



Hoja Informativa y Preguntas más Frecuentes

Resumen

El Departamento de Planeación de Los Ángeles está actualizando el Plan Específico de Cornfield Arroyo Seco (o CASP por sus siglas en inglés) para apoyar la producción de más viviendas accesibles, de apoyo permanente y de ingresos mixtos en comparación con el Plan existente. Los cambios clave propuestos para el CASP incluyen requisitos de vivienda asequible fortalecidos, el establecimiento de un nuevo Programa de Beneficios Comunitarios, disposiciones que facilitan nuevos proyectos de vivienda asequible en terrenos de propiedad pública, un aumento general en la capacidad de vivienda y un sistema de zonificación modernizado basado en el nuevo Código de Zonificación de la Ciudad. El CASP actualizado apoyará los esfuerzos de la Ciudad para acelerar la producción de viviendas durante la crisis de la vivienda, y al mismo tiempo también reconocerá las diversas necesidades de las comunidades e industrias que han compartido este espacio por mucho tiempo.

Antecedentes

Adoptado en 2013, el CASP es un documento de uso de suelo que gobierna la área industrial de 600 hectáreas en la parte este de la Ciudad, cerca de las comunidades de Chinatown, Cypress Park y Lincoln Heights. El área está intercalada con grupos de vecindarios residenciales, usos comerciales, terrenos de propiedad de la Ciudad, desarrollos de viviendas asequibles y espacios abiertos, como el Parque Histórico Estatal de Los Ángeles (el "Cornfield" o el "Maizal"). Hoy en día, el área CASP alberga a unos 6200 residentes y hay alrededor de 1800 unidades de vivienda en el CASP, tres cuartos de cuáles son edificios multifamiliares.

Uno de los objetivos principales del CASP existente es facilitar la producción de viviendas más asequibles para los hogares de ingresos extremadamente bajos y muy bajos. Aproximadamente el 48 por ciento de los hogares de inquilinos en el CASP tienen ingresos extremadamente bajos (\$37,850 anuales para una familia de cuatro o muy bajos (\$63,050 para una familia de cuatro), en comparación con el 30 por ciento de la ciudad de Los Ángeles en su conjunto. Sin embargo, la producción de viviendas asequibles y de ingresos mixtos dentro del CASP ha sido limitada. El Departamento de Planeación está actualizando las regulaciones de uso de suelo de CASP para poder promover mejor las oportunidades de vivienda para todos los angelinos.

Disposiciones Clave del Borrador Preliminar

Publicado en noviembre de 2022, el borrador preliminar de la actualización del CASP presenta nuevas disposiciones que incentivan las unidades de vivienda asequible en sitio, incentivan otros beneficios comunitarios y mejoran la claridad y la transparencia de los estándares regulatorios. Los comentarios de grupos

y partes interesadas clave, incluyendo los desarrolladores de viviendas asequibles, las organizaciones comunitarias y los departamentos de la Ciudad, durante el proceso de divulgación inicial, así como la investigación de antecedentes y el análisis económico, informaron estos cambios propuestos.

1. Un nuevo programa de beneficios comunitarios

El Borrador Preliminar de la actualización del CASP incluye un nuevo Programa de Beneficios Comunitarios para incentivar la producción de viviendas asequibles y aumentar el acceso a nuevos espacios públicos abiertos al aire libre e instalaciones comunitarias. El Programa de Beneficios Comunitarios tiene una estructura de dos niveles que prioriza primero la vivienda asequible.

Nivel 1 del Programa de Beneficios Comunitarios requiere un porcentaje de unidades de viviendas asequibles construidas en sitio (o pagadas, en lugar de ellas), a cambio de duplicar el Coeficiente de Utilización de Suelo (FAR por sus siglas en inglés) por encima del Coeficiente de Utilización de Suelo (FAR) máximo base del sitio del proyecto. Los porcentajes reservados bajo este primer nivel del Programa de Beneficios Comunitarios se muestran a continuación en la Figura 1. Por ejemplo, un nuevo desarrollo residencial podría calificar para este primer nivel del Programa de Beneficios Comunitarios al reservar un mínimo de 15% de todas las unidades de vivienda para hogares de muy bajos ingresos.

