Missing Middle LA
Audiencia Pública Virtual

Jueves, 1 de octubre de 2026
Sesión Informativa: 6 p.m. - 6:30 p.m.
Audiencia Pública: 6:30 p.m. - 8:30 p.m.

Stay Engaged During the Presentation!

Please offer any comments and questions.

Traducción al español está disponible
Spanish translation available.

Type questions in the Q&A

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

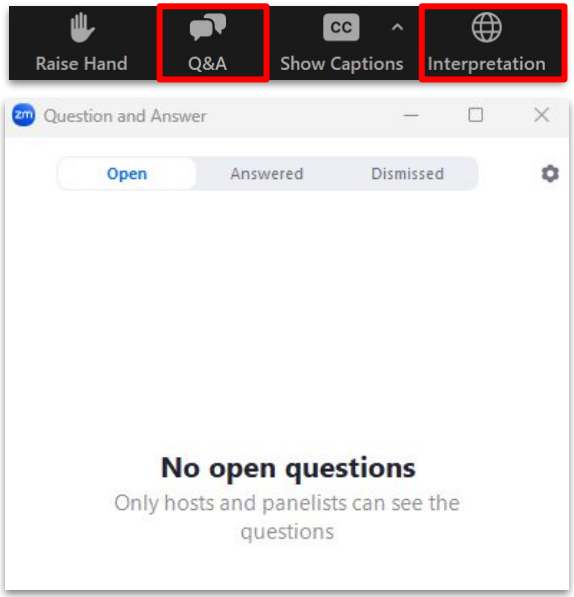


Image: No-ai-icon.com

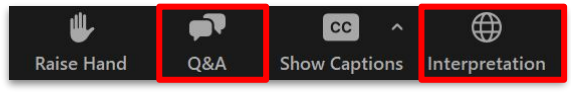
¡Manténgase conectado con nuestro equipo durante el seminario web!

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).



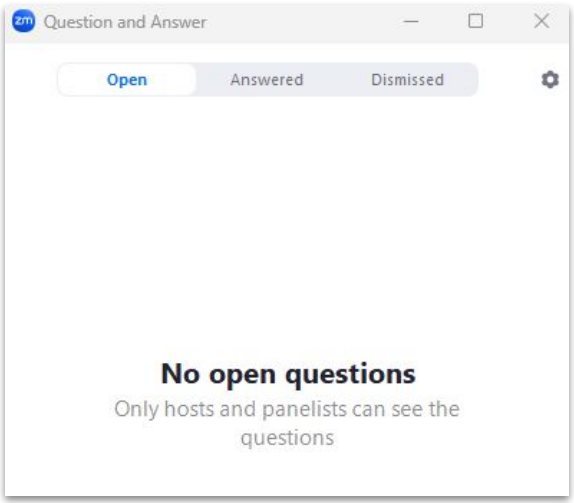


Image: No-ai-icon.com

Objetivos de la Sesión

1. Conocer el **Programa Missing Middle LA (MMLA, por sus siglas en inglés)**
2. Conocer **qué ha cambiado** desde la publicación de los Borradores Iniciales de Ordenanzas
3. **Compartir comentarios** que puedan orientar las recomendaciones futuras en la reunión de la Comisión de Planeación de la Ciudad (CPC, por sus siglas en inglés)



Participación de Verano

Hemos escuchado a miembros de la comunidad y profesionales a través de:

- **2** sesiones de información pública
- **2** grupos de trabajo técnicos con profesionales de la industria
- **5** organizaciones comunitarias con las que nos asociamos en todo LA: **Pacoima Beautiful, Central City Neighborhood Partners, West Angeles CDC, East LA Community Corporation and Mar Vista Voice** para eventos comunitarios
- **17** citas en horario de atención



Lee Andrews Group

Vivienda en LA: Desafíos y Oportunidades

Los Ángeles tiene vivienda en ambos extremos del espectro, pero muy pocas opciones intermedias.

