórico incluido en HistoricPlacesLA, los cuales requerirán la aprobación de la Oficina de Recursos Históricos del Departamento de Planeación de la Ciudad, y también, cualquier modificación debe cumplir con los Estándares de Rehabilitación del Secretario del Interior.

La reutilización adaptativa de edificios de entre cinco y 15 años seguirá un procedimiento discrecional y puede ser aprobada por un Administrador de Zonificación, al igual que los proyectos que buscan incentivos que no se incluyen en la ordenanza.

¿Cuál es la relación entre este borrador de la ordenanza y el Nuevo Código de Zonificación?

Sobre la base de disposiciones del nuevo Código de Zonificación para la Reutilización Adaptativa que se pretende implementar con cada actualización de los Planes Comunitarios, esta nueva ordenanza incluye enmiendas a las Secciones 12.22 A.26 y 12.24 X del Código Municipal de Los Ángeles para aplicar ARO en toda la ciudad y alinear mejor los procedimientos del código actual con la dirección del nuevo Código de Zonificación (Capítulo 1A) que fue aprobado recientemente por el Concejo de la Ciudad.

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

El borrador de la Ordenanza de Reutilización Adaptativa ya fue publicado, y los comentarios del público son bienvenidos. Durante los próximos meses, el departamento ofrecerá múltiples oportunidades para que el público se informe más y ofrezca sus comentarios sobre la Ordenanza de Reutilización Adaptativa propuesta.

El Departamento de Planeación organizará seminarios web virtuales para los días 6, 7, y 8 de junio para proveer información sobre los cambios propuestos y recibir comentarios del público. Después de los seminarios web, el personal evaluará durante varios meses los comentarios recibidos y revisará la ordenanza, antes de organizar la audiencia pública en otoño. La audiencia pública será otra oportunidad para que el público ofrezca comentarios y testimonios sobre la ordenanza propuesta, la cual el Departamento de Planeación evaluará nuevamente y utilizará para realizar más revisiones a la ordenanza, si es necesario. Luego, la ordenanza se escuchará en la Comisión de Planeación de la Ciudad (CPC, por sus siglas en inglés) para proveer su recomendación al Concejo de la Ciudad. La Ordenanza luego procederá al Comité de Planeación y Gestión del Uso de Suelo (PLUM, por sus siglas en inglés) del Consejo de la Ciudad, y finalmente, al Concejo de la Ciudad completo para su aprobación.

¿A quién puedo contactar para obtener información adicional?

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 la lista de correo electrónico utilizando el formulario de registro para recibir actualizaciones por correo electrónico para recibir actualizaciones sobre este esfuerzo y las próximas oportunidades para proporcionar comentarios.