

---

**Gracias por acompañarnos en la  
reunión del día de hoy,  
comenzamos en breve.**

Si tiene dificultades técnicas, envíe un correo  
electrónico [housingelement@lacity.org](mailto:housingelement@lacity.org)

# Seminario web del Programa de Rezonificación del Elemento de Vivienda



## Parte 1:

- **Ordenanza del Programa de Incentivos de Vivienda para la Ciudad (CHIP)**

## Parte 2:

- 2.A: Ordenanza de Sitios del Elemento de Vivienda
- 2.B: Ordenanza para la Protección de Habitantes

# Información del equipo de trabajo

**Planeadores Urbanos Senior** - Blair Smith y Matthew Glesne

**Planeadores Urbanos** - Erika Cui, Jeanalee Obergfell, Julia Heidelman, Theadora Trindle, y Wajiha Ibrahim

**Asociado de Planeación** - Christine Bustillos y Kevin Fulton

**Asistente de Planeación** - Abigail Thomas, Alisanne Meyers, Allyn Reyes and Omar Galicia

**Estudiantes Profesionales de trabajo** - Angelica Gonzalez y Kevin Umaña

<https://planning4la.org/CHIP>

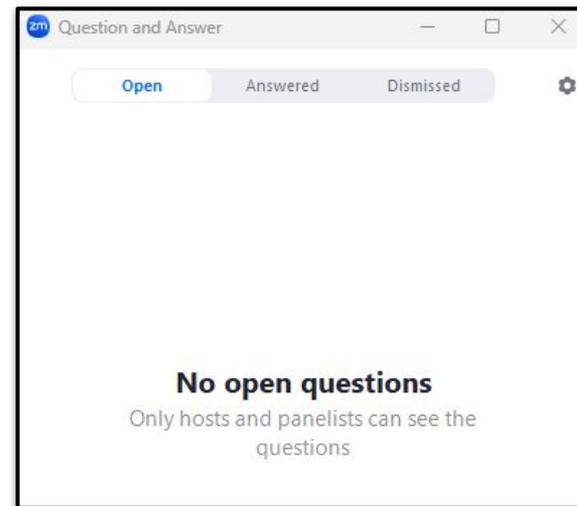
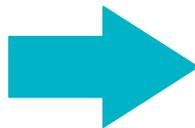
[housingelement@lacity.org](mailto:housingelement@lacity.org)

# ¡Manténgase conectado con nuestro equipo durante el seminario web!

## Por favor comparta sus comentarios y preguntas con nosotros.



Escriba sus preguntas en la sección de preguntas y respuestas



# Programa de Rezonificación del Elemento de Vivienda: Ordenanza del Programa de Incentivos de Vivienda para la ciudad (CHIP por sus siglas en Inglés)

# Agenda

---

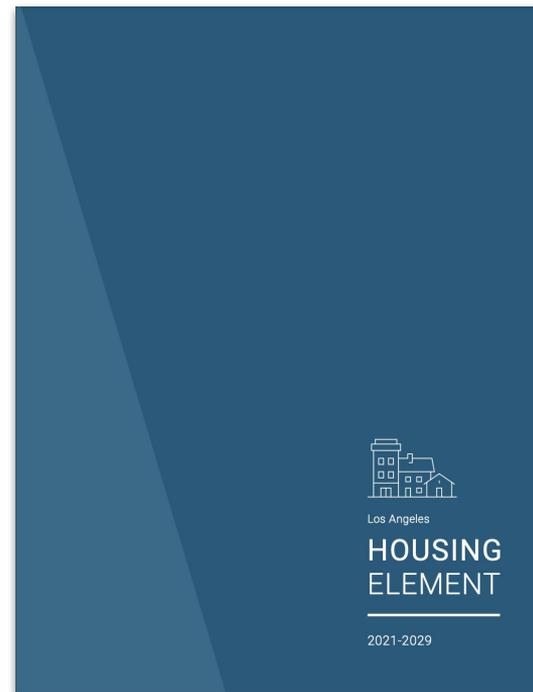
## Parte I: Ordenanza del Programa de Incentivos de Vivienda para la ciudad

- **Antecedentes:** ¿Por qué hacemos esto?
- **Resumen de Participación Pública:** ¿Qué hemos aprendido de los comentarios del público?
- **Borrador de la ordenanza de Incentivos de Vivienda para la Ciudad (CHIP):** ¿Qué estamos proponiendo?
- **Próximos pasos**
- **Preguntas y Respuestas**

## Parte II: Ordenanza de Protección para Residentes y Ordenanza de Sitios del Elemento de Vivienda

# Elemento de Vivienda 2021-2029

- Cada ocho años, Los Ángeles desarrolla un marco de políticas conocido como Actualización del Elemento de Vivienda.
- En la actualización más reciente se establecieron **las metas, políticas, objetivos y los programas** oficiales de vivienda de la Ciudad para un período de ocho años **2021-2029**.
- Se necesita identificar una **rezonificación** que trate las necesidades y los objetivos de vivienda de la Ciudad.



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

# La Planeación de la Vivienda es Fundamental

La ciudad de Los Ángeles enfrenta una de las crisis de vivienda más severas del país y experimenta:

- Las tasas más altas de **población sin vivienda**
- La **menor cantidad de vivienda** por adulto de cualquier ciudad importante en los Estados Unidos
- Una **Presión de desplazamiento** intensa
- **Es inalcanzable ser Propietario de Vivienda**
- **Viajes más largos** al trabajo, más **contaminación del aire**
- Los impactos se sienten más dramáticamente entre las **mujeres, los jóvenes y las personas de color.**



Imagen: Adobe Stock

# Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA)

Las obligaciones de rezonificación de la Ciudad deben cumplirse antes de febrero del 2025



