



Programa de Incentivos para la Vivienda en toda la Ciudad, Ordenanzas de Sitios del Elemento de Vivienda y Densidad Mínima, y Protección de Habitantes

ENMIENDA AL CÓDIGO PROPUESTA PARA TODA LA CIUDAD
Presentación Virtual para la Audiencia Pública a nivel del personal
CPC-2023-7068-CA, CPC-2024-387-CA, y CPC-2024-388-CA

LOS ANGELES
CITY PLANNING

25 de julio 2024

Agenda

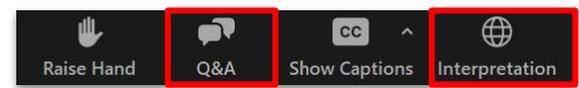
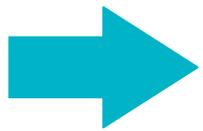
- 5:00 PM - Sesión Informativa
 - 5:00-5:40 PM - Programa de Incentivos para la Vivienda en toda la Ciudad
 - Pausa para preguntas
 - 6:00-6:15 PM - Ordenanza de Sitios y Densidad Mínima del Elemento de Vivienda y la Ordenanza para la Protección de Habitantes
 - Pausa para preguntas
- 6:30 - 8:00 PM - Audiencia Pública

Stay Engaged During the Presentation!

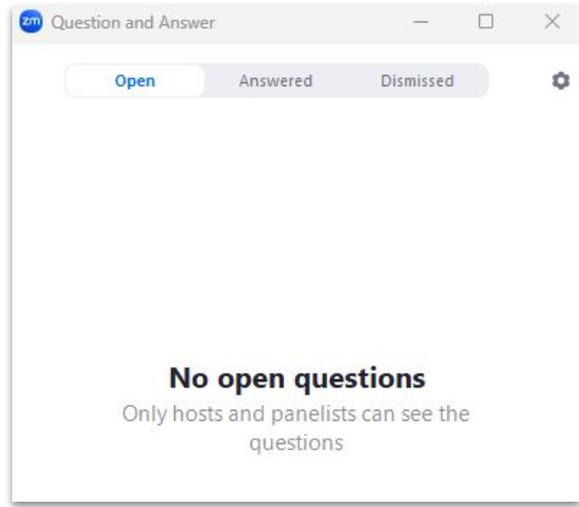
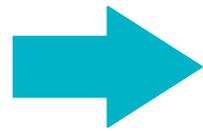
Please offer any comments and questions.



**Traducción al español
está disponible**
한국어 번역 가능
Spanish and Korean translation
available



**Type questions in
the Q&A**



**No Artificial Intelligence,
including meeting notetakers
or bots, is permitted**

¡Manténgase conectado con nuestro equipo durante el seminario web!

Por favor comparta sus comentarios y preguntas con nosotros.



**Traducción al español
está disponible**
Spanish translation available



**Escriba sus preguntas
en la sección de
preguntas y respuestas**



**Ninguna herramienta de Inteligencia Artificial,
tomadores de notas, o bots no son permitidos en
plataformas virtuales que esté organizando el
Departamento de Planeación de Los Ángeles (o
LACP por sus siglas en inglés).**

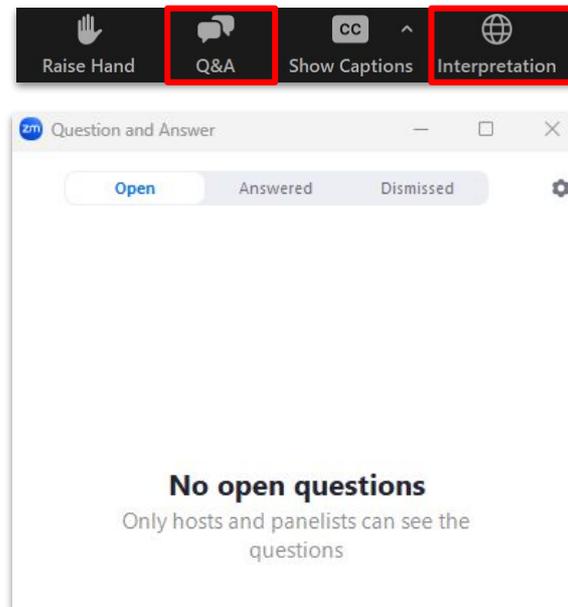
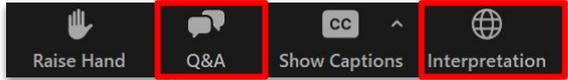
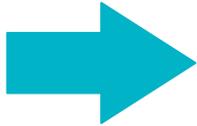


Image: No-ai-icon.com

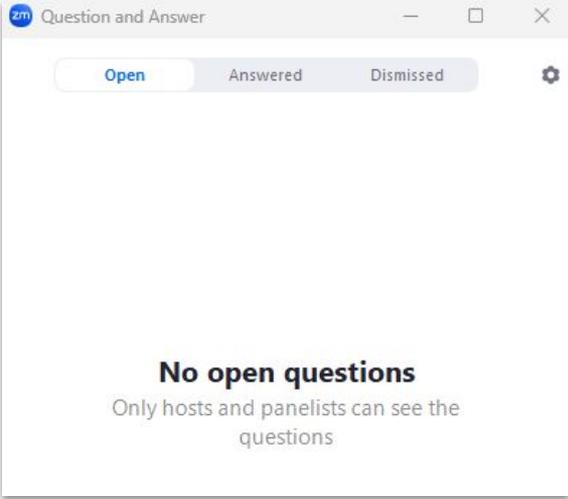
웨비나 도중에도 참여를 유지하기



한국어 번역 가능
Korean translation available



프로그램 전반에 대한 질문이
있으시면 Q&A 기능을 이용해
주시면 마지막에 Q&A 부분에서
답변해 드리겠습니다.



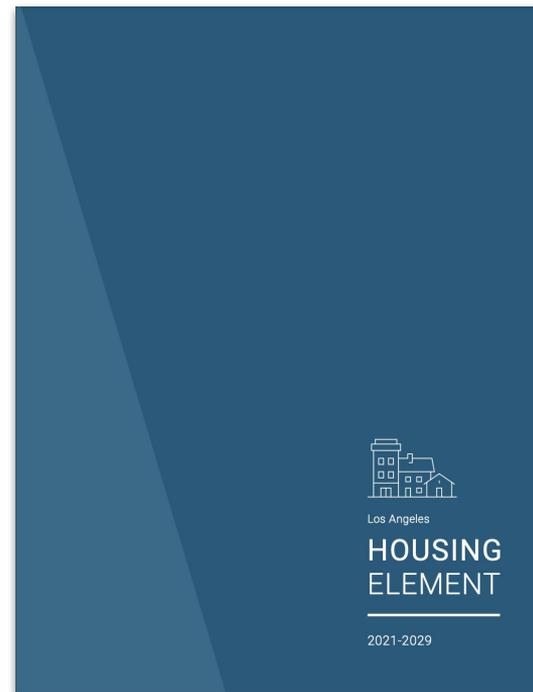
LACP 이벤트를 주최하는 가상
플랫폼에서는 인공지능 회의 도구,
메모 작성기 또는 봇이 허용되지
않는다는 점을 양해해 주시기
바랍니다.

Image: No-ai-icon.com

Antecedentes del Programa de Rezonificación del Elemento de Vivienda

Elemento de Vivienda 2021-2029

- Cada ocho años, Los Ángeles desarrolla un marco de políticas conocido como la Actualización del Elemento de Vivienda.
- La actualización más reciente estableció las **metas, políticas, objetivos y programas de vivienda** oficiales de la Ciudad para el periodo de ocho años del **2021-2029**.
- Se necesita una **rezonificación** identificada para abordar las necesidades y objetivos de vivienda de la Ciudad.
- La Necesidad Mínima de Rezonificación de la Ciudad es 255,433 unidades antes de febrero 2025.
- No cumplir con esta obligación tiene consecuencias significativas.



*Elemento de Vivienda de la Ciudad de Los Ángeles
2021-2029*

Consecuencias de no cumplir

La ley estatal requiere el **cumplimiento** por parte del estado (HCD) o puede haber consecuencias que incluyen:

Riesgo significativo para la financiación (PLHA, AHSC, IIG, TCC, Subvención para Planeación, etc.),

Pérdida del control de zonificación local (Remedio del constructor),

Requisitos de no resultar en pérdida neta (requisitos para más proyectos), y

Multas impuestas por medio de la corte (hasta \$600K cada mes) y otras acciones que pueden impactar el control de la zonificación y requerir cumplimiento.