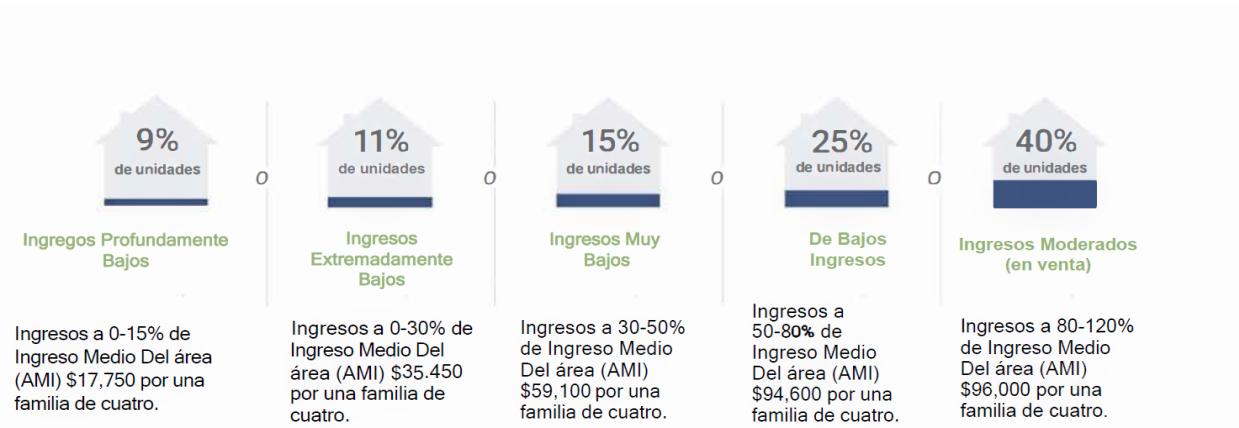


Figura 1. Programa de Beneficios Comunitarios, Requisitos de Nivel 1

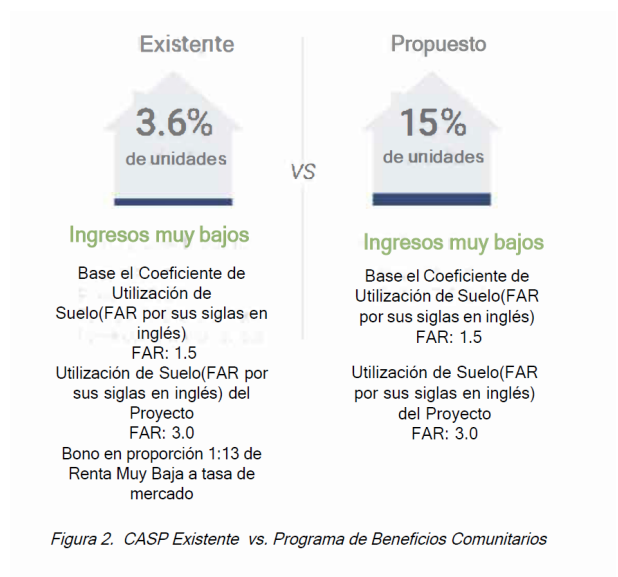
Bajo el Nivel 1 del Programa de Beneficios Comunitarios, al menos el 25% del total de unidades de vivienda en un proyecto residencial debe ser de dos dormitorios o más, para asegurar una variedad de tamaños de unidades para familias. Los proyectos que utilizan el Nivel 1 también son automáticamente elegibles para hasta tres incentivos relacionados a lo ancho del edificio, la cobertura del lote, lo ancho del lote y el promedio de la superficie construida, para mejorar la viabilidad de estas unidades de vivienda asequibles adicionales.

Nivel 2 del Programa de Beneficios Comunitarios se enfoca en instalaciones y servicios que ayudan a que las comunidades sean saludables y prósperas. Una vez que un proyecto de desarrollo residencial cumple con los requisitos de vivienda asequible de Nivel 1, el proyecto puede obtener FAR adicional, hasta el FAR de bono máximo, proporcionando espacios abiertos al aire libre de acceso público o instalaciones comunitarias en el sitio. Las instalaciones comunitarias elegibles incluyen escuelas, bibliotecas, servicios sociales, clínicas de salud comunitarias o guarderías. El Plan también introduce un nuevo tipo de beneficio comunitario, con el cual el

espacio reservado a un alquiler inferior al de la tasa del mercado para negocios pequeños y/o con legado que sirven a la comunidad se consideraría una instalación comunitaria.

Alternativamente, un proyecto puede obtener FAR adicional, hasta el FAR de bono máximo, proporcionando viviendas asequibles adicionales bajo el Nivel 2 del Programa de Beneficios Comunitarios. Los proyectos no residenciales podrían acceder al bono de Coeficiente de Suelo a través de los incentivos para espacios públicos abiertos al aire libre e instalaciones comunitarias.

