

HOJA INFORMATIVA

Ordenanza propuesta para simplificar el proceso de la producción de vivienda asequible

CPC-2023-5273-CA

Resumen

En reacción a una Moción del Concejo de la Ciudad ([Archivo del Concejo No. 23-0623](#), en inglés), el Departamento de Planeación de la Ciudad de Los Ángeles ha preparado una ordenanza que propone modificar el Código Municipal de Los Ángeles (LAMC por sus siglas en inglés) para crear un proceso de revisión administrativa para proyectos de vivienda que consisten solamente de unidades de vivienda asequible, sujeto a requisitos de elegibilidad y estándares de desarrollo. Esta ordenanza propuesta incorpora las provisiones de la [Directiva Ejecutiva 1 \(ED 1 por sus siglas en inglés\)](#) en el Código Municipal que simplifican el proceso de revisión para los proyectos de vivienda asequible en un esfuerzo para aumentar la producción de viviendas asequibles en toda la Ciudad.

Antecedentes

La alcalde Karen Bass firmó la directiva 1 el 16 de diciembre de 2022 para acelerar el procesamiento de proyectos de vivienda y refugio 100 por ciento asequibles para abordar la crisis de vivienda y personas sin hogar en la ciudad de Los Ángeles. La directiva exime a estos proyectos del proceso de revisión discrecional siempre y cuando no requiera ninguna acción legislativa (como por ejemplo, una enmienda al plan general, un cambio de zonificación, o un cambio de distrito de altura) o derechos de permiso (fuera de bono de densidad o Comunidades Orientadas al Transporte Público) para modificar los estándares objetivos que de otra manera serían aplicables (como por ejemplo, un ajustó, una varianza, o una excepción). La directiva también requiere que varios departamentos, incluyendo el Departamento de Planeación, publiquen guías para la implementación de la directiva, aplicaciones, y procesos para permisos.

Desde que se publicó la directiva en diciembre de 2022, más de 23 proyectos han sido aprobados administrativamente bajo ED 1, con 56 solicitudes adicionales que están pendiente, todo esto resultará en 6,235 nuevas unidades de vivienda asequible.

La alcalde Bass publicó una versión revisada de ED 1 el 12 de junio de 2023 para restringir provisiones de ED 1 en zonas de residencia unifamiliar y otras zonas más restrictivas. El 7 de julio de 2023, la alcalde extendió la orden de emergencia para permitir que las provisiones de ED 1 sigan en efecto mientras que el Concejo de la Ciudad considere una ordenanza para codificar las provisiones de la directiva.

Provisiones Clave

Para cualificar para el proceso de revisión administrativa, los proyectos que contienen solamente unidades asequibles deben de cumplir con una serie de requisitos de elegibilidad y estándares de desarrollo descritos a continuación.

Requisitos de elegibilidad. Para cualificar para el proceso de revisión administrativa, los proyectos que contienen solamente unidades asequibles deben:

- Cumplir con todos los estándares objetivos de zonificación aplicables y de diseño, y no pueden requerir ciertos tipos de revisión discrecional, por ejemplo como un cambio de zona, una excepción, u otro derecho de permiso.
- No estar ubicados en una zona unifamiliar o más restrictiva, o una zona de fabricación que no permite usos residenciales multifamiliares.
- Si el sitio del proyecto tiene una clasificación de zonificación residencial, la zonificación subyacente debe permitir la construcción de cinco o más unidades residenciales, redondeadas al número entero más cercano.
- No estar sujetos a los procesos de la ley de fraccionamiento residencial (conocida como the Subdivision Map Act en inglés).
- No requerir la demolición de un recurso histórico, incluidos los recursos patrimoniales elegibles identificados en un plan local.
- No estar ubicados en la Zona Costera.
- No estar ubicados en sitios que contengan sustancias peligrosas.
- No solicitar más de dos incentivos fuera del menú o renunciaciones de conformidad con la ley de bono de densidad del estado.
- No solicitar ningún incentivo fuera del menú o renunciaciones de conformidad con la ley de bono de densidad del estado que, en zonas residenciales, resulte en un aumento de más del 100 por ciento en el Coeficiente de Utilización de Suelo (FAR, por sus siglas en inglés, un aumento de 3 pisos en la altura o reducciones mayores en los requisitos de restricciones.

Estándares de Desempeño. Para garantizar que se cumplan ciertos objetivos de diseño, un proyecto que solo contiene unidades de vivienda asequible también debe cumplir con los



siguientes estándares de desempeño, a menos que el proyecto sea resultado de la conversión de un edificio existente.

- Ocultar las áreas de estacionamiento: Cualquier área y estructura de estacionamiento debe ser ocultada.
- Entradas que dan a la calle: Los edificios que dan a la calle deben tener por lo menos una entrada que dé a la calle.
- Acceso peatonal: Las entradas que dan a la calle deben tener una vía de acceso peatonal desde la vía pública.

Preguntas Frecuentes

¿Por qué se necesita simplificar el proceso de la producción de vivienda asequible?

La Ciudad de Los Ángeles ha experimentado la crisis de vivienda más grave entre todas las ciudades mayores de los Estados Unidos desde hace tiempo. El proceso del Elemento de Vivienda 2021-2029 identificó y abordó ciertas causas de la falta de viviendas asequibles, incluyendo reglamentos que causan obstáculos, como el tiempo largo que se requiere para procesar la aprobación de nuevas viviendas asequibles, que puede generar incertidumbre, agregar costos y retrasar la construcción de las viviendas necesarias.

