

EL PLAN DEL PUEBLO



DESARROLLO EQUITATIVO EN EL SUR DE LOS ANGELES

unidad-la.org/peoplesplan



Índice

Reconocimientos	2
Introducción	3
Principios de desarrollo equitativo	6
Recomendaciones de políticas	8
1. Crear una ganancia neta de vivienda asequible	8
Visión general	8
Recomendaciones	11
2. Apoyar a los trabajadores y empresas locales	16
Visión general	16
Recomendaciones	16
3. Promover la salud y el bienestar de la comunidad	19
Visión general	19
Recomendaciones	21
4. Fortalecer el liderazgo comunitario en el proceso de planificación del uso de suelo	23
Visión general	23
Recomendaciones	24
Conclusión	25
Bibliografía	26



Reconocimientos

A la gente del sur centro de Los Ángeles

presente y aquellos desplazados, encarcelados o víctimas fatales de la violencia patrocinada o incitada por el estado. El Plan del Pueblo es el resultado de innumerables contribuciones de cientos de residentes del sur centro de Los Ángeles que han traído consigo la experiencia vivida y la sabiduría derivada de la lucha, la supervivencia y la prosperidad en respuesta a las muchas bellezas y atrocidades que han hecho del sur centro el punto cero de movimientos de liberación negra, derechos de inmigrantes y soberanía indígena.

El proceso para desarrollar el análisis y las recomendaciones incluidas en este documento comenzó en el 2007 con las sesiones comunitarias de Mobile Planning Lab fuera de las reuniones City's Scoping, y realizadas a través de muchos episodios de la Escuela People's Planning organizados por SAJE, Esperanza y otros socios a lo largo de los años. Muchas, muchas organizaciones también contribuyeron con su experiencia a este documento. Entre ellas están SAJE, Esperanza Community Housing Corporation, TRUST South LA, CDTech, St. Mark's Lutheran Church, United University Church, Public Counsel, Legal Aid Foundation of Los Angeles (LAFLA), St. John's Well Child & Family Center, Physicians for Social Responsibility-Los Angeles (PSR-LA) y LA CAN.

Autores, Colaboradores

Jon Truong
Joe Donlin
Doug Smith
Rabeya Sen

Equipo de diseño. Imprenta Communications Group.

Acerca de UNIDAD. La coalición United Neighbors in Defense Against Displacement (UNIDAD) es el producto de una colaboración comunitaria formada para prevenir el desplazamiento de residentes en el sur centro de Los Ángeles, así como para mejorar la salud y el bienestar económico de las comunidades de color de bajos ingresos a través del desarrollo responsable.



Introducción

550,000 personas viven dentro de los límites de las Áreas del

Plan Comunitario (CPAs) Sur de Los Ángeles (SLA) y Sureste de Los Ángeles (SELA): Los límites que marcan una comunidad que muchos todavía llaman orgullosamente al “sur centro” de Los Ángeles su hogar. Muchos más llegan cada día para asistir a la escuela o la iglesia, jugar en parques, visitar hospitales, o trabajar en los miles de tiendas, negocios, fábricas, restaurantes, almacenes y organizaciones sin fines de lucro ubicados en estas áreas. Para todas estas personas, innumerables experiencias que conforman la vida cotidiana están fundamentalmente moldeadas por esta tierra, el entorno construido y las reglas sobre cómo pueden usarse.

Los Planes Comunitarios (CPs) y sus Distritos de Implementación del Plan Comunitario (CPIOs) adjuntos, a su vez, modelan el futuro del suelo, los edificios y los usos. Estos planes gobiernan mucho más que las especificaciones de construcción; tocan todos los aspectos del uso de suelo. Tienen un impacto en la composición socioeconómica de una comunidad al prescribir la naturaleza y la mezcla del parque habitacional de una zona. Forman el carácter y la economía de una comunidad al dictar los tipos de negocios que se permiten, y los tipos de bienes y servicios que pueden venderse. Debido a que estos planes gobiernan todas las decisiones de planificación en una comunidad, también invariablemente afectan los usos actuales y futuros.

Aunque los gobiernos locales a veces han utilizado este poder considerable para excluir a las personas de color o de baja condición socioeconómica, también podría utilizarse para liberar el potencial de una comunidad, así como **para proteger a sus más marginados miembros del desplazamiento y la desestabilización comunitaria.**

Cifras Clave

Áreas del Plan Comunitario Sur y Sureste de L.A.:

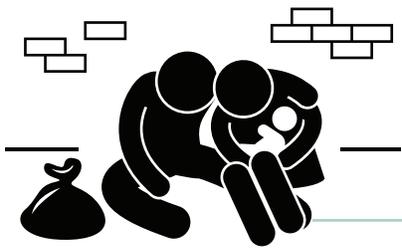
- Contiene **550,000** personas, principalmente residentes negros y latinos, mayores que las poblaciones de Long Beach, Oakland o Sacramento
- **31** millas cuadradas de suelo
- Cambios de **cientos de miles de millones** de dólares en el valor del suelo resultarán del nuevo desarrollo permitido en los CPIOs propuestos

Responder a este reto es crucial en las CPAs de SLA y SELA, tal vez más que en ninguna parte.



Los residentes del CPA del SELA enfrentan mayores dificultades económicas que en cualquier otro lugar de la ciudad (el área SLA se clasificó como el cuarto lugar).

Más de la mitad de los niños de la comunidad viven en la pobreza



Más hombres y mujeres sin hogar viven en esta área que en cualquier otro lugar de la ciudad

Los residentes enfrentan viviendas gravemente superpobladas y un acceso deficiente a alimentos saludables.



1 MILLA
12 AÑOS DE VIDA



Los residentes de estas comunidades pueden vivir hasta 12 años menos que los residentes de las partes más pudientes de la ciudad

Los recientes desarrollos complican este desafío ya formidable. El sur centro de Los Ángeles está viendo un influjo histórico de inversión pública y privada en los principales proyectos comerciales de uso mixto, así como en infraestructura de transporte multimodal. La aprobación de la Medida M, que renovó un impuesto de ventas de medio centavo para financiar proyectos de transporte del sistema Metro durante los próximos cuarenta años, continúa esta tendencia. Un interés combinado en el equitativo Desarrollo Orientado al Tránsito (TOD) por parte de legisladores, inversionistas y defensores crea una apertura para definir las metas, políticas y estrategias en y alrededor de las 40 estaciones de transporte en el sur centro de Los Ángeles. El contexto de la inversión y la urgencia de la crisis de vivienda crean una oportunidad para abordar con valentía los problemas crónicos y colocar firmemente a Los Ángeles como una ciudad donde las comunidades de color con bajos ingresos pueden prosperar.

Frente a estas condiciones y oportunidades, la Coalición UNIDAD ha trabajado con familias, residentes y propietarios de negocios en el sur centro de Los Ángeles durante la última década para desarrollar el PEOPLE'S PLAN: una visión para los planes comunitarios que satisfacen las necesidades de nuestra comunidad. De este proceso, surgieron recomendaciones en cuatro categorías generales:

- Crear una ganancia neta de vivienda asequible y detener el desplazamiento.
- Promover un desarrollo económico inclusivo que apoye a los trabajadores y negocios locales.
- Dar prioridad a la justicia ambiental y mejorar la salud comunitaria.
- Fortalecer el liderazgo comunitario en el proceso de planificación del uso de suelo.

