

HOJA INFORMATIVA

Enmienda del Distritos de Zonificación Sobrepuestos para la implementación del Plan Comunitario del Sur de Los Ángeles

Archivo del Consejo #20-1265

CPC-2022-5432-ZC-CPIOA

(Agosto 2022)

Resumen

El Departamento de Planeación de la Ciudad está modificando porciones de los Distritos de Zonificación Sobrepuestos para la Implementación del Plan Comunitario del Sur de Los Ángeles (*CPIO, por sus siglas en inglés*). Estas modificaciones proponen fortalecer la estabilidad del vecindario y promover la preservación de viviendas asequibles. Las enmiendas propuestas incluyen la creación de una nueva "Área de Unidad Protegida del CPIO" por la cual los proyectos residenciales serán sujetos a normas existentes de desarrollo de la Subárea Residencial del CPIO, y a nuevas disposiciones que requerirán el reemplazo de viviendas asequibles y retrasarían las demoliciones. Consulte el [mapa](#) que describe las áreas específicas ubicadas en el Distrito 8 del Consejo y el Distrito 9 del Consejo, e incluye el área comúnmente conocida como "NSO" (Superposición de Estabilización del Vecindario).

Antecedentes

En enero de 2020, el Consejo de la Ciudad de Los Ángeles instruyó al Departamento de Planeación de la Ciudad que prepare un informe que analice el distrito de uso suplementario, Superposición de Estabilización del Vecindario (NSO) de North University-Exposition Park-West Adams, una superposición dentro del área del Plan Comunitario del Sur de Los Ángeles, para explorar estrategias para abordar las preocupaciones de la comunidad, incluyendo el desplazamiento, la escasez de viviendas asequibles y el desarrollo fuera de escala. Con el fin de responder a la urgencia de los temas, la modificación de los Distritos de Zonificación Sobrepuestos para la Implementación del Plan Comunitario del Sur de Los Ángeles (CPIO) se identificó como una respuesta política acelerada y eficiente con el entendimiento de que un futuro programa de trabajo integral

respondería con soluciones de políticas del uso de suelo a más largo plazo. Tal programa de trabajo futuro incluiría la implementación del marco del Nuevo Código de Zonificación del Capítulo 1A de LAMC.

Distritos de Zonificación Sobrepuestos para la Implementación del Plan Comunitario del Sur de Los Ángeles (CPIO, por sus siglas en inglés)

El CPIO del Plan Comunitario del Sur de Los Ángeles entró en vigencia por primera vez en diciembre de 2018 luego de la adopción del Plan Comunitario del Sur de Los Ángeles. El CPIO implementa el Plan Comunitario del Sur de Los Ángeles adaptando las regulaciones de desarrollo para mejorar el carácter único de los vecindarios mientras acomoda el crecimiento en ubicaciones preferidas, principalmente en áreas de desarrollo orientadas al tránsito ubicadas junto a los corredores de rutas principales de autobús y tren ligero.

El CPIO estableció subáreas (Corredores, Desarrollo Orientado al Tránsito, Industrial y Residencial) con diferentes niveles de regulaciones relacionadas con el diseño de edificios, usos de suelo permitidos y, en algunos casos, incentivos personalizados. La enmienda propuesta incluye cambios a las Subáreas de Desarrollo Orientado al Tránsito y Residencial.

Subáreas Residenciales

Las subáreas residenciales fortalecen la estabilidad del vecindario residencial y guían el nuevo desarrollo residencial para que sea consistente con el carácter predominante del vecindario. Para todas las Subáreas Residenciales, los proyectos deben cumplir con los estándares básicos de diseño para las fachadas, los patios, las formas de los techos y los materiales de construcción. Actualmente hay tres Subáreas Residenciales en el CPIO del sur de Los Ángeles: Unifamiliar, Multifamiliar y Carácter Residencial.

