

Plan Comunitario del Centro de Los Ángeles y el Nuevo Código de Zonificación

BORRADOR DE AUDIENCIA PÚBLICA

LOS ANGELES
CITY PLANNING



Otoño 2020

Agenda

Introducción

Repaso de Planes Comunitarios

Actualización del Plan del Centro de Los Ángeles

Metas y objetivos del plan

Zonificación e implementación

Programa de Beneficios Comunitarios



Audiencia pública

¿Qué es una audiencia pública?

La Audiencia Pública es una oportunidad formal para dar comentarios públicos a un oficial de audiencia sobre el borrador del Plan y el borrador del nuevo código de zonificación para la audiencia pública.

¿Como participar?

En conformidad con la Orden Ejecutiva del Gobernador N-29-20 (17 de marzo de 2020) y debido a preocupaciones sobre COVID-19, esta audiencia pública se llevará a cabo completamente en línea y por teléfono.

Participantes pueden unirse a la audiencia pública en línea o por teléfono en cualquier momento entre las 4:00 a 7:00 pm para dar testimonio

Para más información, visite planning4la.org/dtla2040

¿Cuándo?

martes, 8 de diciembre de 2020
 • 4:00 p.m. a 7:00 p.m.

¿Habrá otras oportunidades para dar testimonio?

Testimonio

El público tendrá la oportunidad de enviar testimonios por escrito hasta el 18 de diciembre.

Testimonio Verbal

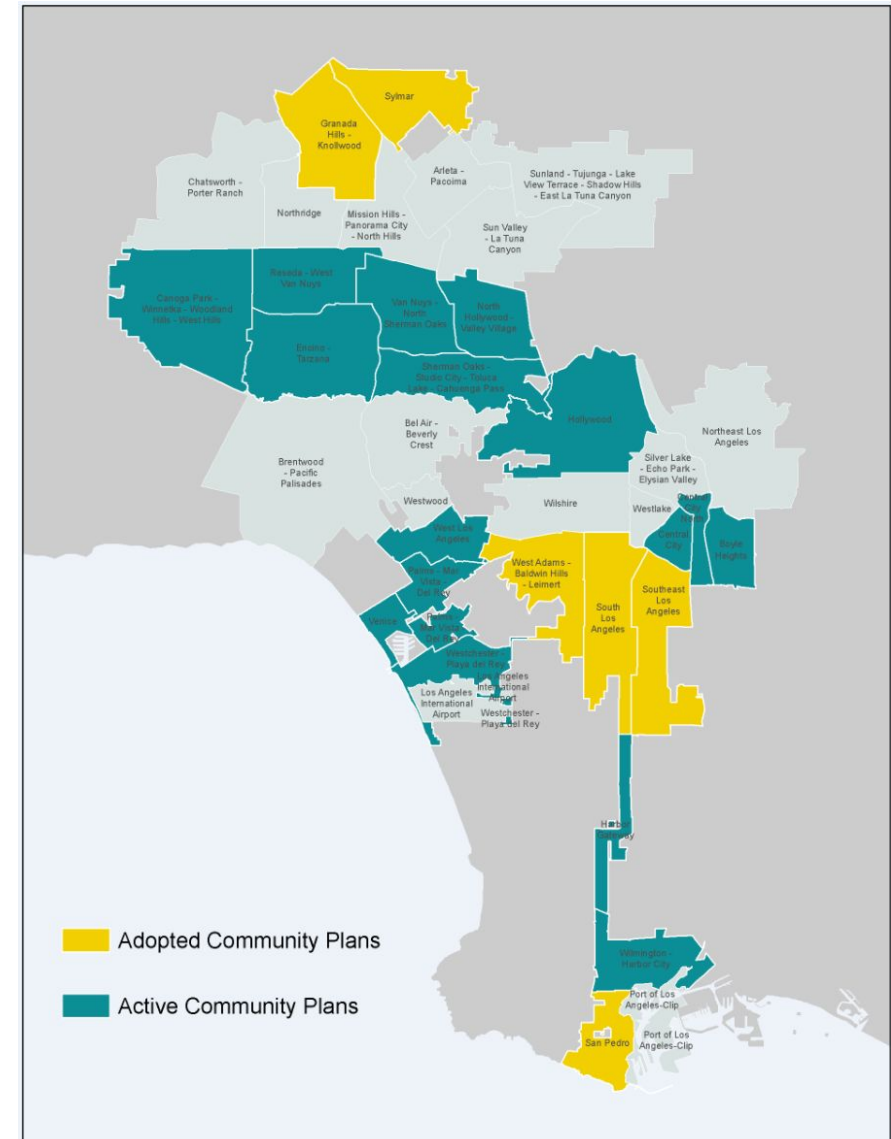
El público tendrá la oportunidad de dar comentarios formales en

- Audiencia pública de la Comisión de Planeación (invierno/primavera 2021) y
- Audiencia pública del Comité de Planeación y Gestión de Uso de Suelo (primavera/verano 2021)

¿Qué es un Plan Comunitario?

Se requiere que cada ciudad en el estado de California adopte un **Elemento de Uso de Suelo para su Plan General**. En Los Ángeles, el Elemento de Uso de Suelo está dividido en **35 planes comunitarios**.

Los planes comunitarios funcionan como un **guía para el desarrollo** de vecindarios, y proporcionan políticas y estrategias específicas **para lograr la visión de cada comunidad** y los objetivos más amplios del Plan General.



El Plan del Centro de Los Ángeles se actualiza para...

Crear una visión para el desarrollo físico y económico a largo plazo de la comunidad del Centro de Los Ángeles y la mejora de la comunidad hasta el año 2040.

Establecer una nueva dirección para el futuro del Centro de Los Ángeles, guiar el desarrollo físico de los vecindarios, establecer metas y políticas para el uso de suelo, y también de una variedad de temas de planeación, que incluyen calles y espacios abiertos, diseño urbano, movilidad y arte y cultura.

Proporcionar estrategias y acciones de implementación específicas que permitan lograr esta visión.

¿Cómo llegamos aquí?



Desde el 2014, el equipo de DTLA 2040 organizó y participó en cientos de eventos comunitarios para recopilar comentarios.

Eventos Clave

- **octubre 2016** - se compartieron los conceptos del borrador del plan en un evento de estudio abierto al público de una semana
- **febrero 2017** - reunión de alcance y análisis para el Informe Inicial de Impacto Ambiental
- **2017-2019** - alcance en eventos comunitarios, consejos vecinales, CBO meetings
- **verano/otoño 2019** - publicación del borrador del plan; borrador del mapa de zonificación y zonas del centro
- **noviembre 2019** - serie de jornada de puertas abiertas públicas
- **enero/febrero 2020** - eventos de horario de oficina, alcance público en eventos y reuniones comunitarias
- **February 2020 - July 2020** - Preparación del Informe Inicial de Impacto Ambiental

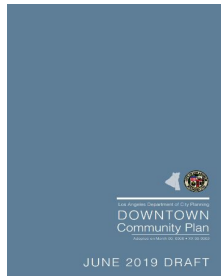
Cronograma del proceso del plan



Componentes del plan comunitario

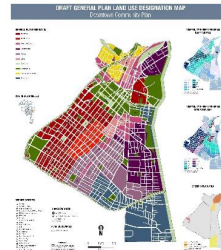
Documento de políticas

- Visión
- Políticas
- Programas de implementación



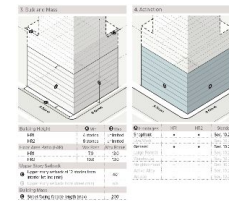
Mapa del plan

- Gama de uso de suelo
- Establece una gama de intensidades de uso de suelo



Zonificación

- Regulaciones de desarrollo
- Proceso de permiso de uso
- Base y Máximo del Coeficiente de Constructibilidad
- Aligeramiento y aplicabilidad



Sobrepuesto para la implementación

- Programa de Beneficios Comunitarios
- Mejores prácticas de diseño
- Otras normas de desarrollo



Metas y & objetivos del plan

An aerial photograph of a city, likely Los Angeles, showing a dense residential area with many multi-story apartment buildings. The image is overlaid with a color gradient that transitions from a warm orange on the left to a cool blue on the right. The text 'Metas y & objetivos del plan' is centered in white, with a horizontal line above the first word.

Área del Plan del Centro de Los Ángeles



Proyecciones de desarrollo

EL CENTRO DE LOS ÁNGELES TIENE PROYECCIONES SIGNIFICATIVAS DE CRECIMIENTO

Proyecciones de SCAG

+125,000 nuevos residentes

+70,000 unidades de vivienda

+55,000 empleos

EL PLAN DEL CENTRO DE LOS ÁNGELES TIENE LA CAPACIDAD PARA MÁS.

Desarrollo razonablemente anticipado del plan

+175,000 nuevos residentes

+100,000 unidades de vivienda

+100,000 empleos

80% de la capacidad del plan está dentro de ½ milla de paradas principales de transporte





El Plan Comunitario del Centro de Los Ángeles imagina un futuro sostenible, equitativo e inclusivo para el Centro de Los Ángeles



Esto
representa el
20%

del
crecimiento
de hogares
de la Ciudad
en solo 1%
de área
terrestre.