Las propuestas de desarrollo equitativo descritas en el Plan del Pueblo ofrecen un avance en las Áreas del Plan Comunitario del Sur de Los Ángeles (SLA) y Sureste de Los Ángeles (SELA) para garantizar la preservación de la vivienda, la salud y el sustento económico de las comunidades existentes. Debido a que anticipamos drásticos recortes federales a programas sociales y protecciones vitales para nuestras poblaciones más marginadas, instamos a la ciudad de Los Ángeles (el Ayuntamiento, el Departamento de Planificación y el Alcalde) a priorizar una significativa participación pública y enfoques equitativos en su uso de suelo para garantizar el desarrollo de mejores vecindarios, con los mismos vecinos.



Principios de desarrollo equitativo

“¿Cuál es su visión para el desarrollo en su comunidad?”

Planteamos esta pregunta a los residentes y a las partes interesadas en el sur centro de Los Ángeles durante una serie de talleres y sesiones de la Escuela People's Planning. A lo largo de estas reuniones, los participantes definieron los valores que querían ver implementados en el desarrollo de sus vecindarios. Después de mucha deliberación y reflexión, los miembros de United Neighbors in Defense Against Displacement (UNIDAD) se concentraron en once principios para un desarrollo equitativo. Estos principios guían nuestro proceso de defensa e informan nuestras propuestas en el Plan del Pueblo.



Principios de desarrollo equitativo

La planificación y el desarrollo del uso de suelo debe beneficiar a las comunidades de bajos ingresos y de color por medio de:

1. **Invertir primero en las personas.** El suelo debe apoyar el desarrollo humano y la equidad económica;
2. **No causar daños.** Estabilizar y fortalecer comunidades de color, en lugar de causar o provocar el desplazamiento de residentes de sus hogares o comunidades;

3. **Proporcionar beneficios económicos tangibles** para los residentes locales, incluyendo vivienda para familias de bajos ingresos, empleos con salarios que sustenten familias, contratación dirigida a residentes locales y desfavorecidos, y la oportunidad de desarrollar un patrimonio y riqueza entre las personas y comunidades de bajos ingresos;
4. **Apoyar la vivienda como un derecho humano** mediante la preservación y creación de una amplia oferta de vivienda asequible para todos los residentes, incluyendo los miembros de la comunidad de bajos ingresos y sin hogar;
5. **Fortalecer la salud y el bienestar de los residentes** a través del acceso a parques y espacios abiertos, servicios de atención médica, y calles óptimas para transitar a pie y en bicicleta;
6. **Capturar el valor del suelo para el beneficio comunitario** incrementado debido a las inversiones en infraestructura y decisiones de zonificación;
7. **Preservar la cultura y los valores** de la población local;



8. **Apoyar los derechos** de los inquilinos;
9. **Poner fin a la criminalización** de personas de color, de personas sin hogar, de los inquilinos de bajos ingresos y de otros miembros de nuestra comunidad;
10. **Institucionalizar la participación genuina** de las comunidades de bajos ingresos en la toma de decisiones, y la implementación y supervisión de políticas;
11. **Mejorar el control de las personas sobre el uso de suelo**, incluyendo a través de instituciones democráticas comunitarias, como fideicomisos territoriales comunitarios y cooperativas.



Recomendaciones de políticas: El Plan del Pueblo

1. Crear una ganancia neta de vivienda asequible

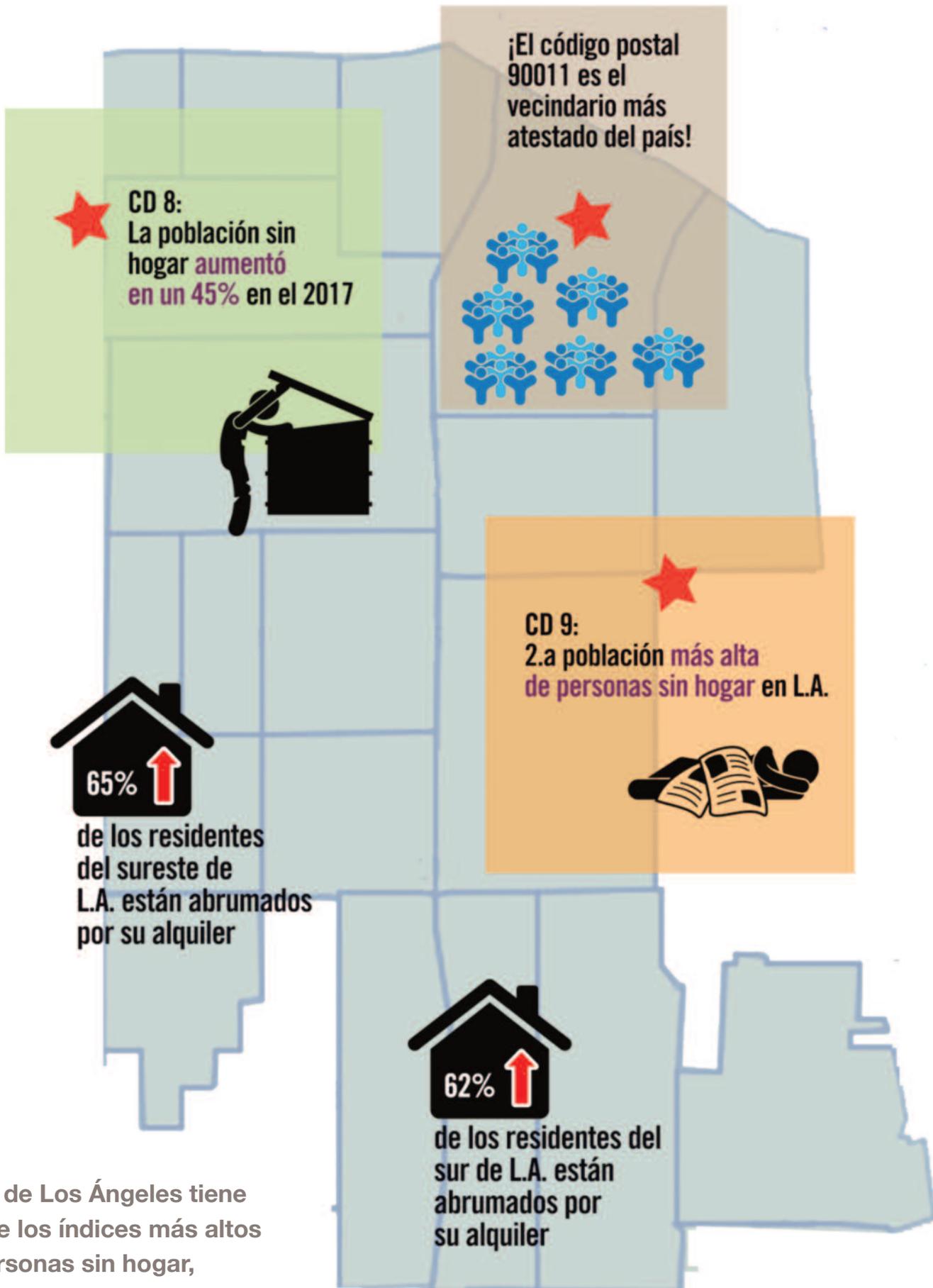
> Visión general

El condado de Los Ángeles, donde los inquilinos constituyen el 53% de los hogares, sigue siendo uno de los lugares menos asequibles para vivir en los Estados Unidos. El 58.5% de los inquilinos en el área metropolitana de Los Ángeles están abrumados económicamente por su alquiler, gastando más del 30% de sus ingresos en ello. Los inquilinos deben trabajar 3 empleos de tiempo completo al salario mínimo para poder pagar un apartamento de dos dormitorios al precio de mercado promedio.