Necesidades regionales de vivienda

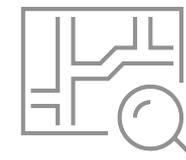
Objetivo de la Evaluación

**486,379 viviendas**



Desarrollo Anticipado

**230,964 viviendas**



Necesidad de Rezonificación Mínima

**255,433 viviendas**

# Consideraciones del Programa de Rezonificación

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

- **Prioridades de vivienda para la Ciudad** han sido desarrolladas a través del proceso del Elemento de Vivienda
- **Aportes** del público y de los tomadores de decisiones
- Los requisitos del programa de rezonificación de la **ley del Elemento de Vivienda Estatal incluyen:**
  - Objetivos para **Afirmativamente Avanzar la Vivienda Justa (AFFH)**
  - El **50%** de las viviendas nuevas para personas de bajos ingresos deben estar en sitios de **zonas residenciales (R)**



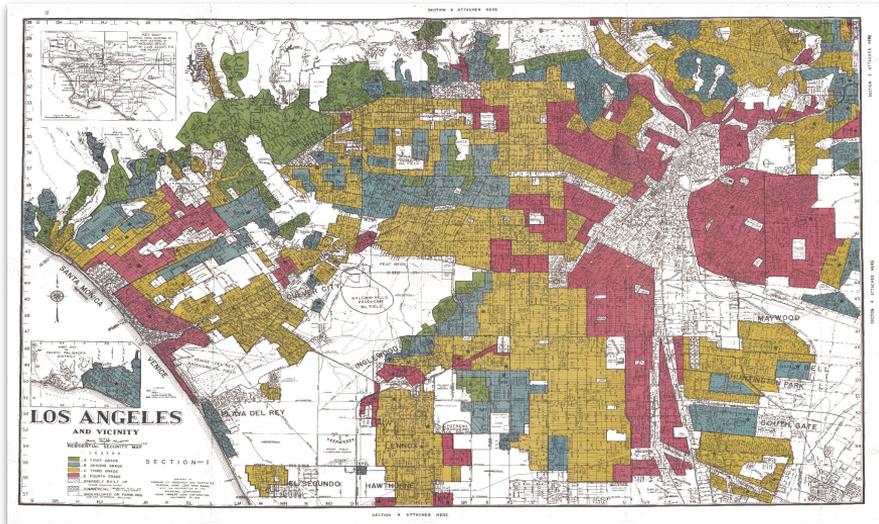
*Apartamentos Florence Mills  
3501-3509 Avenida Sur Centro.*

*Imagen: Premios de Bienes Raíces Comerciales 2022:  
Vivienda asequible, Revista Empresarial de Los  
Ángeles*

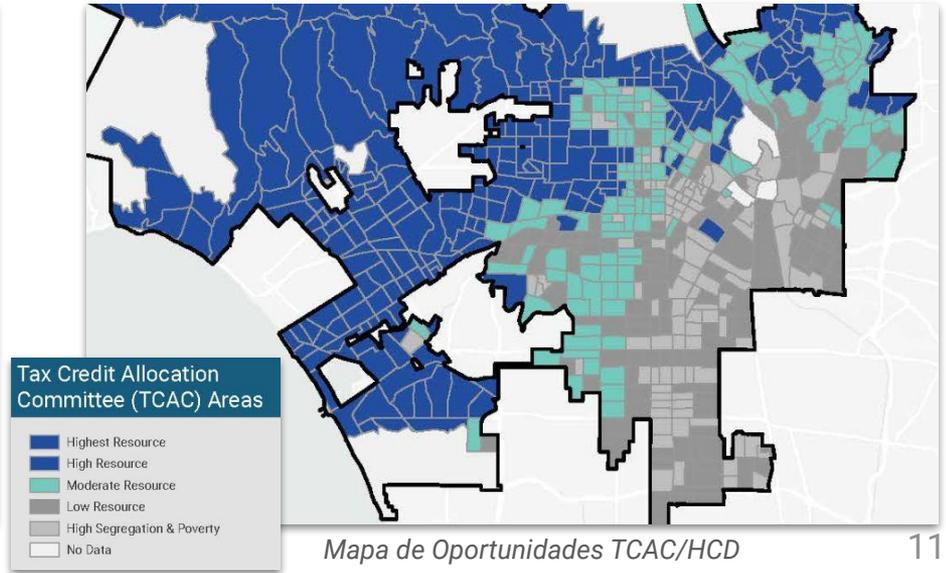
# Afirmativamente Avanzar la Vivienda Justa (AFFH por sus siglas en inglés)

La definición del AFFH es la siguiente:

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



Mapa de líneas rojas del condado central de Los Ángeles, 1939

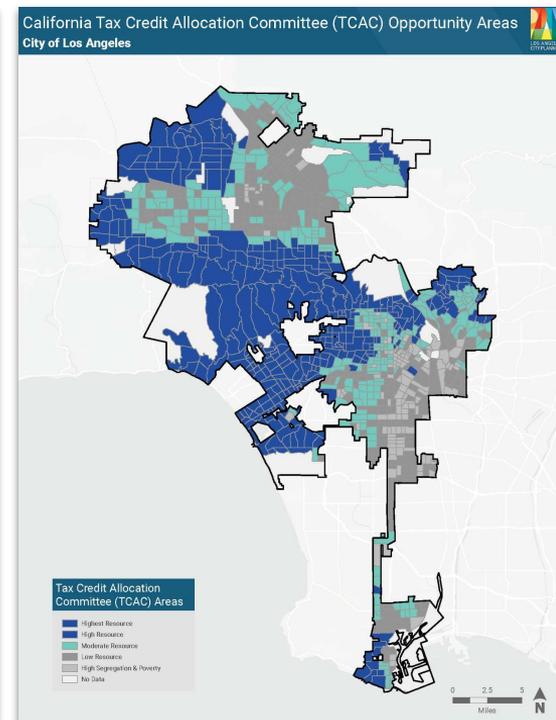
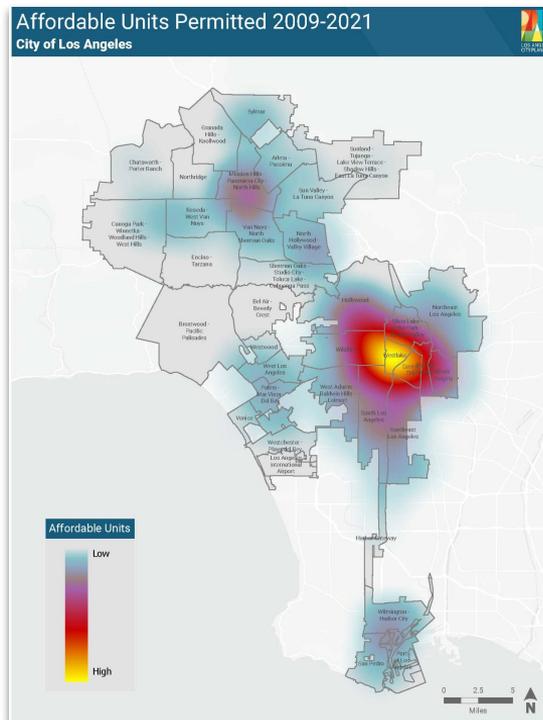