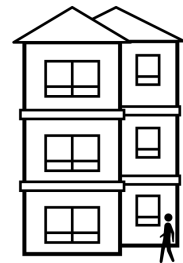
Que crezca y apoye la base residencial

Estrategias para viviendas

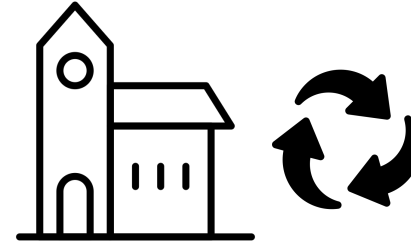
Expansión de áreas en donde viviendas se permiten



Eliminación de requisitos por unidad para espacios abiertos



Eliminación de los límites en densidad residenciales en Central City North



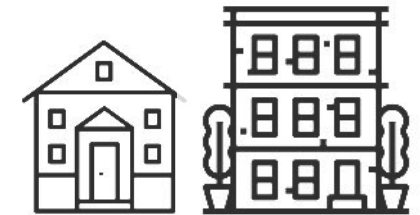
Expansión y optimización de la reutilización de suelo urbano

Una gama de tipos de viviendas para abordar diversos tamaños y necesidades de familias



Introducción del Programa de Beneficios Comunitarios para generar viviendas para gente de bajos recursos

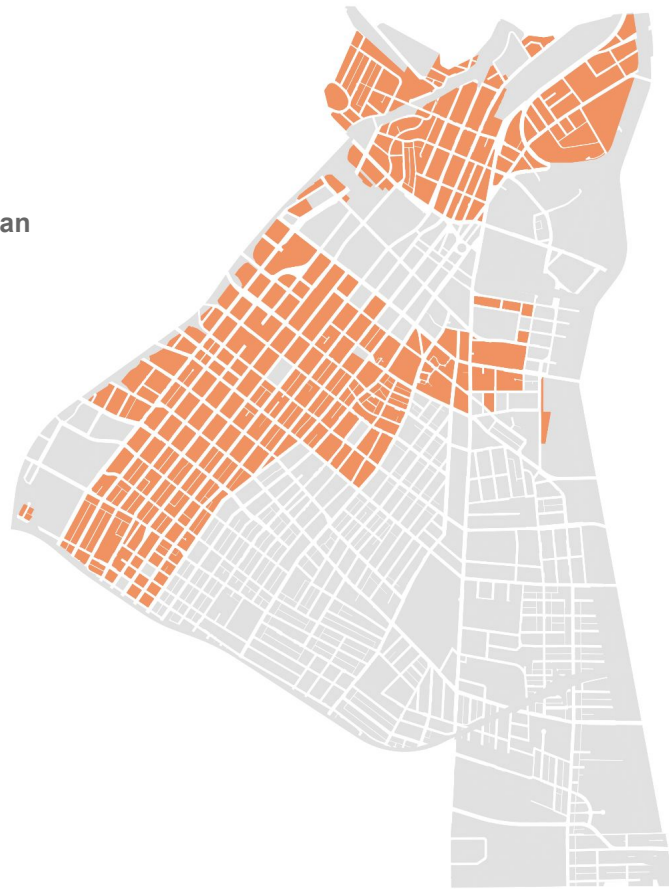
Eliminación de requisitos de estacionamiento



Nuevas oportunidades para viviendas

33%

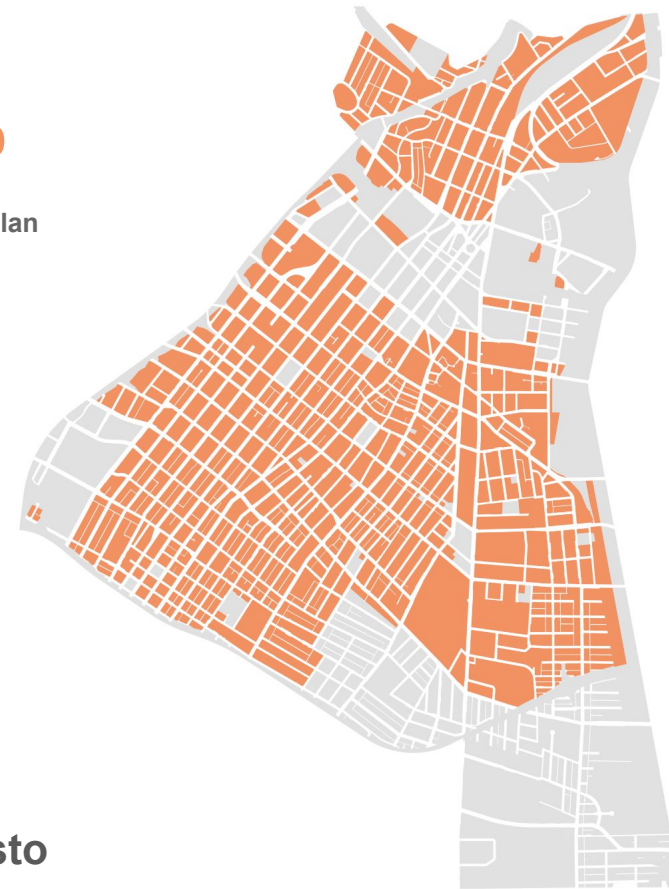
de área del plan



Hoy día

60%

de área del plan



Propuesto

A high-angle, wide shot of a modern, multi-level atrium. The space is characterized by glass railings on the upper levels and a polished floor. In the background, there are bookshelves filled with books and a long white table. People are seen walking on different levels, and a red wall is visible in the middle ground. The overall atmosphere is bright and professional.

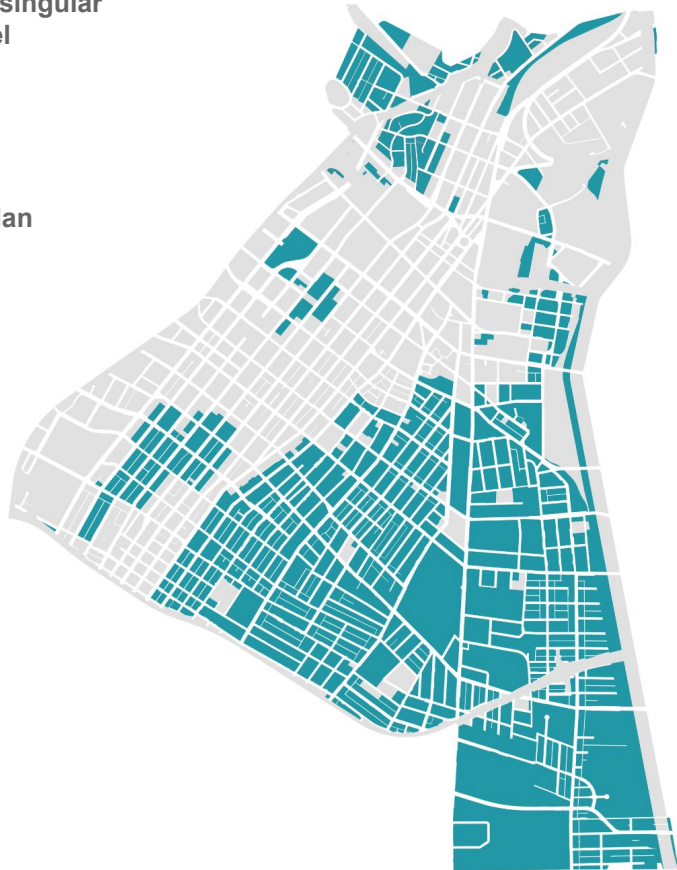
Mantener el Centro de Los Ángeles como el centro principal de empleo de la región

Creación de oportunidades para el crecimiento de empleos

Áreas de uso singular hoy abarcan el

80%

del área del plan

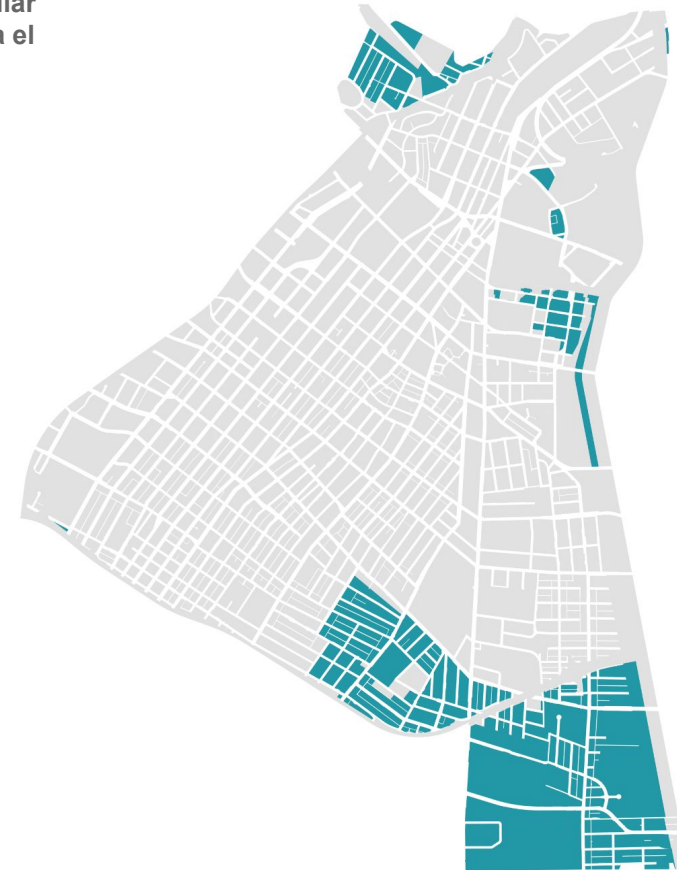


Hoy día

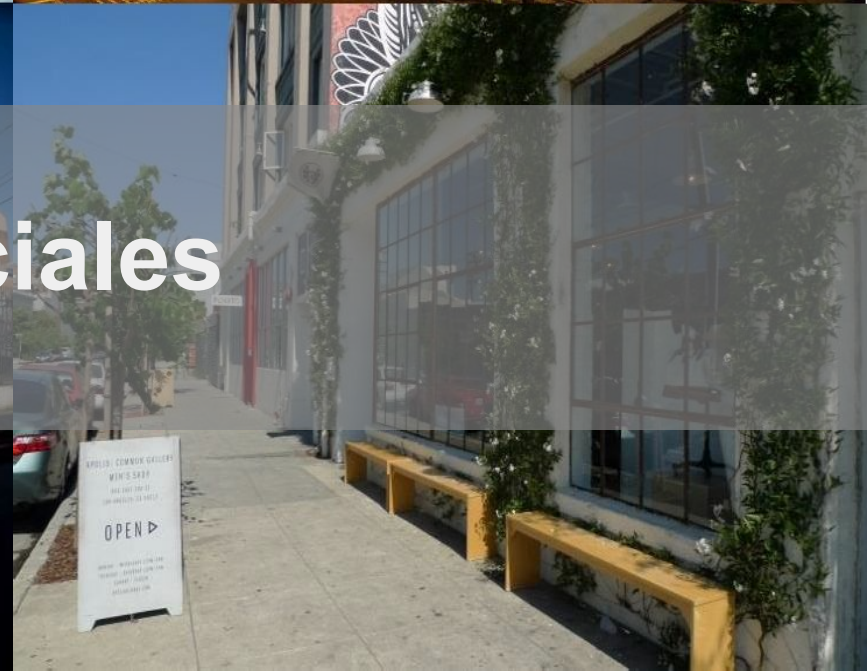
Áreas de uso singular propuesta abarcará el

36%

del área del plan



Propuesto



Reforzar lugares especiales

Herramientas para zonificación de carácter

Nuevos límites de altura y normas de construcción que reflejan el desarrollo histórico y que destacan el carácter de la comunidad.

