

Borrador de estrategias de zonificación Industrial Areas Westside Community Plans Update

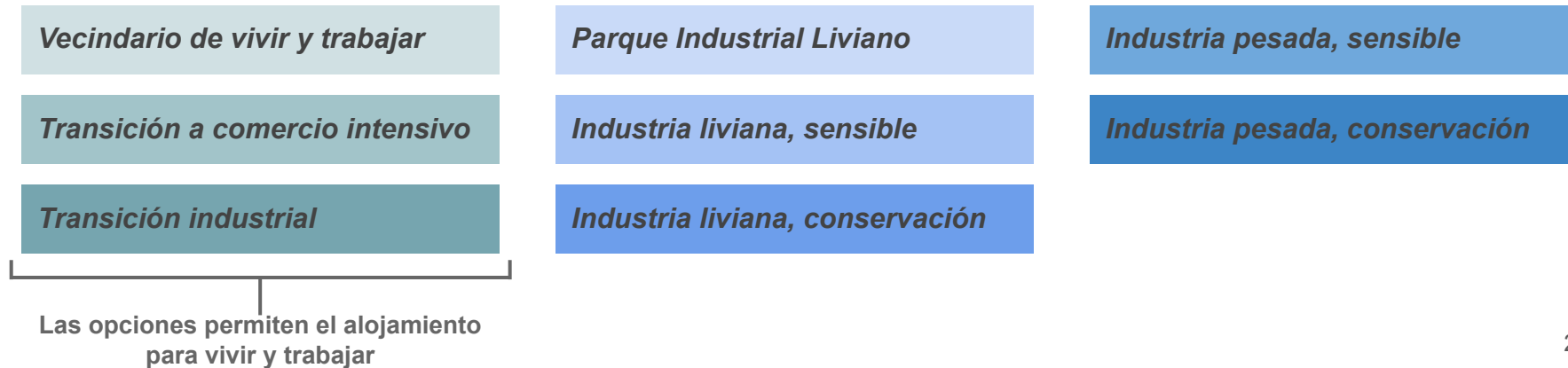
Agosto 2023

Estrategia de zonificación: Distritos industriales

Intención y consideraciones

- Maximizar las oportunidades para apoyar el empleo de alta calidad y las industrias productivas dentro del suelo industrial de la ciudad.
- Apoyar a los sectores industriales emergentes fomentando la concentración de puestos de trabajo y servicios.
- Dar prioridad a la industria a la misma vez y garantizar la protección de la salud y la habitabilidad de las comunidades circundantes.
- Garantizar que la forma del edificio y las normas de fachada ofrecen la flexibilidad necesaria mientras se tiene en cuenta la escala del edificio y su relación con la calle.

Estrategias de zonificación



Estrategia de zonificación: Distritos industriales

Opciones de forma y fachada:

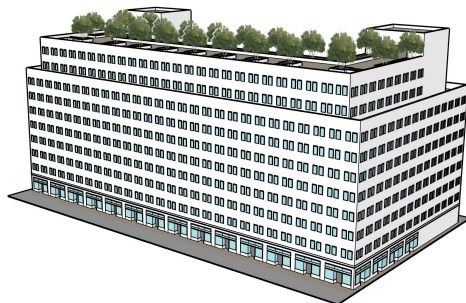
Media Altura ~ 5 pisos Vivir/Trabajar	
FAR	3.0 (bonus)
Ancho del edificio	160' (bonus)
Amenidad	20%
Fachada	Estilo Tienda



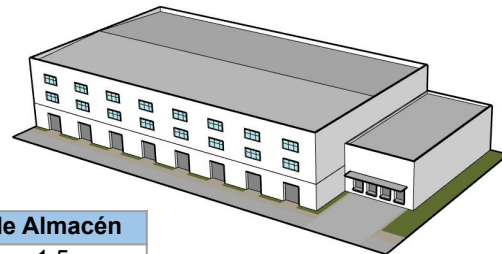
Media Altura ~ 8 pisos Vivir/Trabajar	
FAR	5.0 (bonus)
Ancho del edificio	280' (bonus)
Amenidad	20%
Fachada	Estilo Tienda