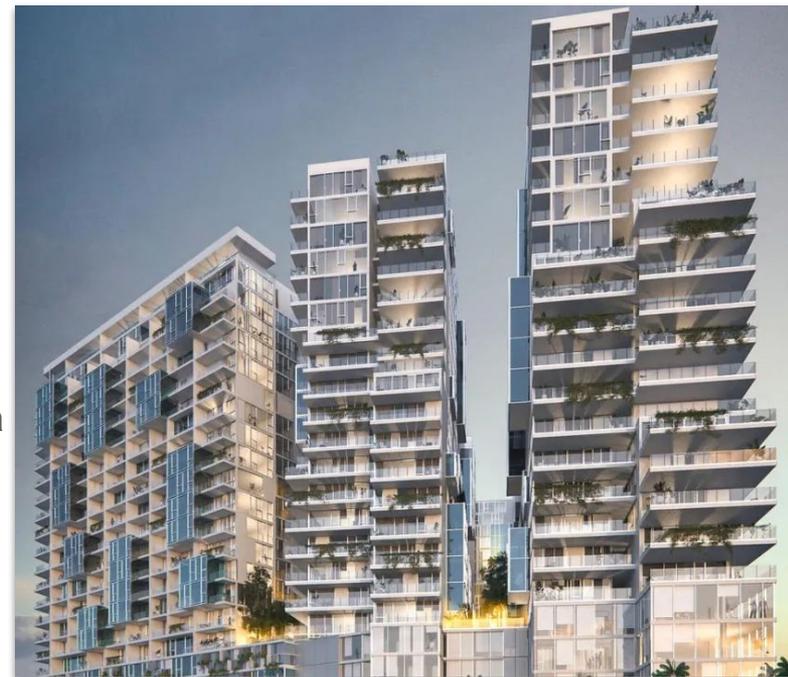


Imagen: Proyecto "remedio del constructor" en la Ciudad de Santa Mónica en 3000 Nebraska, 15 pisos, 1600 unidades

Consideraciones para el Program de Rezonificación

Los elementos clave de la estrategia de rezonificación se han basado en:

- **Prioridades de Vivienda par toda la Ciudad** desarrolladas a través del proceso de Actualización del Elemento de Vivienda
- **Comentarios** del público y de los tomadores de decisiones
- Los requisitos de **Ley del Elemento de Vivienda Estatal** para la rezonificación incluyen:
 - Objetivos para **Afirmativamente Avanzar la Vivienda Justa (AFFH)**
 - Requisitos para los sitios de ingresos bajos



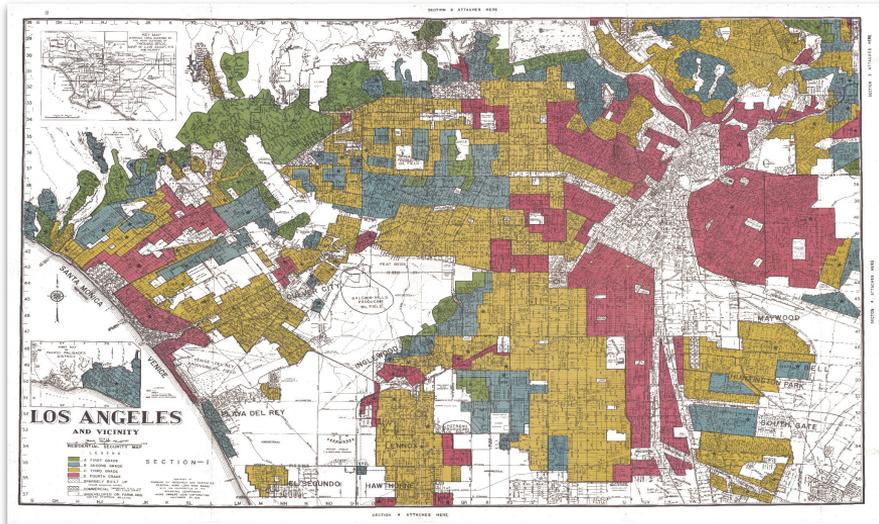
*Apartamentos Florence Mills
3501-3509 South Central Avenue.*

*Imagen: The 2022 Commercial Real Estate Awards:
Affordable Housing, Los Angeles Business Journal*

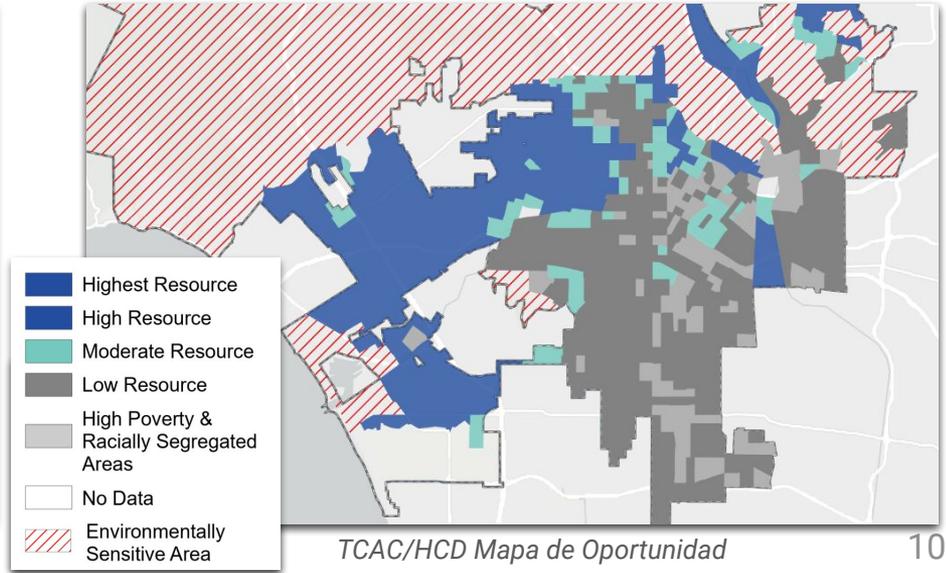
Afirmativamente Avanzando la Vivienda Justa (AFFH)

AFFH es definida como:

“tomar medidas significativas, además de combatir la discriminación, que superen los patrones de segregación y fomenten comunidades inclusivas libres de barreras que bloqueen el acceso a las oportunidades...”



Central Los Angeles County Redlining Map, 1939

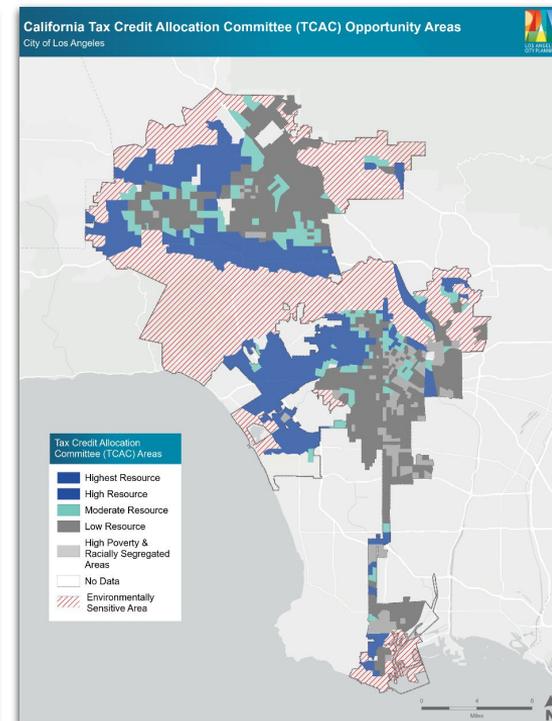
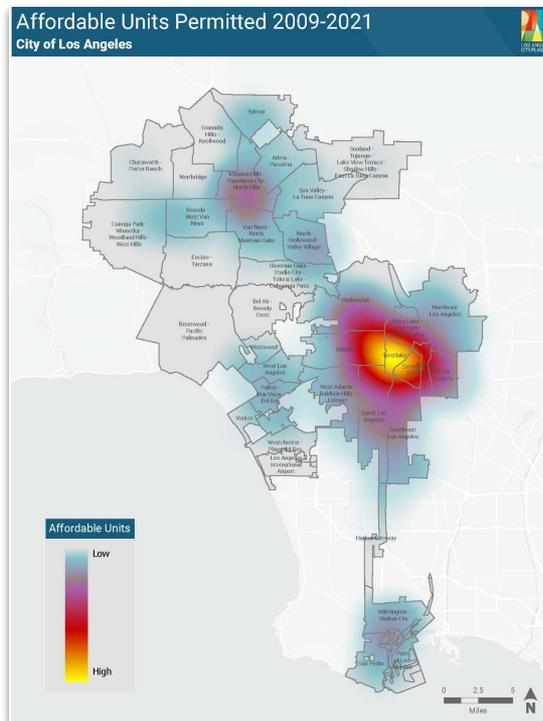


TCAC/HCD Mapa de Oportunidad

Estrategia para la rezonificación equitativa

El Programa de Rezonificación del Elemento de Vivienda tiene como objetivo ampliar el acceso a la vivienda y las oportunidades mediante:

- Enfocar la **nueva capacidad de vivienda en Áreas de Alta Oportunidad**
- **Fortalecer de la protección de los inquilinos** para proteger las comunidades vulnerables del desplazamiento y presiones de vivienda
- Promover **la vivienda cerca de empleos y transporte público** y lejos de áreas de riesgo ambiental



Participación pública y comentarios

An aerial photograph of a city, likely Los Angeles, showing a dense residential area with many multi-story apartment buildings. The scene is overlaid with a gradient from orange on the left to blue on the right, suggesting a sunset or sunrise. In the background, there are hills and a large building, possibly a university or government building.