Describe los estándares para un diseño de alta calidad frente a un proceso de revisión prolongado

Centrado en hacer que el Centro de Los Ángeles sea más cómodo para caminar y rodar

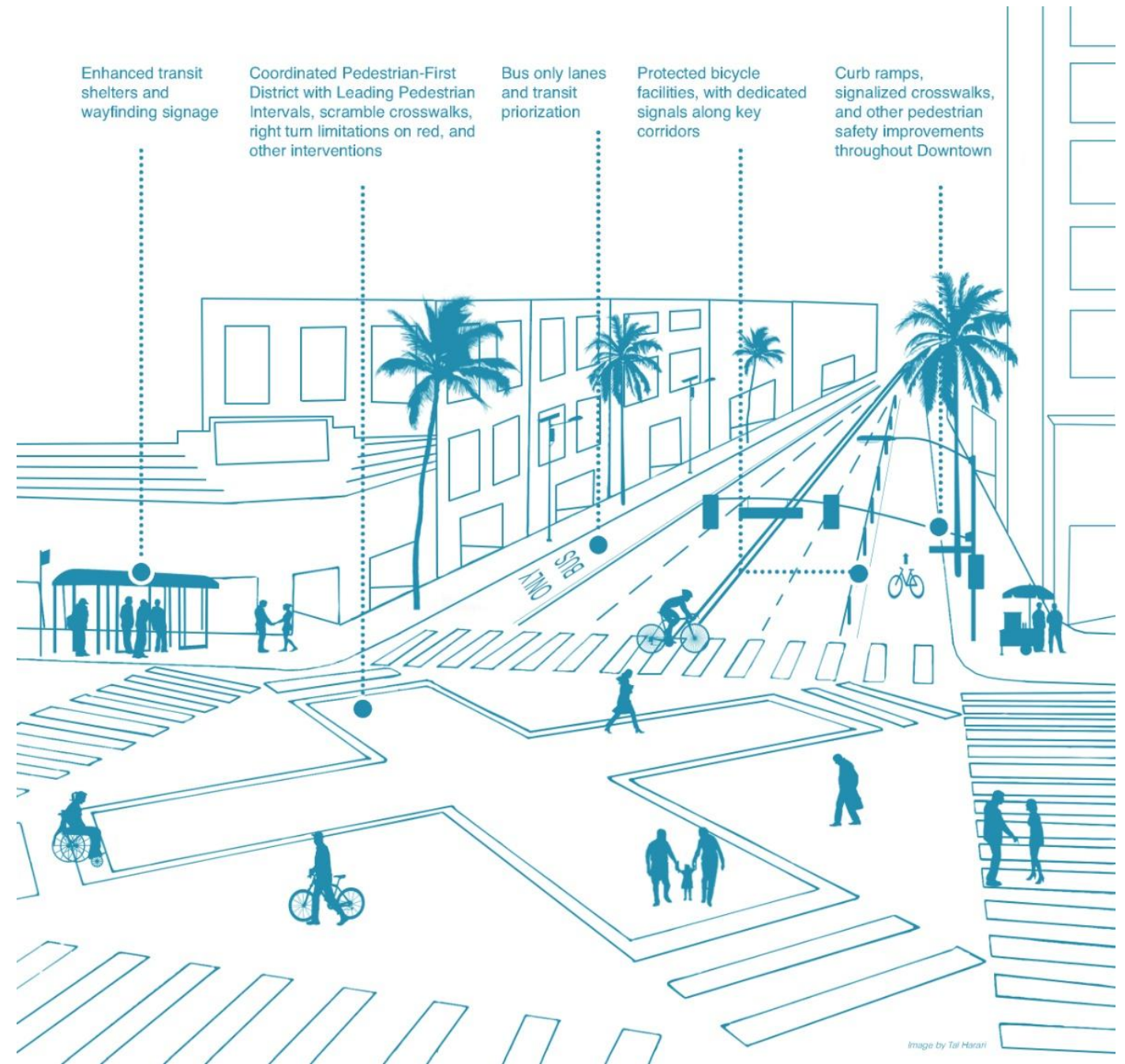


Movilidad

Establece expectativas de diseño de edificios a nivel de calle

Amplía las oportunidades de espacios abiertos adyacentes a las calles y en espacios no tradicionales

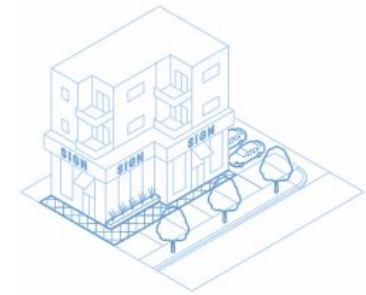
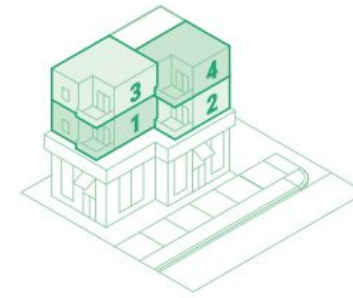
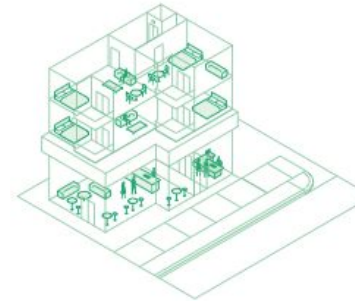
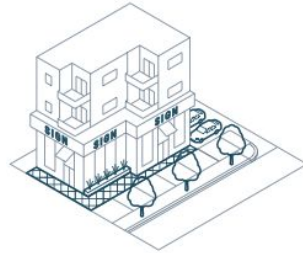
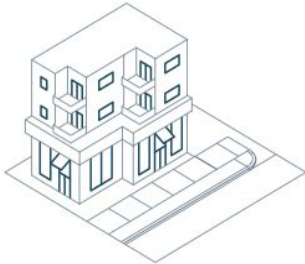
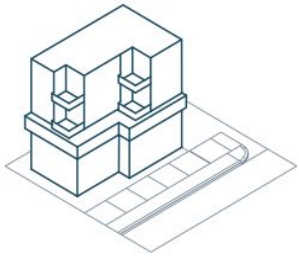
Mejora las conexiones físicas y facilitar mejor acceso



Zonificación e implementación

An aerial photograph of a city, likely Los Angeles, showing a dense residential area with multi-story apartment buildings and houses. The image is overlaid with a color gradient that transitions from a warm orange on the left to a cool blue on the right. The text 'Zonificación e implementación' is centered in white, with a horizontal line above the first word.

Nuevo código de zonificación : componentes claves



[FORMA FACHADA ESTANDARES]

Tamaño de la edificación

Relación a la calle

Estándares de desarrollo

Entorno construido

[USO DENSIDAD] [SUPERPOSICIÓN]

Usos Permitidos

Número de viviendas

Estándares suplementales

Actividad

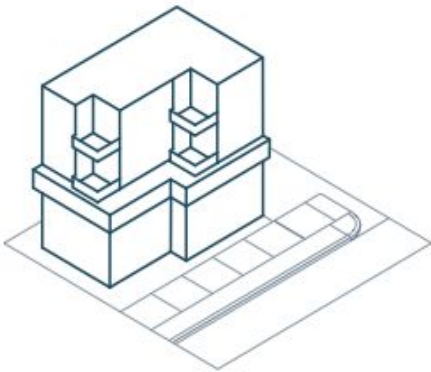
Ejemplo de zonificación: [HB4-SH1-5] [CX3-FA] [CPIO]

Nuevo código de zonificación : componentes claves

Artículo 2

Distritos de Forma:

Determina qué tan grandes pueden ser las edificaciones, influye las características como el tamaño y la anchura de las edificaciones



Artículo 3

Distritos de Fachada:

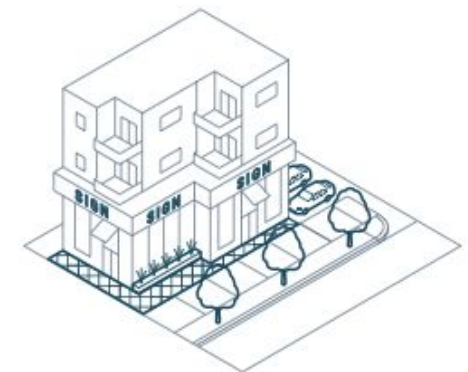
Influye la apariencia de las edificaciones al nivel de la calle, desde su proximidad a la calle hasta los requisitos de altura de planta baja



Artículo 4

Distritos de Estándares:

Regulan ciertos elementos de diseño alrededor de la edificación y todo lo relacionado al acceso, el estacionamiento, los árboles y los letreros

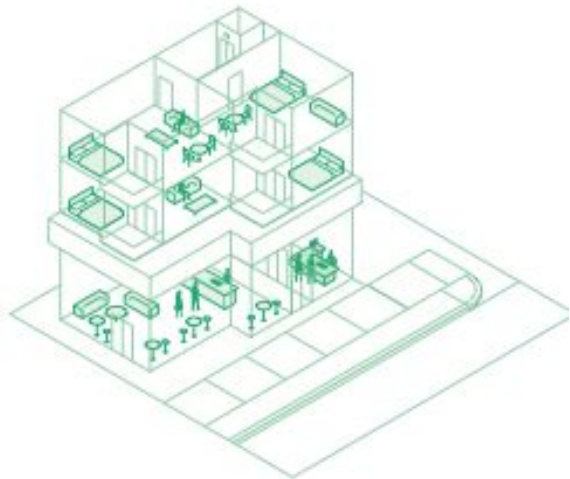


Nuevo código de zonificación : componentes claves

Artículo 5

Distritos de Uso:

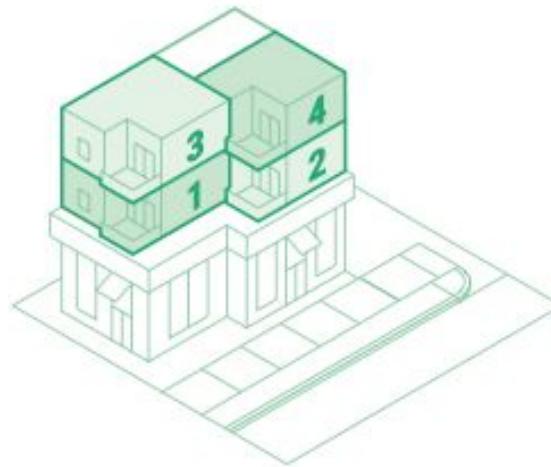
Determina qué tipo de actividades están permitidas en una propiedad, desde lo residencial al industrial y, en algunos casos, una combinación de usos



Artículo 6

Distritos de Densidad:

Esto se refiere a la cantidad de viviendas permitidas en cualquier sitio que permita unidades residenciales



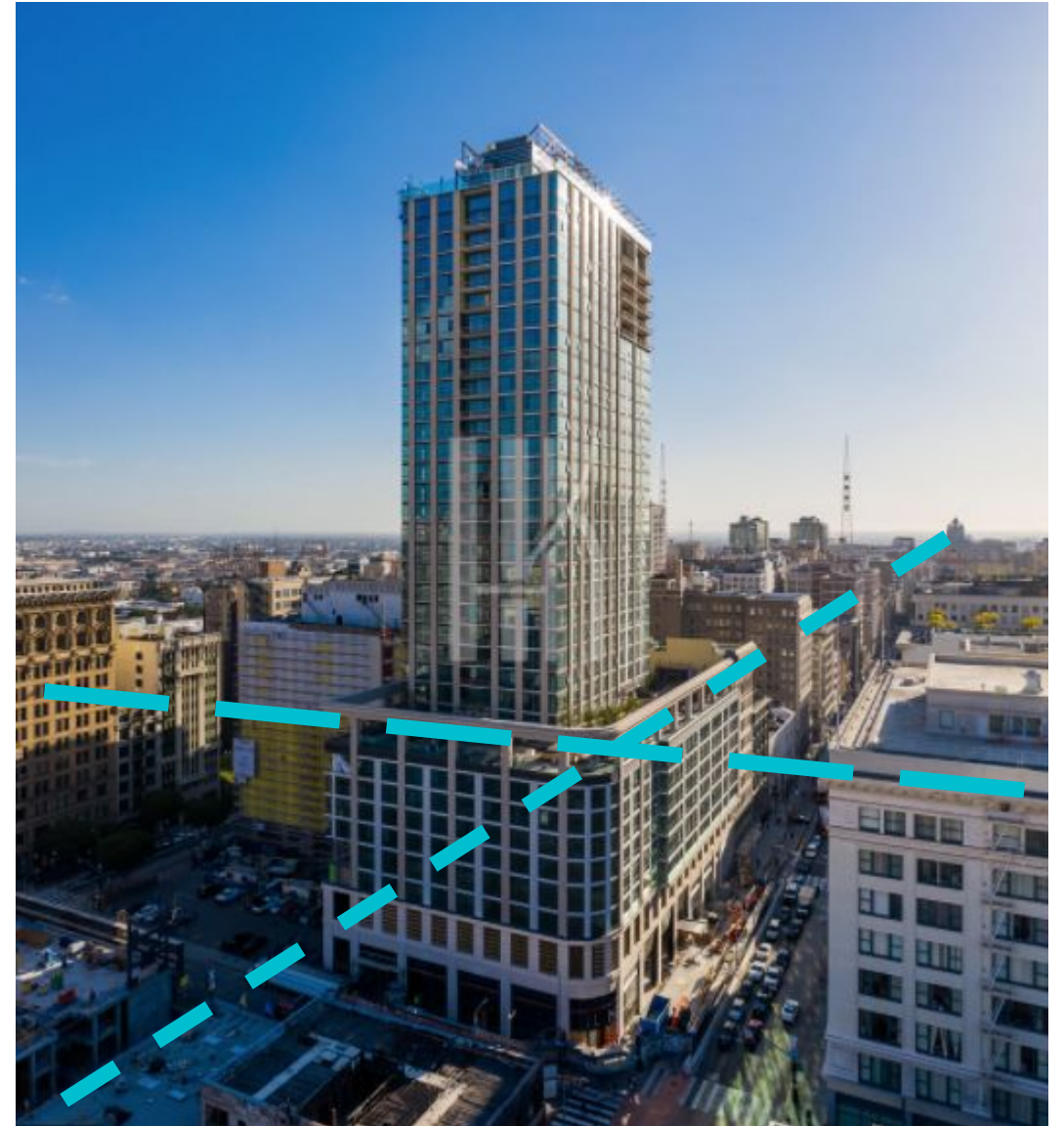
Artículo 9:

Programas de Incentivos:

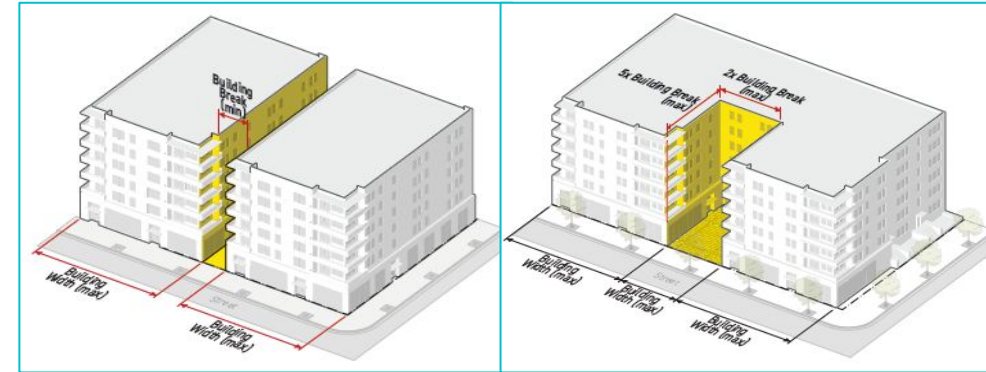
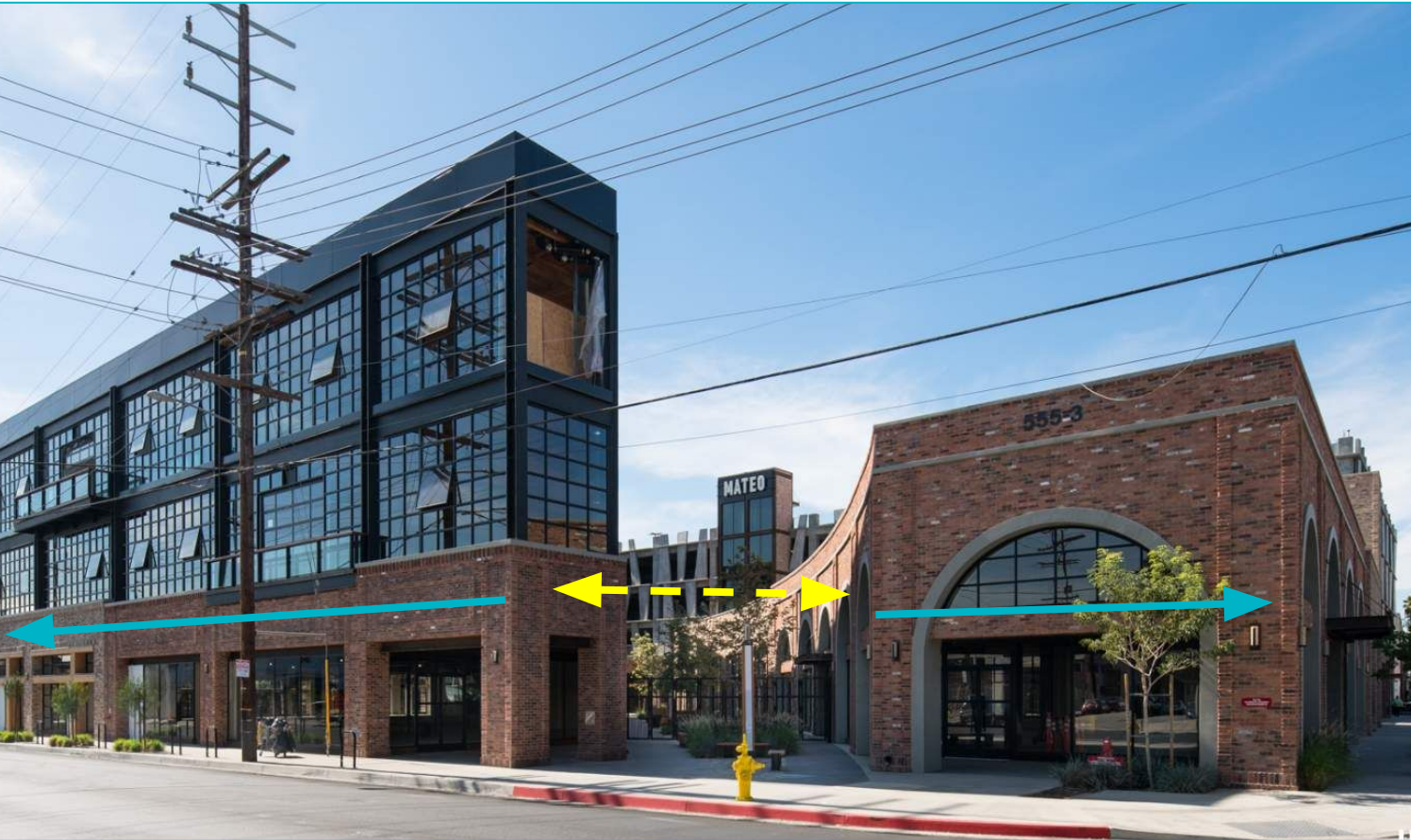
Incluye regulaciones relacionadas a el Programa de Beneficios Comunitarios y otros programas de incentivos como la Ordenanza de Reutilización en Suelo Urbano

