Número del Punto del Orden del Día _____

CIUDAD DE YUCAIPA
INFORME DEL ORDEN DEL DÍA

A: Honorable Alcalde y Concejales

DE: Fermín Preciado, Director de Servicios de Desarrollo / Ingeniero Municipal
Benjamín J. Matlock, Sub-Director de Desarrollo Comunitario / Planificador Urbano
Madeline Jordan, Planificadora Adjunta

PARA: La Reunión del Concejo Municipal el 25 de septiembre de 2023

ASUNTO: Ciudad de Yucaipa (Caso Núm. 22-165/DCA/ORD): Consideración de la Ordenanza Núm. 429, por la que se proponen enmiendas para agilizar el proceso de revisión desarrollado inicialmente como parte de la Ordenanza Núm. 344, que enmendó el Capítulo 4 (Modificaciones del Uso del Suelo) de la División 5 (Distritos Superpuestos) del Volumen II (Código de Desarrollo) del Código Municipal de Yucaipa estableciendo normas de conversión de parques de casas móviles, para cumplir con el Elemento de Vivienda de la Ciudad

---

RECOMENDACIÓN:

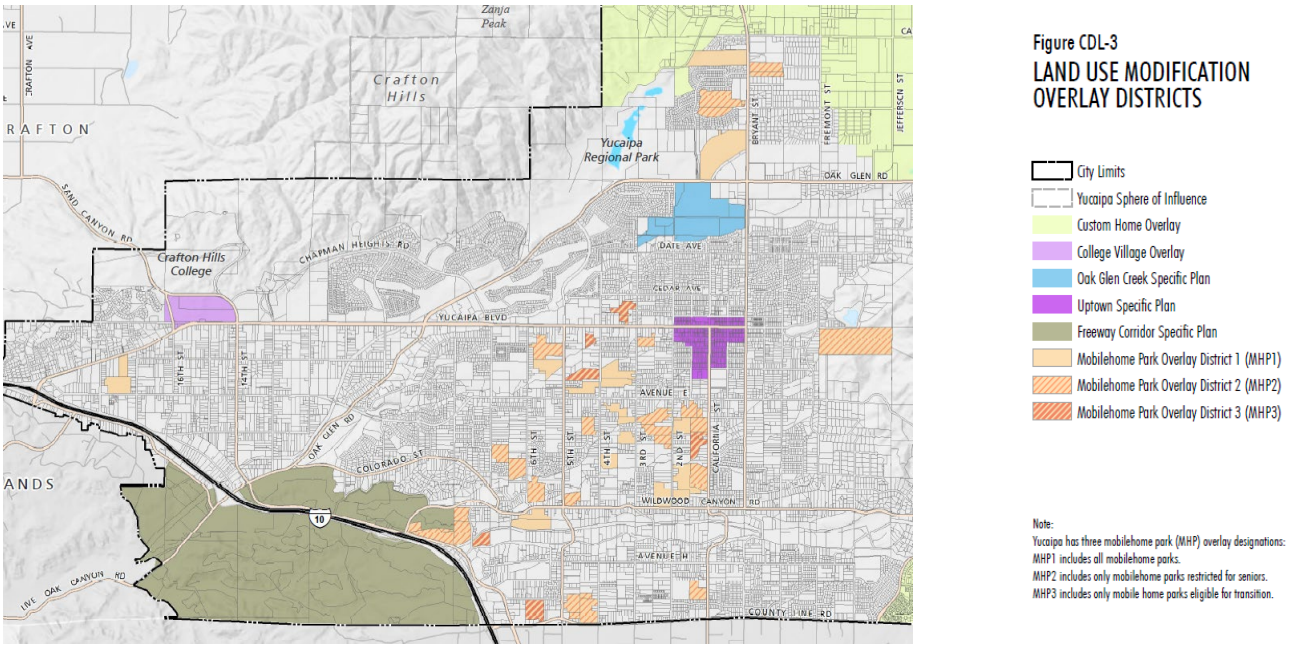
Que el Concejo Municipal lleve a cabo una Audiencia Pública, y considere la recomendación de la Comisión de Planificación para:

1. Aprobar la primera lectura, sólo por título, según lo leído por el personal, de la Ordenanza Nº 429 que modifica la División 4 del Código de Desarrollo de Yucaipa para agilizar el proceso de revisión desarrollado inicialmente como parte de la Ordenanza Nº 344, para lograr el cumplimiento del Programa #8 del Elemento de Vivienda de la Ciudad; y

2. Determinar que la Ordenanza está exenta de la Revisión Ambiental como un Adéndum al Informe de Impacto Ambiental del Plan General de Yucaipa de 2016 que había sido preparado para la Actualización del Elemento de Vivienda del 6.º Ciclo (2021-2029) de conformidad con la Sección 15164 de las Pautas de la CEQA, e identificó que no se cumplieron las condiciones descritas en la Sección 15162 de las Pautas que exigen la preparación de un EIR posterior o complementario; además, la adopción de la Ordenanza es coherente con el Programa # 8 identificado en el Elemento de Vivienda, y no daría lugar a impactos no analizados originalmente en el Adéndum al EIR del Plan General de 2016.

ANTECEDENTES:

La ley estatal exige que las ciudades adopten un Plan General para orientar el desarrollo futuro, los objetivos y la visión a largo plazo de una comunidad. Se recomienda que los documentos de normativas del Plan General se actualicen cada 10-20 años para reflejar los cambios en circunstancias como la economía, los valores de la comunidad y el entorno construido. Además, el 11 de abril de 2016, el Concejo Municipal adoptó la Resolución Nº 2016-08, adoptando el Plan General 2016 actualizado. Esta actualización incluyó la normativa CDL-11 del Plan General (Preservación y Reutilización), la normativa CDL-11.5 (Transición de Parques de Casas Móviles) y el establecimiento de la Superposición de Parques de Casas Móviles 3 (MHP3), que identificó siete (7) parques deficientes dentro de la Ciudad que son elegibles para la transición a otros usos de la tierra.



Plan General (2016) CDL-3. Distritos de Modificación del Uso del Suelo.

Poco después, el 8 de agosto de 2016, el Ayuntamiento aprobó la Ordenanza Nº 344, que fue una Enmienda al Código de Desarrollo para implementar los objetivos de las políticas del Plan General antes mencionadas, y específicamente estableció disposiciones para la conversión de estos parques de casas móviles. Actualmente, la Ordenanza Nº 344 establece que una densidad residencial máxima de 16 unidades de vivienda/acre (du/ac) podría permitirse como parte de una solicitud de conversión y ampliarse a través de una solicitud de Reserva de Oportunidad de Desarrollo[1] (DOR) y la aprobación del Concejo Municipal.

Para agilizar el proceso de conversión del parque de casas móviles y asegurar un mayor éxito de la Política del Plan General, el Programa #8, "Conversión de Casas Móviles" fue identificado como parte del Elemento de Vivienda del 6º Ciclo adoptado de la Ciudad de Yucaipa (2021-2029).

[1] La Sección 85.0403535 del Código de Desarrollo Urbano explica que, a cambio de proporcionar una arquitectura y un diseño de proyecto mejorados, un solicitante puede solicitar una mayor densidad residencial y/o superficie comercial en pies cuadrados que la permitida por la normativa del distrito de uso del suelo aplicable cuando se presenten permisos formales de uso del suelo u otros derechos para su revisión discrecional y acción a través de la Reserva de Oportunidades de Desarrollo Urbano.