Mapa de Oportunidades TCAC/HCD

# Enfoque en 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 mayor oportunidad**
- **Fortalecer la protección de los inquilinos** para proteger las comunidades vulnerables al desplazamiento y las presiones de vivienda.
- Promover **la vivienda cerca de trabajos y transporte público** y lejos de áreas ambientalmente peligrosas.



# Programa de Rezonificación del Elemento de Vivienda

**Esfuerzos de  
Planeación  
Comunitaria y de  
Vecindarios**

**Programa de  
Incentivos para  
Vivienda en la  
Ciudad**

---

# Alcance Público y Comentarios



# Alcance Público del programa CHIP

- Encuesta por medio del explorador de conceptos
- Seminarios web en inglés y español
- Más de 50 sesiones en horas de oficina
- 8 eventos comunitarios
- Juntas con las partes interesadas
- Asociaciones de organizaciones comunitarias



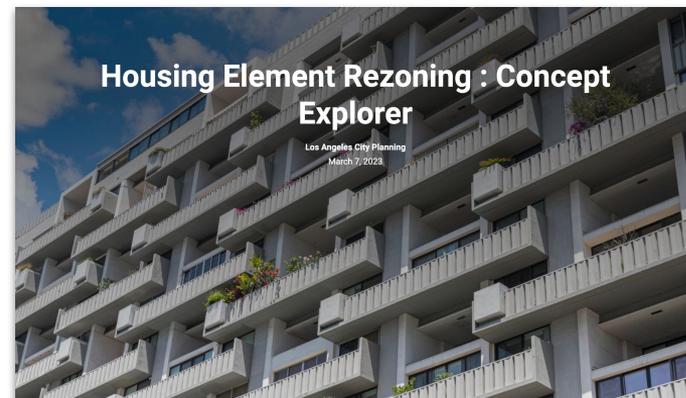
*El personal de la Ciudad en  
CicLAvia Pico Union  
(04/2023)*



*El personal de la Ciudad con  
Strategic Actions for a Just  
Economy (SAJE) (10/2023)*

# Lo Que Escuchamos Durante la Fase de Escuchar

- **Aumentar** la producción de vivienda asequible
- **Facilitar** la construcción de viviendas asequibles cerca de la infraestructura y los servicios
- **Proteger** a inquilinos y personas vulnerables al desplazamiento
- **Apoyar** las comunidades inclusivas
- **Fomentar** comunidades habitables y sostenibles
- **Perspectivas divididas sobre cómo las** zonas de vivienda unifamiliar
- **Relajar** la reserva de unidades asequibles para los desarrollos en propiedades de organizaciones religiosas



*Explorador de conceptos para la rezonificación del elemento de vivienda, 2023*

---

# Ordenanza del Programa de Incentivos para la Vivienda (CHIP)

## Ordenanza del Programa de Incentivos para la Vivienda

### Programa de bonificación de densidad estatal

Revisiones técnicas a la Ley Estatal de Bonificación de Densidad

Alineación con el AB 1287 para proveer bonificación de densidad al 100%

### Programa de Incentivos para hogares con Ingresos Mixtos

Área de Incentivos Orientados al Transporte Público

Corredores de Oportunidad

Área de Corredores de Transición

### Programa de Incentivos de Vivienda Asequible

Incentivos de vivienda 100% asequibles basados en oportunidades

Incentivos para organizaciones religiosas (80-100 % asequibles)

Zona de Estacionamiento (P) y Establecimientos Públicos (PF)  
Incentivos para las zonas de Propiedad Pública

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

# Conceptos básicos del programa estatal para la bonificación de densidad

La Ley Estatal para la Bonificación de Densidad permite:

- **Mayor densidad y reducción del estacionamiento** por derecho
- Hasta 4 incentivos para los proyectos con ingresos mixtos dependiendo en las unidades asequibles construidas
- **Exenciones** de los estándares de desarrollo

**Los programas CHIP de la Ciudad permiten que los proyectos seleccionen entre las opciones de incentivos previamente examinados para una revisión más simplificada.**



*Vivienda para personas de la tercera edad en Burbank  
Boulevard, Arquitectos del TCA  
Imagen: Urbanize LA*

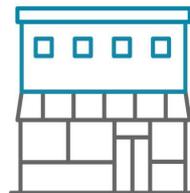
# Estrategias del Programa CHIP

## Ofrecer Bonos de Densidad para la Vivienda Asequible

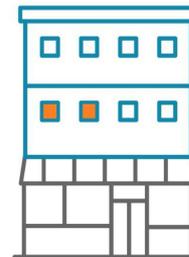
- Cada programa requiere diferentes reservas de asequibilidad para mayores “incentivos” de zonificación (solicitudes de altura adicional, mayor envolvente del edificio o proporción del área de suelo, requisitos reducidos de estacionamiento, patios reducidos, etc.)