Regulaciones de forma

Limitaciones de altura de piso y requisitos de retroceso en ciertas áreas que garantizan que **el desarrollo urbano sea compatible** con los patrones de construcción existentes



Regulaciones de forma



Requisitos de rotura de edificios garantizan que las manzanas grandes se rompan y estén respaldados por comodidades para los peatones y oportunidades para paisajismo y sombra

Regulaciones de fachada

Especifica la ubicación de los edificios en relación con la calle para lograr muros de calle consistentes



Regulaciones de fachada

Especifica la ubicación de los edificios en relación con la calle **para lograr muros de calle consistentes**

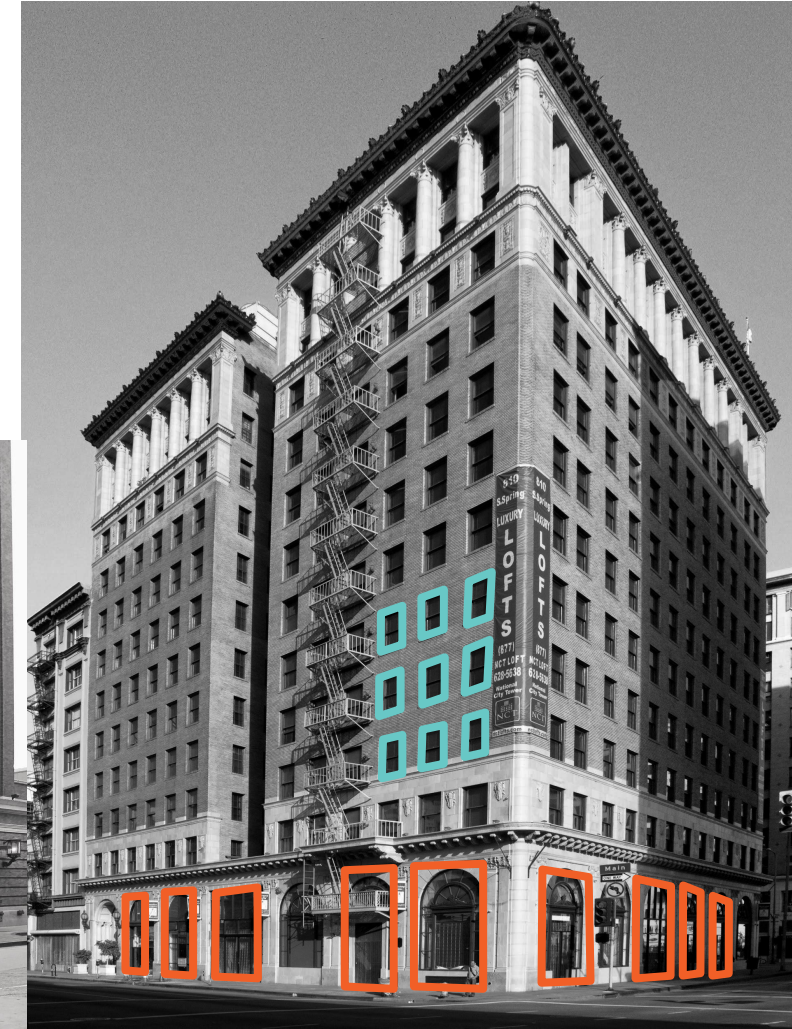
Los edificios pueden retroceder si **incluyen servicios para peatones** como paseos, patios o comida al fresco



Regulaciones de fachada

Establece requisitos de transparencia y anchura máxima de paredes en blanco para garantizar un número mínimo de puertas y ventanas que reflejan el carácter del vecindario.

Especifica las entradas que enfrentan hacia la calle, así como el espacio máximo entre las entradas.



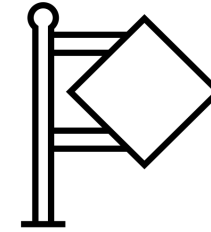
Estándares de Desarrollo

La zonificación establece estándares para:

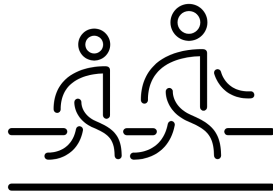
Estacionamiento



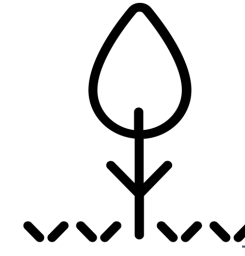
Letreros



Acceso peatonal



Paisajismo



Estándares de Desarrollo

Establece la anchura máxima de un edificio e incluye requisitos para caminos peatonales como paseos o plazas cuando los edificios se extienden a lo largo de una cuadra completa

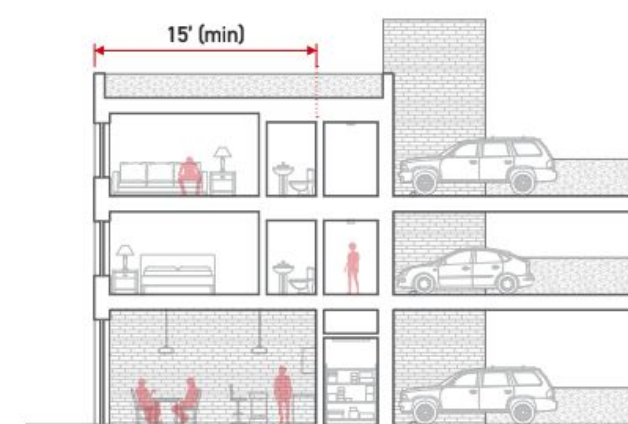


Estacionamiento

El Plan elimina **los requisitos mínimos de cajones de estacionamiento**

Incluye estándares de diseño de **estacionamiento** para garantizar que contribuyan al entorno público y mejoren la experiencia de los peatones.

Requiere estacionamiento sobre el suelo que incluya **pisos planos** para permitir la adaptabilidad a otros usos



Regulaciones de Uso

Los **tipos de usos y actividades** que ocurren dentro de un edificio también definen el carácter de una comunidad.

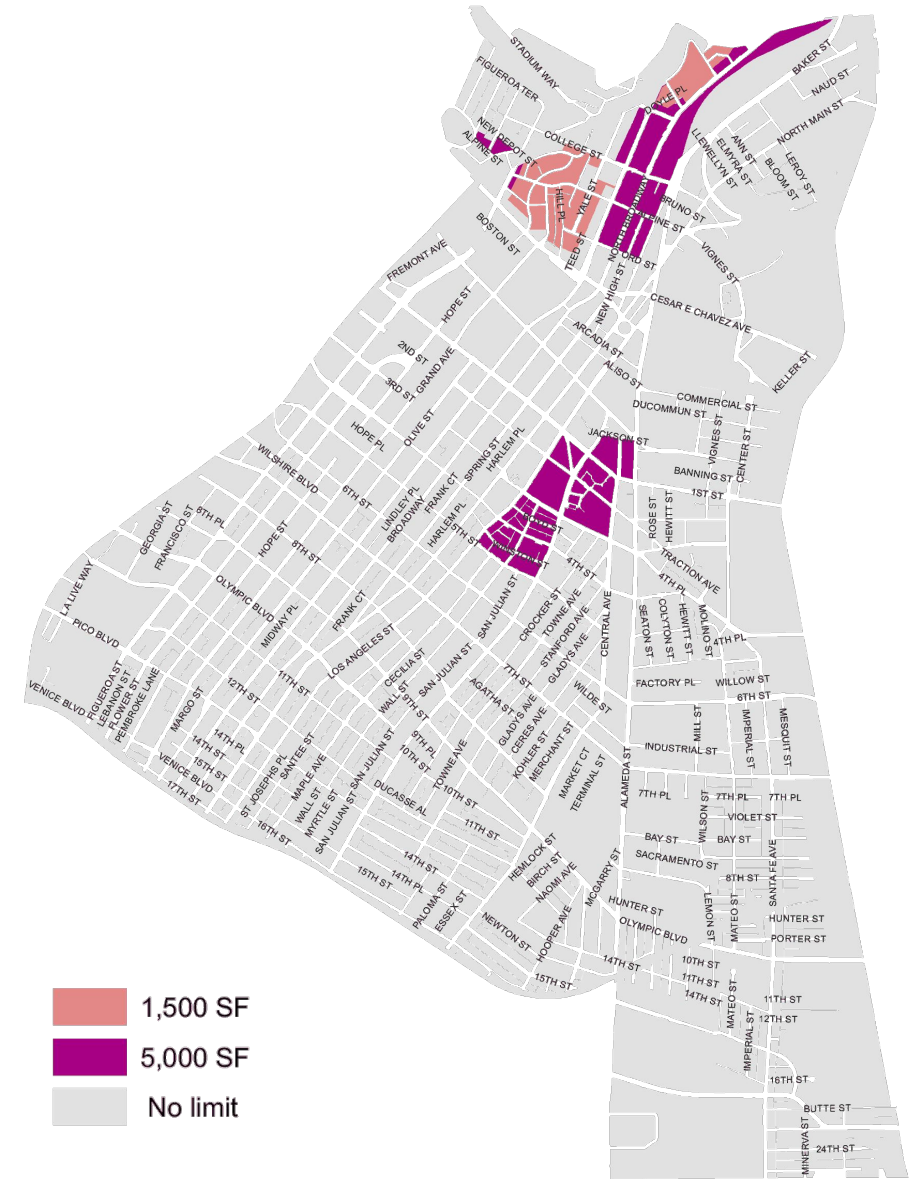


Regulaciones de Uso

En ciertas áreas, el Plan prioriza espacios para comercios pequeños mediante límites de tamaño de establecimientos comerciales

Límite de tamaño de inquilino de 1,500 pies cuadrados

Límite de tamaño de inquilino de 5,000 pies cuadrados



Reutilización de Suelo Urbano

Amplía y simplifica el programa de reutilización de suelo urbano

Los proyectos en cualquier lugar del centro pueden reutilizar el suelo urbano de un edificio existente

Se puede convertir a cualquier uso permitido por la zonificación de esa propiedad

Elimina el requisito del tamaño mínimo por vivienda

Fecha de renovación para que los proyectos califiquen para la reutilización de suelo urbano frente a un año establecido de 1974



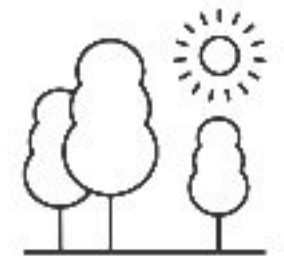
Programa de Beneficios Comunitarios

An aerial photograph of a city, likely Los Angeles, showing a dense residential area with many multi-story apartment buildings. The image is overlaid with a gradient that transitions from a warm orange on the left to a cool blue on the right. The text 'Programa de Beneficios Comunitarios' is written in a large, white, sans-serif font across the center of the image.