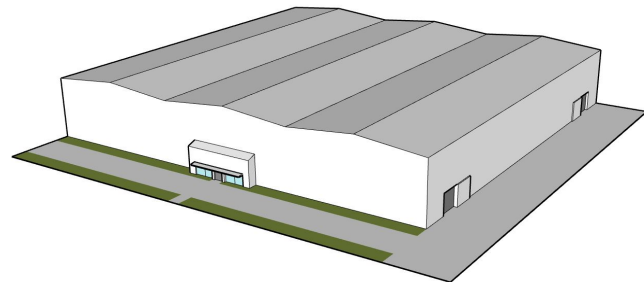
Media Altura ~ 10 pisos Vivir/Trabajar	
FAR	6.0 (bonus)
Ancho del edificio	280' (bonus)
Amenidad	20%
Fachada	Estilo Tienda



Media Altura-Desarrollo Productivo	
FAR	3.0 (bonus)
Ancho del edificio	350' (bonus)
Amenidad	20%
Fachada	Taller



Baja Altura-Desarrollo de Almacén	
FAR	1.5
Ancho del edificio	unlimited
Amenidad	n/a
Fachada	Almacen



Estrategia de zonificación: Distritos industriales

Vecindario de vivir y trabajar (IX5)

Intención: Establecer pequeños talleres de producción y servicios comerciales en un entorno dinámico, habitable y con abundante empleo.

Uso principal

- Talleres de producción

Usos auxiliares

- Alojamiento de vivienda/trabajo
- Oficinas
- Comercio fino
- Pequeños restaurantes
- Locales de entretenimiento local
- Centros públicos

Normas de uso

- *Tamaño máximo de inquilino comercial: 10.000 pies cuadrados*

Ejemplo de subárea

- VEN 32 (Victoria Ave/Narcissus Ct)
- VEN 33 (Main St / Sunset Ave)
- WLA 55 (Olympic/Bundy); WLA 60 (Sepulveda/Pico)
- WPDR 27 (Arizona Circle / Centinela Ave)
- WPDR 28 (Manchester Ave East)
- PMVDR 81 (Area H)
- PMVDR 87 & 88 (Venice/Exposition Blvd)

Opciones de forma y fachada:

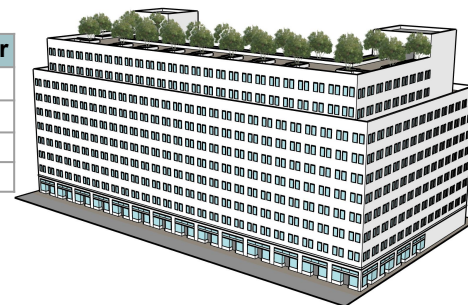
Media Altura ~ 5 pisos Vivir/Trabajar	
FAR	3.0 (bono)
Ancho del edificio	160' (bono)
Amenidad	20%
Fachada	Estilo Tienda



Media Altura ~ 8 pisos Vivir/Trabajar	
FAR	5.0 (bono)
Ancho del edificio	280' (bono)
Amenidad	20%
Fachada	Estilo Tienda



Media Altura ~ 10 pisos Vivir/Trabajar	
FAR	6.0 (bono)
Ancho del edificio	280' (bono)
Amenidad	20%
Fachada	Estilo Tienda



Estrategia de zonificación: Distritos industriales

Transición a comercio intensivo (IX6)

Intención: Dar alojamiento a talleres de producción, usos automovilísticos y amenidades comerciales que proporcionen los empleos y servicios necesarios para una comunidad.

Uso principal

- Talleres de producción

Usos auxiliares

- Almacenes y fábricas
- Residencia de vivienda/trabajo
- Oficinas
- Comercio de gran formato
- Restaurantes de servicio rápido
- Servicios de automoción

Normas de uso

- Los servicios de automoción requieren un permiso CUP a menos de 200' de zonas residenciales
- El autoalmacenaje sólo se permite con un uso activo en la planta baja y con límites a la concentración excesiva
- El almacenamiento requiere un permiso CUP con determinaciones que tengan en cuenta el impacto del tráfico de camiones.