En el Sur Centro de Los Ángeles, la crisis de vivienda ha llegado a ser especialmente aguda. Los Distritos Concejales (CD) 8 y 9, que constituyen la mayoría de las Áreas del Plan Comunitario del Sur y Sureste de Los Ángeles, tienen el segundo y el sexto número total más alto de personas sin hogar en Los Ángeles, respectivamente. Los Distritos Concejales restantes, que comprenden el sur centro, y los Distritos Concejales 1, 10 y 14, se encuentran entre las diez poblaciones de más personas sin hogar de todos los Distritos Concejales. El 62% de los residentes en el sur de Los Ángeles, y el 65% del sureste de Los Ángeles, se consideran abrumados económicamente por su alquiler, los niveles más altos de cualquier Área del Plan Comunitario de Los Ángeles. El área también enfrenta algunas de las tasas más altas de hacinamiento en la nación. En el sur centro histórico de Los Ángeles (código postal 90011), el 42.2% de las viviendas caen dentro de esta categoría, convirtiéndolo en el vecindario más atestado de la nación.

El impacto de la inseguridad de vivienda es profundo: se ha demostrado que las familias abrumadas por sus alquileres sufren los peores resultados de salud debido a factores como mala calidad de la vivienda, condiciones de hacinamiento, estrés por la inestabilidad financiera y de vivienda, o la falta de dinero para obtener alimentos nutritivos y atención médica. Los residentes de las Áreas del Plan Comunitario SLA y SELA tienen ingresos familiares relativamente más bajos, y son significativamente más propensos a ser inquilinos, factores que los colocan en mayor riesgo de desplazamiento cuando los valores de propiedad aumentan debido a la inversión en el sistema de transporte y nuevos desarrollos a lo largo del sistema de transporte.

Frente a estos retos, instamos a la ciudad a aprovechar esta oportunidad única en una generación con el fin de establecer un marco sólido y sostenible para una “ganancia neta” de viviendas asequibles en las Áreas del Plan Comunitario del Sur y Sureste de Los Ángeles. Esto requiere un conjunto de políticas coordinadas del uso de suelo para: (1) producir nuevas viviendas asequibles; (2) preservar la vivienda asequible existente; y (3) mejorar y proteger los derechos de los inquilinos de bajos ingresos.



El sur de Los Ángeles tiene uno de los índices más altos de personas sin hogar, hacinamiento y hogares abrumados por sus alquileres.

Para lograr una ganancia neta de oportunidades de vivienda asequible en el sur de Los Ángeles, recomendamos que el siguiente conjunto de políticas y programas se incluyan en los Planes Comunitarios y CPIOs.

PRODUCIR



- **Garantizar protecciones sólidas de reemplazo y antidesplazamiento** en el Programa de Incentivos CPIO
- **Aumentar los incentivos para los proyectos de vivienda 100% asequible** al crear un programa de Transferencia de la Proporción de Área de Suelo (TFAR)
- **Establecer requisitos de inclusión** para el desarrollo de viviendas para la venta
- **Mejorar las oportunidades** para que los desarrolladores de viviendas asequibles y los fideicomisos de tierras comunitarias adquieran propiedades

+ PRESERVAR



- Crear **zonas libres de desplazamiento** (es decir, ninguna pérdida neta)
- **Minimizar la pérdida de viviendas con alquiler controlado** al regular las conversiones de condominios y las demoliciones

+ PROTEGER



- Requerir a los nuevos desarrollos que proporcionen a los inquilinos existentes **el derecho a regresar**
- **Establecer una coordinación proactiva** entre HCID y las organizaciones de derechos de los inquilinos
- **Mejorar** la aplicación de RSO
- **Establecer** una Comisión Asesora de Inquilinos de Bajos Ingresos (**LIRAC**)

> Recomendaciones

A. Incentivar la producción de viviendas nuevas asequibles

crecimiento y la densidad a donde sea apropiado, principalmente, cerca de los principales corredores de transporte. Pero un aumento en la densidad residencial permisible (también conocido como “upzoning”), lo cual genera un valor adicional del suelo, siempre debe alinearse con la vivienda asequible del sitio. Y cualquier vivienda asequible que sea desocupada o demolida siempre se debe reemplazar, y a los inquilinos desplazados se les debe ofrecer el derecho de regresar. Para lograr este objetivo, el Plan del Pueblo solicita un lenguaje robusto para la política del plan comunitario, así como un sólido Programa de Incentivos de Vivienda Asequible CPIO.

Un Programa de Incentivos de Vivienda Asequible CPIO identificará los sitios en el Área del Plan Comunitario que son elegibles para aumentar la densidad, dependiendo de la provisión de niveles específicos de vivienda asequible y otros beneficios comunitarios. Los elementos centrales de un programa de asequibilidad CPIO sólido son los siguientes:

- El programa de incentivos CPIO debe cubrir cada parcela designada para una mayor densidad en el Área del Plan Comunitario.
- Cualquier parcela que se designe para el upzoning debe tener una densidad “base” que sea igual que la densidad zonificada actual; o si el sitio fue zonificado previamente como industrial, la nueva densidad base debe tener una ocupación máxima de área (FAR) de 1.5:1.
- Los aumentos a la nueva densidad más alta permitida se deben permitir solamente para los desarrollos de vivienda para Ingresos Mixtos y 100% asequible.
- El desarrollo de “Ingresos Mixtos” debe ser definido en el CPIO como un proyecto de desarrollo que incluye vivienda asequible en porcentajes que cumplen o exceden las normas de la Medida JJJ para el Programa de Incentivos de TOC: 7% ELI; 11% ELI o 20% LI. Estos porcentajes se deben aplicar al recuento total de unidades del proyecto, no a la densidad base.
- Los desarrollos de vivienda 100% asequible deben ser elegibles para incentivos adicionales.
- Cualquier proyecto elegible para una mayor densidad debe estar sujeto a requisitos de vivienda de reemplazo en la ley estatal de bonificación de densidad.

Consulte la matriz adjunta para ver los detalles de los cambios específicos que son necesarios para alinear los CPIOs preliminares con los principios y objetivos del Plan del Pueblo.

Establecer la base FAR en todas las subáreas TOD a 1.5 FAR, con aumentos en FAR permitidos con la inclusión de vivienda asequible y otros beneficios comunitarios. El CPIO preliminar del Sur de Los Ángeles actualmente establece el FAR base para la subárea regional TOD a 3:1, lo que efectivamente causa un upzoning en esos sitios sin ninguna asequibilidad adjunta. El upzoning debe ocurrir en coordinación con la provisión de viviendas asequibles.

Ajustar el número requerido de viviendas asequibles reservadas para “Viviendas de Ingresos Mixtos”. Para calificar para los aumentos en el FAR, los CPIO deben requerir que los desarrollos de vivienda de Ingresos Mixtos proporcionen un mínimo de 7% del total de unidades para hogares de Ingresos Sumamente Bajos (ELI), además de un 4% adicional de unidades para hogares Ingresos Muy Bajos (VLI), para un 11% total; o bien, un 13% adicional de unidades para hogares de Bajos Ingresos (LI), para un 20% total. Estos porcentajes cumplen con los estándares de referencia requeridos por la Medida JJJ, mientras que contabilizan la necesidad demostrada de una mayor asequibilidad en las comunidades del sur de Los Ángeles.

