

# FACT SHEET

*Updated 10/29/24*

## Ordenanza de Sitios del Elemento de Vivienda y Densidad Mínima

Número de casos:  
CPC-2024-387-CA  
ENV-2020-6762-EIR  
ENV-2020-6762-EIR-ADD1  
ENV-2020-6762-EIR-ADD2

### Resumen

La ordenanza propuesta tiene como objetivo cumplir con los requisitos de la ley del Elemento de Vivienda para los sitios que fueron identificados en el Inventario de Sitios del Elemento de Vivienda o en los Inventarios de Sitios de Elementos de Vivienda Anteriores, así como en los Sitios de Rezonificación para Ingresos Bajos identificados para cumplir con la asignación de la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA) de la ciudad. Incluye las regulaciones de la ley estatal sobre reemplazo de viviendas, hallazgos de no pérdida neta, revisión de desarrollo por derecho y requisitos de densidad mínima.

### Antecedentes

De acuerdo con la ley del Elemento de Vivienda, existen varios requisitos que se aplican a diferentes tipos de sitios identificados en el Elemento de Vivienda de la Ciudad o en su programa de rezonificación. Primero, la Ciudad debe hacer cumplir las políticas de reemplazo de viviendas y de no pérdida neta para su terreno zonificado para acomodar la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA) en los sitios identificados en los Apéndices 4.1 - 4.3 del Elemento de Vivienda. Además, Los Ángeles está obligado a designar sitios adicionales como Sitios de Rezonificación para Ingresos Bajos para cumplir con la asignación RHNA del Elemento de Vivienda 2021 - 2029 para hogares de ingresos bajos. Estos sitios deben tener una densidad mínima de al menos 20 unidades de vivienda por acre y permitir el uso multifamiliar tanto en propiedad como en alquiler para desarrollos por derecho de al menos 16 unidades, con un proceso de aprobación por derecho si al menos el 20 por ciento de las unidades

están reservadas para hogares de ingresos bajos. Finalmente, la ley estatal exige incentivos para el desarrollo residencial en terrenos considerados adecuados para viviendas en periodos de planificación de Elementos de Vivienda anteriores, permitiendo la aprobación por derecho en estos sitios si al menos el 20 por ciento de las unidades están reservadas para hogares de ingresos bajos. La ordenanza irá más allá de los requisitos de la ley del Elemento de Vivienda para crear estándares de densidad mínima en ciertos terrenos con zonificación multifamiliar.

## Disposiciones Importantes

### Requisitos de reemplazo

"Todos los proyectos de desarrollo en los sitios identificados en el Capítulo 4 del Elemento de Vivienda 2021-2029 (Apéndices 4.1 - 4.3) estarán obligados a reemplazar todas las unidades, incluidas las unidades protegidas existentes y cualquier unidad protegida demolida el 1 de enero de 2020 o después de esa fecha, de conformidad con los requisitos de reemplazo establecidos en la Sección 65915(c)(3) del Código de Gobierno de California (Cal. Gov.). La ley estatal y la ordenanza propuesta diferencian entre proyectos de desarrollo de viviendas y proyectos no residenciales. La ordenanza propuesta permitiría escenarios limitados donde las unidades de reemplazo fuera del sitio puedan ser aprobadas, particularmente para proyectos no residenciales. Además, los requisitos de reemplazo de viviendas establecidos en la Ordenanza de Protección de Residentes, propuesta de manera concurrente, también se aplicarían a estos sitios.

### Hallazgos de No Pérdida Neta

La Sección 65863 del Código de Gobierno de California (Cal. Gov.) exige que todas las ciudades aseguren la disponibilidad continua de sitios para viviendas con el fin de cumplir con las metas no alcanzadas de RHNA de la jurisdicción durante todo el periodo de planificación del Elemento de Vivienda 2021-2029. Estos sitios designados se mencionan en el Capítulo 4 del Elemento de Vivienda, que identifica un número específico de unidades asignadas a diversas categorías de ingresos para cada sitio individual.

Para cumplir con el requisito legal, a menudo referido como la 'Ley de No Pérdida Neta', se prohíbe a las jurisdicciones tomar decisiones relacionadas con la zonificación, el uso del suelo o la revisión de desarrollos que resulten en un número menor de unidades de vivienda de la capacidad asumida en el Capítulo 4 del Elemento de Vivienda. Si se toman tales acciones, la Ciudad debe proporcionar hallazgos por escrito que demuestren que aún existen suficientes sitios adecuados en el inventario para cumplir con los requisitos de RHNA. De no hacerlo, será necesario realizar una rezonificación obligatoria en un plazo de seis meses.

### Revisión de Desarrollo Por Derecho

La ordenanza propuesta codificará las disposiciones de la ley estatal de elementos de vivienda que requieren la revisión de desarrollo por derecho para los Sitios de Rezonificación para Ingresos Bajos designados, así como para los sitios que fueron incluidos en el Inventario de Sitios del Elemento de Vivienda de periodos de planificación anteriores. Los proyectos elegibles que cumplan con los estándares de zonificación objetiva y destinen el 20 por ciento de sus unidades a hogares de bajos ingresos no estarán sujetos a procedimientos de revisión discrecional, incluidas las audiencias públicas y la revisión bajo la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA).