Example Subarea

- WLA 60 (Sepulveda- South of Olympic); PMVDR 85 (Glencoe Ave/Maxella Ave)
- WPDR 29 (Westchester-Veterans Station); WPDR 31 (Arizona Circle)

Opciones de forma y fachada:

Media Altura ~ 5 pisos Vivir/Trabajar

FAR	3.0 (bonus)
Ancho del edificio	160' (bonus)
Amenidad	20%
Fachada	Fachada de Tienda



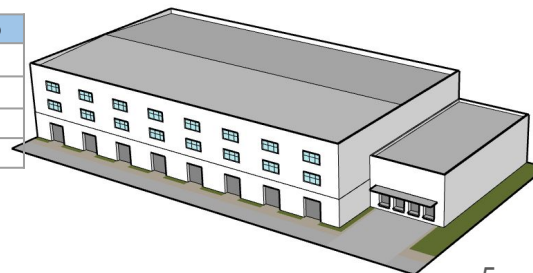
Media Altura ~ 8 pisos Vivir/Trabajar

FAR	5.0 (bonus)
Ancho del edificio	280' (bonus)
Amenidad	20%
Fachada	Fachada de Tienda



Media Altura-Desarrollo Productivo

FAR	3.0 (bonus)
Ancho del edificio	350' (bonus)
Amenidad	20%
Fachada	Taller



FAR = coeficiente de utilización de suelo

Estrategia de zonificación: Distritos industriales

Transición industrial (IX7)

Intención: Establecer una gran variedad de usos comerciales, de servicios al automóvil y de producción, limitando al mismo tiempo el uso residencial y funcionando como una transición de zonas residenciales a zonas industriales.

Uso principal

- Talleres de producción

Usos auxiliares

- Almacenes y fábricas
- Viviendas/trabajo sólo a través de la reutilización adaptativa
- Oficinas
- Comercio de gran formato
- Restaurantes de servicio rápido
- Servicios de automoción

Normas de uso

- Los servicios de automoción requieren un permiso CUP a menos de 200' de zonas residenciales
- El autoalmacenaje sólo se permite con un uso activo en la planta baja y con límites a la concentración excesiva
- El almacenamiento requiere un permiso CUP con conclusiones que tengan en cuenta el impacto del tráfico de camiones.

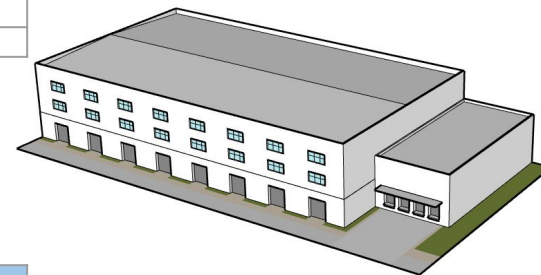
Ejemplo de subárea

- WLA 49 (Sepulveda- North of Olympic), PMVDR 83 (Mesmer Triangle), WPDR 30 (Airport Blvd - Bellanca Ave)

Opciones de forma y fachada:

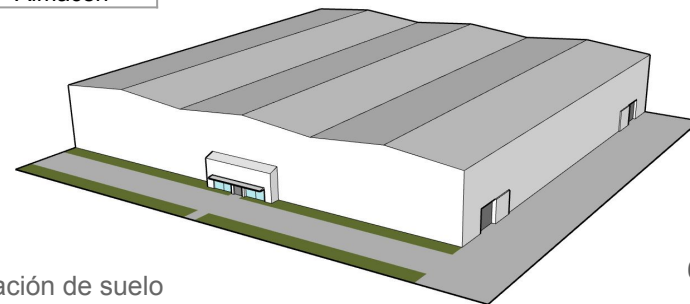
Media Altura-Desarrollo Productivo

FAR	3.0 (bonus)
Ancho del edificio	350' (bonus)
Amenidad	20%
Fachada	Taller



Baja Altura-Desarrollo de Almacén

FAR	1.5
Ancho del edificio	unlimited
Amenidad	n/a
Fachada	Almacen



FAR = coeficiente de utilización de suelo

Estrategia de zonificación: Distritos industriales

Parque Industrial Liviano (I4)

Intención: Establecer un ambiente para la agrupación de empresas e industrias innovadoras con los servicios necesarios para los empleados.