Expandir la aplicación de incentivos de vivienda asequible a la ½ milla completa alrededor de una parada principal del sistema de transporte.

Garantizar protecciones sólidas de reemplazo y anti-desplazamiento en el Programa de Incentivos de Ingresos Mixtos CPIO. Bajo las propuestas actuales, para ser elegible para los Incentivos de Ingresos Mixtos, un proyecto debe cumplir con los requisitos de vivienda de reemplazo contenidos en la ley estatal de bonificación de densidad (AB 2222). Apoyamos firmemente este requisito. Para fortalecer este compromiso, la ciudad debe explorar opciones para requerir o incentivar un derecho de regresar otorgado a los inquilinos anteriores de bajos ingresos de cualquier unidad que sea desocupada o demolida en el desarrollo de cualquier proyecto que busque incentivos.

Aumentar los incentivos para los proyectos de vivienda 100% asequible al crear un programa de Transferencia de la Proporción de Área de Suelo (TFAR). Como actualmente están redactados, los CPIO proporcionan desarrollos 100% asequibles con los mismos beneficios que los desarrollos de Ingresos Mixtos. Con el fin de fortalecer los incentivos para los proyectos de vivienda 100% asequible, el Departamento debe considerar la creación de un programa de Transferencia de la Proporción de Área de Suelo (TFAR). Bajo este programa TFAR, a los proyectos de vivienda 100% asequible se les podría otorgar una FAR de 6:1, y se les permite vender la FAR no utilizada a los sitios receptores (desarrollos de ingresos mixtos que ya han utilizado un programa de incentivos) o a un banco FAR establecido por la ciudad. La venta de la FAR no utilizada ayudaría a generar financiamiento adicional para apoyar las viviendas asequibles. Este programa se puede modelar según el programa TFAR contenido en el Plan Específico Cornfield Arroyo-Seco (CASP).

Establecer requisitos de inclusión para el desarrollo de viviendas para la venta. La propiedad de vivienda asequible ayuda a estabilizar los hogares y las comunidades, dándoles la oportunidad de acumular bienes que se pueden traspasar. Puede servir como un baluarte contra el desplazamiento y la gentrificación, fijando a los hogares a un pago hipotecario asequible que no fluctuará. La ciudad debe considerar el requisito para desarrollos de viviendas para la venta y conversiones de condominios de incluir un porcentaje de unidades asequibles para hogares de bajos ingresos y moderados.

Mejorar las oportunidades para que los desarrolladores de viviendas asequibles adquieran propiedades. Los desarrolladores de viviendas asequibles enfrentan numerosas barreras para adquirir la propiedad necesaria para desarrollar viviendas tan necesarias para los residentes de bajos ingresos. Esto es especialmente difícil a medida que aumenta la especulación del uso de suelo en las áreas cercanas al sistema de transporte. Los Planes Comunitarios deben incluir políticas y programas que apoyen oportunidades y recursos para la adquisición de viviendas asequibles, incluyendo, entre otros: (i) la implementación y utilización apropiadas de la Ley Estatal de Superávit; (ii) un desarrollo conjunto en tierras propiedad de la ciudad; (iii) un plan proactivo para avanzar las metas de adquisición de tierras para los fideicomisos comunitarios de tierras (CLTs) y los desarrolladores de viviendas asequibles; y (iv) la creación de una base de datos centralizada y accesible de transacciones de tierras.

B. Preservar la vivienda asequible existente

La producción de nuevas viviendas asequibles, por sí sola, es insuficiente para hacer frente a la crisis de vivienda asequible o prevenir efectivamente los impactos de la gentrificación y el desplazamiento. Además de los incentivos, el Plan del Pueblo también solicita políticas y programas específicos para preservar nuestra oferta existente de viviendas asequibles.

*Consulte la matriz adjunta para ver más detalles sobre políticas específicas:

Crear zonas de inversión libres de desplazamiento (es decir, ninguna pérdida neta). Los Planes Comunitarios deben establecer e implementar de inmediato un Programa de Ninguna Pérdida Neta, o “Zona Libre de Desplazamiento” en toda el área, de la siguiente manera:

Paso 1: Crear un inventario de viviendas asequibles existentes. Como resultado de la Medida JJJ, la ciudad ahora está obligada a crear un inventario de los activos existentes de vivienda asequible y de alquiler controlado, incluyendo la vivienda que está ocupada por inquilinos de bajos ingresos. Este inventario debe basarse en fuentes de datos existentes, como el nuevo registro de alquileres, los convenios existentes y una lista de las propiedades RSO. Para la ocupación de hogares de ingresos más bajos, el Departamento debe consultar los datos del censo y/u otras fuentes disponibles. Este inventario se debe actualizar anualmente y ponerse a disposición del público.

Paso 2: Presentar informes anuales sobre la vivienda asequible existente. La ciudad debe publicar un informe anual del inventario de viviendas asequibles. El informe también debe evaluar la frecuencia y ubicación de los desalojos en virtud de la Ley Ellis, las conversiones de condominios y/o las demoliciones residenciales dentro de la CPA.

Paso 3: Prevenir y recuperar la pérdida de vivienda asequible. Si un informe anual demuestra una reducción en el número total de unidades dentro de cualquiera de las tres categorías de asequibilidad, entonces se deben activar herramientas adicionales de “Ninguna Pérdida Neta” para todas las áreas que muestren una pérdida. Estas herramientas deben incluir, entre otras: un Plan de Acción de Recuperación, creado conjuntamente por el Departamento de Planificación Urbana y HCID, con programas específicos e inversiones para prevenir nuevas pérdidas de unidades asequibles, así como medidas para aumentar la producción de viviendas asequibles en el área; además de un requisito de que las solicitudes de aprobaciones discrecionales del uso de suelo incluyan un Informe de Impacto de Desplazamiento. Estas disposiciones dejarían de aplicarse una vez que la CPA pueda demostrar que la pérdida ha sido recuperada.

Minimizar los impactos dañinos de las conversiones de condominios. El Plan Comunitario SLA incluye una política que solicita a la ciudad “relajar la presión de conversión de condominios en las áreas TOD al limitar el número anual de unidades asequibles y de alquiler controlado existentes que se pueden convertir a condominios, y al garantizar que dichas conversiones no afecten negativamente el mercado local de alquileres”. El Plan Comunitario SELA también debe incluir esta política.

Adicionalmente, además de requerir la denegación de conversiones residenciales cuando la tasa de vacantes sea de 5% o menor, ambos Planes Comunitarios también deben limitar el número de conversiones de condominios que se pueden aprobar anualmente durante años en que la tasa de vacantes sea superior al 5%. Estas regulaciones de conversión residencial deben aplicarse a toda la CPA, no solo a los CPIO. Por último, los desarrolladores que soliciten permisos de conversión de condominios deben estar obligados a notificar a los inquilinos existentes que la propiedad se pondrá a la venta y permitirles la posibilidad de igualar las ofertas de compra.

