



City of Banning

ACTUALIZACIÓN DEL ELEMENTO DE VIVIENDA HOJA INFORMATIVA

¿Qué es el Elemento de Vivienda?

El Elemento de Vivienda forma parte del Plan General de la ciudad y es uno de los elementos obligatorios. Eso significa que la ciudad está obligada a tener un elemento de vivienda que sea consistente con las leyes generales del Estado. El Elemento de Vivienda se rige por el Código del Gobierno de California y debe actualizarse cada 8 años antes de la fecha límite legal. El Elemento de Vivienda es responsable en identificar la necesidad de vivienda existente y proyectada de una ciudad; metas, pólizas y objetivos cuantificados en el logro de la vivienda para todos los segmentos económicos de la población; recursos financieros disponibles; programas programados para la preservación de la vivienda y una identificación de sitios de vivienda adecuados para todos los segmentos económicos de la comunidad, personas con necesidades especiales y refugios de emergencia.

Artículo 10.6 del Código del Gobierno de California, Secciones 65580-65589.11

¿Por qué se actualiza periódicamente el Elemento de Vivienda?

El período de planificación para el Elemento de Vivienda es de 8 años. El Elemento de Vivienda actual de la ciudad es para el período de planificación 2013-2021. En conformidad con la ley estatal, la ciudad está actualizando su Elemento de Vivienda para el Período de Planificación 2021-2029. El período de planificación del Elemento de Vivienda se alinea con la asignación del Estado de la Evaluación de Necesidades de Vivienda Regional, comúnmente conocida como RHNA. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado (HCD) evalúa el RHNA cada 8 años y distribuye una asignación de las unidades de vivienda a las diversas regiones del estado. Esta asignación se distribuye finalmente entre los condados y ciudades de California para ser incluida en el Elemento de Vivienda.

¿Cómo sabe la ciudad cómo pueden planificar las unidades residenciales en el Elemento de Vivienda?

El RHNA decide el número de unidades residenciales que la ciudad debe planificar en el Elemento de Vivienda. Para la actualización del Elemento de Vivienda para el período de planificación 2021-2029, la ciudad debe planificar 1,673 unidades de viviendas residenciales.

¿Qué niveles de ingresos de vivienda se requiere la ciudad para planificar en la Actualización del Elemento de Vivienda?

El RHNA identifica específicamente el número de unidades residenciales requeridas para cada segmento de ingresos económicos, que incluye ingresos muy bajos, bajos, moderados y más de moderados. La siguiente tabla muestra las unidades residenciales asignadas a la Ciudad de Banning para cada categoría de ingresos.

Categoría de ingresos basada en ingresos medios de área (AMI)	Número de unidades para acomodar	%
Ingresos muy bajos entre 31 y 50% AMI	317	19
Bajos ingresos entre 51 y 80% AMI	193	11.6
Ingreso moderado entre 81 y 120% AMI	280	16.7
Ingresos más de moderados superiores al 120% AMI	883	52.7
total	1,673	100

¿Cómo demuestra la ciudad a HCD que tiene suficientes sitios planeados para vivienda?

El Elemento de Vivienda de la ciudad incluye un inventario de los sitios que muestran donde se pueden acomodar las unidades de vivienda. Los sitios deben estar vacíos o subutilizados y tener potencial de desarrollo durante el período de planificación de 8 años. Algunos de los sitios identificados tal vez pueden estar zonificados para viviendas que pueden acomodar un cierto porcentaje de las categorías de ingresos de RHNA. Sin embargo, cuando los sitios disponibles de la ciudad están ubicados en zonas para propósitos residenciales y de uso mixto y no sean adecuadas para cumplir plenamente con la RHNA de la ciudad, la ciudad necesitaría resintonizar los sitios para planificar viviendas de acuerdo con la asignación de RHNA. La rezonificación de la ciudad puede incluir: a) aumentar la densidad residencial en las propiedades ya zonificados residencial para permitir unidades de vivienda adicionales, b) rezonificación de propiedades que actualmente no son residenciales a residenciales; o c) establecer una zona de superposición de vivienda asequible en propiedades actualmente infrautilizado.

De acuerdo con la guía de inventario del sitio del Elemento de Vivienda de HCD, una zona de viviendas económicas es una herramienta de zonificación que permite a una ciudad modificar las zonas existentes para permitir o requerir ciertos tipos de desarrollo residencial sin cambiar el distrito de zonificación subyacente. Esto significa que propiedades que actualmente se utilizan para usos no residenciales, como comerciales o industriales zonificados como tal, pueden seguir utilizándose de acuerdo con la zonificación subyacente. Sin embargo, si el propietario decide desarrollar el sitio con usos residenciales, se permitiría que el sitio tenga usos residenciales de acuerdo con las disposiciones establecidas por la superposición de vivienda asequible. La superposición de vivienda asequible demuestra dónde se pueden planificar viviendas adicionales si se reutiliza el uso actual de la propiedad en el futuro.

¿La ciudad construye las unidades de vivienda en los sitios que han sido identificados en el Elemento de Vivienda?

No. La ciudad no construye viviendas. Las viviendas nuevas son construidas por desarrolladores que tienen propiedades o planean adquirir propiedades para nuevas viviendas.

¿Se requiere que el dueño de la propiedad construya viviendas en los sitios identificados dentro del ciclo de planificación de 8 años del Elemento de Vivienda?