## Otorgar mayores Bonificaciones a los proyectos que ofrezcan un mayor porcentaje de viviendas asequibles.

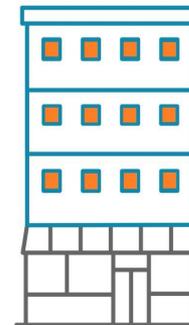
- La zonificación básica, las áreas de recursos moderados y altos, y la proximidad al transporte público también afectan la magnitud de los incentivos.



Base  
Zoning  
Regulation



Mixed-Income  
Affordable  
Housing Bonus



100%  
Affordable  
Housing Bonus

# Estrategias CHIP

## Menú de Incentivos Adicionales

- Los proyectos pueden utilizar varios incentivos escogidas de los “menús de incentivos” preestablecidos
- Los incentivos adicionales incluyen reducciones a los jardines, reducciones de pasillos, altura de transición, y más

## Opciones de Beneficios Públicos

- Bono de desarrollo por derecho a cambio de beneficios comunitarios
- Las opciones incluyen instalaciones de cuidado infantil, unidades de tamaño familiar, espacio público en 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

47

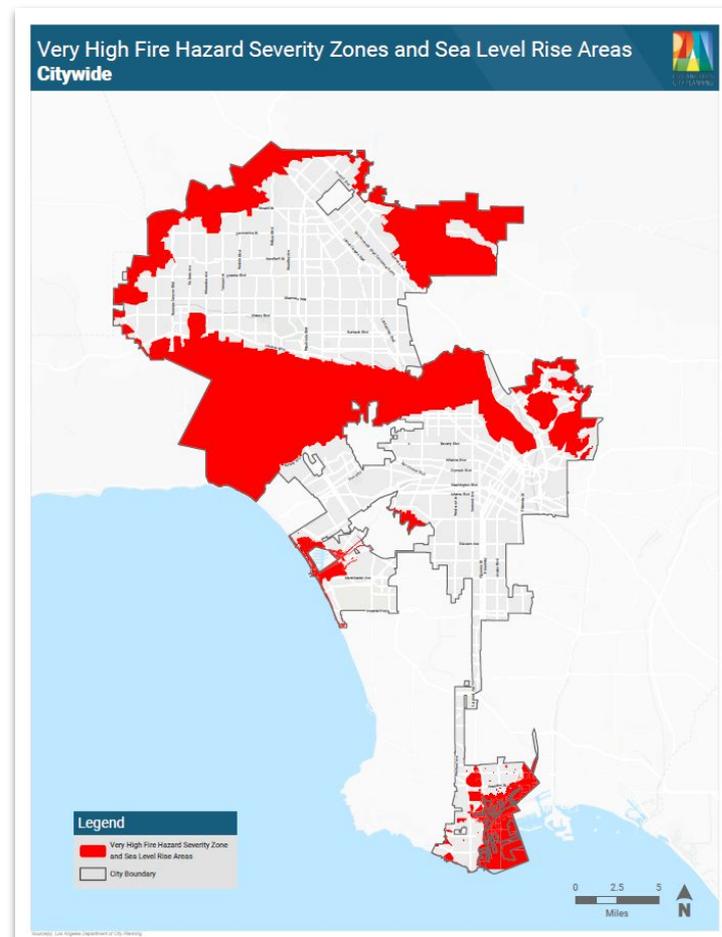
# Elegibilidad para CHIP

## Se excluyen parcelas

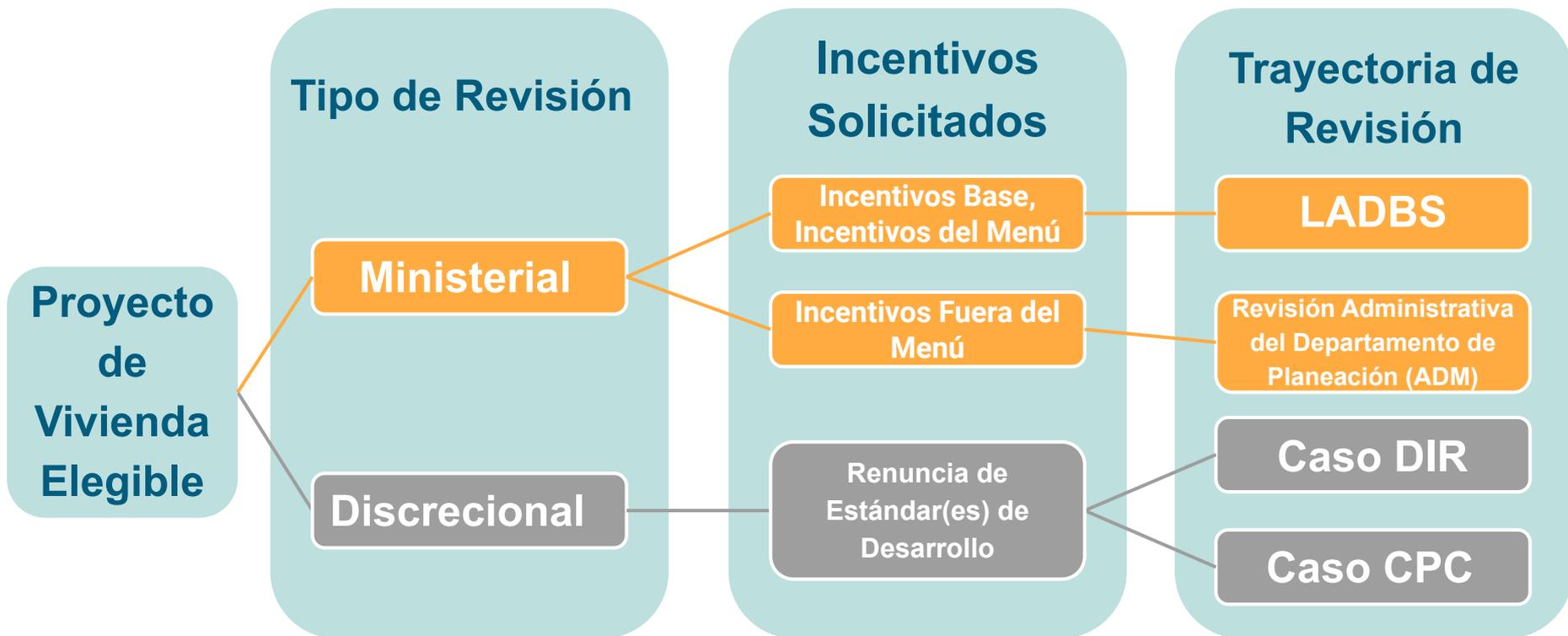
- En zonas de muy alta gravedad de riesgo de incendio
- Vulnerables al aumento del nivel del mar
- Con residuos peligrosos que no se pueden remediar