Usos principales

- Oficina
- Almacenes y fábricas

Usos auxiliares

- Talleres de producción
- Comercio de gran formato
- Hoteles
- Restaurantes de servicio rápido

Normas de uso

- Autoalmacenaje permitido sólo con uso activo en la planta baja, con límites a la concentración de estos usos.
- Almacenamiento permitido sólo con uso activo en la planta baja

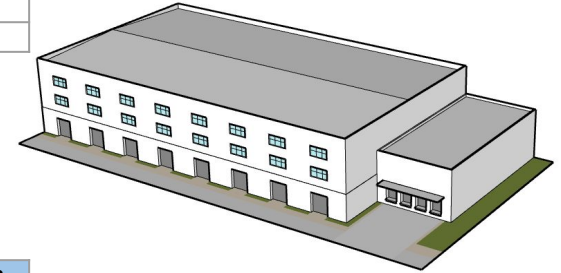
Ejemplo de subárea

- PMVDR 85 (Culver Blvd and McConnell Ave)

Opciones de forma y fachada:

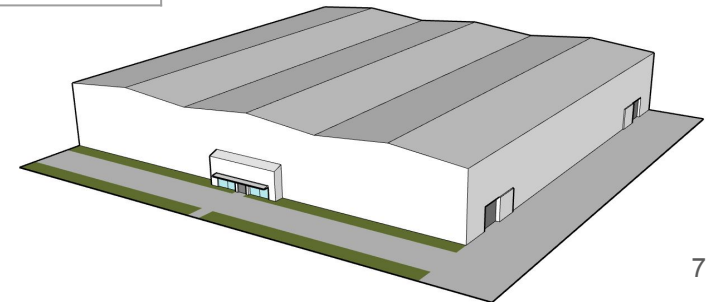
Media Altura-Desarrollo Productivo

FAR	3.0 (bonus)
Ancho del edificio	350' (bonus)
Amenidad	20%
Fachada	Taller



Baja Altura-Desarrollo de Almacén

FAR	1.5
Ancho del edificio	unlimited
Amenidad	n/a
Fachada	Almacén



Estrategia de zonificación: Distritos industriales

Industria liviana, sensible (I5)

Intención: Establecer una amplia variedad de usos industriales livianos garantizando al mismo tiempo la protección de los usos y zonas sensibles circundantes y mitigando los posibles conflictos de uso del suelo.

Usos principales

- Talleres de producción

Usos auxiliares

- Oficina
- Almacenes y fábricas
- Comercio de gran formato
- Servicios del automóvil
- Restaurantes de servicio rápido

Normas de uso

- Los servicios de automoción requieren un permiso CUP a menos de 200' de zonas residenciales
- El autoalmacenaje sólo se permite con un uso activo en la planta baja y con límites a la concentración excesiva
- El almacenamiento requiere un permiso CUP con conclusiones que tengan en cuenta el impacto del tráfico de camiones.

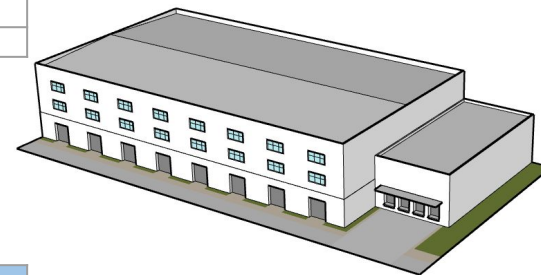
Ejemplo de subzona:

- VEN 31 (Venice Blvd - between Irving Tabor Ct / Electric Ave), WPDR 32 (Bellanca Ave - Portal Ave)

Opciones de forma y fachada:

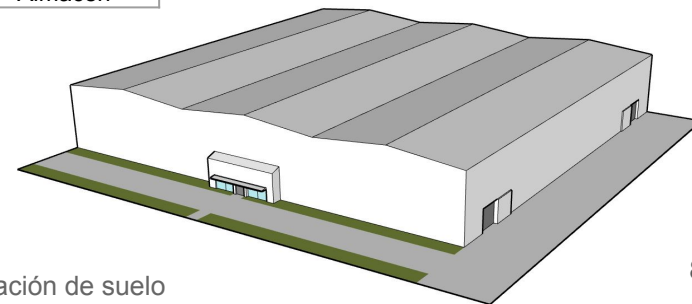
Media Altura-Desarrollo Productivo

FAR	3.0 (bonus)
Ancho del edificio	350' (bonus)
Amenidad	20%
Fachada	Taller



Baja Altura-Desarrollo de Almacén

FAR	1.5
Ancho del edificio	unlimited
Amenidad	n/a
Fachada	Almacén



FAR = coeficiente de utilización de suelo

Estrategia de zonificación: Distritos industriales

Industria liviana, conservación (I6)

Intención: Optimizar las zonas industriales permitiendo que los usos industriales livianos funcionen eficientemente sin verse disminuidos por usos incompatibles.