El nuevo Programa de Beneficios Comunitarios del Borrador Preliminar generaría significativamente más unidades de vivienda asequibles y espacios abiertos al aire libre e instalaciones comunitarias que bajo el CASP actual. Por ejemplo, el Nivel 1 del nuevo Programa de Beneficios Comunitarios generará cuatro veces más viviendas asequibles para hogares de bajos ingresos en comparación con el Bono de Vivienda Asequible del CASP actual (Estrategia B). El Programa de Beneficios Comunitarios se ve reforzado por numerosos cambios en las disposiciones de desarrollo y uso de suelo del CASP, en un esfuerzo para facilitar mejor todas las formas de desarrollo de viviendas.



2. Facilitar nuevos proyectos de vivienda asequible, incluso en terrenos públicos

El Borrador Preliminar del CASP actualizado facilita proyectos de viviendas 100 por ciento asequibles y, por primera vez en el CASP, permitiría viviendas de apoyo permanentes por derecho en sitios que son propiedad de agencias gubernamentales y generalmente se usan como instalaciones gubernamentales en la actualidad. Estos cambios propuestos ampliarían significativamente el área donde se podrían construir viviendas asequibles en el CASP, incluso en terrenos que son propiedad de la Ciudad.

Actualmente, el CASP limita la vivienda a no más del 90 por ciento del área de suelo de un proyecto en la zona Aldea Urbana (o Urban Village por sus siglas en inglés), y no más del 15 por ciento del área de suelo de un proyecto en las otras zonas CASP, para garantizar una mezcla de usos dentro de un edificio. El Borrador Preliminar del CASP actualizado eximirá al 100 por ciento de los proyectos de viviendas asequibles y viviendas de apoyo permanente de cualquier requisito de proporcionar una área de suelo no residencial, lo que mejoraría en gran medida la viabilidad de dichos proyectos.

3. Un aumento en la capacidad de vivienda

El borrador preliminar del CASP actualizado incorpora cambios que aumentan la capacidad para viviendas asequibles, de ingresos mixtos y de apoyo permanente dentro del Área del Plan.

Por ejemplo, el CASP actualizado permitiría proyectos que son hasta un 100 por ciento residenciales en propiedades designadas como Urban Village, en comparación con el 90 por ciento según las regulaciones actuales. El CASP actualizado también aumentaría la cantidad de terreno designado como Urban Village (la zona que más permite viviendas dentro del CASP) de aproximadamente 90 acres (19 por ciento del área) a aproximadamente 132 acres (28 por ciento del área), lo que aumentará la capacidad de vivienda en el área, al mismo tiempo que se conserva una cantidad significativa de terreno para empleo y espacios abiertos.

El Plan propuesto permitiría los tipos de usos industriales ligeros que generalmente son compatibles con los usos residenciales y no permitiría los usos industriales pesados. Los nuevos estándares de zonificación introducirán requisitos de protección, distanciamiento y detección cuando los usos industriales y residenciales u otros usos sensibles estén ubicados cerca uno del otro.

4. Un sistema de zonificación modernizado basado en el nuevo código de zonificación de la ciudad

Para mejorar la claridad, consistencia y transparencia de las regulaciones del CASP, el Borrador Preliminar del CASP actualizado adopta una nueva estructura de zonificación basada en el nuevo Código de Zonificación propuesto por la Ciudad (Capítulo 1A del Código Municipal de Los Ángeles). El CASP actualizado se basaría y haría referencia a las definiciones, procesos y estándares generales del nuevo Código de Zonificación, sin dejar de ser un documento separado de los Planes Comunitarios del Centro y Noreste de Los Ángeles.

Los estándares de zonificación actuales del CASP se traspusieron a un sistema modular de Distritos de Forma, Distritos de Fachada, Distritos de Estándares de Desarrollo, Distritos de Uso y Distritos de Densidad que son exclusivos del CASP pero consistentes con los distritos de zonificación establecidos por el nuevo Código de Zonificación. Donde el CASP actual contenga estándares redundantes, como los que ya existen en otras reglamentaciones (p. ej., código de edificios verdes y el nuevo Código de zonificación), se han eliminado para mejorar la facilidad de implementación y garantizar la coherencia con los estándares de toda la ciudad. Este enfoque garantiza que la intención reglamentaria del CASP original siga aplicándose a los proyectos de desarrollo y significa que, a medida que se creen o actualicen los estándares de la ciudad para reflejar, por ejemplo, los avances tecnológicos o nuestra comprensión de los impactos del cambio climático, ahora también se aplicarán a proyectos en el CASP. Los estándares más consistentes y objetivos del CASP actualizado reducirán la ambigüedad y garantizarán que sus disposiciones se puedan aplicar de manera significativa.