Participación sobre el Programa de Rezonificación

- 6 seminarios web en vivo en inglés, español y coreano
- 57 eventos y reuniones con un poco más de 3,000 personas. Estos incluyeron:
 - Asociaciones con organizaciones comunitarias
 - Juntas con Alianzas de Consejos Vecinales
 - Eventos Comunitarios (CicLAvia, Taste of Soul, etc)
- Una campaña digital innovativa para participación pública que incluyó:
 - Una campaña de redes sociales dirigida con “LA en un Minuto” que obtuvo más de 400,000 visitas e involucró a más de 200,000 partes interesadas.
 - Anuncios de Google y participación digital que alcanzaron hasta más de 1 millón de partes interesadas, de las cuales el 54 % fueron menores de 34 años



Arriba: Actividad Interactiva con Esperanza / PSR LA (4/2024)



Abajo: Personal de Planeación con Coalition for Humane Immigrant Rights of Los Angeles (CHIRLA) (04/2024)

Lo que escuchamos en la Fase Compartir:

- Incentivar viviendas asequibles en Áreas de Alta Oportunidad
- Ampliar las consideraciones sobre justicia ambiental
- Énfasis en la importancia de un plan que cumpla con las metas para Afirmitivamente Avanzar la Vivienda Justa (AFFH)
- Incrementar la simplificación del proceso para los proyectos
- Ampliar el Corredor de Oportunidad y las Áreas de incentivos para la Transición del Corredor
- Apoyar el desarrollo en zonas unifamiliares
- Incluir categorías de ingresos extremadamente bajos y moderados en las opciones reservadas para la asequibilidad
- Más unidades con varias habitaciones
- Más seguridades sobre la adquisición de parcelas unifamiliares de organizaciones religiosas
- Aumentar los requisitos de reemplazo de RSO y la protección de los inquilinos
- Mejorar el acceso a unidades asequibles a través de anuncios de publicidad y participación pública



Ordenanza para el Programa de Incentivos para la Vivienda en toda la Ciudad (CHIP) Propuesta

Citywide Proposed Code Amendment
Presentación Virtual para la Audiencia Pública

CPC-2023-7068-CA

LOS ANGELES
CITY PLANNING

25 de julio 2024

Ordenanza para el Programa de Incentivos para la Vivienda en toda la Ciudad

Programa de bonificación de densidad estatal

Revisiones Técnicas de la Ley Estatal de Bonificación de Densidad

Alinearse con AB 1287 para proporcionar una bonificación de densidad del 100 %

Programa de incentivos para ingresos mixtos

Áreas de incentivos orientadas al transporte público

Corredores de oportunidad

Áreas de transición del corredor

Programa de incentivos para viviendas asequibles

Incentivos de vivienda 100% asequibles basados en nivel de oportunidad

Incentivos para las organizaciones religiosas (80-100% asequible)

Zona de Instalación Pública (PF) /Incentivos para Propiedades Públicas

Nota: Todos los programas estarán en la Sección de Excepciones (12.22) del Código Municipal.

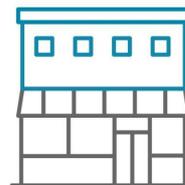
Estrategias del CHIP

Proporcionar bonos de densidad para viviendas asequibles

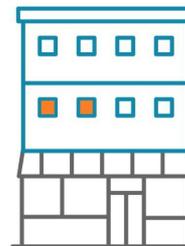
- Cada programa requiere diferentes reservas de asequibilidad para obtener mayores “incentivos” de zonificación (solicitudes de altura adicional, mayor envoltente del edificio o coeficiente de edificabilidad, requisitos reducidos de estacionamiento, patios reducidos, etc.)

Conceder bonificaciones mayores a proyectos que ofrezcan un mayor porcentaje de unidades asequibles

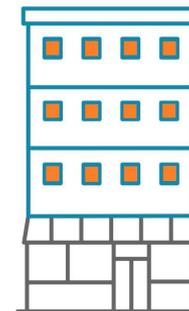
- Pero la zonificación base, las áreas de recursos moderados/altos y la proximidad al transporte público también afectan la magnitud de los incentivos



Regulación de
Zonificación
Base



Bonificación
para Vivienda
Asequible de
Ingresos
Mixtos



Bonificación
para
Vivienda 100%
Asequible

Estrategias del CHIP

Menús de Incentivos

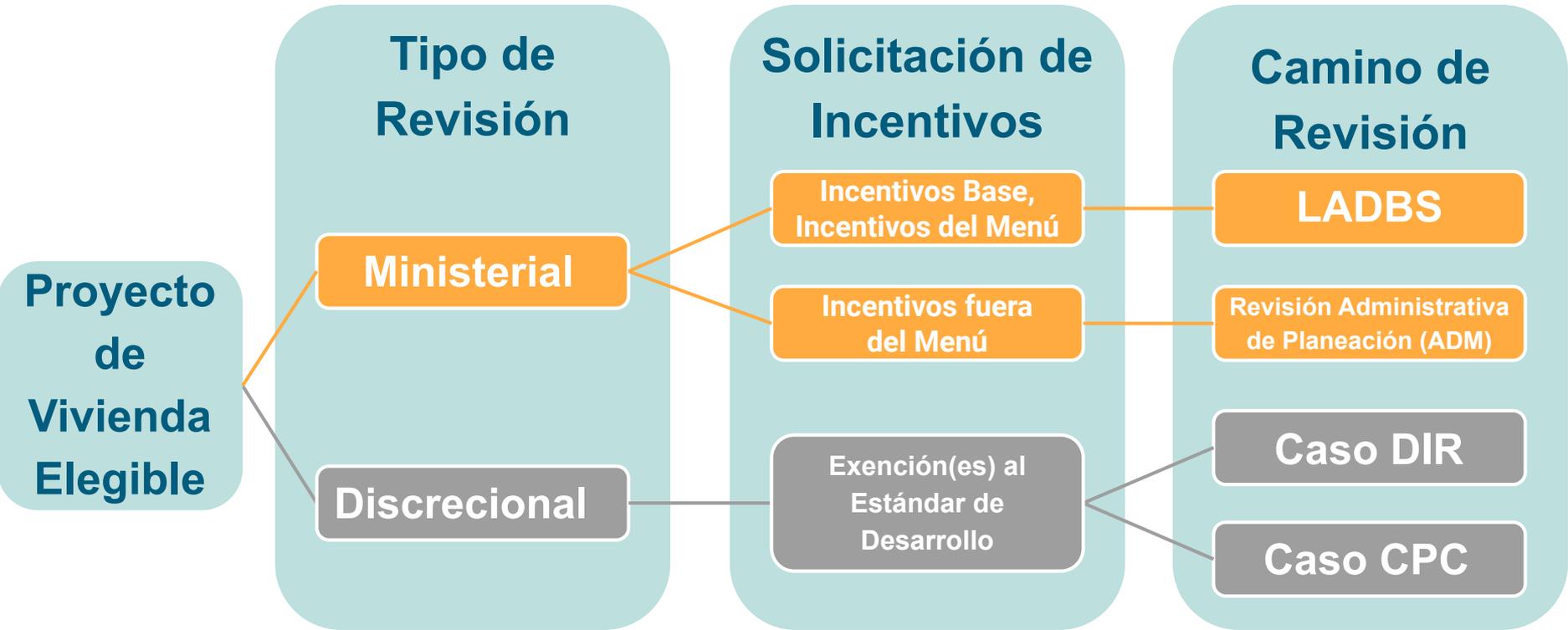
- Los proyectos pueden utilizar una serie de incentivos de un "menú de incentivos" preestablecido
- Los incentivos adicionales incluyen reducciones de patios/retranqueos, reducciones de pasillos, altura de transición y más

Opciones de Beneficio Público

- Bonificaciones de desarrollo por derecho a cambio de beneficios comunitarios
- Las opciones incluyen instalaciones de guarderías, unidades de tamaño familiar, espacios públicos de propiedad privada y más.