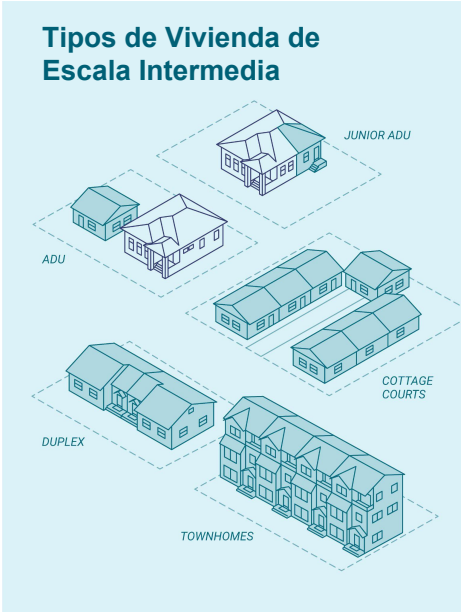
Más del **75%** de todas las viviendas en LA son unifamiliares o se encuentran en edificios con **50 o más unidades.**

Solo el 6% de las viviendas nuevas construidas desde 2020 han sido en venta, y la mayoría eran viviendas unifamiliares grandes.

La vivienda de Escala Intermedia puede ampliar las opciones entre estos dos extremos:

- Oportunidades de propiedad más pequeñas y más accesibles para la compra
- Opciones flexibles y oportunidades para que los propietarios actuales agreguen vivienda





¿Quiénes pueden beneficiarse?
Compradores de su primera vivienda, familias multigeneracionales, adultos mayores y propietarios que desean proporcionar vivienda.

Resumen del Programa

<table>
<tr><th colspan="2">Programa Missing Middle LA</th></tr>
<tr><td>Parte 1: Viviendas de Pequeña Escala</td><td>Parte 2: Lotes Pequeños y Viviendas Iniciales</td></tr>
<tr><td>Actualización de la Ordenanza de Unidades de Vivienda Accesoria (ADUs, por sus siglas en inglés)</td><td>Ley de Revitalización de Viviendas Iniciales (SHRA, por sus siglas en inglés) / Programa de Bonificación para Viviendas Iniciales</td></tr>
<tr><td>Ley HOME (Ley del Senado 9, SB 9)</td><td>Actualización de Subdivisiones de Lotes Pequeños (SLS, por sus siglas en inglés)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Estándares de Diseño Objetivos</td></tr>
<tr><td colspan="2">Procedimientos de Subdivisión Ministeriales</td></tr>
</table>

Marco del Programa

MMLA implementa la ley estatal, la adapta a Los Ángeles y crea oportunidades locales adicionales.

- **Implementar la ley estatal.** Incorporar los requisitos de ADU, SB 9, SHRA y la Ley de la Asamblea 1033 (AB 1033) en el Código de Zonificación de Los Ángeles.
- **Mejorar los resultados locales.** Agregar estándares claros sobre diseño, acceso, seguridad contra incendios, árboles, recursos históricos, inquilinos y contexto del vecindario.
- **Ampliar las oportunidades de vivienda.** Crear incentivos locales para ADUs y viviendas iniciales, y vías más claras hacia la propiedad de vivienda de menor escala.



Parte 1: Viviendas de Pequeña Escala
Actualización de la Ordenanza de ADUs

Objetivo General: Hacer que las reglas de ADUs de Los Ángeles sean más claras, seguras y fáciles de usar para los propietarios mediante

- **Actualizar y simplificar** las regulaciones de ADUs de la Ciudad para reflejar la ley estatal y ofrecer estándares de aprobación más claros
- **Permitir** que los ADUs elegibles se vendan por separado como condominios conforme a la AB 1033
- **Reforzar** las disposiciones de seguridad en laderas y contra incendios forestales
- **Ampliar** las oportunidades de vivienda mediante un nuevo Programa de Bonificación para ADUs



Parte 1: Viviendas de Pequeña Escala
Bonificación para ADUs

Objetivo General: Crear oportunidades específicas para ADUs adicionales, más allá de lo permitido por la ley estatal, para lograr los objetivos de política

- **Vivienda de 4 unidades:** Coordinar las asignaciones de ADUs y SB 9
- **ADU de Oportunidad:** Un ADU adicional en lotes más grandes que califiquen
- **Bonificación para ADUs Asequibles:** ADUs adicionales por proporcionar unidades asequibles
- **Propiedades Multifamiliares:** Ampliar las oportunidades para ADUs adicionales
- **Conversiones de Planta Baja:** Convertir espacio comercial elegible en vivienda
- **Reglas Más Claras:** Consolidar las asignaciones e incentivos locales en un solo programa