Minimizar los impactos dañinos de las demoliciones. Los Planes Comunitarios preliminares actualmente no dicen nada sobre la cuestión de las demoliciones residenciales. Dados los impactos significativos de las demoliciones residenciales, los Planes deben implementar regulaciones para abordar el daño (consulte la matriz para ver más detalles). (1) Si la tasa de vacantes en la CPA disminuye al 5% o menos, las solicitudes de demoliciones deben colocarse en una lista de espera hasta que la tasa de vacantes sea superior al 5%; (2) en todo momento, debe haber un límite en el número de permisos de demolición que se pueden conceder por año; y (3) con el fin de minimizar los impactos dañinos de los terrenos baldíos, no se debe otorgar ningún permiso de demolición en la zonificación residencial multifamiliar (R3 o superior) hasta que el solicitante haya obtenido todos los permisos de construcción necesarios.

C. Mejorar y proteger los derechos de los inquilinos de bajos ingresos.

Establecer una coordinación proactiva entre el Departamento de Vivienda e Inversión Comunitaria (HCID) y las organizaciones de derechos de los inquilinos. Organizaciones Basadas en la Comunidad (CBOs), como SAJE, trabajan directamente con los inquilinos para empoderarlos para ejercer sus derechos legales y humanos a la vivienda. Las CBO de derechos de los inquilinos fomentan las relaciones con los inquilinos, y están mejor posicionadas para apoyar la implementación y el cumplimiento de las protecciones de los inquilinos.

Establecer una Comisión Asesora de Inquilinos de Bajos Ingresos. Los Planes Comunitarios deben establecer una Comisión Asesora de Inquilinos de Bajos Ingresos (LIRAC). Las LIRAC estaría encargada de supervisar la aplicación de las políticas del Plan Comunitario. Cada LIRAC estaría compuesta por inquilinos residentes de bajos ingresos, y contará con personal del Departamento de Planificación Urbana, el cual puede asociarse con organizaciones comunitarias para crear e implementar un plan de difusión dirigido a los inquilinos de bajos ingresos y crear el currículo de educación para aumentar la capacidad de los residentes para participar en la LIRAC.



Establecer una coordinación proactiva entre la ciudad y las organizaciones de derechos de los inquilinos. Un número de Organizaciones Basadas en la Comunidad (CBOs) y de despachos de abogados de interés público en el sur centro trabajan directamente con los inquilinos para empoderarlos para ejercer sus derechos legales y humanos a la vivienda. Estas organizaciones fomentan las relaciones con los inquilinos, y están bien posicionadas para apoyar la implementación y el cumplimiento de las regulaciones de protección de los inquilinos.

Los Planes Comunitarios deben incluir un programa dedicado a fomentar la colaboración y coordinación eficaces entre los departamentos de la ciudad (como el Departamento de Planificación Urbana y el Departamento de Vivienda e Inversión Comunitaria) y las organizaciones de inquilinos que trabajan en las CPA.

Mejorar la aplicación del RSO. Aunque cada plan preliminar incluye políticas que requieren la preservación de unidades de alquiler controlado, estas políticas no hacen referencia a herramientas o programas específicos para lograr este objetivo. Adicionalmente, estas políticas no dicen nada sobre las cuestiones de habitabilidad y de las protecciones del inquilino para los residentes de las unidades de alquiler controlado. Además de las políticas de preservación descritas en este documento, los Planes Comunitarios también deben incluir una política y un programa para establecer y designar a los Especialistas en Aplicación RSO con base en el vecindario, quienes son responsables de trabajar proactivamente con inquilinos, propietarios y grupos comunitarios para mejorar la habitabilidad y prevenir la pérdida de unidades RSO en las CPA.

2. Promover un desarrollo económico inclusivo que apoye a los trabajadores y empresas locales

> Visión general

El desmantelamiento de la CRA tuvo un impacto particularmente devastador en los trabajadores, lo que resultó en la pérdida de políticas importantes que anteriormente habían dado a los residentes locales la oportunidad de acceder a algunos de los beneficios resultantes de los grandes proyectos de desarrollo. Específicamente, políticas que requieren a los empleadores contratar localmente y de poblaciones desfavorecidas, y pagar salarios dignos o prevalecientes, habían ayudado a asegurar que los residentes pudieran compartir las oportunidades creadas por los nuevos desarrollos en sus vecindarios.

Al incluir las políticas de contratación local y de poblaciones desfavorecidas, así como de empleo de alta calidad en ambos Planes Comunitarios, la ciudad ha dado un paso importante para enfrentar esta dolorosa pérdida. Sin embargo, necesitamos herramientas accionables en los Planes y los CPIO para permitir que estos objetivos se pongan en marcha. El Plan del Pueblo solicita las siguientes políticas y programas adicionales para fortalecer las disposiciones de desarrollo económico de los Planes Comunitarios y mejorar las oportunidades de movilidad económica para los residentes del sur centro.



> Recomendaciones

A. Crear canales a buenos trabajos locales

Proporcionar incentivos para proyectos que se adhieren a las normas laborales de la Medida JJJ. De conformidad con la Medida JJJ, para aprobar la actualización del Plan Comunitario, la ciudad debe primero completar una evaluación integral para asegurarse de que los cambios al Plan Comunitario no “reduzcan la capacidad para la creación y preservación de viviendas asequibles y el acceso a empleos locales”. Además, el Programa de Incentivos TOC de la Medida JJJ requiere que la ciudad ofrezca incentivos para proyectos que se adhieren a las normas laborales contenidas en la Medida JJJ, y estos incentivos pueden ajustarse a través del proceso de actualización del Plan Comunitario.

Para ser consistentes con este marco existente, los CPIO se deben enmendar para incluir incentivos para que los proyectos cumplan con las normas de empleo contenidas en la Medida JJJ. Como incentivo para el crecimiento y la inversión en el Sur Centro en los próximos años, los incentivos CPIO deben estructurarse para armonizar los beneficios dobles de vivienda asequible en el sitio y las normas de empleo de calidad para desarrollos nuevos. *Consulte la matriz para ver los detalles de la política.

Priorizar las oportunidades para los residentes locales con barreras al empleo. Los planes preliminares contienen políticas y programas importantes encaminados a fomentar la capacitación laboral y la contratación de residentes locales. Estas políticas se deben enmendar para incluir también la contratación y capacitación de personas que enfrentan barreras al empleo, incluyendo, entre otras, estar sin hogar; ser madre soltera con custodia; recibir asistencia pública; carecer de un GED o diploma de bachillerato; tener antecedentes penales u otra implicación con el sistema de justicia penal; sufrir de desempleo crónico; tener un historial de abuso de sustancias; o ser veterano de las fuerzas armadas.

Implementar un proceso de Referencia de Primera Fuente para desarrollos nuevos y proyectos de reurbanización. Crear y/o utilizar canales existentes para políticas y programas de contratación local y de personas desfavorecidas. Establecer mecanismos eficaces de monitoreo y cumplimiento, incluyendo un programa significativo de supervisión comunitaria, para garantizar que se cumplan los objetivos de contratación.