- (i) **Public Benefit Options.** Per Paragraphs (e)(ii) or (f)(ii), all Projects that qualify for the Base Incentives contained in this subdivision shall be eligible for one or more of the following Public Benefit Options. Projects utilizing the Opportunity Corridor Transition Incentive Area are not eligible for Public Benefit Options. If a Project includes five of the following Public Benefit Options, they shall receive an additional 11 feet in height.
- (1) **Childcare Facility.** A Project that includes a Childcare Facility located on the premises of, as part of, or adjacent to, the project, shall be granted either of the following:
 - (i) An additional Density Bonus that is, for purposes of calculating residential density, an increase in the floor area of the project equal to the floor area of the Childcare Facility included in the project; or
 - (ii) An additional Incentive on or off the Additional Menu of Incentives that contributes significantly to the economic feasibility of the construction of the Childcare Facility. Projects that utilize this incentive may request an additional 11 feet in height.
 - (2) **Multi-Bedroom Units.** A Project that includes a minimum of 40% of Residential Units as 2-bedrooms or larger, shall be granted additional Floor Area up to 0.5 FAR or an additional 11 feet in height.
 - (3) **Preservation of Trees.** Additional 11 feet of height may be awarded for projects that maintain existing mature, Significant Trees (any tree that measures 12 inches or more in diameter at four and one-half feet above the average natural grade at the base of the tree and/or is more than 35 feet in height), as verified by a focused Tree Report prepared by a certified arborist. A covenant shall be filed with LADBS that requires the tree to be maintained for at least 15 years unless a certified arborist certifies that the tree is dead, dying or dangerous to public health.
 - (4) **Land Donation.** An applicant for a subdivision, parcel map or other residential development approval that donates land for housing to the City of Los Angeles satisfying the criteria of California Government Code Section 65915(g), as verified by the Department of City Planning, shall be granted a minimum Density Bonus of 15%. The Department of City Planning may adopt administrative guidelines for the purpose of clarifying procedures associated with the implementation of Land Donations pursuant to California Government Code Section 65915(g).
 - (5) **Active Ground Floor Exemption from Calculation of Floor Area.** Active uses, up to 1,500 square feet, located on the ground story shall be exempt from the calculation of floor area.
 - (i) For the purposes of exempting active uses on the ground story from calculating floor area, active space shall be designed and intended for General Commercial Uses, such as restaurants, counter service, general

Procedimientos para la Revisión de Proyectos



Nota: El gráfico en esta diapositiva representa procedimientos simplificados para la revisión de proyectos.

Resumen de Programas y Revisiones

Revisiones a Consideraciones Ambientales

Consideraciones de justicia ambiental

- Estableció una nueva definición de “Área de Consideraciones Ambientales” que incluye sitios:
 - Anteriormente utilizados como gasolinera, reparación o mantenimiento de automoviles,
 - Pozo de petroleo,
 - Instalaciones de limpieza en seco
 - Dentro de 500 pies de los sitios de materiales peligrosos que figuran en las bases de datos estatales
 - Sitios en un distrito de perforación petrolera,
 - Proyectos dentro de una zona de amortiguamiento de un pozo o campo petrolero.
- Requerir estudios y carta de no acción adicional para utilizar el menú de incentivos en los programas

Ampliación de las limitaciones

- Acceso restringido y reducido a incentivos en:
 - Zonas CM, MR1, y MR2 cuales no permiten usos residenciales
 - La Zona Costera
 - Áreas con Designación Histórica

Procedimientos e Incentivos

- **Revisión Administrativa Ampliada**
 - El procedimiento ministerial se trasladó de la sección Bonificación de Densidad y se agregó al Artículo 13 para su uso en todos los programas
- **Proyectos Cien por Ciento Asequibles**
 - Los incentivos estatales se trasladaron de la sección de Bonificación de Densidad estatal a AHIP
- **Modificación del Incentivo de Estándar de Desarrollo**
 - Los proyectos pueden solicitar una desviación de un Estándar de Desarrollo de base no numérica, además de un alivio del 20% de un Estándar de Desarrollo de base numérica
- **Incentivo para Varias Habitaciones**
 - Revisado para conceder dos opciones para calcular el incentivo a aquellos proyectos que prevean unidades de 3 habitaciones o más

Exenciones para Proyectos

Exención de Tarifas de Vinculación de Viviendas Asequibles

La Tarifa de Vinculación de Vivienda Asequible, según LAMC 19.18, requiere que los proyectos paguen una tarifa, a menos que proporcionen unidades asequibles restringidas en el sitio en los siguientes niveles: 40 % Moderado, 20 % Ingresos Bajos, 11 % Ingresos Muy Bajos o 8 % Ingresos Extremadamente Bajos.

La ordenanza revisada modifica la ~~sección de~~ Tarifa de Vinculación de Vivienda Asequible ~~del~~ ~~código~~ al agregar una exención de la tarifa para proyectos que utilizan el Programa de Incentivos

Exención de Revisión del Proyecto (Revisión de Plan de Sitio)

Revisión del Proyecto, según LAMC 16.05, es una aprobación discrecional requerida para proyectos multifamiliares con 50 o más unidades a precio de mercado.

La ordenanza revisada modifica la sección de Revisión de Proyectos del código agregando una exención para Proyectos que proporcionan Unidades Asequibles Restringidas consistentes con los requisitos de asequibilidad requeridos para que un proyecto esté exento de la Tarifa de Vinculación (Sección 19.18.B.2(b) del LAMC).

Revisiones al Programa de Bonificación de Densidad Estatal

Programa de Bonificación de Densidad Estatal



Actualización comprensiva al Programa de Bonificación de Densidad de la Ciudad

- Incorpora legislación estatal que ha modificado significativamente la Ley Estatal de Bonificación de Densidad



Revisiones Clave

- Procedimientos actualizados para una revisión de proyectos más predecible y simplificada
- Nuevos incentivos para vivienda para poblaciones identificadas y requisitos reducidos de estacionamiento
- Incorporar disposiciones que permitan bonificaciones de densidad adicionales hasta el 100% en acuerdo con AB 1287 (2023)

Resumen de las Revisiones Clave

Revisión al Incentivo de FAR

- Bonificación FAR reducida para Zonas C
- Se eliminaron las Zonas R de la elegibilidad para una bonificación FAR a través de un incentivo en el menú
- Se agregó una excepción para eliminar de la elegibilidad los sitios con recursos históricos designados

Revisión al Incentivo de Altura

- Incentivo de altura simplificada para permitir un aumento máximo de altura de 1 piso o 11 pies

Zonas	Borrador Inicial (03/2024)	Borrador Revisado (06/2024)
Zonas C	3:1 o 35% cual sea mayor	2.5:1 o 35%, cual sea mayor Excepción: Sitios con Recursos Históricos Designados o Elementos No Contribuyentes no son elegibles para la bonificación de FAR
Zonas R	Aumento porcentual igual al porcentaje del bono de densidad Excepción: No es aplicable a Zonas RD o más restrictivas	N/A

Revisiones al Programa de Incentivos para Ingresos Mixtos (MIIP)

Áreas de Incentivos de los Corredores de Oportunidad

Fomenta el desarrollo de viviendas en lugares con acceso a centros de empleo y transporte público en Áreas de Alta Oportunidad, con un fuerte enfoque en aumentar el potencial de viviendas a lo largo de las calles principales.

Resultados del Diseño:

- Incentivos calibrados para fomentar la construcción de podios de 4 a 7 pisos en los corredores, dependiendo la proximidad al transporte público
- Oportunidades para viviendas de escala mediana localizadas adyacentes a los Corredores de Oportunidad

