

**Density Bonus Ordinance Fact Sheet**

<p><b>What is a “density bonus”?</b></p>	<p>Under the State Density Bonus Law (California Government Code Sections 65915 – 65918), an applicant can receive a “density bonus,” in other words, build more dwelling units than what is otherwise allowed, if the project includes affordable or senior citizen housing units. The size of a density bonus depends on various factors, such as the number of affordable or senior citizen housing units, and the level of affordability.</p> <p>In addition to a density bonus, the State Law also includes tools to help make the development of affordable and senior citizen housing economically feasible. These tools include reduced parking requirements, incentives, and waivers or reductions of development standards (e.g., reduced setbacks and building height increase).</p>
<p><b>Is my project eligible for a density bonus?</b></p>	<p>Under the Density Bonus Ordinance, which reflects state mandates and includes local policies to further incentivize the development of affordable and senior citizen housing, a project is eligible for a density bonus if it is one of the following:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A housing development with at least five pre-bonus units, and a portion of those units are affordable to extremely low, very low, lower, or moderate income households. The density bonus is set by a sliding scale, based on the percentage of affordable units at each income level; or</li> <li>▪ A senior citizen housing development with at least 35 pre-bonus units, or a mobilehome park for senior citizens. An applicant may request a density bonus of up to 20% of the number of senior citizen units.</li> </ul> <p>An applicant requesting a density bonus and incentives and concessions must replace any units on the project site that were previously occupied by very low or lower income households or subject to rent stabilization, including units that have been demolished or vacated prior to the density bonus application.</p>
<p><b>What about other incentives and concessions?</b></p>	<p>The Density Bonus Ordinance offers incentives and concessions for affordable or senior citizen housing, including the following:</p> <p><b>Reduced parking requirements:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ The reduced parking ratios vary based on factors such as affordability, proximity to transit, and number of bedrooms.</li> </ul> <p><b>Waivers or reductions of development standards:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ An applicant may request waivers or reductions of development standards that physically preclude a project at the density allowed by the Ordinance.</li> </ul> <p><b>Incentives:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ For affordable housing developments, an applicant may also request incentives to modify development standards that result in cost reductions. The number of incentives ranges from one to three, and is based on the percentage of affordable units and their level of affordability.</li> </ul>
<p><b>Will my project be expedited?</b></p>	<p>For projects that do not involve other discretionary or legislative actions (e.g., a subdivision or a zone change), project review must be conducted within 90 days of application submittal, or 180 days if the project consists of more than 150 dwelling units.</p>
<p><b>Where can I learn more about the Density Bonus Ordinance?</b></p>	<p>For more information on the Density Bonus Ordinance, please visit <a href="http://planning.lacounty.gov/density">http://planning.lacounty.gov/density</a> or email <a href="mailto:housing@planning.lacounty">housing@planning.lacounty</a>.</p>

**Ordenanza de Bono de Densidad: Hoja Informativa**

<p><b>¿Qué es un “bono de densidad”?</b></p>	<p>Bajo la Ley Estatal de Bono de Densidad (Código de Gobierno de California, Secciones 65915 - 65918), un solicitante puede recibir un “bono de densidad,” es decir, permisos para construir más unidades de vivienda de lo que normalmente se permite, si el proyecto incluye viviendas económicas o viviendas para personas de la tercera edad. El tamaño del bono depende de varios factores, como el número de viviendas económicas o viviendas para personas de la tercera edad, y el nivel de asequibilidad.</p> <p>Además del bono de densidad, la ley estatal también ayuda a que la construcción de viviendas económicas o para personas de la tercera edad sea económicamente viable. Este ayuda incluye menos espacios de estacionamiento requeridos, incentivos, y reducciones de las normas de desarrollo (por ejemplo, reducciones del requerimiento de áreas delimitadas, o un aumento de altura permitida).</p>
<p><b>¿Es elegible mi proyecto para un bono de densidad?</b></p>	<p>Bajo la Ordenanza de Bono de Densidad, la cual refleja mandatos estatales e incluye normas locales para incentivar aún más el desarrollo de viviendas económicas y viviendas para personas de la tercera edad, un proyecto es elegible para recibir un bono de densidad si es uno de lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un proyecto de por lo menos cinco unidades antes del bono, con una porción de ellos asequibles a personas o familias de ingreso extremadamente bajo, muy bajo, bajo o moderado. El bono sigue una escala basada en el porcentaje de unidades asequibles a cada nivel de ingreso; o</li> <li>▪ Un proyecto de viviendas para personas de la tercera edad con por lo menos 35 unidades antes del bono, o una comunidad de casas móviles para personas de la tercera edad. Un solicitante puede pedir un bono de hasta 20% del número de viviendas para personas de la tercera edad.</li> </ul> <p>Un solicitante que pide un bono de densidad e incentivos tiene que reemplazar cualquiera unidad en el sitio del proyecto que haya estado ocupada anteriormente por personas o familias de ingreso bajo o muy bajo, o estaba sujeta a la estabilización de renta, incluso viviendas que fueron demolidas o desocupadas antes de la solicitud para el bono de densidad.</p>
<p><b>¿Hay otros incentivos de desarrollo?</b></p>	<p>La ordenanza de Bono de Densidad ofrece los siguientes incentivos para la construcción de viviendas económicas o viviendas para personas de la tercera edad, incluyendo:</p> <p><b>Reducción de los requisitos de estacionamiento:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El número de espacios de estacionamiento que tiene que construir para cada unidad de vivienda se basa en factores como asequibilidad, proximidad al transporte público, y el número de habitaciones.</li> </ul> <p><b>Reducción de normas de desarrollo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un solicitante puede pedir reducciones de las normas de desarrollo que impiden físicamente la construcción de un proyecto con la densidad permitida bajo la Ordenanza.</li> </ul> <p><b>Incentivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Para proyectos con viviendas económicas, un solicitante también puede pedir hasta tres incentivos para modificar normas de desarrollo para reducir el costo de construcción. El número de incentivos se basa en el porcentaje de viviendas económicas y el nivel de asequibilidad.</li> </ul>
<p><b>¿Mi proyecto va a ser adelantado?</b></p>	<p>Para proyectos que no pidan otros permisos o acciones legislativas discrecionales (por ejemplo, un fraccionamiento o cambio de zona), la revisión tiene que durar no más de 90 días después de la entrega de la aplicación, o 180 días si el proyecto consiste de más de 150 unidades de vivienda.</p>
<p><b>¿Dónde puedo aprender más sobre la Ordenanza de Bono de Densidad?</b></p>	<p>Para más información sobre la Ordenanza de Bono de Densidad, por favor contáctenos: <a href="mailto:housing@planning.lacounty.gov">housing@planning.lacounty.gov</a></p>