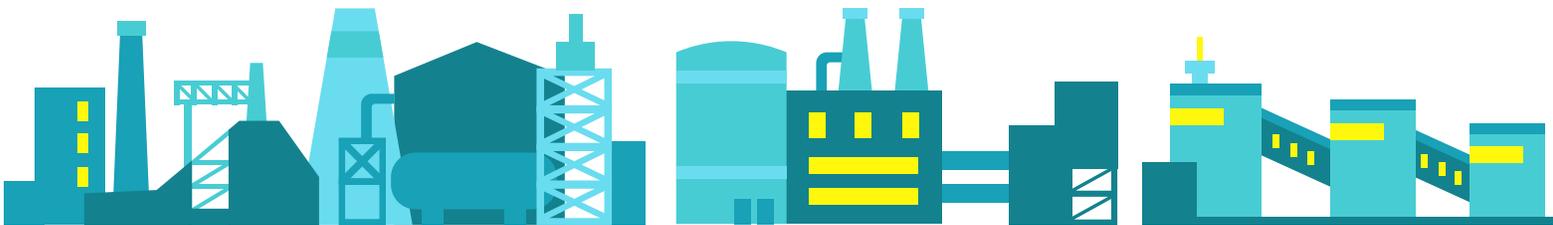


Fomentar empleos de salario digno. Los Planes Comunitarios deben complementar las políticas de contratación local con políticas de salario digno. Específicamente, los Planes Comunitarios deben incluir una política y un programa correspondiente para “mantener y aumentar la disponibilidad de empleos con salarios dignos para los residentes de la comunidad”.

B. Crear y proteger oportunidades para pequeñas empresas locales que sirven a comunidades de color de bajos ingresos.

Incentivar el alquiler reducido para empresas que sirven a la comunidad. Los incentivos de uso comercial deben permitir ajustes de la FAR y/o incentivos de estacionamiento para proyectos que reservan un porcentaje del espacio comercial para el alquiler reducido para pequeñas empresas y empresas sociales que sirven a la comunidad. Esto apoyará la retención y expansión de los propietarios de negocios locales.

Definir las designaciones y los tamaños apropiados de parcelas para las pequeñas empresas. Los Planes Comunitarios y/o CPIOs deben desarrollar designaciones innovadoras de parcelas apropiadas y beneficiosas para las pequeñas empresas, que pueden requerir el mismo tipo o tamaño que las grandes empresas. Los Planes Comunitarios también deben incluir una política para identificar los recursos para desarrollar espacios comerciales del tamaño apropiado para las pequeñas empresas, así como para designar espacios públicos para la venta ambulante.



Proporcionar recursos para financiar la expansión de pequeñas empresas locales y que sirven a la comunidad. Los Planes Comunitarios deben incluir un programa que instruya a la ciudad a explorar la disponibilidad de recursos y los enfoques para ayudar a financiar el inicio/la expansión de pequeñas empresas para los empresarios locales comprometidos a beneficiar a la comunidad local, así como la financiación de construcción que apoye a los desarrolladores que buscan arrendar a pequeñas empresas locales y aquellas sin el crédito requerido. Los Planes Comunitarios también deben incluir un programa que instruya a la ciudad a estimular y crear incentivos para arrendamientos a largo plazo de pequeñas empresas.

Explorar las políticas locales de adquisiciones que apoyan a las pequeñas empresas locales. Los Planes Comunitarios deben incluir un programa que instruya a la ciudad a explorar opciones para proveer a las pequeñas empresas locales que sirven a la comunidad y a las empresas sociales con la primera oportunidad de asegurar contratos de adquisición en nuevos proyectos de desarrollo.

C. Fomentar el uso de suelo que apoye un crecimiento económico inclusivo y sostenible.

Fortalecer las regulaciones relacionadas a las instituciones de préstamos depredadores. Estos planes comunitarios deben incluir regulaciones fuertes para abordar los impactos dañinos de una sobreconcentración de los prestamistas de día de pago/centros de cambio de cheques. Además de las restricciones actuales en el CPIO preliminar, la ciudad debe restringir aún más estos usos dentro de las subáreas del Corredor General y Comercial, y aumentar el nivel de revisión requerido para su aprobación.

La ciudad también debe considerar las regulaciones que puedan abordar una sobresaturación de prestamistas de día de pago/centros de cambio de cheques ya aprobados/permitidos. Las opciones específicas a considerar incluyen: (1) moratoria permanente sobre el establecimiento de nuevas solicitudes para prestamistas de día de pago/centros de cambio de cheques; (2) prohibir que nuevos prestamistas de día de pago/centros de cambio de cheques estén ubicados cerca de un Distrito Censal de Ingresos Muy Bajos.

Proteger la zonificación industrial y manufacturera contra la conversión a otros usos. Los Planes Comunitarios deben mantener la consistencia con la Directiva de Política de Uso de Suelo Industrial, la cual requiere la inclusión de beneficios comunitarios, incluyendo vivienda asequible, en proyectos que involucren una conversión industrial.

3. Dar prioridad a la justicia ambiental y mejorar la salud y el bienestar de la comunidad

> Overview

Las CPA SLA Y SELA actualmente sufren de un sinnúmero de fuentes localizadas de contaminación, como la proximidad a carreteras de mucho tráfico y a usos industriales, además de la escasez de usos que promueven la salud, como parques y centros de salud. Los Planes Comunitarios ofrecen una oportunidad de abordar estas graves disparidades de salud que afectan a los residentes de la comunidad.





Como el hogar de siete de las diez ciudades más contaminadas con ozono en el país, el 84% de los residentes de California viven en áreas calidad de aire deficiente. Y aunque todos los angelinos sufren los impactos de este aire insalubre, las comunidades de bajos ingresos, en particular las comunidades de color, son especialmente vulnerables. La herramienta CalEnvironScreen identificó las CPA SLA Y SELA entre el **primer 10% de las comunidades en el estado de California que son desproporcionalmente afectadas por múltiples fuentes de contaminación.**

La causa principal de esta vulnerabilidad es la proximidad desproporcionada de estas comunidades a autopistas y carreteras de alta densidad, así como a fábricas e industrias emisoras de contaminantes. Estos usos exponen a los residentes de la comunidad a toxinas de aire de múltiples fuentes, además de las partículas finas de los vehículos de gasolina y diesel. **Los costos médicos de esta exposición son graves, yendo desde problemas reproductivos y bajo peso al nacer, hasta enfermedades respiratorias y cardiovasculares.** La Union of Concerned Scientists llegó a la horrible conclusión de que **“el 70% del riesgo de cáncer por el aire que respiramos es atribuible a las partículas de diesel”.**

Las CPA SLA y SELA están delimitadas por tres autopistas, y contienen más de 30 corredores comerciales importantes que sirven como un “paso” para el tráfico vehicular y comercial que se desplaza de norte a sur y de este a oeste. Los Planes Comunitarios y los CPIO respectivos deben limitar el riesgo que implica esta proximidad. Mientras tanto, los residentes del sur de Los Ángeles están gravemente desatendidos por los profesionales médicos.

La desinversión histórica en servicios médicos de la zona ha dejado a los miembros de la comunidad peligrosamente fuera del alcance de muchos servicios. Ningún hospital importante es fácilmente accesible a la mayoría de sus residentes, y partes significativas de ambas CPA se han designado como “**Áreas de Escasez Médica Profesional**”. Muchos residentes de bajos ingresos en el sur de Los Ángeles no han visto a un médico en años.

Este acceso limitado contribuye a dolencias físicas, como obesidad, y a dolencias psicológicas, como irritabilidad, fatiga mental e impulsividad.