## Se excluyen zonas

- Zonas de Fabricación (M1, M2, M3) , a menos que sea propiedad de una agencia pública
- Zonas unifamiliares, con excepción para los proyectos en propiedades de organizaciones religiosas por mandato de la ley estatal (SB 4)



# Procedimientos de revisión de proyectos



*Nota: Esto representa procedimientos simplificados para la revisión de proyectos.*

# Limitaciones para las solicitudes

## Proyectos en sitios con recursos históricos

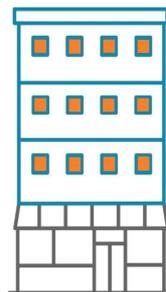
Revisión por parte de la Oficina de Recursos Históricos



*La casa Richard Neutra VDL en Silverlake, un monumento histórico-cultural de Los Ángeles  
Imagen: Flavin Architects*

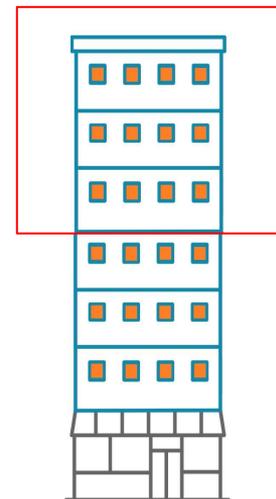
## Concesiones que exceden un incentivo preestablecido

Determinación del Director/ Comisión de Planeación



Solicitud de incentivos preestablecidos:

→ Aprobación Ministerial



Solicitud de incentivos más que los preestablecidos:

→ Procedimientos Suplementarios o Aprobación Discrecional

---

# Programa de Bonificación de Densidad Estatal

# Programa de Bonificación de Densidad Estatal



## Actualización comprensiva al Programa de Bonificación de la Ciudad

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



## Revisiones Clave

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

---

# Programa de Incentivos para Ingresos Mixtos (MIIP)

# Programa de Incentivos para Ingresos Mixtos (MIIP)



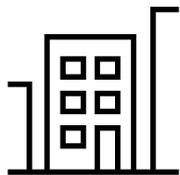
## Área de Incentivo de Corredores de Oportunidad

Los incentivos tienen como objetivo aumentar los proyectos de vivienda en calles principales cerca del transporte público en Áreas de Mayor Oportunidad



## Área de Incentivo de Transición de Corredores de Oportunidad

Incentivos para proyectos de vivienda que resulten en construcción de vivienda de baja escala cerca de Áreas de Mayor Oportunidad



## Área de Incentivo Orientada al Transporte Público

Incentivos para nueva vivienda cerca del transporte público en toda la ciudad

# Programa de Incentivos para Ingresos Mixtos

## Características de los Proyectos de Desarrollo

*Incentivos a medida para toda la ciudad y en Áreas de Mayor Oportunidad*

- **Número de Unidades**
- **Altura**
- **Masa**
- **Estacionamiento**



Vox en Cumulus, TCA Architects  
Imagen: Urbanize LA

*Los Incentivos base del Área del Corredor de Oportunidad (OC) se encuentran en la Tabla 12.22 A.38(f)(2), del Borrador de la Ordenanza CHIP, los Incentivos Bases del Área del Corredor de Oportunidad de Transición se encuentran en la Tabla 12.22 A.38(g)(2), del Borrador de la Ordenanza CHIP, los Incentivos Base del Área Orientada al Transporte se encuentran en la Tabla 12.22 A.38(e)(2), del Borrador de la Ordenanza CHIP*

# Programa de Incentivos para Ingresos Mixtos

## Asequibilidad

*A medida para toda la ciudad y en Áreas de Mayor Oportunidad*

- **Cada proyecto incluirá unidades a precio del mercado y unidades asequibles con ingresos restringidos**
- **El nivel de asequibilidad sería variable por toda la ciudad dependiendo en el alquiler promedio del vecindario**



*Hanover Warner Center, TCA Architect  
Imagen: Urbanize LA*

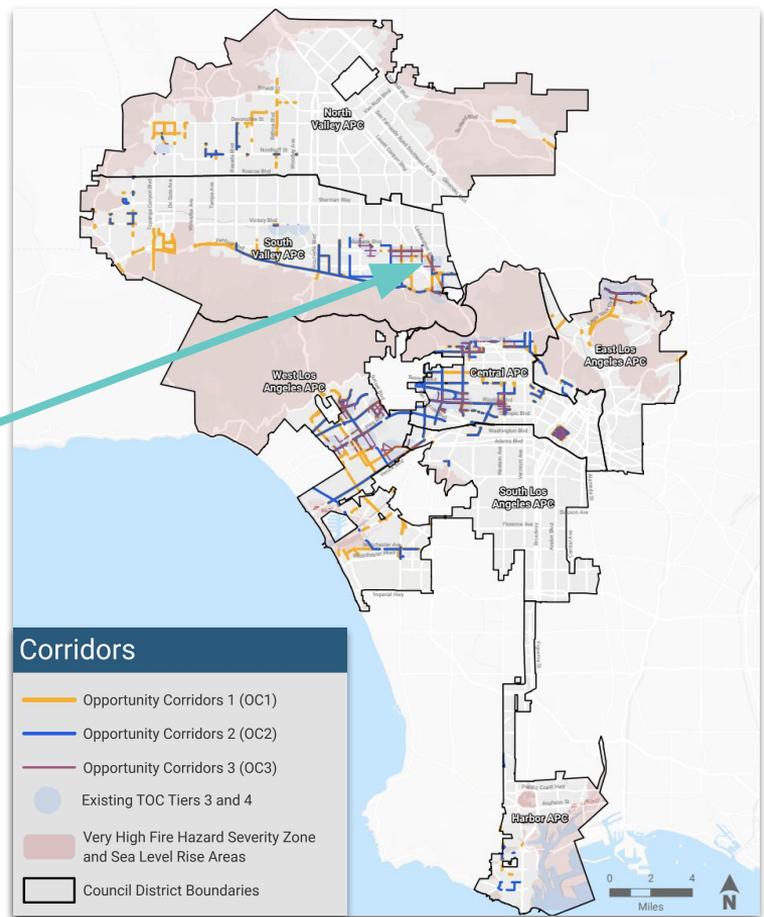
# Programa de Incentivos para Ingresos Mixtos