Preguntas Más Frecuentes

¿Qué es el CASP?

Aprobado en el 2013, el CASP (por sus siglas en Inglés) es un documento de uso de suelo que gobierna una zona industrial de 600 acres (1 milla cuadrada) que alberga a unas 6.200 personas en la parte este de la ciudad, cerca de las comunidades de Chinatown, Cypress Park, y Lincoln Heights y a lo largo del Río Los Ángeles. El CASP establece nuevas regulaciones de zonificación para respaldar el crecimiento de nuevos vecindarios de uso mixto orientados a los peatones, y a la vez retener terrenos para usos industriales y otros usos laborales. Entre sus numerosos objetivos de política, una prioridad del CASP es facilitar la producción y la provisión continua de viviendas asequibles para hogares de ingresos extremadamente bajos y muy bajos.

¿Por qué la Ciudad está actualizando el CASP para apoyar más viviendas?

El número limitado de unidades de vivienda disponibles (menos del uno por ciento de vacantes residenciales en el CASP), junto con la fuerte demanda en el área, ha llevado a un aumento en los costos de la vivienda y al posible desplazamiento de hogares de bajos ingresos que no pueden pagar un aumento del alquiler. El Departamento de Planeación de la Ciudad de Los Ángeles está actualizando el CASP para impulsar la producción de viviendas de apoyo permanente, asequibles y de ingresos mixtos. Esto ayudará a aliviar las presiones de vivienda en el área de CASP y la Ciudad.

¿Cuáles son los componentes clave de la actualización del CASP?

La Actualización del CASP incluye una zonificación actualizada que apoyará viviendas de apoyo permanentes, de ingresos mixtos y más asequibles; un nuevo Programa de Beneficios Comunitarios con requisitos actualizados de vivienda asequible; límites revisados del Plan Específico; y estándares de desarrollo actualizados que brindan más claridad y reducen la redundancia en comparación con las regulaciones actuales del CASP.

¿Cómo apoya la Actualización CASP la producción de viviendas asequibles y de ingresos mixtos?

Por primera vez, el CASP permitiría viviendas de apoyo permanente, asequibles y de ingresos mixtos en las cuatro zonas principales del CASP, ampliando drásticamente el lugar donde se podrían construir dichas viviendas. La Actualización también aumentaría la cantidad de uso de suelo con la designación de "Villa urbana" zonificado de 90 acres (19 por ciento del área de terreno) a 132 acres (28 por ciento del área de terreno) para expandir donde se podrían construir viviendas de varios tipos, mientras se conserva una cantidad significativa de terrenos para usos laborales y espacios públicos. Los cambios de zonificación serían respaldados por un nuevo Programa de Beneficios Comunitarios para estimular la producción de unidades más asequibles que con los requisitos actuales. Los refinamientos a los estándares de desarrollo existentes reducirían la ambigüedad y ayudarían a mejorar aún más la viabilidad de los proyectos de vivienda en el área.

¿Cómo promueve la Actualización del CASP la estabilidad de la vivienda?

La Actualización del CASP apoyará la creación de nuevas unidades de vivienda de apoyo permanente, asequibles y de ingresos mixtos para aliviar la presión a los niveles de alquiler y ampliar las oportunidades de vivienda para los residentes de bajos ingresos. El nuevo Programa de Beneficios Comunitarios dará como resultado cuatro veces la cantidad de viviendas asequibles en comparación con la zonificación de incentivos existente y, por primera vez, se dirigirá a los hogares con ingresos extremadamente bajos (0 a 15 por ciento del ingreso medio del área) que son más vulnerables al aumento de los costos de vivienda. Para minimizar los riesgos de desplazamiento directo e indirecto de las viviendas nuevas, la Actualización del CASP incorpora una estrategia de zonificación que ubica las nuevas áreas zonificadas conocidas como “Villa urbana” lejos de las comunidades residenciales existentes que no tienen protecciones de viviendas asequibles de convenio, y se reforzaría con el Programa de Beneficios Comunitarios descrito arriba.

