

---

# Ordenanza de Densidad Mínima y Sitios del Elemento de Vivienda

Presentación Virtual para la Comisión de la Ciudad

CPC-2023-387-CA,

ENV-2020-6762-EIR, ENV-2020-6762-EIR-ADD1, ENV-2020-6762-EIR-ADD2

Artículo No. 8

Tenga en cuenta que la presentación principal que el personal presentará el jueves 26 de septiembre se proporciona aquí en español. Las diapositivas que el personal puede utilizar para responder preguntas técnicas se proporcionan en inglés.

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



## Propuesta Enmienda del Código por toda la ciudad

Presentación virtual para la reunión del CPC

CPC-2024-387-CA

ENV-2020-6762-EIR, ENV-2020-6762-EIR-ADD1, ENV-2020-6762-EIR-ADD2

Artículo No. 8

LOS ANGELES  
CITY PLANNING

26 de septiembre del 2024

# Antecedentes del Elemento de Vivienda

Elemento de Vivienda y la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA)

- **456,643** unidades
- **184,721** unidades de ingresos bajos

Las ciudades deben identificar suficientes **sitios adecuados** para nuevas viviendas que cumplan con su RHNA (es decir, Inventario de Sitios Adecuados, Apéndice 4.1).

Si **no hay suficientes sitios**, las ciudades deben '**re-zonificar**' con requisitos específicos para los sitios necesarios para cumplir con la necesidad de **re-zonificación para ingresos bajos**.



Los Angeles

**HOUSING  
ELEMENT**

2021-2029

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

- I. La propuesta ordenanza está diseñada para **cumplir con requisitos de ley estatal del Elemento de Vivienda** para diferentes tipos de **sitios identificados en el Elemento de Vivienda de 2021 al 2029** (Apéndices 4.1, 4.2, 4.3) y en el Programa de Rezonificación. Este tipo de sitios incluyen:
  - A. **Inventario de Sitios Adecuados** (Apéndices 4.1, 4.2, 4.3)
  - B. Sitios identificados en Inventarios del **Elemento de Vivienda anteriores** (columna P, Apéndice 4.1)
  - C. **Sitios de Rezonificación de Ingresos Bajos** (Resolución del Consejo)
  
- II. Combinación de Requisitos:
  - Reemplazo de Vivienda (A)
  - Determinaciones de No Pérdida de Neto (B)
  - **Revisión de Desarrollo por derecho (B y C)**
  - **Densidad Mínima\* (B y C)**

\*también se aplica en toda la ciudad en ciertas zonas/áreas

---

# Sitios de Elemento de Vivienda

An aerial photograph of a densely populated urban area, likely Los Angeles, showing a mix of multi-story apartment buildings and houses. The background features a range of mountains under a clear sky. The image has a color gradient overlay, transitioning from orange on the left to blue on the right.

# Sitios del Elemento de Vivienda

Los Sitios del Elemento de Vivienda se refieren a los sitios enumerados en el **inventario de terrenos aptos para el desarrollo residencial**, desarrollado de acuerdo con la ley del Elemento de Vivienda de California.

Cada sitio contiene un número específico de **unidades** asignadas a varias **categorías de ingresos**.

Se enumeran en los (existentes) **Apéndices 4.1 - 4.3** del Elemento de Vivienda 2021-2029 y **ZIMAS**.

Appendix 4.1. Inventory of Adequate Sites for Housing (Table A)

Jurisdiction Name	Site Address/Intersection	5 Digit ZIP Code	Assessor Parcel Number	Consolidated Sites
LOS ANGELES	12716 W FOOTHILL BLVD	91342	2514005032	
LOS ANGELES	12708 W FOOTHILL BLVD	91342	2514005033	
LOS ANGELES	12700 W FOOTHILL BLVD	91342	2514005034	
LOS ANGELES			2514005046	
LOS ANGELES	12680 W FOOTHILL BLVD	91342	2514005050	
LOS ANGELES	12688 W FOOTHILL BLVD	91342	2514005050	
LOS ANGELES			2514007037	
LOS ANGELES	13541 W BROWNELL ST	91340	2523006006	
LOS ANGELES	13547 W BROWNELL ST	91340	2523006006	
LOS ANGELES			2523006006	
LOS ANGELES	13650 W BROWNELL ST	91340	2523006013	
LOS ANGELES	11552 N LEHIGH AVE	91340	2523008018	
LOS ANGELES			2523012033	
LOS ANGELES	13319 W EUSTACE ST	91331	2523014022	
LOS ANGELES			2523014022	
LOS ANGELES			2523014023	
LOS ANGELES	11461 N HERRICK AVE	91331	2523014024	
LOS ANGELES	11467 N HERRICK AVE	91331	2523014025	