## Área de Incentivo de Corredores de Oportunidad

- **Fomentar** la vivienda a lo largo de los corredores principales cerca del transporte público y centros de empleo en Áreas de Mayor Oportunidad



Lankershim Blvd, Google Maps  
Localizado en los Corredores de Oportunidad 1 y 3



# Programa de Incentivos para Ingresos Mixtos

## Área de Incentivo de Transición de Corredores de Oportunidad

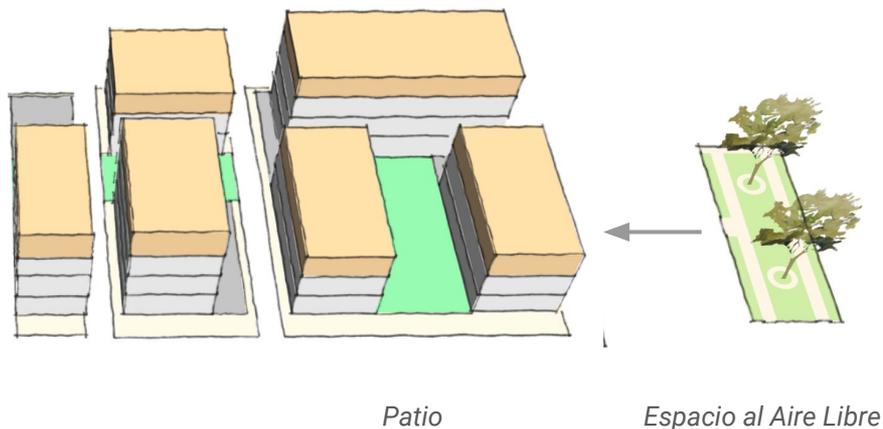
- Ofrecer una transición más delicada por medio de una **zona de amortiguamiento** entre los Corredores de Oportunidad y la vivienda de baja escala
- Requerir **estándares de desempeño incluyendo espacio abierto común y entradas hacia la calle** para asegurar un diseño orientado al peatón



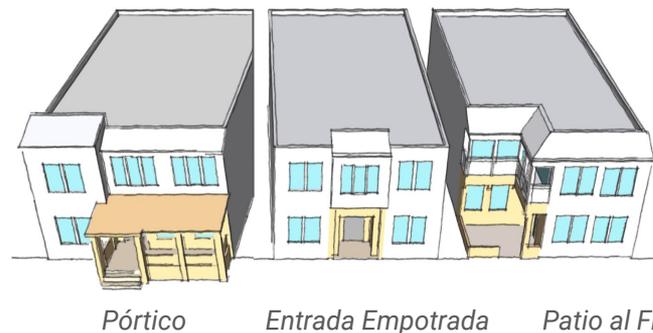
# Programa de Incentivos para Ingresos Mixtos

## Área de Incentivo de Transición de Corredores de Oportunidad

- **Patios, paseos, y yardas posteriores** fomentan una vida saludable y la caminabilidad.



- **Patios al frente, pórticos, y entradas empotradas** mejoran el entorno público al proveer conexiones visuales y físicas a la calle



# Consideraciones para los Corredores de Oportunidades

**Propuesta del Elemento de Vivienda octubre 2022**



**Fase 1- corredores de tránsito claves julio 2023**



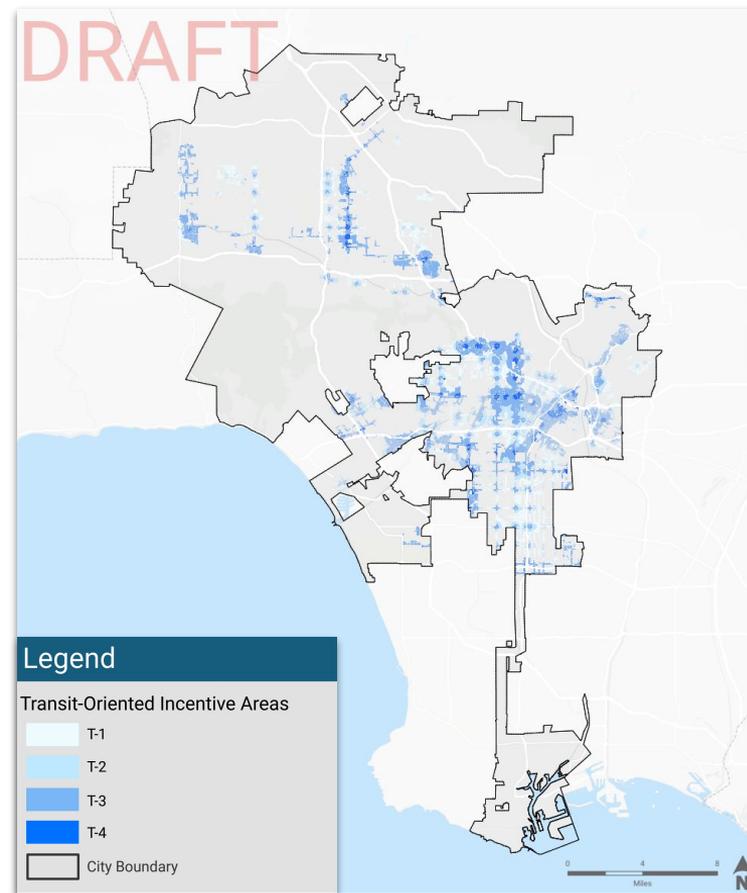
**Corredores de Oportunidad Propuestos marzo 2024**