Usos principales

- Talleres de producción

Usos auxiliares

- Almacenes y fábricas
- Oficinas
- Servicios del automóvil
- Almacén

Normas de uso

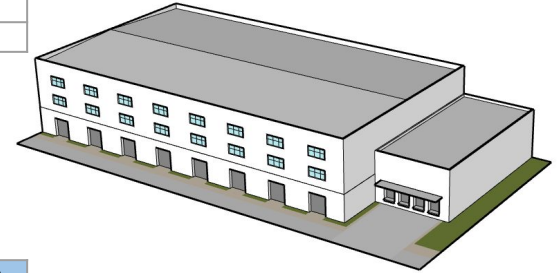
- Venta al por menor y restauración permitidos sólo en conjunción con un uso de fabricación
- Los servicios de automoción requieren un permiso CUP a menos de 200' de una zona residencial
- Autoalmacenaje permitido sólo en conjunción con otro uso, límites a la concentración excesiva

Ejemplo de subzona

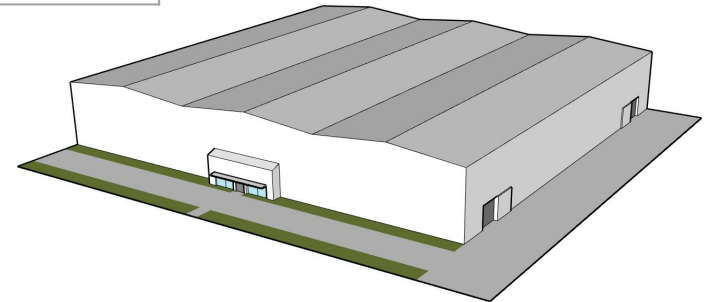
- WLA 47 & 48 (Cotner/Pontius/Santa Monica/Olympic)
- WPDR 33 - 35 (LAX subareas)

Opciones de forma y fachada:

Media Altura-Desarrollo Productivo	
FAR	3.0 (bonus)
Ancho del edificio	350' (bonus)
Amenidad	20%
Fachada	Taller



Baja Altura-Desarrollo de Almacén	
FAR	1.5
Ancho del edificio	unlimited
Amenidad	n/a
Fachada	Almacén



FAR = coeficiente de utili

Estrategia de zonificación: Distritos industriales

Industria pesada, sensible (I7)

Intención: Establecer una amplia variedad de usos industriales pesados garantizando al mismo tiempo la protección de los usos y zonas sensibles circundantes para mitigar los posibles conflictos de uso del suelo.

Usos principales

- Almacenes y fábricas
- Talleres de producción

Usos auxiliares

- Oficinas
- Servicios del automóvil
- Almacenaje
- Residuos y reciclaje
- Comercio de gran formato

Normas de uso

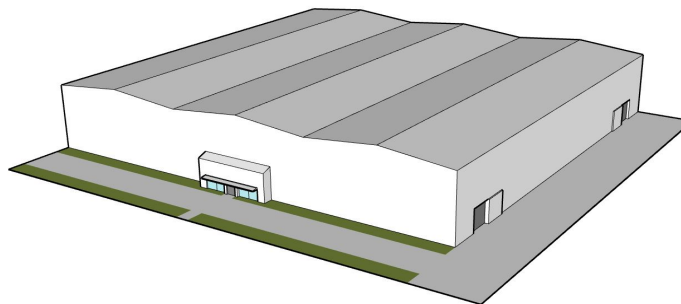
- Los servicios de automoción requieren un permiso CUP a menos de 200' de la zona residencial
- Los usos industriales pesados requieren un permiso CUP a una distancia de entre 500' y 1.000' de la zona residencial, dependiendo del uso específico.

