

Impactos del Referéndum JJJ: Las Pólizas de Vivienda Asequible y Orientada al Tránsito de La Ciudad de Los Ángeles

Resumen Ejecutivo | Octubre 2016

Acerca del Referéndum JJJ

El Referéndum JJJ es una iniciativa electoral con dos disposiciones destinadas a aumentar la producción de vivienda asequible en la ciudad de Los Ángeles (Ciudad de LA):

- La disposición llamada "*vivienda asequible para comunidades orientadas al Transporte (Superposición COT)*" permitiría a los desarrolladores de viviendas a construir más densamente cerca de las paradas principales de transporte a cambio de incluir porcentajes mínimos de unidades asequibles en esos acontecimientos. El *TOC superposición* aumenta la ley de bonificación para densidad actual del Estado para incentivar la construcción de viviendas cerca del transporte.
- La disposición llamada "*Valor Capturado*" aplicaría porcentajes de unidades asequibles similares a todos los nuevos desarrollos residenciales con 10 o más unidades que se otorgan ciertos derechos de zonificación de la ciudad que les permite construir más densamente. Esta disposición obliga a los desarrolladores a reemplazar las unidades existentes asequibles y de renta estabilizada perdidas como resultado de nueva construcción residencial (llamado "*sin pérdida neta*"). Los desarrolladores tendrían la opción de construir viviendas asequibles fuera de sitio o pagar una cuota en lugar de la construcción de las unidades asequibles.

Proyectos cubiertos por estas dos disposiciones tendrían que cumplir con ciertas normas de pago para el trabajo de la construcción. Los impactos proyectados que se describen a continuación asumen que estas normas tendrían un efecto modesto en la producción de viviendas debido a los posibles aumentos de los costos laborales totales de la construcción.

Los Impactos Potenciales Sobre la Salud del Referéndum JJJ En La Ciudad de Los Ángeles

Si el referéndum JJJ pasa, a través 10 años, se estima que 43,000 inquilinos de bajos ingresos podrían experimentar beneficios de salud de una vivienda estable y asequible a través de la *TOC superposición*, y decenas de miles más podrían experimentar beneficios de salud similares a través de la disposición de *valor capturado*.

- Las familias en viviendas asequibles tienen más dinero restante para satisfacer las necesidades relacionadas con la salud, incluidas los alimentos, la educación y la atención médica.
- El acceso a una vivienda asequible tiene un impacto positivo en la salud mental y el bienestar, especialmente para los niños.

Otros impactos potenciales para la salud incluyen:

Mejor Calidad del Aire y Aumento de Actividad Física

La *superposición TOC* del Referéndum JJJ podría resultar en hasta 58,000 nuevas viviendas cerca de tránsito durante los próximos 10 años, con un máximo de 14,000 de ellos asequibles para los residentes de bajos ingresos.

- Las personas que viven cerca del transporte público, especialmente aquellos en los hogares de bajos ingresos, son más propensos a utilizar transporte público y menos propenso a conducir. Esto ayuda a reducir las emisiones de vehículos vinculados a las enfermedades respiratorias.
- Usuarios del transporte público caminan a pie de 8 a 33 minutos más por día que los que no usan el tránsito. El aumento de la proporción de personas que utilizan el transporte público aumentaría la actividad física y reduciría las enfermedades crónicas.
- Hay evidencia de beneficios potenciales de salud relacionados con la calidad del aire al crear y preservar viviendas asequibles para los hogares con ingresos muy bajos cerca de las estaciones de tren en Los Ángeles.

Integración de Vecindario

El Referéndum JJJ promovería una mayor integración vecindario mediante la inclusión de unidades asequibles en una mayor porción de los nuevos desarrollos de vivienda en la ciudad de Los Ángeles. También se desalentaría el desplazamiento de los residentes actuales a través de su póliza *sin pérdida neta* (descrito anteriormente).

- Los niños y las familias que se mudan de comunidades de bajo ingresos a comunidades de ingresos mixtos experimentan beneficios positivos de salud a través de una mayor sensación de seguridad y protección y mejores oportunidades de educación y empleo.
- El desplazamiento puede tener efectos negativos para la salud, contribuyendo a la concentración de residentes de bajos ingresos en los barrios que carecen de los recursos que promueven la salud, como alimentos saludables, parques, buenas escuelas, fuertes redes sociales y servicios de salud accesibles.

Recomendaciones

- Los políticos y los defensores deben destacar las formas en que la vivienda asequible pueda beneficiar la salud física y mental de sus ocupantes, cuando se comunican con los constituyentes sobre las iniciativas destinadas a aumentar el acceso a una vivienda asequible, en particular cerca de tránsito.
- Los gobiernos locales y estatales deben explorar la variedad de formas en que el ordenamiento del suelo y de las leyes de zonificación pueden promover la salud a través de un desarrollo equitativo.
- Como parte de un plan general para el uso de las leyes de uso del suelo y zonificación para promover el desarrollo equitativo, los gobiernos locales deberían estudiar formas de integrar las actividades de recopilación de datos y gestión de datos a través de los departamentos de planificación y construcción locales.
- Los políticos locales y estatales deben considerar estrategias para mitigar las posibles consecuencias negativas para la salud que se derivan de los desplazamientos de los residentes existentes en el desarrollo de políticas para fomentar la producción de viviendas para las personas de todos los niveles económicos.

Si la Medida JJJ Pasa...

- Incorporar las vías para la participación ciudadana en todos los aspectos del proceso de implementación de la medida a través del trabajo con las partes interesadas, por ejemplo, residentes de la comunidad afectados, sin fines de lucro y los desarrolladores con fines de lucro, organizaciones comunitarias, los expertos en salud pública y otros.
- Considere la posibilidad de variación de la corriente en la densidad residencial y de pasajeros en las principales zonas de las estaciones de tránsito en el diseño del programa de bonos de densidad TOC superposición.
- Explorar las mejores prácticas para la supervisión eficiente y efectiva y el cumplimiento de las disposiciones no-red-pérdida, la designación de unidades asequibles, y criterios para la selección de los inquilinos.

Sobre Esta Investigación

Este breve resumen de las conclusiones y recomendaciones de la Evaluación de Impacto en Salud (EIS) llevadas a cabo por el Departamento de Salud del Centro de Evaluación de Impacto de Salud Pública del Condado de Los Ángeles. Para leer el informe completo, haga clic en <http://publichealth.lacounty.gov/pa>