# Programa de Incentivos para Ingresos Mixtos

## Área de Incentivo Orientada al Transporte Público

- **Fomenta** la construcción de viviendas asequibles cerca del transporte público en toda la ciudad
- **Aumenta** las opciones de vivienda para residentes en todos los niveles de ingresos



---

# Programa de Incentivos para Viviendas Asequibles (AHIP)

# Programa de Incentivos para Viviendas Asequibles (AHIP)



## **100% Vivienda Asequible en toda la Ciudad**

Se aplica a toda la ciudad en parcelas que permiten usos residenciales multifamiliares, en áreas de oportunidad alta y moderada y en áreas con pocas millas recorridas por vehículos.



## **Zona de Estacionamiento (P) Zona de Instalaciones Públicas (PF) y Propiedad Pública**

Incentivos para Vivienda 100% Asequible en zonas de Estacionamiento “P”, zonas de Instalaciones Públicas “PF” y la propiedad de agencias públicas



## **Propiedades de Organizaciones Religiosas (FBO)**

Incentiva entre un 80% y un 100% al desarrollo de viviendas asequibles en propiedades de organizaciones religiosas (FBOs, por sus siglas en inglés)

# Programa de Incentivos para Viviendas Asequibles (AHIP)

## Características de los Proyectos de Desarrollo

- **Número de Unidades**
- **Altura**
- **Masa**
- **Estacionamiento**



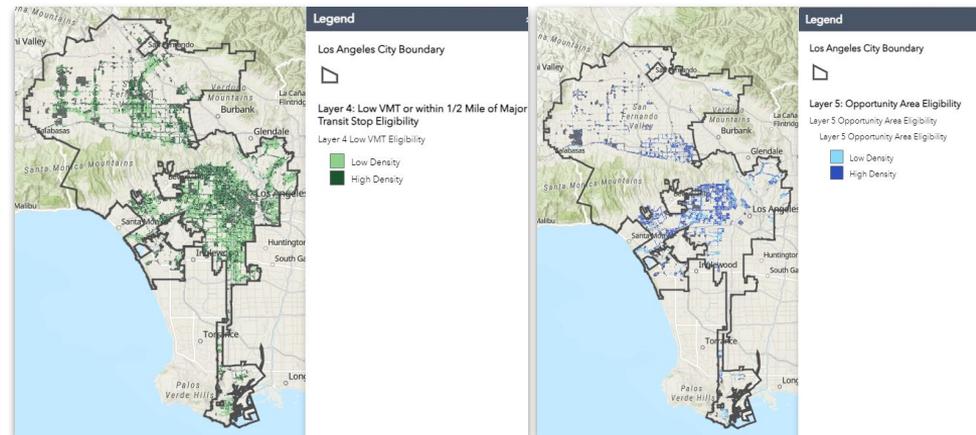
*Image: 2021-2029 Housing Element*

# Programa de Incentivos para Viviendas Asequibles (AHIP)

## 100% Vivienda Asequible en toda la Ciudad

Incentivos para parcelas:

- En cualquier sitio zonificado para usos multifamiliares
  - Escalado a sitios que permitan la zonificación base de +/- 5 unidades
- Dentro de ½ milla de una parada de tránsito importante y en áreas de niveles bajos de VMT (el área con bajas millas recorridas por vehículos es donde el desarrollo residencial no induce grandes cantidades de tráfico nuevo)
- En áreas de oportunidad alta o moderada

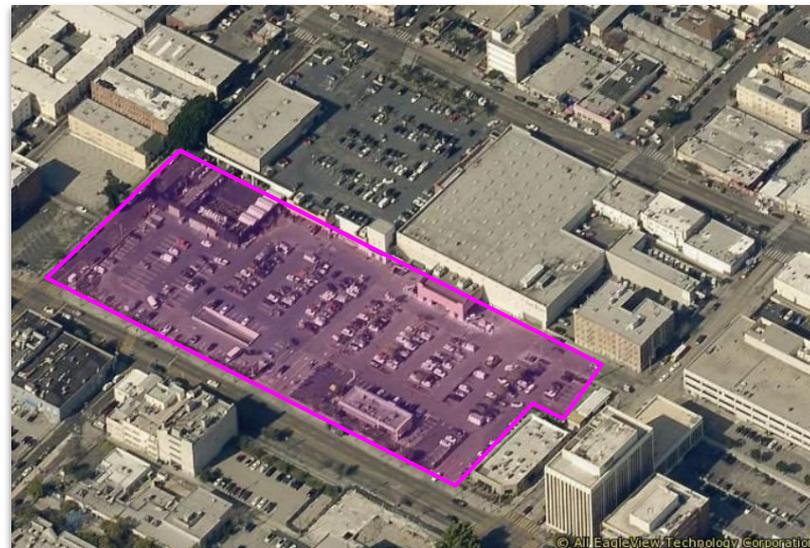


# Programa de Incentivos para Viviendas Asequibles (AHIP)

## Zonas de Estacionamiento (P) y de Instalaciones Públicas (PF)

- Fomentar viviendas 100% asequibles en terrenos subutilizados, como terrenos zonificados para Estacionamiento (P), Instalaciones Públicas (PF) o propiedades de agencias públicas.
- La zonificación adyacente más alta se utiliza para determinar la base de los incentivos aplicables.

Por ejemplo, los terrenos subutilizados divididos en zonas para estacionamiento en el área densa de Westlake podrían convertirse en viviendas asequibles que tanto se necesitan.