Ejemplo de subárea

- Opción no utilizada en las subáreas de los mapas, pero que podría incorporarse en futuras versiones.

Opciones de forma y fachada:

Media Altura-Desarrollo Productivo	
FAR	3.0 (bonus)
Ancho del edificio	350' (bonus)
Amenidad	20%
Fachada	Taller



Estrategia de zonificación: Distritos industriales

Industria pesada, conservación (I8)

Intención: Optimizar las zonas industriales permitiendo que los usos industriales pesados funcionen con eficiencia sin que se vean disminuidos por usos incompatibles de suelo.

Usos principales

- Almacenes y fábricas
- Talleres de producción

Usos auxiliares

- Oficinas
- Servicios del automóvil
- Almacenaje
- Residuos y reciclaje
- Gran distribución

Normas de uso

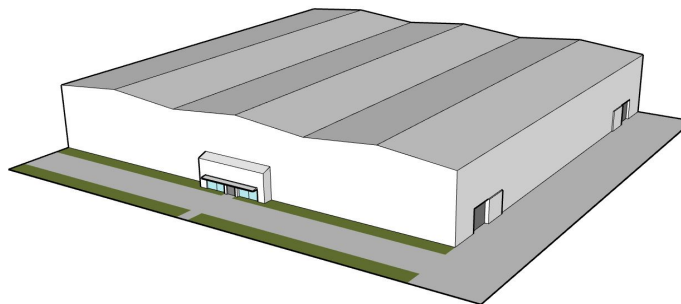
- Venta al por menor y restauración permitidos sólo en conjunción con un uso de fabricación
- Los servicios de automoción requieren un permiso CUP a menos de 200' de la zona residencial
- Los usos industriales pesados requieren un permiso en un radio de 500' a 1.000' de la zona residencial, dependiendo del uso específico.

Ejemplo de subárea

- Opción no utilizada en las subáreas de los mapas, pero que podría incorporarse en futuras versiones.

Opciones de forma y fachada:

Baja Altura-Desarrollo de Almacén	
FAR	1.5
Ancho del edificio	unlimited
Amenidad	n/a
Fachada	Almacen



FAR = coeficiente de utilización de suelo

Estrategia de zonificación: Distritos industriales

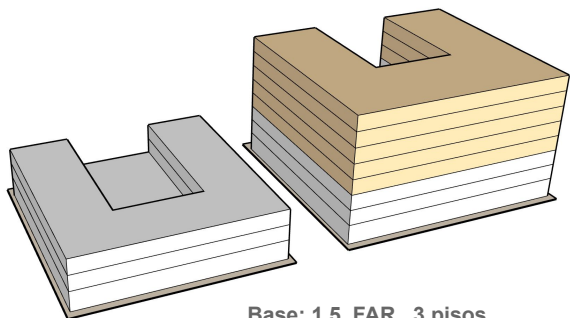
Beneficios comunitarios no residenciales

Usos deseados

- Oficina
- Almacén público

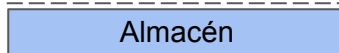
Beneficios Comunitarios

- Pequeño comercio en planta baja
- Espacios al aire libre accesibles al público
- ¿Otros usos deseados? Por favor, aporte su opinión

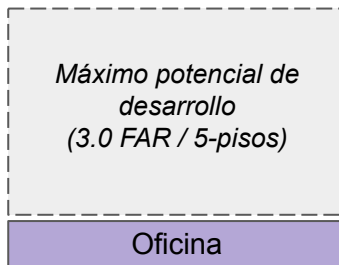


Base: 1.5 FAR, 3 pisos
Bono: 5.0 FAR, 8 pisos

Máximo potencial de desarrollo
(0.5 FAR / 1-piso)



Base: 1.5 FAR / 3-pisos

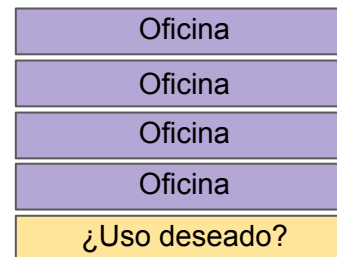


Base: 1.5 FAR / 3-pisos

BASE



Bono: 3.0 FAR / 5-pisos



Bono: 3.0 FAR / 5-pisos

BONO