¿Cómo están cambiando los límites con la Actualización del CASP?

Los límites actualizados excluyen las parcelas que actualmente no tienen zonificación CASP para aclarar la incompatibilidad del Plan Específico en esas parcelas. También incluiría las pocas parcelas ubicadas dentro del Área del Plan Comunitario de Silver Lake-Echo Park-Elysian Valley. La Actualización incluiría los siguientes tipos de parcelas del CASP:

- Propiedades existentes con zona C2;
- Propiedades existentes en zonas RD1.5 y RD2;
- Parcelas existentes con zona CM; y
- Parcelas existentes de la zona GW ubicadas dentro del Área del Plan Comunitario de Silver Lake-Echo Park-Elysian Valley.

El área total del terreno del Plan Específico disminuiría de aproximadamente 600 acres a aproximadamente 560 acres (reducción del 7 por ciento). Las propiedades que ya no se encuentran dentro de los límites del CASP continuarán conservando sus zonas RD1.5, RD2, CM o C2 existentes.

¿Cuál es el cronograma de este proceso?

El Departamento de Planeación de la Ciudad de Los Ángeles completó su revisión inicial del CASP en la primavera del 2021. Durante esta fase, el Departamento de Planeación realizó grupos de enfoque con las partes interesadas de la comunidad para reconfirmar los valores que deberían guiar el programa de trabajo, incluyendo desarrolladores de viviendas asequibles y de precio de mercado para evaluar las barreras potenciales a la producción de vivienda en el área del Plan Específico. En abril del 2021 se llevó a cabo una Reunión de Alcance Virtual, que incluyó una presentación y una sesión de preguntas y respuestas, junto con la publicación del borrador del Aviso de Preparación (NOP por sus siglas en Inglés) del Informe de Impacto Ambiental (EIR por sus siglas en Inglés).

Después de esta fase inicial, se comenzó el trabajo en la redacción de propuestas de la actualización del Plan Específico. Los conceptos clave de zonificación, los cambios propuestos y los mapas se compartieron durante la reunión virtual de puertas abiertas realizada en noviembre del 2021. En noviembre de 2022 se publicó un borrador preliminar del CASP actualizado, seguido de una jornada de puertas abiertas en diciembre de 2022 para familiarizar al público con el borrador y responder preguntas.

El borrador del EIR para la actualización del CASP se publicó el 20 de julio de 2023, para un período de comentarios públicos de 60 días, junto con un borrador actualizado del verano de 2023. El 27 de septiembre de 2023, Planificación Urbana llevará a cabo una sesión informativa y una audiencia pública virtual para brindar una oportunidad formal para que el público comente sobre la actualización del CASP. La audiencia pública se utilizará para recopilar comentarios públicos para ayudar a informar un informe de recomendación del personal a la Comisión de Planificación de la Ciudad, que considerará el tema el 7 de diciembre de 2023. Luego de la consideración de la Actualización CASP por parte de la Comisión de Planificación de la Ciudad, el Concejo Municipal tendrá una oportunidad para adoptar el Plan Específico y las actualizaciones relacionadas de zonificación y uso de la tierra.

¿Cómo puede el público participar en este proceso con la Ciudad?

Como parte de la Actualización del CASP, El Departamento de Planeación de la Ciudad consultará con organizaciones locales, residentes, negocios, profesionales en viviendas y el desarrollo y otras partes interesadas. La participación se llevará a cabo en línea en una variedad de foros que incluyen grupos de enfoque, jornadas de puertas abiertas y presentaciones a los Consejos Vecinales y otros grupos comunitarios. Podrían ocurrir reuniones en persona, cuando sea aconsejable y de acuerdo con las directivas de salud pública de la ciudad de Los Ángeles.

Invitamos a las partes interesadas y organizaciones interesadas a registrarse para recibir actualizaciones por correo electrónico en nuestro sitio web y de esta manera poder mantenerse informados e involucrados. Puede encontrar más información sobre la Actualización del CASP propuesta, incluyendo las grabaciones de reuniones y presentaciones virtuales, en Planning4LA.org/casp-update.

Contactenos

Michael Sin
Planeadora Urbana, Manager del Proyecto
michael.sin@lacity.org
(213) 978-1345

Brittany Arceneaux
Planeadora Urbana Senior
brittany.arceneaux@lacity.org
(213) 978-1911

Las consultas de los medios deben dirigirse a planning.media@lacity.org.