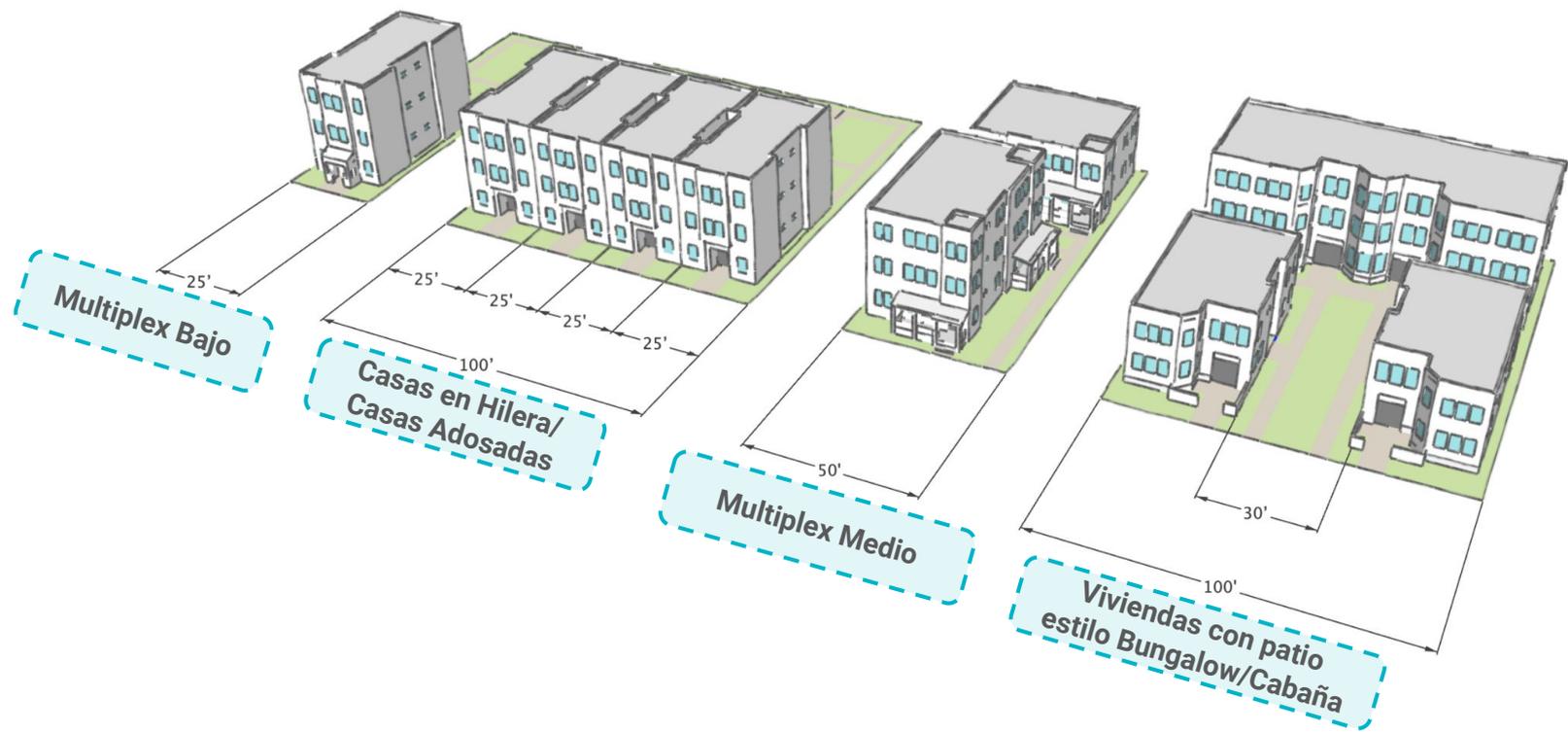


Corredor de Oportunidad →

Área de Transición →

Vecindarios residenciales de menor escala

Área de Transición de los Corredores



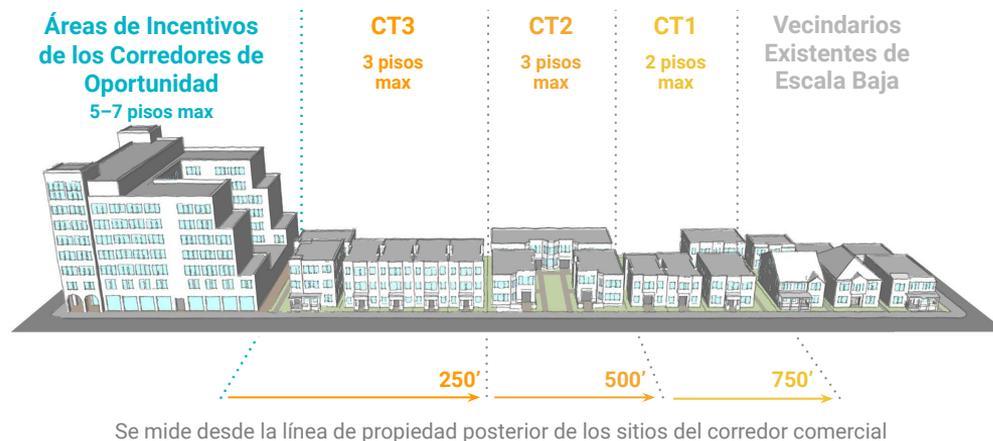
Corridor Transition Incentive Areas

Borrador de la Ordenanza Revisada (06/2024)

Subárea de elegibilidad	Distancia del Corredor de Oportunidad	Numero de Unidades	FAR (max)
CT1	(350) 750 pies	Hasta 6 unidades	1.15 - 1.45
CT2	(150) 500 pies	Hasta 10 unidades	1.60 - 2.0
CT3 (Nuevo)	250 pies	Hasta 16 unidades	2.15 - 2.9

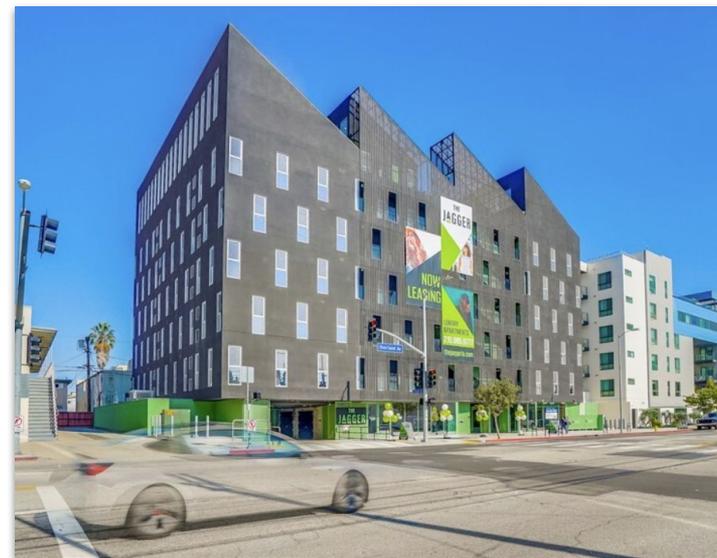
Note: Zonas de Conservación Histórica (HPOZs) o Elementos No Contribuyentes son limitados hasta 10 unidades de densidad

Diagrama de Áreas de Incentivos de los Corredores de Oportunidad



Áreas de Incentivos Orientadas al Transporte Público (TOIA)

- Los sitios ubicados dentro de 0.5 millas de una parada mayor de transporte público son elegibles para incentivos de desarrollo escalonado.
- Incentivos graduales calibrados para edificios con podios de 4 a 7 pisos, dependiendo de la proximidad al transporte público
- Ofrece incentivos de mayor densidad y volumen de construcción
- Codifica las directrices TOC existentes después de la fecha de caducidad



The Jagger, Palms
Imagen: Apartments.com

Revisiones al TOIA

Ordenanza Revisada (06/2024)

- Bonificación de densidad modificada para proyectos ubicados en Áreas de Menor Oportunidad
- Mayores incentivos de coeficiente de edificabilidad para sitios comerciales

Subárea de elegibilidad	Bonificación de Densidad	FAR (max)
T1	Baja Oportunidad: 90% Alta Oportunidad: 100%	Zonas R: 35% Zonas C: aumento de 3.0 o 40%
T2	Baja Oportunidad: 100% Alta Oportunidad: 120%	Zonas R: 35% Zonas C: aumento de 3.25 o 40%
T3	Baja Oportunidad: 110% Alta Oportunidad: Limitado por el área del piso	Zonas R: 40% Zonas C: aumento de 3.75 o 50%
T4	Baja Oportunidad: 120% Alta Oportunidad: Limitado por el área del piso	Zonas R: 45% Zonas C: aumento de 4.25 o 55%

Nota: Zonas de Conservación Histórica (HPOZs) o Elementos No Contribuyentes no son elegibles para el incentivo de FAR y limitados a 1 piso adicional de altura.

Requisitos de Reserva de Asequibilidad Restringida

Borrador Inicial (03/2024)

Market Tier	Incentive Program		Minimum Percent of Total Units Provided as Restricted Affordable Units		
	Transit Oriented Incentive Area	Opportunity Corridors Incentive Area	Income Level		
			Extremely Low Income (For Rental or For Sale)	Very Low Income (For Rental or For Sale)	Low Income (For Rental or For Sale)
Low Market Tier	T1	–	9%	12.5%	21%
	T2	OC-1	10%	13%	22%
	T3	OC-2	11%	14%	23%
	T4	OC-3	12%	15%	25%
Medium Market Tier	T1	–	10%	13%	21%
	T2	OC-1	11%	14%	22%
	T3	OC-2	12%	15%	24%
	T4	OC-3	13%	16%	26%
High Medium Market Tier	T1	–	11%	14%	22%
	T2	OC-1	12%	15%	23%
	T3	OC-2	13%	16%	25%
	T4	OC-3	14%	17%	27%
High Market Tier	T1	–	12%	15%	23%
	T2	OC-1	13%	16%	24%
	T3	OC-2	14%	17%	25%
	T4	OC-3	16%	19%	29%

Borrador Revisado (06/2024)

Nivel del Mercado	Programa de Incentivos		Porcentaje mínimo del total de unidades proporcionadas como unidades asequibles restringidas		
	Áreas de Incentivos Orientadas al Transporte Publico	Corredores de Oportunidad Área de Incentivos	Nivel de Ingresos		
			Ingresos extremadamente bajos	Ingresos muy bajos	Ingresos bajos
Niveles de mercado bajos y medios	T-1	–	9%	12.5%	21%
	T-2	OC-1	10%	13%	22%
	T-3	OC-2	11%	14%	23%
	T-4	OC-3	12%	15%	25%
Niveles de mercado medio alto y alto	T-1	–	11%	14%	22%
	T-2	OC-1	12%	15%	23%
	T-3	OC-2	13%	16%	25%
	T-4	OC-3	14%	17%	27%

Nueva Opción de Asequibilidad Mixta

- Opción para que los proyectos cumplan con el porcentaje requerido de unidades asequibles restringidas
- Los proyectos proporcionan una combinación de niveles de ingresos, en lugar de una sola categoría de ingresos
- Incluye nuevas categorías de ingresos
 - Ingresos más extremadamente bajos (ALI) (0 - 15% of AMI)
 - Ingresos moderados (ELI) (100 - 120% of AMI)
- Se debe proporcionar en convenio 1 unidad ALI o ELI de tres habitaciones