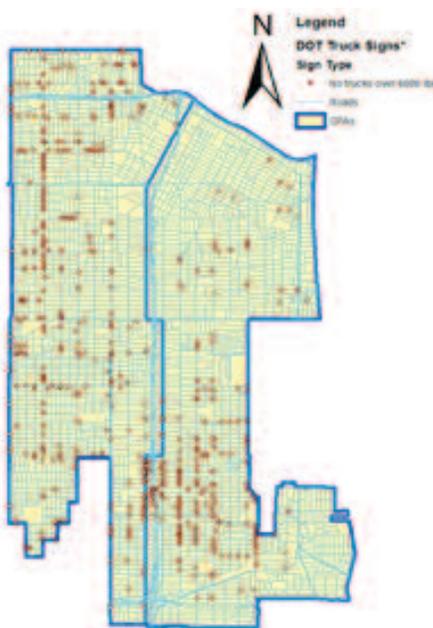
Un **marco de equidad** aprovecharía la oportunidad que presentan las inversiones públicas y privadas, e incrementaría los recursos, servicios comunitarios y oportunidades tan necesarios para los residentes existentes

> Recomendaciones

Prohibir la extracción de petróleo. Hay más de 30 sitios activos de extracción de petróleo en las CPA. La extracción urbana de petróleo y sus prácticas relacionadas producen emisiones nocivas que se filtran a las comunidades circundantes. Los residentes en las CPA sufren exposiciones crónicas a bajas dosis de hidrocarburos y otros productos químicos nocivos asociados, y muestran que incluyen hemorragias nasales espontáneas, dolores de cabeza prolongados, fatiga crónica, mareos y pérdida del olfato. La ciudad debe prohibir todos los usos y técnicas de extracción urbana de petróleo, incluyendo, entre otros, la acidificación, el fracking y la perforación de pozos en zonas urbanas, ya que todas estas prácticas son incompatibles con la salud humana.

Aumentar la accesibilidad y la cantidad de espacios abiertos/verdes públicos. Los Planes Comunitarios y/o los CPIO deben designar las tierras excedentes propiedad de la ciudad en los distritos orientados al transporte como “Espacio Abierto” cuando las parcelas sean reutilizadas de manera factible para parques o fines recreativos, de conformidad con la Ley Estatal de Superávit. Los Planes Comunitarios deben incluir un programa para comprometer recursos con el fin de mejorar y mantener espacio abierto en las CPA.

En septiembre de 2016, el Ayuntamiento de Los Ángeles votó por unanimidad adoptar una ordenanza para reformular el programa de cuotas de la ciudad con el fin de financiar la adquisición de parques y las mejoras de capital. Como parte de este proceso, la ciudad adoptó una enmienda al Plan General que creó un estándar de servicio de 10 acres de parque por 1,000 residentes.



Con el fin de cumplir con el Plan General y el Plan for a Healthy Los Angeles, los Planes Comunitarios deben incluir una política/programa para garantizar la consistencia con el programa de cuotas de la ciudad para financiar la adquisición de parques y las mejoras de capital, además de alcanzar o exceder el estándar de servicio de 10 acres de parque por 1,000 residentes.

Proteger la calidad del aire limitando la actividad de camiones. El Plan Comunitario debe limitar las rutas de camiones a solo los corredores comerciales, lejos de receptores sensibles como escuelas y residencias. Restringir el estacionamiento de camiones en calles residenciales para limitar las emisiones de diesel tóxico.

Reducir la contaminación del aire de las carreteras. Los Planes Comunitarios deben crear áreas verdes junto a las carreteras que no son accesibles al público para reducir la cantidad de partículas en las áreas residenciales. Además, los Planes Comunitarios deben requerir la instalación de sistemas de filtración de alta eficiencia (MERV 17 a 20) para todas las viviendas a menos de 500 pies de fuentes de contaminación, incluyendo autopistas y sitios de extracción de petróleo existentes.

Desarrollar políticas que reducen los conflictos residenciales/industriales del uso de suelo, y proporcionar incentivos para mitigar la exposición a contaminantes de aire nocivos emitidos por usos industriales del suelo. Hay innumerables vecindarios en los Planes Comunitarios del Sur y Sureste de Los Ángeles que deben soportar los problemas ambientales debido a los usos de suelo industriales nocivos.



De hecho, el 21% (aproximadamente 59,000 personas) de los residentes del sureste de Los Ángeles viven junto a usos nocivos del suelo.

Además, las comunidades que son más afectadas de manera desproporcionada por estas condiciones son comunidades de bajos ingresos y comunidades de color. Los estudios científicos demuestran que vivir cerca de industrias aumenta las tasas de asma, enfermedades del corazón y bajo peso al nacer.



Dada esta realidad, recomendamos que los Planes Comunitarios incluyan políticas que reduzcan los conflictos residenciales e industriales del uso de suelo, al tiempo que brindan incentivos a las empresas que residen en parcelas industriales para reducir contaminantes de aire dañinos y mitigar los problemas de contaminación en las comunidades circundantes.

4. Fortalecer el liderazgo comunitario en el proceso de planificación de uso de suelo

> Visión general

Los Planes Comunitarios, y este proceso actual para actualizar los planes, deben seguir y realzar las mejores prácticas diseñadas para profundizar la participación pública, especialmente entre los residentes que normalmente son excluidos debido a barreras culturales, económicas o sociales. El presente proceso de actualización del Plan Comunitario tiene ahora una duración de 10 años. Esta cantidad excesiva de tiempo, sin embargo, no justifica ninguna aceleración del proceso de planificación que podría ser a expensas del bienestar de nuestras comunidades.

Además, observamos que el proceso de actualización del Plan Comunitario del Sur de Los Ángeles y el Sureste de Los Ángeles había sido previamente dos procesos públicos independientes. Ahora se fusionan en un proceso singular. Si bien puede haber beneficios de solicitar a los residentes y a las partes interesadas que asistan a menos reuniones, debemos nombrar el riesgo de que esto represente una oportunidad reducida para el proceso público.

Donde antes había dos procesos de revisión ambiental y dos procesos de aprobación de la ciudad, ahora solo hay uno. Esto brinda a los residentes la mitad de la oportunidad de comentar en asuntos críticos, y duplica la cantidad de información que deben procesar, especialmente para residentes, estudiantes, propietarios de pequeñas empresas y organizaciones que residen, estudian y/o operan en ambas Áreas del Plan Comunitario. Este es un desafortunado resultado de un esfuerzo percibido por acelerar las Actualizaciones del Plan Comunitario, lo que podría resultar en perjuicios innecesarios a los miembros más marginados de la comunidad que normalmente tienen el menor acceso a los recursos necesarios para evaluar los documentos con demasiada jerga técnica. Por lo tanto, pedimos que se brinden todas las oportunidades y se agoten todos los recursos disponibles para asegurarse de que los Planes Comunitarios no sean aprobados sin una participación significativa y auténtica de la comunidad.

A la luz de los cambios actuales en el proceso, también hacemos las siguientes propuestas que deberían afectar la planificación en el sur y sureste de Los Ángeles:

> Recommendations

Mejorar el acceso en diferentes idiomas a todos los documentos de planificación. El acceso en diferentes idiomas a los documentos relacionados con los Planes Comunitarios y la CEQA sigue siendo un reto. La ciudad de Los Ángeles debe establecer un nuevo estándar para la divulgación completa de sus documentos de planificación a través de su traducción a los diversos idiomas hablados en nuestras comunidades.