### **Densidades Mínimas**

La ley estatal de Elemento de Vivienda requiere que todos los proyectos propuestos en un Sitio de Rezonificación para Ingresos Bajos cumplan con un requisito de densidad mínima de 20 unidades por acre, incluyendo las Unidades Accesorias de Vivienda (ADUs). Una densidad de 20 unidades por acre equivale a 2,178 pies cuadrados de superficie por unidad de vivienda. La ordenanza propuesta amplía esta disposición más allá de los requisitos de la ley del Elemento de Vivienda a todas las zonas R3 o menos restrictivas en toda la ciudad, así como a las zonas RD1.5 y RD2 en áreas de mayor mercado. También aumenta el requisito de densidad mínima a 2,000 pies cuadrados por unidad de vivienda; sin embargo, no aumenta la densidad máxima permitida en estos sitios.

### **Sitios de Rezonificación para Ingresos Bajos**

La Sección 65583.2(h) del Código de Gobierno de California requiere que las ciudades designen sitios para rezonificación si no se puede identificar un número suficiente de sitios disponibles para cumplir con su asignación de RHNA (Asignación Regional de Necesidades de Vivienda). Los sitios identificados para cumplir con la asignación de RHNA para ingresos bajos se denominan Sitios de Rezonificación para Ingresos Bajos. Estos sitios deben tener una densidad mínima de al menos 20 unidades de vivienda por acre (o 2,178 pies cuadrados por unidad) y permitir el uso multifamiliar de propiedad y alquiler para desarrollos de al menos 16 unidades. La revisión de desarrollo por derecho es requerida para proyectos residenciales o de uso mixto en Sitios de Rezonificación para Ingresos Bajos si al menos el 20 por ciento de las unidades se reservan para hogares de ingresos bajos. La ley estatal de Elemento de Vivienda también exige la revisión de desarrollo por derecho para proyectos residenciales o de uso mixto en sitios incluidos en inventarios de sitios de Elementos de Vivienda anteriores que cumplan con el mismo requisito mínimo de asequibilidad del 20 por ciento.

El inventario de Sitios de Rezonificación para Ingresos Bajos incluirá sitios en toda la ciudad que cumplan con los requisitos de la ley estatal descritos anteriormente y sean

elegibles para el programa propuesto de Incentivos de Ingresos Mixtos (parte de la Ordenanza CHIP). Además, la lista incluirá sitios que están siendo rezonificados en las dos Actualizaciones de Planes Comunitarios que forman parte del programa de rezonificación: el Plan DTLA 2040 y el Plan Comunitario de Hollywood (otras Actualizaciones de Planes Comunitarios en progreso probablemente no se efectúen a tiempo para cumplir con los requisitos de la ley estatal). Sin embargo, el inventario propuesto elimina varios tipos de sitios sensibles donde se han expresado preocupaciones sobre el desarrollo por derecho, incluidos los propiedades sujetas a la Ordenanza de Estabilización de Alquileres (RSO), recursos históricos designados y sitios ambientalmente sensibles.

<b>Matriz de Aplicabilidad de Ordenanza</b>				
<b>Categoría del Sitio</b>	<b>Requisitos para el reemplazo de vivienda</b>	<b>Resultados sin pérdida neta</b>	<b>Revisión del desarrollo por derecho</b>	<b>Densidades mínimas</b>
<i>Inventario Actual de Sitios del Elemento de Vivienda</i>	✓	✓		
<i>Inventario Previo de Sitios del Elemento de Vivienda</i>			✓	
<i>Sitios de Rezonificación de Bajos Ingresos</i>			✓	✓

## Preguntas frecuentes

### ¿Cómo difiere el borrador revisado de los Elementos de Vivienda y la Ordenanza de Densidad Mínima de los sitios del borrador publicado en marzo de 2024?

La mayoría de las disposiciones de la ordenanza no han cambiado desde que se publicó la versión original en marzo de 2024. Sin embargo, ha habido modificaciones a las disposiciones de densidad mínima. La versión de marzo de 2024 aplicaba el requisito de densidad mínima (al menos 20 unidades por acre o 2,178 pies cuadrados por unidad habitacional) solo a los Sitios de Rezonificación de Ingresos Bajos designados, como se requiere en la Sección 65583.2(h) del Código de Gobierno. Sin embargo, el borrador actualizado amplía el requisito de densidad mínima a muchos sitios en la Ciudad donde se permiten usos residenciales multifamiliares. En la versión actualizada, se aplicará un requisito de densidad mínima de al menos 2,000 pies cuadrados por unidad habitacional a casi todos los sitios en las zonas R3, RAS3, R4, RAS4, R5, CR, C1, C1.5, C2, C4, C5, y CM donde al menos una parte de una

estructura se utiliza con unidades residenciales. Este requisito sólo se aplicará a ciertos sitios en las zonas RD1.5 y RD2.

