LA NUEVA LEY DE CALIFORNIA ANULA CC & RS QUE RESTRINGEN CIERTAS PROPORCIONES DE ÁREA DE PISO Y REGULA LA ADOPCIÓN DE AGENCIAS LOCALES

El gobernador Newsom firmó el Proyecto de Ley del Senado 478 (Wiener) anulando e inaplicables ciertos CC & R y prohibiendo a una agencia local imponer un estándar de proporción de área de piso que sea menor a 1.0 en un proyecto de desarrollo de vivienda que consta de 3 a 7 unidades, o menos de 1.25 en un proyecto de desarrollo habitacional que consta de 8 a 10 unidades.

La nueva ley también prohíbe que una agencia local imponga un requisito de cobertura de lote que impediría físicamente que un proyecto de desarrollo de viviendas logre las proporciones de área de piso descritas anteriormente.

Esta ley prohíbe a una agencia local denegar un proyecto de desarrollo de viviendas ubicado en una parcela legal existente únicamente sobre la base de que el área del lote propuesto no cumple con los requisitos de la agencia local para el tamaño mínimo del lote. SB 478 se aplica a proyectos de desarrollo de viviendas que cumplen con requisitos específicos, que incluyen, entre otras cosas, que el proyecto se encuentre en una zona residencial multifamiliar o una zona de uso mixto.

El Proyecto de Ley del Senado 478 también anula e inaplicable cualquier pacto, restricción o condición contenida en cualquier escritura, contrato, instrumento de garantía u otro instrumento que afecte la transferencia o venta de cualquier interés en un desarrollo planificado, y cualquier disposición de un documento rector, que prohíbe efectivamente o restringe irrazonablemente que un proyecto de desarrollo de viviendas use los estándares de proporción de área de piso autorizados bajo las disposiciones anteriores.

Esta ley establece que no se aplica a las disposiciones que imponen restricciones razonables, que no hacen inviable la ejecución de un proyecto sujeto a las disposiciones descritas anteriormente.

PROVIDENT TITLE COMPANY

SOURCE: CLTA https://bit.ly/3yrzhCn