¿Qué son los “Beneficios Comunitarios”?

Los Beneficios Comunitarios ayudan a traer a la comunidad los recursos tan necesarios como las viviendas asequibles y parques.

El plan crea expectativas claras sobre cómo los nuevos desarrollos en el área del plan deben contribuir a la comunidad. Los desarrolladores pueden construir edificios más grandes a cambio de dar beneficios que sirvan a la comunidad, como espacios abiertos, escuelas, viviendas asequibles o protecciones para negocios pequeños.

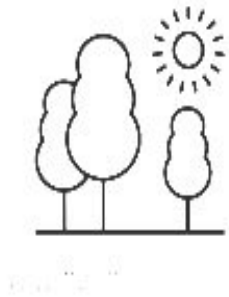


www.laplanet.com



Programas de Beneficios Comunitarios que existen hoy

Fondo Fiduciario de Beneficio Público



Tarifas de Quimby para construir parques e instalaciones recreativas



Tarifa de vinculación de vivienda asequible utilizada para construir viviendas asequibles

Programas de Incentivo



Programa de bono de densidad



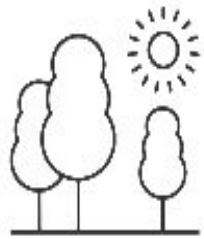
Guías para comunidades orientadas al transporte público (TOC)



Transferencia de los derechos de utilización del suelo (TFAR)

Programas de Beneficios Comunitarios Bajo el Plan del Centro

Fondo Fiduciario de Beneficio Público



Tarifas de
Quimby para
construir
parques e
instalaciones
recreativas

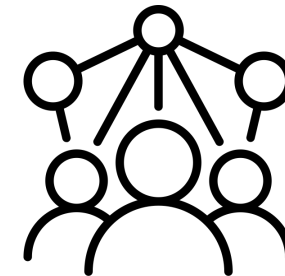


Tarifa de
vinculación de
vivienda asequible
utilizada para
construir viviendas
asequibles

Programas de Incentivo



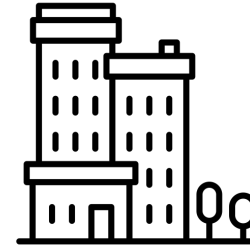
Programa de
bono de
densidad



Programa de
beneficios
comunitarios

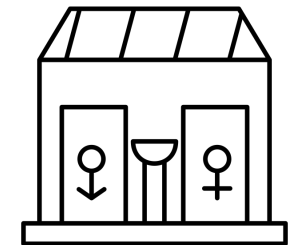
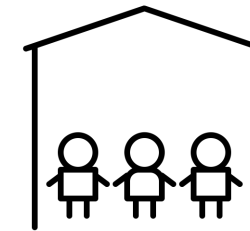
Propuesta de Programa de Beneficios Comunitarios del Plan del Centro

Prioriza la vivienda asequible



Incentiva la provisión de beneficios en el sitio

Espacio abierto de acceso público
Instalaciones comunitarias como guarderías, escuelas y baños



Promueve la preservación de edificios patrimoniales



Propuesta de Programa de Beneficios Comunitarios del Plan del Centro

Establece un potencial de desarrollo **Base** y un potencial de desarrollo de **Bono** máximo para cada propiedad en el área del plan

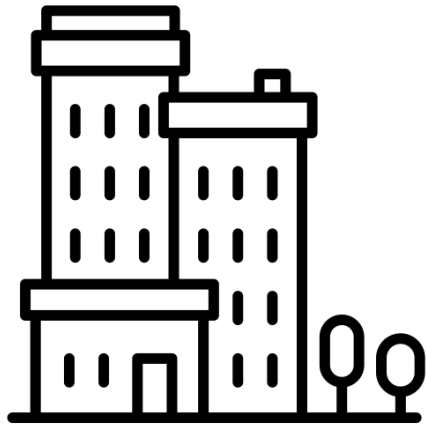


Bono: un desarrollador puede obtener derechos de desarrollo adicionales a cambio de beneficios de servicio a la comunidad

Base: las regulaciones de zonificación de la base permiten una cierta altura y área de piso, y se puede construir sin tener que brindar ningún beneficio comunitario

Programa de Beneficios Comunitarios del Plan del Centro

Estructura del Programa para **Proyectos de Desarrollo de Vivienda**



Los proyectos con 5 o más viviendas son elegibles

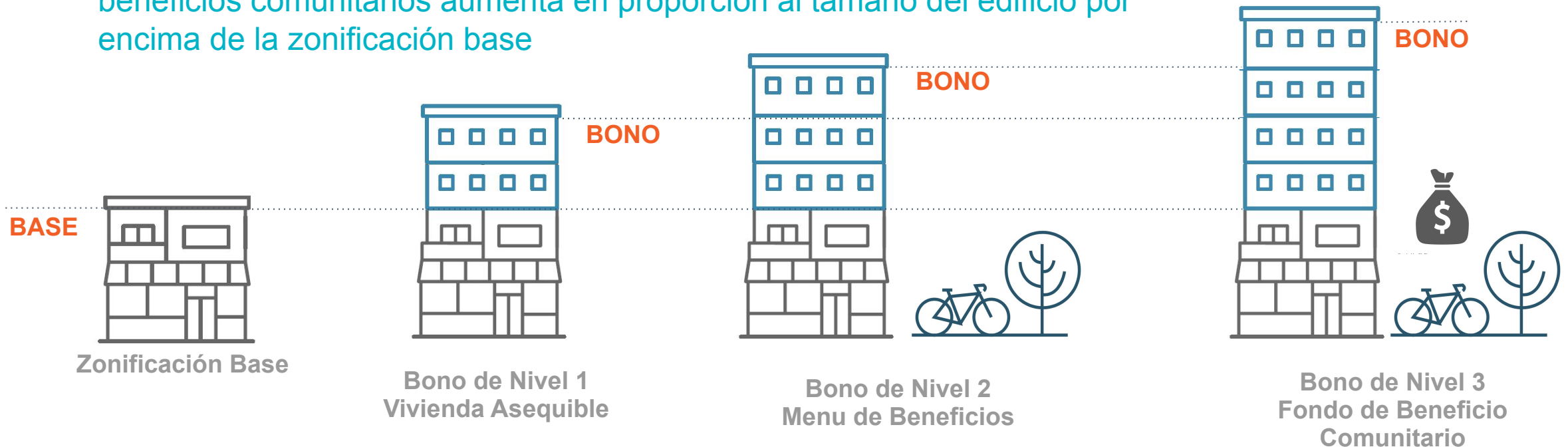
Debe incluir un porcentaje del total de viviendas como asequibles

Prioriza la vivienda asequible sobre otros beneficios comunitarios

Programa de Beneficios Comunitarios del Plan del Centro

Estructura del Programa para **Proyectos de Desarrollo de Vivienda**

Una estructura de incentivos de 3 niveles, donde la cantidad requerida de beneficios comunitarios aumenta en proporción al tamaño del edificio por encima de la zonificación base

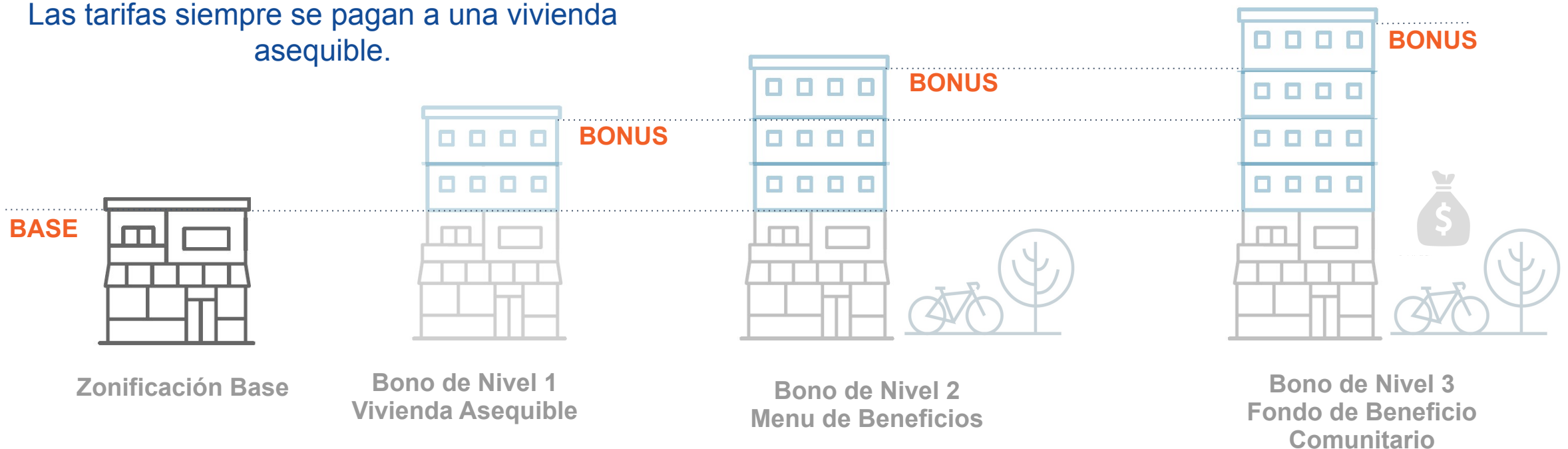


Programa de Beneficios Comunitarios del Plan del Centro

Estructura del Programa para **Proyectos de Desarrollo de Vivienda**

Las regulaciones de zonificación base permiten una cierta altura y área de piso, y se pueden construir solo con viviendas a tasa de mercado.