Audiencia de la Comisión de Planificación Urbana:

La Enmienda del Código de Desarrollo Urbano propuesta fue revisada en la Reunión regular de la Comisión de Planificación del 6 de septiembre de 2023, y fue recomendada para aprobación ya que es consistente con el Elemento de Vivienda del Plan General. Durante la audiencia, el personal confirmó que la ordenanza propuesta no tendría implicaciones en otros estándares de conversión de casas móviles existentes y requisitos establecidos a través de la Ordenanza No. 344, incluyendo la preparación de un Informe de Impacto de Reubicación (RIR) y Plan de Reubicación para mitigar cualquier efecto de desplazamiento en inquilinos existentes. La Ordenanza No. 429 simplemente aclara que los sitios MHP3 que proponen una conversión de parque de casas móviles pueden lograr un rendimiento residencial de hasta 24 unidades de vivienda por acre (du/acre) y proporciona un proceso simplificado por el Plan General. El acta de la reunión se adjunta para referencia del Consejo.

DEBATE:

El Elemento de Vivienda del 6º Ciclo del Plan General de la Ciudad de Yucaipa fue certificado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) el 21 de octubre de 2022, e identificó el Programa #8, "Conversión de Casas Móviles", para ayudar a agilizar las oportunidades de vivienda para cumplir con la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA) de la Ciudad identificada para el período 2021-2029. Para cumplir con el Programa #8, la Ordenanza No. 429 enmendaría el Código de Desarrollo para permitir el actualmente permitido 24 du/ac a través de una Reserva de Oportunidad de Desarrollo (DOR) como una densidad base residencial "por derecho" dentro del Parque de Casas Móviles 3 (MHP3). En lugar de una solicitud de Permiso de Uso Condicional (CUP) que requiere una revisión discrecional por parte de la Comisión de Planificación, una Revisión de Cumplimiento de Uso del Suelo (LUCR) con Revisión Arquitectónica se convertiría en el derecho de planificación pertinente para el proceso de conversión RM-24 y podría ser aprobado administrativamente por el personal de la Ciudad. Este componente ministerial del proceso de conversión actualizado es necesario para cumplir con el Programa #8 identificado en el Elemento Vivienda.

Debe tenerse en cuenta que si un permiso de conversión de una casa móvil incluye una solicitud de DOR para usos comerciales o mixtos, la aprobación del Ayuntamiento y el Memorando de Entendimiento (MOU) entre la Ciudad y el solicitante de la conversión de la casa móvil seguirían siendo necesarios.

Revisión Medioambiental

De conformidad con la CEQA y las Pautas de la CEQA locales de la Ciudad, se preparó un Adéndum al Informe de Impacto Ambiental del Plan General de Yucaipa de 2016 para la Actualización del Elemento de Vivienda del 6º Ciclo (2021-2029) previamente adoptada. Este Adéndum se preparó de conformidad con la Sección 15164 de las Directrices CEQA. El análisis contenido en el adéndum demuestra que las condiciones descritas en la Sección 15162 de las Directrices que exigen la preparación de un EIR posterior o suplementario no se han cumplido, y que la adopción de la Ordenanza No. 429 es coherente con el Programa # 8 identificado en el Elemento de Vivienda, y no daría lugar a impactos no analizados originalmente en el Adéndum al EIR del Plan General de 2016.

IMPACTO FISCAL:

No existe un impacto fiscal asociado con esta acción del Concejo Municipal.

CONCLUSIÓN:

Las conclusiones requeridas para la aprobación de la Enmienda del Código de Desarrollo Urbano se han hecho y se adjuntan.

Anexos:

1. Conclusiones para la Enmienda del Código de Desarrollo Urbano
2. Ordenanza No. 429
3. Borrador de las Minutas de la Comisión de Planificación Urbana del 6 de septiembre de 2023

Aprobado por: _____

ANEXO 1

CONCLUSIONES: ENMIENDA DEL CÓDIGO DE DESARROLLO NO. 429

1. La Enmienda al Código de Desarrollo propuesta es consistente con el Plan General (Elemento de Vivienda Adoptado del 6º Ciclo de la Ciudad de Yucaipa; 2021-2029) y sus normas y objetivos porque su implementación mejorará la salud pública, la seguridad y el bienestar general, y ha sido desarrollada para cumplir con los requisitos de la ley estatal.

ANEXO 2

ANEXO 3