Nivel del Mercado	Porcentaje mínimo del total de unidades proporcionadas como unidades asequibles restringidas			
	Nivel de Ingresos			
	Ingresos más extremadamente bajos (ALI)	Ingresos extremadamente bajos (ELI)	Ingresos muy bajos	Ingresos moderados
Áreas de menor oportunidad				
Niveles de mercado bajos y medios	-	4%	8%	-
Niveles de mercado medio alto y alto	-	5%	9%	-
Áreas de mayor oportunidad				
Niveles de mercado bajos y medios	1%	4%	-	18%
Niveles de mercado medio alto y alto	1%	5%	-	20%

Revisiones Técnicas en el MIIP

Tema	Sección del código	Revisiones Técnicas (Borrador Revisado 06/2024)
Incentivos del coeficiente de edificabilidad (FAR)	12.22 A.38 (e)(2) y (f)(2)	<ul style="list-style-type: none"> Se agregaron disposiciones para diseños flexibles de estructuras de estacionamiento que facilitarían conversión en el futuro de áreas de estacionamiento a usos activos para permitir que el estacionamiento no cuente para el cálculo del área de piso (FAR)
	12.22 A.38 (e)(2)	<ul style="list-style-type: none"> Incentivos del FAR en sitios localizados en Zona R reducidos por 5% en T-1 y 10% en T-2, T-3, y T-4 Incentivos del FAR en sitios localizados en Zona C reducidos por 0.25 FAR en T-1, T-2, T-3, y T-4
	12.22 A.38 (f)(2)	<ul style="list-style-type: none"> Aumento del FAR para las zonas C en los incentivos del Corredor de Oportunidad-1 (OC-1) para incluir un aumento a 3.5:1 o 40%, cual sea mayor
Menú de Incentivos	12.22 A.38 (h)(2)	<ul style="list-style-type: none"> Se actualizó el incentivo de la Zona PF al incentivo de la Zona P

Modificaciones del Programa de Incentivos de Vivienda Asequible (AHIP)

Programa de Incentivos de Vivienda Asequible (AHIP)



Proyectos de 100% Vivienda Asequible

Aplica a parcelas que permiten usos residenciales multifamiliares por toda la ciudad, en áreas con oportunidades altas o modernas, y áreas con bajas millas viajadas



Proyectos en Tierra Pública

Incentivos para vivienda 100% asequible en zonas “P” de estacionamiento, zonas “PF” Instalaciones públicas, y parcelas que pertenecen a agencias públicas



Proyectos de Organizaciones Basadas en Fe (FBO)

Incentivos de 80 a 100% desarrollos de vivienda asequible en tierra que pertenece a FBOs

Ley Estatal y AHIP (AB 1763/2334)

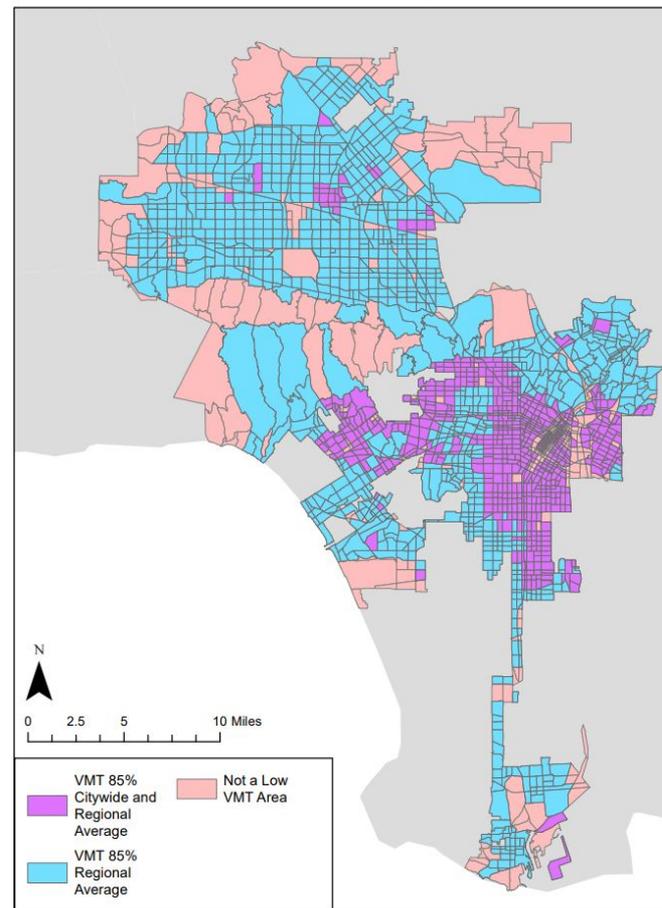
Incentivos de ley Estatal:

- Por toda la ciudad, 80% incremento de densidad y espacio de 0.5 de estacionamiento por unidad
- Entre milla $\frac{1}{2}$ de una parada principal de tránsito (MTS) o área de bajo VMT, densidad ilimitada y 33' o 3' de incremento de altitud

AHIP:

- AHIP está diseñado a igualar o exceder provisiones de Leyes de Bonos de Densidad Estatal
- Fortalecer incentivos de proyectos en Áreas de Oportunidades Altas o Modernas, para Afirmativamente Promover Vivienda Justa

DRAFT Low VMT Areas (AB 2334)



Modificaciones Elegibles

- Modificaciones fueron incorporadas para consolidar los Incentivos a Viviendas Asequibles de Cien por Ciento
- Sitios en Zonas Severas de Peligro Muy Alto de Incendio, Áreas de Subida del Nivel del Mar, Zonas de Fabricación, Áreas Consideradas Ambientales, y propiedades históricas ya elegibles a **limitados** incentivos estatales por AHIP.
- Estos proyectos tienen acceso limitado al menú de incentivos.
- Dependiendo en el proyecto, avisos públicos y audiencias adicionales pueden ser requeridas para solicitudes de incentivos fuera del menú, cual seran apelables.



*Hollywood Reservoir
Image: One Water LA 2040 Plan*

Base de Incentivos

- Máxima Densidad Permitida Residencial **menos de 5**
- Máxima Densidad Permitida Residencial **más de 5**

Subarea	Estacionamiento	Densidad	Proporción de área de piso	Altura
Por toda la ciudad	Usualmente .5 espacios por unidad	Iguala el Bono de Densidad Estatal (80%)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1.5:1 (Maximo) ● Más grande de 3.0:1 o 35% 	<ul style="list-style-type: none"> ● 11' a 1 piso ● 22' a 2 pisos
Bajo VMT/ ½ Milla de MTS	No Requisitos	Limitado por FAR	<ul style="list-style-type: none"> ● 2.0:1 (Maximo) ● Más grande de 3.5:1 o 50% 	<ul style="list-style-type: none"> ● 11' a 1 piso ● 33' a 3 pisos
Opp Moderna o Alta	No Requisitos Estacionamiento de no-residencial puede ser reducido más de 25%	Limitado por FAR	<ul style="list-style-type: none"> ● 2.5:1 (Maximo) ● Zonas R: Más grande de 3.5:1 o 50% ● Zonas C: Más grande de 4.5:1 o 55% 	<ul style="list-style-type: none"> ● 11' a 1 piso ● 33' a 3 pisos

Modificaciones de Proporción de Área de Piso

Incentivos de Base de FAR

- Sitios con la Máximo de Densidad Permitida Residencial de bajo de 5 unidades recibe un incentivo de FAR más bajo que en el borrador 1.0
- Un incentivo de FAR más alto para zonas comerciales en Áreas de Oportunidades a sido agregado

- Máxima Densidad Permitida Residencial **menos de 5**
- Máxima Densidad Permitida Residencial **más de 5**

Subárea de Elegibilidad	FAR
Por toda la ciudad	<ul style="list-style-type: none"> ● 1.5:1 Maximo ● 3.0:1, o 35% de incremento, cualquier sea más grande
Área de Bajos Viajes de Vehículos o entre Milla ½ de Parada de Transito	<ul style="list-style-type: none"> ● 2.0:1 Maximo ● 3.5:1, o 50% de incremento, cualquier sea más grande
Áreas de Oportunidad Moderna o Alta	<ul style="list-style-type: none"> ● 2.5:1 Maximo ● Zonas R: 3.5:1, o 50% de incremento, cualquier sea más grande ● Zonas C: 4.5:1, o 55% de incremento, cualquier sea más grande

Modificaciones a Proyectos de Tierra Pública

Proyectos de Tierra Pública agregados como tipo de proyectos que califica en el segundo borrador

- 100% restricciones de ingresos, en tierra de propietario público o zonificada Instalaciones Públicas (PF)
 - Establecer Base de Densidad y Reglamentos a través de:
 - Menos restrictiva zona colindante o
 - FAR de 3:1+ altura de 3 pisos o 33 ft, cualquier sea más grande o
 - A través de resolución del Concejal