# Reemplazo de Vivienda y No Pérdida Neta para Sitios de Elemento de Vivienda

## Reemplazo de Vivienda

- Los mismos **requisitos de reemplazo de vivienda** delineados en la propuesta de **Ordenanza de Protección de Residentes**

## No Pérdida Neta

La ley estatal manda que todas las ciudades **aseguran una disponibilidad continua** de sitios adecuados para vivienda durante todo el período de planificación del elemento de vivienda.

- Las jurisdicciones tienen prohibido aprobar desarrollos o realizar cambios de zonificación o uso de suelo que **resulten en un número menor de unidades de vivienda** que la capacidad asumida en el inventario de sitios, a menos que:
  - Se proporcionan **hallazgos** escritos que demuestran que todavía hay suficientes sitios adecuados, o
  - Se lleve a cabo una **rezonificación obligatoria** dentro de los 6 meses para garantizar que haya suficientes sitios.

---

# Sitios del Elemento de Vivienda Anteriores

# Revisión de desarrollo por derecho

Sitios usados en inventories de Elementos de Vivienda anteriores tienen que ser rezonificados para permitir **uso residencial por derecho** si al menos el 20% de las unidades están reservadas como asequibles para hogares de bajos ingresos.

**“Uso Residencial por derecho”** quiere decir:

- El proyecto tiene que ser aprobado si cumple con **reglamentos objetivos**
- **Revisión sin discreción** (e.g. DIR, CUPs, etc) con la excepción para nuevas subdivisiones
- **No CEQA**



---

# Sitios de Rezonificación de Bajos Ingresos

# Sitios Rezonificados de Ingresos Bajos

- La sección 65583.2(h) del Código de Gob. de Cal. manda que si una ciudad no identifica suficiente sitios para su alocación de RHNA para hogares de bajos ingresos, tiene que designar suficiente **Sitios Rezonificados de Ingresos Bajos**.
- **Sitios Rezonificados para Bajos Ingresos** tienen que:
  - Tener **mínima densidad** de 20 unidades de vivienda por acre
  - Permitir por lo menos 16 unidades de vivienda
  - Permitir **proceso de aprobación por derecho** para proyectos con por lo menos **20% de unidades** apartadas para **hogares de bajos ingresos**



Image: Warren Techentin Architecture

# Inventario de Sitios de Rezonificación de Bajos Ingresos Propuesto

- Se encuentra en la Exhibición E.2 del Informe del Personal
- Incluye sitios elegibles para el propuesto **Programa de Incentivos de Ingresos Mixtos** y sitios que están siendo rezonificados en la Actualización del **Plan Comunitario DTLA 2040**
- Excluye los siguientes tipos de sitios sensibles:
  - **Sujeto a la Ordenanza de Estabilización de Alquileres**
  - **Recursos Históricos Designados**
  - **Zona Costera de California**
  - **Zonas de Alta Severidad de Peligro de Incendio**
  - **Distritos de Perforación de Petróleo**

---

# Resumen de Cambios a la Ordenanza Propuesta



# Excepciones a Requisitions Expandidos de Mínima Densidad

## Sitios Exemptos:

- Recursos Designados Historicos
- Areas de Ambientes Sensibles
- Zonas de Severidad de Fuego Muy Alta

## Actividades Exentas:

- Remodelajes y Adiciones a estructuras existentes de hasta 1,500 pies cuadrados
- Nuevas Unidades de Vivienda Accesorias (ADUs)

# Revisión Clave: Revisión Administrativa Ampliada

- Modifica los procedimientos de revisión de desarrollo por derecho para ciertos proyectos de vivienda elegibles ubicados en:
  - **Sitios del Elemento de Vivienda Anteriores**
  - **Sitios de Rezonificación de Bajos Ingresos**
- Se aplicará si un proyecto elegible hubiera requerido de otro modo un derecho discrecional
- Puede convocar una Audiencia Pública opcional