Organizar reuniones de planificación comunitaria por la noche y/o los fines de semana en lugares dentro de la comunidad. Las audiencias urbanísticas usualmente se realizan en el Ayuntamiento durante la jornada laboral. La distancia de los vecindarios y el conflicto con la jornada de trabajo representan dos enormes obstáculos para la participación de los residentes. Por estas razones, recomendamos que las audiencias relacionadas con el desarrollo en el sur y sureste de Los Ángeles, llevadas a cabo por la Comisión de Planificación Urbana, el Comité de Planificación y Gestión del Uso de Suelo, y todo el Ayuntamiento, se realicen por la noche y/o los fines de semana en lugares dentro del Área del Plan Comunitario.

Ejercer el poder discrecional para hacer avanzar el proceso de planificación de acuerdo con las necesidades de la comunidad. La ciudad de Los Ángeles debe evaluar periódicamente cómo el proceso de planificación está siendo asistido y entendido por los residentes locales, dando prioridad a los miembros más desfavorecidos, incluyendo personas de color, de bajos ingresos, sin hogar y aquellas para quien el inglés es un segundo idioma. Cuando sea claro que los residentes necesitan más tiempo para evaluar los planes, se debe otorgar el tiempo necesario ya que las decisiones sobre el uso de suelo tienen un impacto multigeneracional en las vidas de los residentes y las comunidades afectadas por estas decisiones.



Conclusión

Las actualizaciones a las Áreas del Plan Comunitario del Sur y

Sureste de L.A. representan un punto de inflexión para nuestra ciudad. Esta es una oportunidad para reafirmar un compromiso con la planificación real, realizada en asociación con aquellas comunidades que históricamente han sido excluidas del proceso de planificación, y perjudicadas por éste. Esta es una oportunidad para ser prospectivos y audaces en la creación de las condiciones para un desarrollo saludable que sirva a la comunidad sin desplazarla. Creemos que si se desarrollan correctamente, estos Planes podrían coordinar eficazmente la inversión pública y privada con las fortalezas y los activos de la comunidad del sur centro para promover un crecimiento inclusivo, equitativo y justo. Con estas oportunidades en mente, presentamos esto, el Plan del Pueblo.

El enfoque de “Mismos Vecinos, Mejores Vecindarios” destacado en el Plan del Pueblo ofrece una oportunidad para crear mejores vecindarios para los residentes actuales, y en el proceso, dar cabida a la afluencia esperada de nuevos residentes mientras se maximiza el potencial del desarrollo de cambio de uso, así como el desarrollo orientado al sistema de transporte. Hechas correctamente, las inversiones públicas y privadas pueden utilizarse como una herramienta para elevar el estándar de vida de los residentes actuales aumentando la asequibilidad de vivienda a través de costos más bajos de vivienda y transporte, incrementando los estándares de vivienda saludable, vinculando a trabajadores con centros de empleo, creando empleos con salarios dignos, protegiendo a las pequeñas empresas que sirven a la comunidad, previniendo el desplazamiento e incrementando los recursos disponibles para los residentes de la comunidad.

Las soluciones de desarrollo equitativo en el Plan del Pueblo son prácticas, implementables y replicables. Los Ángeles aún puede convertirse en una ciudad donde los residentes de la clase trabajadora y las futuras generaciones pueden alcanzar la prosperidad, ¡pero **el momento de actuar es ahora!**



Bibliografía

- “Health Atlas for the City of Los Angeles” (LA City Planning Department, June 20, 2013), 28, <http://planning.lacity.org/cwd/framwk/healthwellness/text/HealthAtlas.pdf>.
- Manuel Pastor, Jennifer Ito, and Anthony Perez, “There’s Something Happening Here... A Look at The California Endowment’s Building Healthy Communities Initiative” (University of Southern California: USC Program for Environmental and Regional Equity, February 2014), 43, [http://archive.calendow.org/uploadedFiles/Health_Happends_Here/Communities/TCE-BHC-Narrative-PERE%20\(1\).pdf](http://archive.calendow.org/uploadedFiles/Health_Happends_Here/Communities/TCE-BHC-Narrative-PERE%20(1).pdf).
- “Health Atlas for the City of Los Angeles,” 160.
- Ibid., 158–59.
- Ibid., 128.
- Ibid., xiii.
- Megan Bolton et al., “Out of Reach 2015,” Out of Reach (National Low Income Housing Coalition), 34, accessed January 29, 2016, http://nlihc.org/sites/default/files/oor/OOR_2015_FULLL.pdf.
- “America’s Rental Housing: Expanding Options for Diverse and Growing Demand” (Joint Center for Housing Studies of Harvard University), accessed February 2, 2016, <http://www.jchs.harvard.edu/research/publications/americas-rental-housing-expanding-options-diverse-and-growing-demand>.
- Bolton et al., “Out of Reach 2015,” 34.
- “2015 Greater City of Los Angeles Homeless Count,” LAHSA - Homeless Count - Council Districts, accessed February 17, 2016, <http://www.lahsa.org/homeless-count/council-district>.
- “Health Atlas for the City of Los Angeles,” 158.
- Bianca Barragan, “Historic South-Central Has the Most Crowded Housing in the US,” Curbed LA, March 10, 2014, <http://la.curbed.com/2014/3/10/10134306/historic-southcentral-has-the-most-crowded-housing-in-the-us>.
- “Social Determinants of Health: Housing & Health in Los Angeles County” (Los Angeles County Department of Public Health, February 2015), 2, <http://hcidla.lacity.org/social-determinants-health-housing-health-los-angeles-county>.
- Rosten Woo, “Neighborhood Health Profiles,” Health Profiles City Neighborhoods, September 21, 2015, <http://healthyplan.la/interactive/neighborhoods/#id=23>.
- Amanda Gehrke, “Creating Successful Transit Oriented Districts in Los Angeles: A Citywide Toolkit for Achieving Regional Goals,” 20–21, accessed January 10, 2017, http://media.metro.net/projects_studies/tod/images/CTOD%20-%20Creating%20Successful%20Transit-Oriented%20Districts%20in%20Los%20Angeles.pdf.
- “State of the Air 2016 California Overview” (American Lung Association), accessed January 10, 2017, http://www.lung.org/local-content/california/documents/state-of-the-air/2016/sota-2016_ca-overview.pdf.
- “CalEnviroScreen 1.1 | OEHA” (California Environmental Protection Agency, September 13, 2013), <http://oehha.ca.gov/calenviroscreen/report-general-info/calenviroscreen-11>.
- “Proposed Regulations for In-Use On-Road Diesel Vehicles Appendix D” (California Air Resources Board, October 2008).
- “Diesel Trucks, Air Pollution and Public Health,” Union of Concerned Scientists, accessed April 4, 2014, http://www.ucsusa.org/clean_vehicles/why-clean-cars/air-pollution-and-health/trucks-buses-and-other-commercial-.
- “Health Atlas for the City of Los Angeles,” 88.
- Ibid.
- Robert García, Seth H Strongin, and Anahid Brakke, “Healthy Parks, Schools, and Communities: Green Access and Equity for Los Angeles County 2011” (The City Project), accessed January 10, 2017, <http://www.mapjustice.org/images/LosAngelesENGLISH.pdf>.
- “Division of Oil, Gas & Geothermal Resources Well Finder,” California Department of Conservation, 2014, <http://maps.conservation.ca.gov/doggr/index.html#close>.



unidad-la.org/peoplesplan