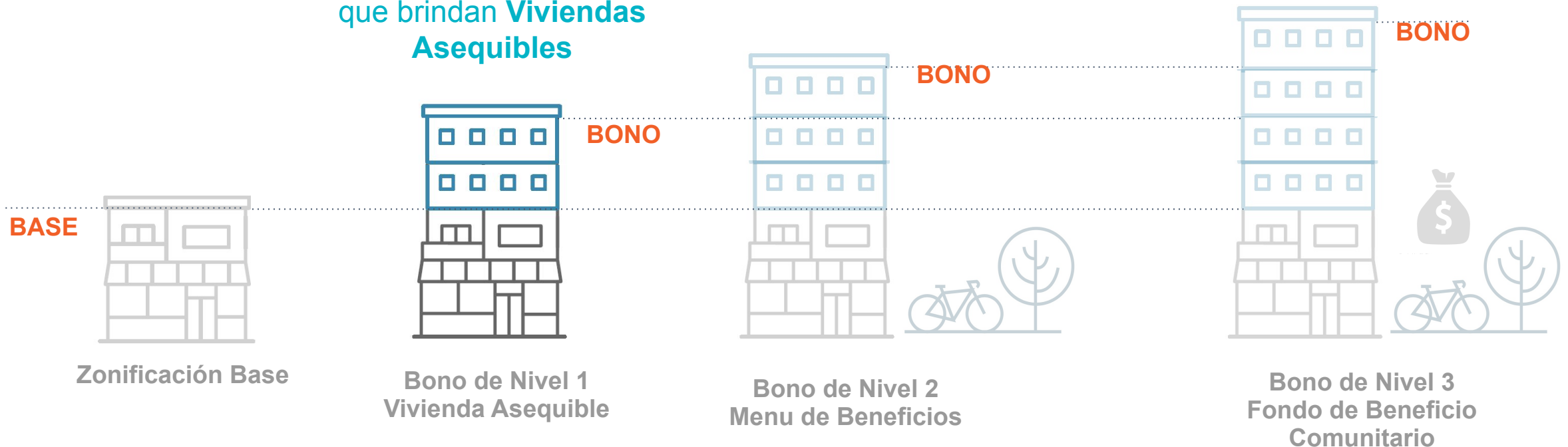
Las tarifas siempre se pagan a una vivienda asequible.



Programa de Beneficios Comunitarios del Plan del Centro

Estructura del Programa para **Proyectos de Desarrollo de Vivienda**

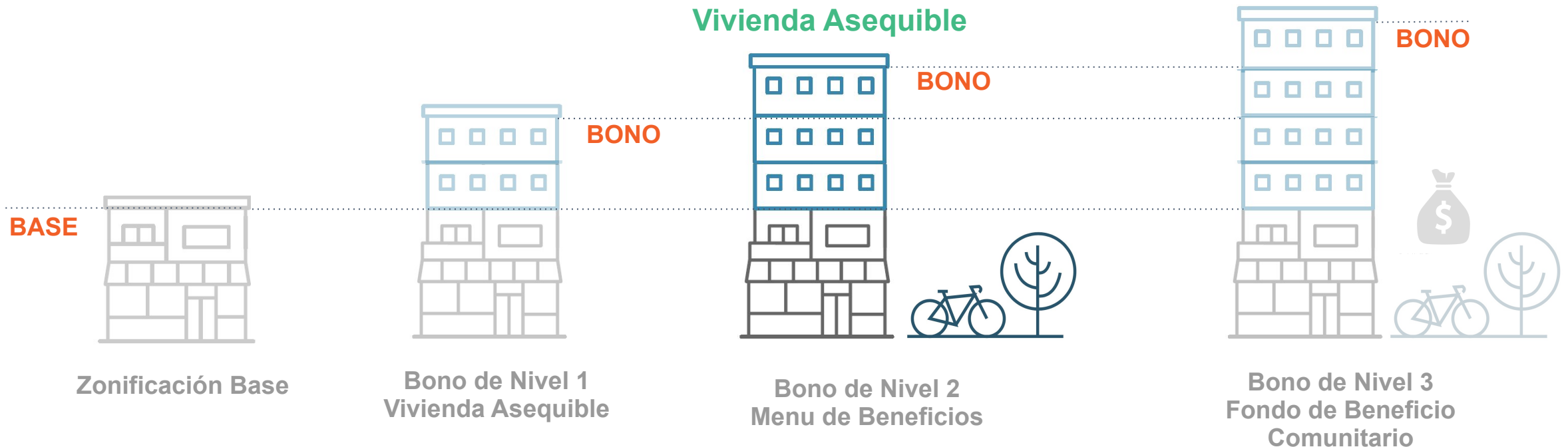
35% del coeficiente de constructibilidad (FAR) adicional está disponible para proyectos que brindan **Viviendas Asequibles**



Programa de Beneficios Comunitarios del Plan del Centro

Estructura del Programa para **Proyectos de Desarrollo de Vivienda**

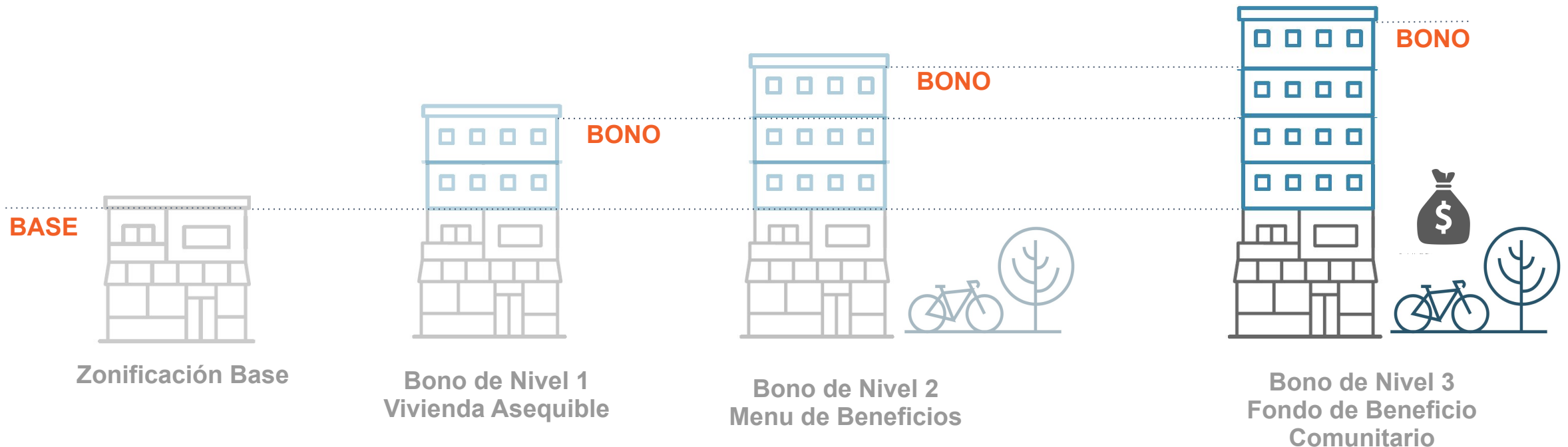
El 50% del área de piso "adicional" restante está disponible para proyectos que brindan **espacios abiertos accesibles al público, o instalaciones comunitarias o Vivienda Asequible**



Programa de Beneficios Comunitarios del Plan del Centro

Estructura del Programa para **Proyectos de Desarrollo de Vivienda**

Los proyectos pueden acceder al área de piso de bono restante proporcionando los beneficios identificados en los Niveles 1 y 2 o pagando una tarifa para un fondo de beneficios comunitarios



Programa de Beneficios Comunitarios del Plan del Centro

Estructura del Programa para **Proyectos de Desarrollo Sin Vivienda**

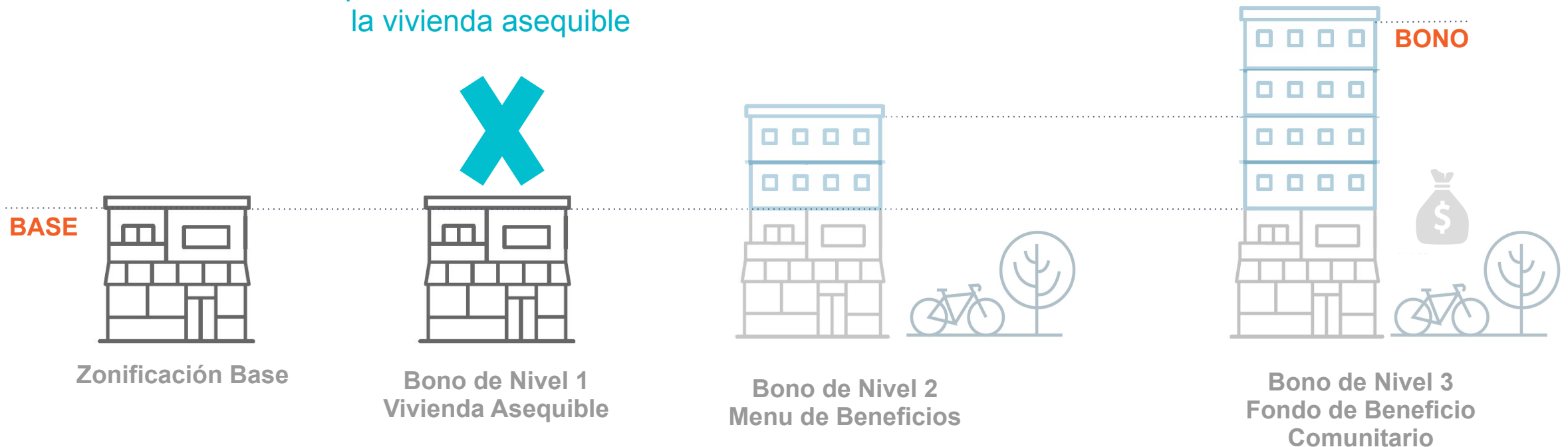
Cualquier proyecto de desarrollo comercial, de oficinas o de uso mixto con menos de 5 viviendas es elegible

Debe incluir una cantidad mínima de espacios abiertos de acceso público o instalaciones de servicio comunitario.