# Modificación Técnica

- El 23 de septiembre, el Departamento de Planificación de la Ciudad transmitió una solicitud para enmendar 16.70 E.1 para incluir dónde se identifican los Sitios del Elemento Anterior y seguir más de cerca el lenguaje de la ley estatal.
  - **Aprobación Ministerial para Sitios de Elemento de Vivienda Anterior** Si se propone un Proyecto de Desarrollo de Vivienda en un Sitio del Elemento de Vivienda Anterior que está identificado en el Programa 61 del Elemento de Vivienda 2021-2029 como parte de la necesidad de vivienda para hogares de bajos y muy bajos ingresos, y al menos el veinte por ciento de las unidades del proyecto serán asequibles y estarán disponibles para Hogares de Bajos Ingresos, el proyecto estará sujeto a Aprobación Ministerial de acuerdo con la Sección 65583.2(i) del Código del Gobierno de California.

---

# Comunicaciones Públicas y Asuntos Clave

An aerial photograph of a city, likely Los Angeles, showing a dense urban landscape with numerous multi-story apartment buildings and houses. In the background, there are rolling hills and mountains under a clear sky. The image has a color gradient overlay, transitioning from a warm orange on the left to a cool blue on the right.

# Comunicaciones Públicas y Asuntos Clave

- Durante el proceso del Elemento de Vivienda, el personal escuchó preocupaciones expresadas sobre la posible concentración de sitios elegibles para revisión de desarrollo por derecho en sitios elegibles para RSO y en comunidades de bajos ingresos
- Dos seminarios web públicos en abril de 2024 y una audiencia pública el 25 de julio de 2024.
- Algunas consultas sobre sitios específicos, pero no hubo comentarios públicos sobre la ordenanza

# Acciones Recomendadas

1. Recomendar que el Consejo de la Ciudad encuentre, basado en la totalidad del registro en el juicio independiente del tomador de decisiones, que los Sitios de Elemento de Vivienda propuestos y la Ordenanza de Densidad Mínima (HESMD) fueron evaluados en el Informe de Impacto Ambiental del Elemento de Vivienda adoptado No. ENV2020-6762-EIR (SCH No. 2021010130) certificado el 29 de noviembre de 2021, Adenda No. 1 (ENV-20206762-EIR-ADD1) certificada el 14 de junio de 2022, y Adenda No. 2 (ENV-2020-6762-EIR-ADD2) (colectivamente, "EIR"); adoptar la Adenda No. 2; determinar que de conformidad con las secciones 15162 y 15164 de las Guías CEQA, no se requiere ningún EIR posterior o suplementario; y adoptar el Programa de Monitoreo de Mitigación;
2. Recomendar, de conformidad con las Secciones 13B.1.3 del Código Municipal de Los Ángeles, que el Consejo de la Ciudad adopte la propuesta de Ordenanza HESMD para modificar el Código de Zonificación, incluidas las enmiendas al Capítulo 1 y 1A del Código Municipal de Los Ángeles, incluidas las revisiones a las secciones 12.09.1, 12.10, 12.10.5, 12.11, 12.11.5, 12.12, 12.12.2, 12.13, 12.13.5, 12.14, 12.16, 12.17, 12.17.1, y cualquier otra sección relacionada del Código del Capítulo 1; la adición de la Sección 16.70 y 12.22 C28 en el Capítulo 1; y revisiones a los Artículos 1, 6, 9, y cualquier otra sección relacionada del Código del Capítulo 1A;
3. Solicitar al Departamento de Planificación de la Ciudad que prepare una ordenanza para incorporar la propuesta de Ordenanza HESMD, que modifica el Capítulo 1 de LAMC identificado en el Elemento de Acción 2 en el Capítulo 1A de LAMC (Nuevo Código de Zonificación), sujeto a los cambios de política descritos en el Informe de Recomendación del Personal y de conformidad con el formato y estilo del Nuevo Código de Zonificación; y recomendar que el Consejo de la Ciudad adopte esta versión del Capítulo 1A de la Ordenanza HESMD;
4. Recomendar que el Consejo de la Ciudad adopte el Inventario de Sitios de Rezonificación de Bajos Ingresos mediante Resolución del Consejo de la Ciudad en el Exhibido E;
5. Adoptar el Informe de Recomendación del Personal como el informe de la Comisión sobre el tema; y
6. Adoptar los hallazgos.

---

# ¡Gracias!

## **Contacta el Personal**

Matt Glesne, Senior City Planner

Jeanalee Obergfell, City Planner

Kevin Fulton, City Planning Associate

[housingelement@lacity.org](mailto:housingelement@lacity.org)