Los Angeles Times, Ariana Drehsler

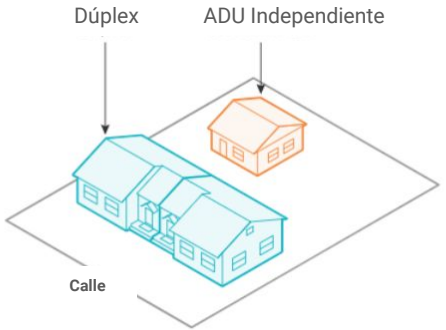
Parte 1: Viviendas de Pequeña Escala

Ley HOME (SB 9)

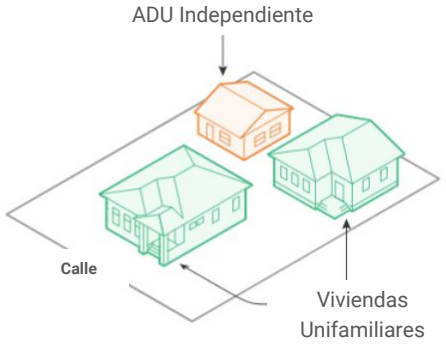
Objetivo General: Implementar la ley estatal con cambios locales específicos que ayuden a los propietarios y fomenten los objetivos de política.

- **Codificar e implementar** la SB 9 en el Código de Zonificación de Los Ángeles
- **Alinear los estándares locales** con la ley estatal y eliminar los requisitos contradictorios
- **Hacer que las Divisiones Urbanas de Lotes sean más viables** para los propietarios
- **Fomentar la preservación** de Árboles Significativos y viviendas históricas

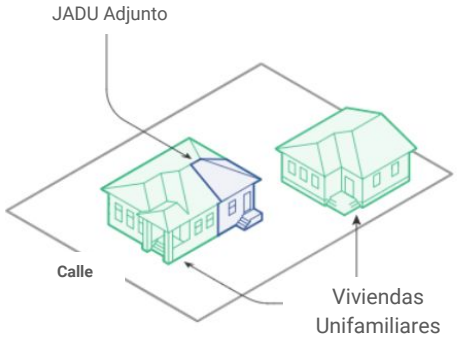
Desarrollos de Dos Unidades



Dúplex + 1 ADU Independiente



2 viviendas unifamiliares + 1 ADU independiente



2 viviendas unifamiliares + 1 JADU

Parte 2: Lotes Pequeños y Viviendas Iniciales

SHRA/Subdivisiones de Lotes Pequeños

Objetivo General: Crear oportunidades de propiedad de vivienda más accesibles para la compra con **viviendas en lotes pequeños a escala vecinal** mediante:

- **Implementar** la vía ministerial de viviendas iniciales de la SHRA, de hasta 10 unidades
- **Actualizaciones menores** a la Ordenanza de Lotes Pequeños de la Ciudad
- **Mejorar la flexibilidad** en el acceso, el estacionamiento y el diseño del sitio
- **Fomentar la preservación** de Árboles Significativos y viviendas históricas
- **Crear un Programa de Bonificación para Viviendas Iniciales** para avanzar los objetivos de política en toda la ciudad



Alfred Twu

Parte 2: Lotes Pequeños y Viviendas Iniciales

Programa de Bonificación para Viviendas Iniciales

Objetivo General: Crear oportunidades de propiedad de vivienda más accesibles para la compra con **viviendas en lotes pequeños a escala vecinal** mediante:

- Crear un **Programa de Viviendas Iniciales** para avanzar de manera ministerial los objetivos de vivienda y diseño de la ciudad
- Ofrecer **incentivos adicionales** para proyectos que califiquen y se comprometan a cumplir un conjunto de estándares objetivos de diseño y de mapas de subdivisión