La alcalde Karen Bass firmó ED 1 para aliviar la crisis de vivienda y personas sin hogar en la Ciudad de Los Ángeles. ED 1 ha significativamente reducido el tiempo y costo que se requiere para que un proyecto de vivienda asequible obtenga aprobación de la Ciudad y empiece construcción. Desde que ED 1 se hizo efectiva en diciembre de 2022, se han creado más de 6,235 nuevas unidades asequibles. La ordenanza propuesta codificaría las deposiciones de ED 1 para asegurar que los beneficios de la simplificación sean disponibles a los proyectos de vivienda asequible.

¿Que tipo de revisión será requerida de los proyectos que califiquen?

La ordenanza propuesta proporcionaría un proceso de revisión administrativa para proyectos elegibles de viviendas 100 por ciento asequibles. Esto implicaría un proceso de revisión ministerial donde se revisa el proyecto para el cumplimiento de los requisitos de zonificación objetivos. Las solicitudes de proyectos serían revisadas por el personal de Planificación para garantizar que el proyecto cumpla con los requisitos de elegibilidad y los estándares de desempeño, así como con cualquier otro requisito aplicable, como cualquier superposición o distrito de uso suplementario. Por último, antes de obtener un permiso de construcción, los solicitantes deben registrar un convenio para demostrar el cumplimiento de las provisiones de vivienda asequible de la ordenanza propuesta. Dado que no hay una audiencia pública o decisiones discrecionales asociadas con una revisión administrativa, los proyectos de vivienda 100 por ciento asequibles que sean elegibles no estarían sujetos a ningún requisito de

notificación o proceso de apelación, y no estarían obligados a someterse a revisión bajo la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA).

¿Cuál es la definición de vivienda asequible?

Como se define en la ordenanza propuesta, un proyecto de vivienda 100 por ciento asequible requiere la creación de cinco o más unidades residenciales en las que todas las unidades nuevas sean asequibles y restringidas durante al menos 55 años para proyectos de alquiler o al menos 45 años para proyectos de venta. Con la excepción de cualquier unidad ocupada por el encargado del edificio, todas las unidades en el proyecto deben ser asequibles para los hogares de bajos ingresos (que incluye hogares de ingresos extremadamente bajos, muy bajos y bajos) según lo define el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) de los Estados Unidos. Además, hasta el 20 por ciento de las unidades pueden ser asequibles para hogares de ingresos moderados según lo define el Código de Salud y Seguridad de California.

¿Cuál es la relación entre esta ordenanza y los programas de incentivos para la vivienda asequible, como el bono de densidad y Comunidades Orientadas al Transporte Público (TOC por sus siglas en inglés)?

La ordenanza propuesta permite que los proyectos de vivienda 100 por ciento asequibles soliciten cualquier bono de densidad, concesiones, incentivos, o exenciones en conformidad con la Sección 65915 del Código de Gobierno de California u otras provisiones del LAMC. Esto incluye el bono de densidad de la Ciudad y el programa de TOC. Cualquier solicitud de este tipo sería revisada ministerialmente durante el proceso de revisión administrativa y considerada junto con la solicitud del proyecto. Para garantizar que los proyectos simplificados cumplan en gran medida con la zonificación, los proyectos que soliciten más de dos incentivos fuera del menú o renuncias de bono de densidad, ya no serían elegibles para el proceso simplificado y en su lugar serían revisados de acuerdo con los procedimientos discrecionales establecidos en la Ordenanza de bono de densidad de la Ciudad (Sección 12.22 A.25 del LAMC). Además, los proyectos ubicados en una zona residencial que soliciten aumentos más sustanciales en el FAR o la altura, o reducciones sustanciales de las restricciones, también serían revisados de acuerdo con los procedimientos discrecionales.

¿Cuáles son las oportunidades para comentarios públicos?

El Departamento de Planeación quisiera motivar al público a proveer comentarios sobre la enmienda propuesta. Hay dos formas para proveer comentarios, asistir a una audiencia pública del personal o entregar comentarios en escrito antes de que se cierre el periodo de comentario público.



El Departamento de Planeación organizará un seminario web informativo y una audiencia pública del personal sobre la ordenanza propuesta por teleconferencia el miércoles, 11 de octubre de 2023 empezando a las 6:00 p.m. En la audiencia, el personal proporcionará una descripción general de la ordenanza propuesta, seguida por una audiencia pública del personal donde los miembros del público tendrán la oportunidad de proveer su testimonio oficial para el registro público. Información adicional sobre la audiencia pública, incluyendo los materiales de presentación y detalles sobre cómo llamar, están incluidos en el aviso de la audiencia pública, disponible en: <https://planning.lacity.org/zoning/code-amendments>.

Los miembros del público también pueden enviar comentarios por escrito a planning.housingpolicy@lacity.org antes de las 5:00 p. m. del lunes, 30 de octubre de 2023. Después de esa fecha, los comentarios por escrito deben enviarse a la Comisión de Planeación de la Ciudad a cpc@lacity.org. Haga referencia al número de caso CPC-2023-5273-CA en cualquier comunicación escrita.

¿Con quién me puedo comunicar para más información?

Si tiene preguntas sobre la enmienda propuesta, comuníquese con planning.housingpolicy@lacity.org. Indique el número de caso CPC-2023-5273-CA en el correo electrónico.

Cualquier consulta de parte de los medios de comunicación deben dirigirse a Jamie Francisco en planning.media@lacity.org o (213) 562-8294.