*Note: Image is not based on an actual proposal and does not reflect future project design.*

# Programa de Incentivos para Viviendas Asequibles (AHIP)

## Propiedades de Organizaciones Religiosas (FBO)

Incentiva entre un 80% y un 100% de viviendas asequibles en sitios de propiedad de organizaciones religiosas.

- Permite que el desarrollo en parcelas zonificadas unifamiliares se alinee con la ley estatal
- Requisitos de asequibilidad flexibles (60% asequible para hogares de bajos ingresos, 20% asequible para hogares de ingresos moderados)
- Las adquisiciones de tierras de parte de organizaciones religiosas en el futuro son elegibles



Representación de un proyecto de una organización religiosa  
Imagen: AIA Seattle

# ¿Cómo ayudará la Ordenanza del programa CHIP a satisfacer las necesidades de vivienda de los angelinos?

- Más viviendas asequibles ayudarán a que los angelinos puedan seguir viviendo aquí
- Revertir patrones inequitativos del uso de suelo
- Ubicar estratégicamente viviendas nuevas en los corredores y cerca de lugares de trabajo y transporte público.



Imagen: Adobe Stock

## Otras Ordenanzas Específicas

### Ordenanza para la Protección de Residentes

Protecciones de  
demolición  
(reemplazo, derecho a  
regresar y permanecer, sin  
pérdida neta)

Proyectos que incluyen AH  
(99 Años, igualdad de  
comodidades)

### Ordenanza de Sitios del Elemento de Vivienda

Inventario de sitios  
(reemplazo, sin pérdida neta)

Sitios Anteriores del Elemento  
de Vivienda  
(por derecho con un 20% AH)

Sitios de Rezonificación para  
personas con bajos ingresos  
(por derecho, densidades  
mínimas)

# Cronograma del programa de incentivos de vivienda para la Ciudad

Se debe adoptar un programa de rezonificación que entre en vigor antes de **febrero del 2025**.



# Manténgase Conectado

Comuníquese con nuestro equipo si tiene preguntas o comentarios generales enviando un correo electrónico a [housingelement@lacity.org](mailto:housingelement@lacity.org)

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

Sign up for updates from the Housing Element Rezoning Program

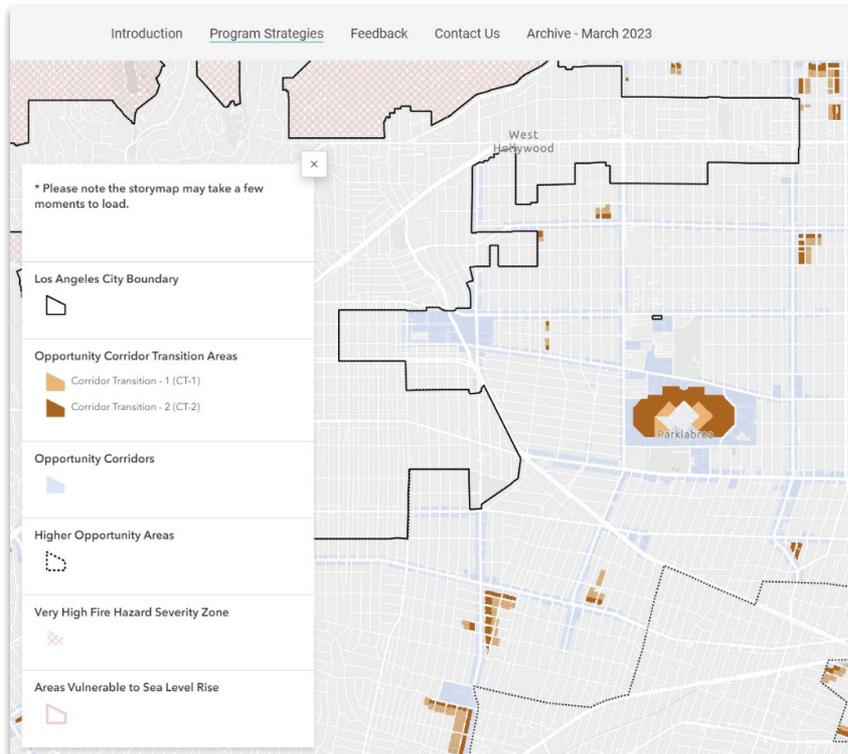
This list is for those interested in receiving information on the Housing Element Rezoning Program and general City Planning updates.

\* Email

\* First Name

\* Last Name

Postal Code

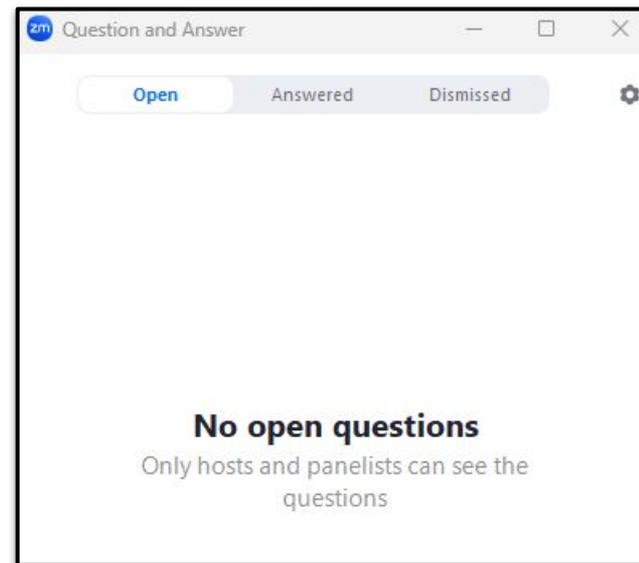
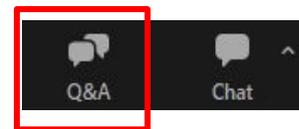


# Participe utilizando la seccion de Preguntas y Respuestas

**Por favor comparta con nosotros sus comentarios y preguntas.**



**Escriba sus comentarios en el cuadro de Preguntas y Respuestas.**



---

¡Muchas Gracias!