Incentivos Propuestos del Programa de Bonificación para Viviendas Iniciales

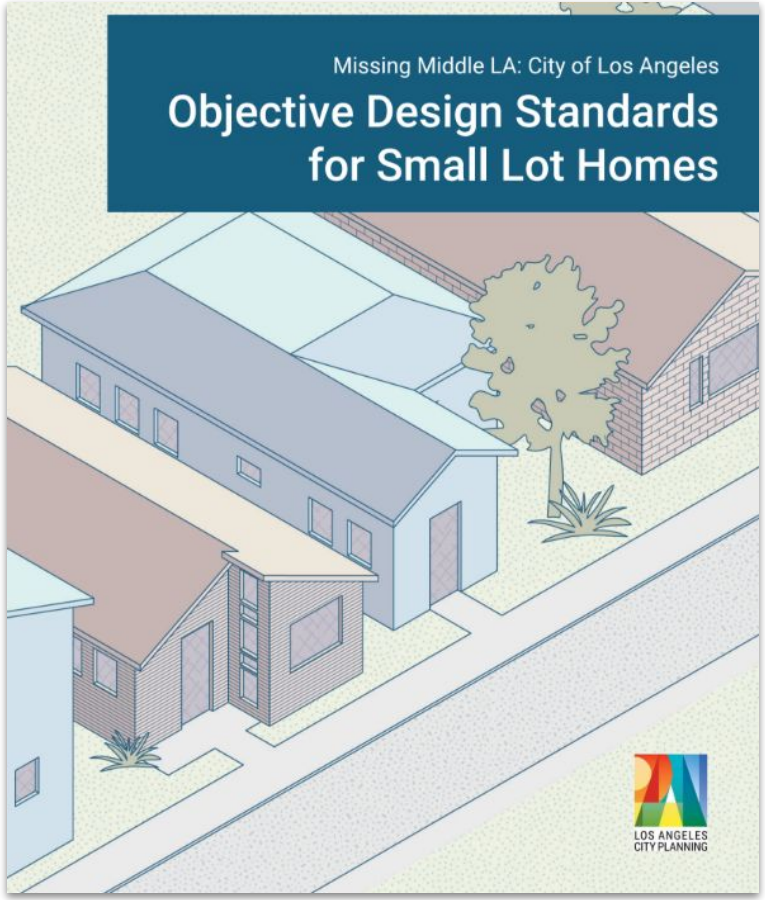
ADUs / JADUs	Se permite uno por lote
Tamaño Mínimo de Parcela	Reducción del 25% a 450 pies cuadrados (zonas multifamiliares) o 900 pies cuadrados (zonas unifamiliares)
Aumento de Densidad	Hasta 20% más de unidades/parcelas, con fracciones redondeadas hacia arriba
Densidad Mínima	Diferencia menor de metodología
Altura del Edificio	Cinco pies adicionales, más dos pies para techos inclinados (pendiente > 50%)
Plano de Invasión	Origen del plano modificado a 24 pies (en lugar de 20 pies)
Estacionamiento de Automóviles	Se permite una reducción del 50% (o 0.5 espacios por unidad)
Relación de Área de Piso (FAR, por sus siglas en inglés)	FAR ≤ 1.25:1; exenciones para porches; se permite el promedio del área de piso
Retranqueos Frontales	Se permiten retranqueos frontales reducidos según el sitio y el contexto de desarrollo circundante

Estándares de Diseño Objetivos

Objetivo General: Actualizar los Estándares de Diseño para Lotes Pequeños de la Ciudad para que también se apliquen a los proyectos que utilicen el **Programa de Bonificación para Viviendas Iniciales**.

- Hacer que los estándares existentes sean más claros y objetivos para ambos tipos de proyectos.
- Apoyar calles transitables a pie, espacios compartidos utilizables y diseños que se ajusten al contexto del vecindario.

*Por separado, la Ciudad está elaborando estándares de diseño objetivos para nueva vivienda en las **Zonas de Superposición de Preservación Histórica (HPOZs, por sus siglas en inglés).***



City of LA

Procedimientos de Subdivisión Ministeriales

Objetivo General: Implementar un proceso no discrecional mediante la creación de los siguientes procedimientos:

- **Mapa Preliminar de Parcela Ministerial**
- **Mapa Tentativo de Tracto Ministerial** (incluye proyectos de SB 9 y de Viviendas Iniciales)
- **Venta por separado de ADUs elegibles** como condominios conforme a la AB 1033*

Los procedimientos se publicarán por separado para revisión pública antes de la reunión de la Comisión de Planeación de la Ciudad.