### **¿Dónde puedo encontrar los sitios afectados por esta ordenanza propuesta?**

La ordenanza propuesta afecta a tres tipos de sitios, que se identifican en diferentes recursos. Para los Sitios del Elemento de Vivienda, consulte el Capítulo 4, Apéndices 4.1- 4.3 (Inventario de Sitios Adecuados para la Vivienda) del [Elemento de Vivienda 2021-2029](#). Los Sitios del Elemento de Vivienda Anteriores se identifican en la Columna O del Apéndice 4.1. Además, el [Sistema de Acceso a Mapas e Información de Zonas](#) (ZIMAS) del Departamento de Planeación de la Ciudad indica si una parcela es un Sitio del Elemento de Vivienda en la pestaña "Vivienda". Se incluirán en ZIMAS cuando los Sitios de Rezonificación de Bajos Ingresos sean designados oficialmente por el Concejo de la Ciudad.

### **¿En qué se diferencian los requisitos de reemplazo de viviendas propuestos en esta ordenanza con otras políticas de requisitos de reemplazo?**

Los requisitos de reemplazo de viviendas descritos en la ordenanza propuesta, son aplicables a los Sitios de Elementos de Vivienda, y se alinean estrechamente con los requisitos existentes que se encuentran en la ley estatal y los que se proponen como parte de la Ordenanza de Protección a Habitantes concurrente. Hasta el 1 de enero del 2024, la ley del Elemento de Vivienda se distinguía por la aplicación de requisitos de reemplazo a proyectos no residenciales en sitios del Elemento de Vivienda. Sin embargo, con la promulgación del AB 1218 (2023), vigente a partir del 1 de enero del 2024, estos requisitos se extenderán a todos los proyectos de desarrollo, haciéndolos en gran medida redundantes. La Ordenanza de Protección de Habitantes que ha sido propuesta simultáneamente también extiende los requisitos de reemplazo para los proyectos residenciales después del 2030, al mismo tiempo excluyendo los proyectos no residenciales.

### **¿Cuál es el efecto de establecer densidades mínimas?**

Los requisitos del programa general de la ley estatal establecen una densidad mínima de al menos 20 unidades por acre para ciudades más grandes como Los Ángeles en Sección 65583.2(h) del Código de Gobierno de California. Este requisito de densidad mínima ha sido interpretado por una decisión judicial reciente en donde los proyectos de desarrollo de viviendas que propongan menos de esta densidad mínima no pueden ser aprobados. La razón de la política es garantizar que los sitios sean remodelados

con densidades que permitan la creación de viviendas asequibles y no la de viviendas unifamiliares.

### **¿Cuáles son los próximos pasos para la Ordenanza de Sitios del Elemento de Vivienda y Densidad Mínima (HESMDO)?**

En esta fase de la cronología del HESMDO, las ordenanzas borrador asociadas con el Programa de Rezonificación del Elemento de Vivienda fueron consideradas y adoptadas por la Comisión de Planificación de la Ciudad (CPC) el jueves 26 de septiembre de 2024. Esto incluyó la [Ordenanza CHIP, la Ordenanza de Sitios del Elemento de Vivienda y Densidad Mínima, y la Ordenanza de Protección de Residentes](#). Para ver el Informe de Recomendación del Personal a la CPC y la Carta de Determinación, haga [clic aquí](#).

Las recomendaciones de la Comisión de Planificación de la Ciudad han sido transmitidas al Concejo Municipal para su posterior consideración. Se anticipa que los próximos pasos incluirán la consideración por parte del Comité de Planificación y Gestión del Uso del Suelo (PLUM) antes de pasar al Concejo Municipal completo. Para mantenerse al día sobre los próximos hitos asociados con el HESMDO, asegúrese de suscribirse al Archivo del Concejo (21-1230-S6) [aquí](#). Puede encontrar más información sobre el HESMDO y la fase de adopción del proceso [aquí](#).

### **¿Con quién puedo comunicarme para obtener información adicional?**

Como recordatorio, el período formal de comentarios públicos ha cerrado. Los comentarios por escrito deben enviarse a la Comisión de Planificación de la Ciudad a [cpc@lacity.org](mailto:cpc@lacity.org). Por favor, haga referencia al número de caso CPC-2024-387-CA en cualquier comunicación. Si tiene preguntas sobre los próximos pasos en el proceso de adopción de las ordenanzas propuestas asociadas con el Programa de Rezonificación del Elemento de Vivienda, envíe un correo electrónico a [housingelement@lacity.org](mailto:housingelement@lacity.org).

Cualquier pregunta sobre los medios de comunicación debe ser dirigida a Jamie Francisco en [planning.media@lacity.org](mailto:planning.media@lacity.org) o llamando al (213) 562-8294.