No. Aunque el Elemento de Vivienda identifica suficientes sitios disponibles en la ciudad para planificar viviendas y facilitar el desarrollo de viviendas multifamiliares asequibles al permitir una mayor densidad

residencial en ciertas áreas, esto no significa que el dueño de la propiedad esté obligado a construir la vivienda en los próximos 8 años o en cualquier momento en el futuro. El Elemento de Vivienda es un documento de planificación que habilita la ciudad en el cumplimiento de sus objetivos de vivienda.

¿Cómo determinó la ciudad los sitios de oportunidades de viviendas?

Aparte de los sitios ya establecidos en zonas residenciales o de uso mixto, la ciudad utilizó las mejores prácticas para seleccionar sitios para acomodar los ingresos más bajos RHNA mencionados en la guía de inventario del sitio del Elemento de Vivienda de HCD. Estos sitios son para viviendas de mayor densidad, que están destinadas para acomodar unidades de vivienda para hogares de ingresos bajos y moderados. Además, la ciudad utilizó los resultados de la encuesta de vivienda de la ciudad, realizada a principios de este año en Mayo del 2021. Los resultados de la encuesta están disponibles en el sitio web de la ciudad en

<https://www.surveymonkey.com/stories/SM-XPWLJFGC/>.

Identificado en la guía de inventario del sitio de HCD, los sitios más adecuados para acomodar el RHNA para los hogares de menores ingresos deben incluir factores como:

- Proximidad al tránsito.
- Acceso a escuelas y trabajos de alto rendimiento.
- Acceso a comodidades, como parques y servicios.
- Acceso a centros de salud y supermercados.
- Criterios de ubicación que cumplen con los fondos del Programa de Crédito Tributario de Vivienda de Bajos Ingresos.
- Proximidad a la infraestructura y los servicios públicos disponibles.
- Sitios que no requieren mitigación ambiental.

La encuesta de vivienda de la ciudad también preguntó: "¿Qué áreas de la ciudad crees que serían más adecuadas para residenciales de alta densidad que involucran apartamentos y/o condominios?" Los resultados de la encuesta muestran que el 46% de las respuestas favorecen una mayor densidad en las zonas donde el transporte público está a poca distancia y el 43% de las respuestas favorece una mayor densidad en áreas cercanas a los centros comerciales.

¿Cuándo se requiere que la ciudad rezonifique los sitios identificados para la rezonificación?

La ciudad tiene 3 años y 120 días desde el comienzo del período de planificación del Elemento de Vivienda para rezonificar los sitios para satisfacer el déficit de la ciudad del RHNA. El período de planificación comienza el 15 de Octubre de 2021.

¿Cómo sabe HCD si la ciudad tiene un Elemento de Vivienda que cumple con el Estado después de que sea adoptado por el Ayuntamiento?

La ciudad está obligada a presentar su proyecto de Elemento de Vivienda a HCD para su revisión. Antes de la adopción del Elemento de Vivienda, la ciudad debe buscar comentarios de HCD sobre el proyecto de Elemento de Vivienda. El elemento de vivienda adoptado también está obligado a ser presentado al HCD para su revisión. Si el HCD determina que el Elemento de Vivienda de la ciudad fue preparado de acuerdo con las leyes estatales, HCD emitirá una Constatación de Cumplimiento Sustancial a la ciudad. Si el HCD determina que el Elemento de Vivienda de la ciudad no fue preparado de acuerdo con la ley estatal, la ciudad tendrá que revisar

el Elemento de Vivienda basado en los comentarios de HCD. La ciudad tendría que volver a enviar el Elemento de Vivienda revisado a HCD. La ciudad sólo necesitaría repetir este último proceso si el Elemento de Vivienda reenviado no está certificado por HCD.

HCD tiene una División de Rendición de Cuentas y Cumplimiento que se asigna específicamente para supervisar el cumplimiento de los elementos de vivienda de las jurisdicciones locales. Esta división también investiga las quejas sobre las decisiones locales discretionales de planificación del uso del suelo que posiblemente pondrían en peligro un elemento de vivienda certificado. Además, las ciudades están obligadas a presentar un informe anual sobre el progreso de la vivienda a HCD, que incluye un inventario de las propiedades que se han rezonificado para cubrir el déficit en el RHNA.

La División de Responsabilidad y Cumplimiento se creó debido al paso de proyecto de ley (AB) 72 y AB 101. Estas leyes dan herramientas de aplicación adicionales a HCD y al Fiscal General de California para avanzar en acciones legales contra una jurisdicción local si el Elemento de Vivienda no cumple con la ley estatal. Una ciudad es una subdivisión del estado y las leyes locales no pueden entrar en conflicto con la Ley general. En este caso, la ley general incluye la Ley de Planificación y Zonificación del Estado y los requisitos específicos de la Ley de Elemento de Vivienda. Con la adopción de AB 101 (2019), el Fiscal General puede solicitar una orden judicial que ordene a una jurisdicción local que cumpla con su Elemento de Vivienda. El tribunal puede hacer cumplir esto imponiendo multas, nombrar un receptor para intervenir, tomar el proceso de la jurisdicción local y poner el Elemento de Vivienda en cumplimiento sustancial. Además, una jurisdicción pasaría a ser inelegible para ciertas subvenciones que requieren una jurisdicción que tenga un Elemento de Vivienda certificado

99 E. Ramsey Street • P.O. Box 998 • Banning, CA 92220-0998 • (951) 922-3100