Programa de Beneficios Comunitarios del Plan del Centro

Estructura del Programa para **Proyectos de Desarrollo Sin Vivienda**

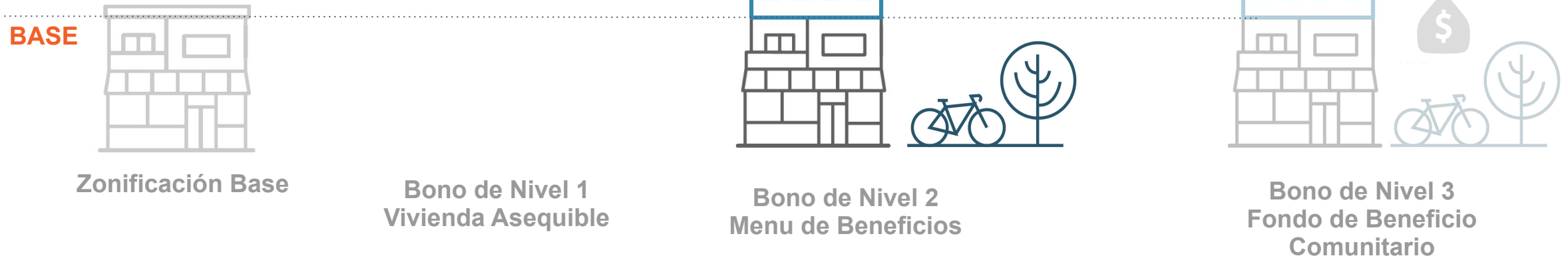
No se aplicarán los requisitos relacionados con la vivienda asequible



Programa de Beneficios Comunitarios del Plan del Centro

Estructura del Programa para **Proyectos de Desarrollo Sin Vivienda**

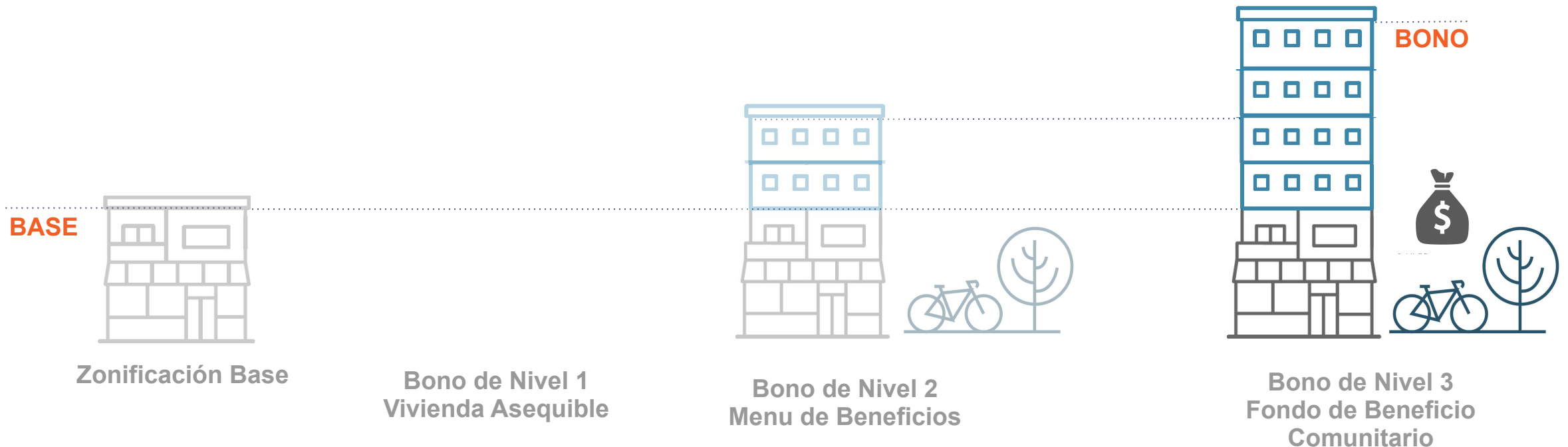
El 50% de los incentivos de desarrollo restantes están disponibles para proyectos que brindan **espacios abiertos accesibles al público, o instalaciones comunitarias o Vivienda Asequible**



Programa de Beneficios Comunitarios del Plan del Centro

Estructura del Programa para **Proyectos de Desarrollo Sin Vivienda**

Los proyectos pueden acceder al potencial de desarrollo de bono restante **proporcionando los beneficios identificados en el Nivel 2 o pagando una tarifa para un fondo de beneficio comunitario**



Programa de Beneficios Comunitarios del Plan del Centro

Viviendas Asequibles

Un proyecto que utiliza el Programa de Beneficios Comunitarios del Centro debe reservar por un período de **55 años**:



bajo ingreso
profundo

Ingresos de 0-15% del AMI

0



bajo ingreso
extremo

Ingresos de 0-30% del AMI

0



muy bajo
ingreso

Ingresos de 30-50% del AMI

0



bajo ingreso

Ingresos de 50-80% del AMI

0



ingreso
moderado
(de venta)

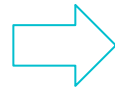
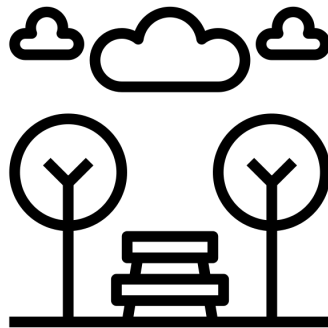
Ingresos de 80-120% del AMI

Programa de Beneficios Comunitarios del Plan del Centro

Espacio Público

Un proyecto que elija proporcionar espacio público para acceder al potencial de desarrollo de Nivel 2 o Nivel 3 debe incorporar lo siguiente:

Distribuir el **4% del área del lote** como espacio abierto de acceso público además del requisito de espacio para equipamiento al aire libre descrito en la zonificación base



Por cada **1:1 coeficiente de constructibilidad** de bono de potencial de desarrollo

Cumplir con los requisitos de ubicación, acceso y señalización

Cumplir con los estándares de diseño, sombra y paisajismo

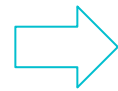
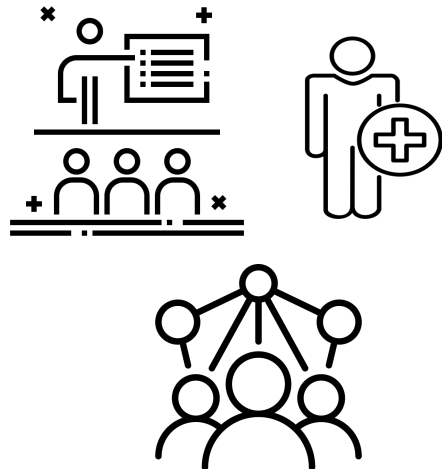
Incluir comodidades como baños, equipo recreativo y arte pública

Programa de Beneficios Comunitarios del Plan del Centro

Instalaciones Comunitarias

Un proyecto que elija proporcionar instalaciones comunitarias para acceder al potencial de desarrollo de Nivel 2 o Nivel 3 debe incorporar lo siguiente:

Asignar 5,000 pies cuadrados + 2.5% del área de piso incremental hacia una instalación comunitaria



Por cada 1:1 **coeficiente de constructibilidad** de bono de potencial de desarrollo

Cumplir con los requisitos de ubicación, acceso y señalización

Elegir de un menú de comodidades

- Escuelas
- Servicios sociales
- Instalaciones públicas
- Centros de movilidad
- Servicios de guardería
- Bibliotecas

Programa de Beneficios Comunitarios del Plan del Centro

Transferencia de Derechos de Desarrollo



Área TDR

Los sitios donantes y receptores se encuentran dentro del Distrito de las Artes

Donante Eligible

Sitio designado o considerado elegible a nivel local, estatal o federal; Contribuyente de SurveyLA a un distrito histórico o recurso individual identificado

En el horizonte para DTLA 2040

Participación Ciudadana Continua

- Líneas de Tiempo Extendidas
- Actividades, Educación y Diálogo
 - Seminarios web sobre planeación: disponibles en línea
 - Participación en grupos pequeños (a pedido)
- Materiales de información en varios idiomas y formatos (digital y en papel) disponibles en planning4la.org/dtla2040
- Comentario público formal en la audiencia pública, la Comisión de Planeación de la Ciudad y el Comité de Planeación y Gestión de Uso de Suelo

Sesiones Virtuales de Información y Aviso de Audiencia Pública Actualización Del Plan Comunitario Del Centro De Los Ángeles



Audiencia Pública (Virtual)
Martes, 8 de Diciembre
4:00 p.m. - 7:00 p.m.

Acompáñenos a la Junta de Zoom:

<https://planning-lacity-org.zoom.us/j/89015073209>

Password: 497626

Marque de su ubicación:

+1 669 900 9128 US (San Jose)

+1 213 338 8477 US (Los Angeles)

ID de Junta: 890 1507 3209

Instrucciones de Acceso (Para Computadora):

- Vaya al enlace de la Junta de Zoom y ingrese la contraseña cuando se le sugiere 0,
- Desde la aplicación de Zoom, Unase > Ingrese el ID de Junta > Ingrese la Contraseña

Instrucciones para Acceso (Por Teléfono):

- Marque uno de los números telefónicos listados.
- Cuando se le pregunte por el ID de la Junta, ingrese "(Meeting ID)," seguido por "#" (señal de pound).
- Cuando se le pregunte que ingrese su ID de participante, ingrese "#" (señal de pound) para continuar.

En conformidad con la Orden Ejecutiva del Gobernador N-29-20 (en Marzo, 17, 2020) y por preocupaciones sobre COVID-19, esta audiencia pública será conducida enteramente por línea o por teléfono.

El Equipo del Plan del Centro de Los Ángeles

General Inquiries

Downtownplan@lacity.org

Craig Weber

Principal City Planner & Division Head

craig.weber@lacity.org

(213) 978-1311

Brittany Arceneaux

Project Manager, Community Plan Update

brittany.arceneaux@lacity.org

(213) 978-1911

Jordan Hallman

Jordan.hallman@lacity.org

(213) 978-1204

Valerie Watson

Senior City Planner & Section Head

valerie.watson@lacity.org

(213) 978-1294

Veena Snehansh

veena.snehansh@lacity.org

(213) 978-1317