*El Concejo Municipal también ha solicitado recomendaciones sobre procedimientos simplificados y acelerados para nuevos condominios elegibles.



Cambios Reflejados en el Segundo Borrador de la Ordenanza

Actualizaciones Clave		
Ordenanza de ADUs	**Ordenanza de SB 9**	**Ordenanza de Viviendas Iniciales**
Más opciones de ADUs	Incentivos más sólidos para la preservación de árboles y recursos históricos	Acceso y estacionamiento más flexibles
Reglas de tamaño y elegibilidad más claras	Permisos de “Inicio Anticipado”	Incentivos más sólidos
Seguridad contra incendios y protecciones para inquilinos actualizadas	Acceso compartido al alcantarillado	Mayor flexibilidad en el diseño y el desarrollo

Enmiendas Legislativas Estatales a la SHRA

***Actualización* - septiembre de 2026:** El gobernador Newsom aprobó recientemente varios proyectos de ley que enmiendan la SHRA, la SB 9 y la ley de ADUs, los cuales se integrarán en un borrador final de la ordenanza (antes de la CPC).

Ley del Senado 1116 (SHRA)

- Densidad garantizada vinculada al área mínima del lote (600 o 1,200 pies cuadrados).
- Todos los proyectos reciben un FAR base de 1.25.
- El retranqueo frontal desde la línea original del lote está limitado a 10 pies.
- Se eliminan los requisitos de densidad mínima para sitios que no forman parte del Elemento de Vivienda.
- Plazo de 60 días para actuar sobre los mapas finales.

Ley de la Asamblea 956 (ley de ADUs)

- Permitirá dos (2) ADUs independientes en lotes con una vivienda unifamiliar existente o propuesta (actualmente limitado a 1).

Ley de la Asamblea 2601 (SB 9)

- Los desarrollos de vivienda que propongan tanto un Desarrollo de Dos Unidades como una División Urbana de Lotes conforme a la SB 9 deben procesarse de manera simultánea.

Participación Pública de Missing Middle LA

Estamos aquí:



Otoño de 2025 - Primavera de 2026

Escuchar

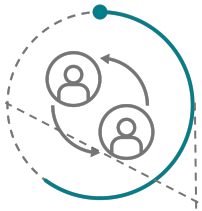
- El personal realizó investigaciones sobre temas y mejores prácticas
- Evento de Casa Abierta/Seminario web
- Grupo de Trabajo Técnico #1



Principios del verano de 2026

Borrador Inicial

- Publicación pública del primer borrador
- Evento de Casa Abierta/Seminario web
- Grupo de Trabajo Técnico #2
- Seminario Web Informativo



Finales del verano de 2026

Borrador Revisado

- Publicación del segundo borrador



Otoño de 2026

Audiencia Pública



Invierno de 2026/2027

Revisar y Adoptar

- Adopción por la **Comisión de Planeación de la Ciudad** y remisión al **Concejo Municipal**.

Información de contacto

Sitio web:
planning.lacity.gov/plans-policies/initiatives-policies/missing-middle-la o *escanee el código QR a continuación*:

Correo electrónico:
planning.missingmiddleLA@lacity.org

Personal:

Jeanalee Obergfell, City Planner
200 North Spring Street, City Hall, Sala 750
Los Angeles, CA 90012
213-978-0092

Danai Zaire, City Planner
221 North Figueroa Street, Sala 1450
Los Angeles, CA 90012
213-847-3709

Transición a los Comentarios Públicos

En lugar de asistir a la siguiente Audiencia Pública, los comentarios pueden enviarse por correo electrónico a planning.missingmiddlela@lacity.org o por copia impresa hasta el **16 de octubre de 2026 a las 6:00 p.m.**

Gracias

Legislación Estatal de 2026 Relevante para MMLA

Actualizaciones Clave		
Ordenanza de ADUs	**Ordenanza de SB 9**	**Viviendas Iniciales / Lotes Pequeños**
AB 956 (permite dos ADUs independientes)	AB 2601 (procesamiento simultáneo)	AB 2601 (procesamiento simultáneo)
SB 1117 (cuotas)		SB 1116 (actualizaciones importantes)
		SB 677 (apelaciones de lotes pequeños)
		AB 1751 (townhouses)