Tipo de Proyecto	Requisito de Asequibilidad	Unidades Totales Solicitadas
Proyecto de Vivienda Cien por Ciento Asequible	100% restricciones de ingresos, hasta 20% puede ser para Unidades de Ingresos Modernos	5
Proyecto de Organizaciones Basadas en Fe	Restricciones de ingresos, hasta el 20% de unidades restringidas pueden ser para Ingresos Modernos de 80 a 100%	5
Proyectos de Tierra Pública	100% restricciones de ingresos	5

Proyecto de Organizaciones Basadas en Fe

- Proyecto de Organización Basada en Fe (FBO) es un desarrollo de vivienda de 5 unidades o más donde 80% de las unidades tienen restricciones para modernos y bajos ingresos en tierra que pertenece a Organizaciones Basadas en Fe
- Incentivos de AHIPs de FBO sirven como una alternativa a las leyes Estatales de SB 4 capitulado a ley al principio de 2024



Imagen de Proyecto Basado en Fe: AIA Seattle

Proyecto de Organizaciones Basadas en Fe

Modificaciones a Provisiones Principales

- **La adquisición Unifamiliar** : Sitios zonificados unifamiliares comprados por FBOs después del 1 de enero de 2024 no son elegibles para usar incentivos de Proyectos de Organización Basada en Fe a menos que esté ubicado entre 528 pies (0.1 millas) de una parcela con una Iglesia existente o Casa de Adoracion
- **Desarrollador Calificado**: Proyectos de FBO tienen que desarrollar por o en asociación con desarrollador calificado: una entidad pública local, un desarrollador sin lucros, o un desarrollador con la que FBO tiene contrato antes
- **Propiedad de la Tierra**: Una Organización Basada en Fe tiene que tener tierra cuando se presente el proyecto.



*Terner Center: Terraza Palmera at St. Joseph's
Oakland, CA*

Preguntas y Respuestas

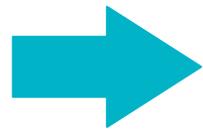
An aerial photograph of a city, likely Los Angeles, showing a dense residential area with many multi-story apartment buildings. The image is overlaid with a color gradient that transitions from a warm orange on the left to a cool blue on the right. The text 'Preguntas y Respuestas' is written in white, sans-serif font across the middle of the image.

¡Participa en la Sesión de Preguntas y Respuestas!

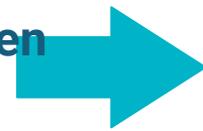
Por favor proporcione sus preguntas y comentarios



Traducción Disponible a Español o Coreano



Escribe tus preguntas en la caja de preguntas y respuestas



No se permite el uso de Inteligencia Artificial, incluyendo tomadores de notas o bots.

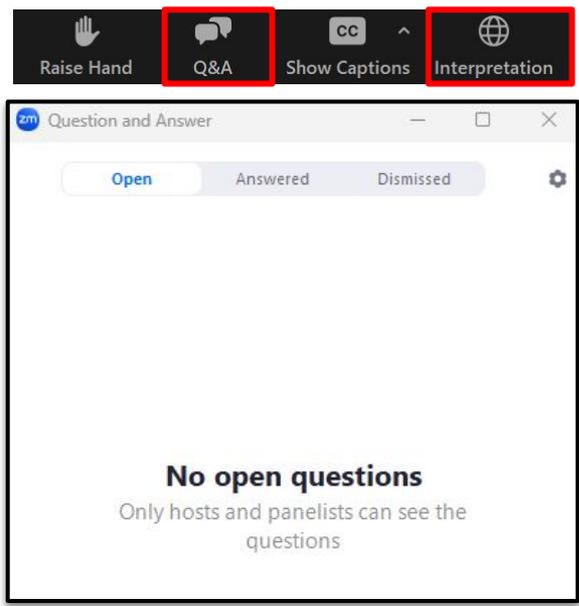


Image: No-ai-icon.com

Propuesta Ordenanza de Densidad Mínima y Sitios del Elemento de Vivienda



Propuesta Enmienda del Código por toda la ciudad

Presentación Virtual para la Audiencia Pública

CPC-2024-387-CA

LOS ANGELES
CITY PLANNING

25 de julio del 2024

Resumen de la Ordenanza de Densidad Mínima y Sitios del Elemento de Vivienda

- La propuesta ordenanza está diseñada para **cumplir con requisitos de ley estatal del Elemento de Vivienda** para diferente tipos de **sitios identificados en el Elemento de Vivienda de 2021 al 2029** (Apendice 4.1) y en el Programa de Rezonificación. Este tipo de sitios incluyen:
 - Inventario de Sitios Adecuados (Apendice 4.1)
 - Sitios identificados en Inventarios del Elemento de Vivienda anteriores (columna P, Apendice 4.1) Sitios Rezonificados de Ingresos Bajos
- Provisiones de la Ordenanza de Sitios del Elemento de Vivienda:
 - Reemplazamiento de Vivienda
 - Justificaciones de No Pérdida de Neto
 - Revisión de Desarrollo por derecho
 - Densidad Mínima

Sitios Rezonificados de Ingresos Bajos

- La seccion 65583.2(h) del Código de Gob. de Cal. manda que si una ciudad no identifica suficiente sitios para su alocación de RHNA para hogares de bajos ingresos, tiene que designar suficiente **Sitios Rezonificados de Ingresos Bajos**.
- **Sitios Rezonificados para Bajos Ingresos** tienen que:
 - Tener **mínima densidad** de 20 unidades de vivienda por acre
 - Permitir por lo menos 16 unidades de vivienda
 - Permitir **proceso de aprobamiento por derecho** para proyectos con por lo menos **20% de unidades** apartadas para **hogares de bajos ingresos**



Image: Warren Techentin Architecture

By Right Development Review

Sitios usados en inventories de Elementos de Vivienda anteriores tienen que ser rezonificados para permitir **uso residencial por derecho** si por lo menos 20% de las unidades se reservan para vivienda asequible de hogares con bajos ingresos

“Uso Residencial por derecho” quiere decir:

- El proyecto tiene que ser aprobado si cumple con **reglamentos objetivos**
- **Revision sin discrecion** (e.g. DIR, CUPs, etc) con la excepción para nuevas subdivisiones
- **No CEQA**



Ordenanza de Densidad Mínima y Sitios del Elemento de Vivienda

Revisiones Clave: Mínima Densidad por Clasificación de Zona

- Una unidad de vivienda por cada **2,000 pies cuadrados** de área de lote (previamente era una unidad de vivienda por cada **2,183 pies cuadrados** del área del lote por cada 20 unidades por acre).
- Aplica por toda la ciudad para proyectos con usos residenciales en casi todos los sitios en la zonas siguientes:
 - **R3, RAS3, R4, RAS4, R5, CR, C1, C1.5, C2, C4, C5, y CM**
- Aplica solo a Areas del Mercado Residenciales de Altas o Altas Medianas de **zonas RD1.5 y RD 2.**

Excepciones a Requisitions Expandidos de Mínima Densidad

Sitios Exemptos:

- Recursos Designados Historicos
- Areas de Ambientes Sensibles
- Zonas de Severidad de Fuego Muy Alta

Actividades Exentas:

- Remodelajes y Adiciones a estructuras existentes de hasta 1,500 pies cuadrados
- Nuevas Unidades de Vivienda Accesorias (ADUs)

Categoría de Sitio y Matriz de Requisitos de Ley Estatal

Ordenanza de Densidad Mínima y Sitios del Elemento de Vivienda

Categoría de Sitio	Requisitos de Reemplazamiento de Vivienda	Justificaciones de No perdimiento de Neto	Revisión de Desarrollo por derecho*	Densidades Mínimas
<i>Inventario de Sitios Adecuados (Apendice 4.1)</i>	✓	✓		
<i>Inventario anterior de Sitios del Elemento de Vivienda</i>			✓	
<i>Sitios Rezonificados para bajos ingresos</i>			✓	✓

*Requiere por lo menos 20% de unidades apartadas para hogares de bajos ingresos

Ordenanza de Protecciones al Residente Propuesta

Enmienda Propuesta al Código de la Ciudad
Presentación Virtual para la Audiencia Pública

CPC-2024-388-CA

LOS ANGELES
CITY PLANNING

25 de julio 2024

Antecedentes

- El programa de rezonificación ofrece una oportunidad para introducir pólizas de la ciudad consistentes y claras:
 - Protección de Residentes
 - Reemplazamiento de Unidades
 - Nuevas unidades de vivienda asequible
- La Ordenanza de Protecciones de Residentes codifica y expande leyes estatales temporales específicamente el Acto de Crisis de Vivienda



Imagen de: Adobe Stock

Requisitos de Reemplazamiento de Vivienda

Unidades Protegidas

Últimos 5 años

Renta Controlada (RSO)
Ocupado por Inquilinos de Bajos
ingresos Escritura restringida
Asequible

Últimos 10 años

Quitar el Acto de Ellis

Requisitos de Demolición

1. Reemplazamiento de **Unidades Protegidas** existentes o demoliciones of existing or demolished **Protected Units** *tienen que ser reemplazadas con nuevos edificios de un tamaño equivalente y con precio asequible*
2. **No Pedida de Neto Loss** de unidades de vivienda
Aplica a Desarrollos de Vivienda solamente
3. **Protecciones de Ocupantes** Existentes (vea la siguiente diapositiva)

Protecciones del Ocupante

Derecho de Quedarse

Ocupantes existentes pueden continuar a ocupar la unidad hasta que **seis meses antes del principio de actividad de construcción**.

Derecho de Regresar

El **derecho de primero rechazar** tiene que ser proporcionado para una unidad comparable y asequible en el nuevo desarrollo de vivienda para el existente ocupante de bajos recursos de cualquier unidad protegida.

Derecho a Traslado

Beneficios de Traslado tiene que ser asequible para los inquilinos de esas unidades residenciales

Derecho de regresar si la Demolición no Procede

Si la demolición no procede y la propiedad regresa al mercado de rentas, **ocupantes anteriores** serán permitidos **regresar con el mismo precio de renta anterior**.

Vivienda Asequible Restringida

Todas la Unidades de Vivienda Asequible Restringidas tienen que:

Ser **Asequible por 99 años** (Más de los 55 años como hoy)

Cumplir **requisitos de vivienda justa** con relación al diseño tamaño y más

Estar **disponible para esos con la necesidad más alta**, incluyendo :

- Justa comercialización y alcance público
- Alistando unidades asequibles en el registro de la Ciudad
- Poblaciones de Prioridad son las primeras en la lista de unidades asequibles



Imagen: Brooks + Scarpa

Modificaciones

Aportes de la Ordenanza

- Comentarios Publicos (explorar conceptos, letras de comentarios, correos electrónicos, alcance con CBOs)
- Investigación (otras ciudades, ley estatal, programas locales)
- Estudios economicos
- Coordinación con LAHD

Borrador de Audiencia Pública (junio 2024)

- Actualizaciones de citas del código
- Refinamiento de definiciones
- Modificaciones enfocadas para clarificar el intento de la ordenanza y igualan pólizas actuales de la ciudad

Comision de Planeacion (Sept 24)

- Cambios de póliza basados en varios comentarios
- Publicado antes de las audiencias de la Comisión de Planeación de la Ciudad

Siguientes pasos + Línea de Tiempo

Línea de Tiempo de Adopción de la Ordenanza

El programa de rezonificación tiene que ser adoptado y en efecto antes de **Febrero 2025**.



Manténgase Conectado

- Contacte el equipo para preguntas generales o comentarios por correo electrónico:
housingelement@lacity.org
- Visite nuestra pagina web del Programa de Rezonificacion del Elemento de Vivienda para inscribirse y recibir actualizaciones!

The screenshot shows the 'Housing Element Rezoning Program' website. At the top, there is a navigation menu with links for ABOUT, DRAFT ORDINANCES, STRATEGIES, CONCEPT EXPLORER, EVENTS, RESOURCES, NEWS, and CONTACT. Below the navigation is a progress bar titled 'WE ARE HERE' with four stages: Winter 2022 - Fall 2023 (Listen), Winter 2024 (Share / Publish), Spring 2024 (Revise / Publish), and Summer - Fall 2024 (Adopt). A note indicates that the Citywide Adaptive Reuse Ordinance is currently in the 'Revise/Publish' Phase.

Overview

In March 2023, City Planning released **six core strategies** that comprise the Citywide Housing Incentive Program (CHIP) – a key component of the City's Housing Element Rezoning Program. These strategies were developed based on public input, City Council direction, and the results of the Affirmatively Furthering Fair Housing (AFFH) analysis conducted as part of the **adopted 2021-2029 Housing Element**. Following extensive outreach including webinars, office hours, and participation in public events, City Planning is pleased to share the release of several draft ordinances that will memorialize the CHIP strategies in the Los Angeles Municipal Code. Scroll down for more information and resources on these draft ordinances.

Draft Ordinances

- + Citywide Housing Incentive Program Ordinance
- + Citywide Adaptive Reuse Ordinance
- + Housing Element Sites Ordinance
- + Resident Protections Ordinance

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

Sign Up

Preguntas y Respuestas

An aerial photograph of a city, likely Los Angeles, showing a dense residential area with many multi-story apartment buildings. The buildings are mostly light-colored with flat roofs. In the background, there is a large, forested hillside under a clear sky. The image has a color gradient overlay, transitioning from orange on the left to blue on the right.

¡Participa en la Sesión de Preguntas y Respuestas!

Por favor proporcione sus preguntas y comentarios



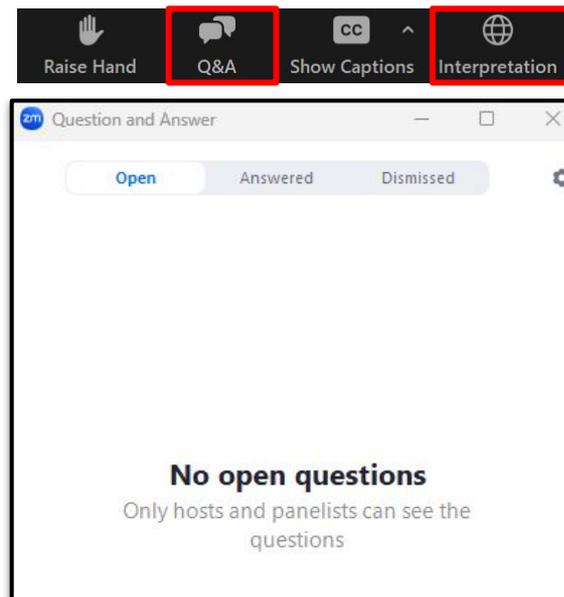
Traducción Disponible
a Español o Coreano



Escribe tus preguntas en
la caja de preguntas y
respuestas



No se permite el uso de
Inteligencia Artificial, incluyendo
tomadores de notas o bots.



Gracias



Program de Incentivos de Vivienda Asequible por toda la ciudad, Sitios del Elemento de Vivienda y Mínima Densidad, y Ordenanza de Protecciones de Residentes



ENMIENDA PROPUESTA AL CÓDIGO POR TODA LA CIUDAD
Presentación Virtual de Audiencia Pública al Nivel del Personal
CPC-2023-7068-CA, CPC-2024-387-CA, and CPC-2024-388-CA

LOS ANGELES
CITY PLANNING

25 de julio del 2024

Audiencia Pública al Nivel del Personal: 6:30 a 8PM

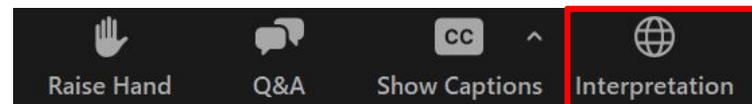
- Presenta una oportunidad para miembros del público de proporcionar testimonio verbal y comentarios sobre el borrador de la ordenanza propuesta
- Como recuerdo, **ninguna decisión se hará en la audiencia de hoy**



**Traducción al español
está disponible**

한국어 번역 가능

Traducción en español o coreano está disponible



Audiencia Publica - 6:30 a 8:00PM

Si quiere proporcionar comentarios:

- “Levante su mano”



Si nos está acompañando a través del seminario web haga clic en el **botón de levantar la mano** ubicado debajo de su pantalla

- El personal te agregara a la línea de oradores
- El personal llamara un orador a la vez para que proporcione su comentario (por su nombre o los últimos 3 números de su teléfono)

- Su audio se activará durante su tiempo de hablar

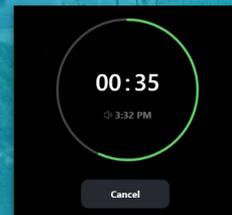
- Cada orador tiene 1 minutos para presentar

- Después de su comentario, será retirado de la línea de oradores y silenciado

- El cronometro esta ubicado aqui:



Haga clic en el cronómetro para ampliar haci:



Proporcionando Comentarios Escritos

Comentarios proporcionados sobre el borrador de la ordenanza puede ser sometido por correo electrónico o por papel hasta el **26 de agosto** de 2024 antes de las 5:00 p.m.

Para someter preguntas, comentarios, o para ser agregado a la lista de partes interesadas, contacte el personal de Planeación al:

Theadora Trindle, Department of City Planning
200 North Spring Street, Room 750
Los Angeles, CA 90012
housingelement@lacity.org

Por favor incluya el número de caso **CPC-2023-7068-CA** para la Ordenanza del Programa de Incentivos de Vivienda por toda la ciudad, **CPC-2024-387-CA** para la Ordenanza de Densidad Máxima y Sitios del Elemento de Vivienda, y **CPC-2024-388-CA** para la Ordenanza de Protecciones del Residente en correspondencia sometida.

¡Gracias!

Información adicional se puede encontrar en la página web de Planeación de la Ciudad:

<https://Planning4LA.org/CHIP>

Contacta el Personal

Theadora Trindle, City Planner
housingelement@lacity.org