Aspectos destacados de los estándares de Subárea Residencial del CPIO	
Subárea M: Unifamiliar	Normas para nuevos proyectos o adiciones para preservar el carácter de los vecindarios de baja densidad
Subárea N: Multifamiliar	Normas para los nuevos desarrollos que mejorarían la calidad estética y la habitabilidad de los vecindarios de baja a media densidad
Subárea O: Carácter Residencial	Estándares para los nuevos desarrollos para complementar mejor el carácter histórico del vecindario circundante

Subáreas de Desarrollo Orientado al Transporte Público

Las subáreas de Desarrollo Orientado al Transporte Público (TOD, por sus siglas en inglés) promueven proyectos bien diseñados y orientados a los peatones que son apropiados para la escala y el contexto de cada vecindario de tránsito específico. Las regulaciones de uso

promueven el establecimiento de usos muy necesarios, así como también incentivan la construcción de viviendas 100 por ciento asequibles y proyectos de viviendas de ingresos mixtos cerca del transporte público. Actualmente hay cuatro subáreas TOD en el CPIO del sur de Los Ángeles: Bajo, Medio, Alto y Regional.

Puntos Claves

Implementar la Ley de Crisis de Vivienda

Las enmiendas propuestas implementan nuevos cambios en la ley estatal establecidos por la Ley de Crisis de Vivienda (colectivamente, SB 8 y SB 330) que requiere que ciertos proyectos de desarrollo residencial 1) no logren ninguna pérdida neta en unidades residenciales; 2) reemplacen ciertos tipos de unidades residenciales “protegidas”; y 3) proporcionen ciertas protecciones a los ocupantes. Estas leyes, que caducan en 2030, ya se están implementando en toda la Ciudad de Los Ángeles. Sin embargo, las enmiendas propuestas mejorarán aún más los requisitos estatales y los convertirán en un beneficio permanente de una “Área de Unidad Protegida CPIO” recientemente creada dentro del Plan Comunitario del Sur de Los Ángeles. Estos cambios propuestos abordan las preocupaciones de la comunidad relacionadas con el desplazamiento y la escasez de viviendas asequibles.

Mejoras a los Requisitos del Estado en el Área de la Unidad Protegida de CPIO

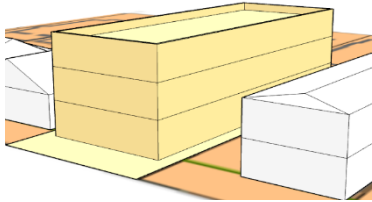
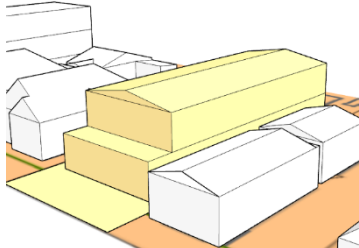
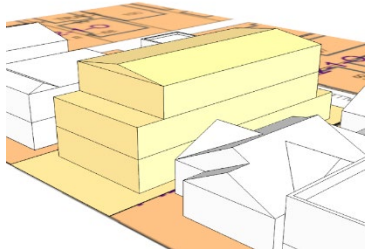
	Requisitos Estatales	Requisitos de CPIO Propuestos
Sin Pérdida Neta	Los proyectos residenciales deben reemplazar al menos la misma cantidad de unidades existentes en un sitio antes del desarrollo	Sin cambios
Reemplazo de Unidades Protegidas - Tamaño	Debe ser reemplazada por una unidad que tenga un número equivalente de habitaciones*	Debe ser reemplazada por una unidad que tenga un número equivalente de habitaciones* y baños y al menos una superficie de piso comparable, si no hay documentación disponible sobre el área de piso, entonces, por defecto, el tamaño de la unidad protegida es un tamaño comparable
Reemplazo de Unidades Protegidas - Nivel de Asequibilidad	Debe ser reemplazada con una unidad a costo asequible, si no hay documentación de ingresos disponible, entonces por defecto se reemplaza a los niveles de asequibilidad en toda la ciudad	Debe ser reemplazada con una unidad a costo asequible, si no hay documentación de ingresos disponible, entonces por defecto se reemplaza a niveles de ingresos extremadamente bajos

*Hasta 3 habitaciones. Si la unidad era una unidad unifamiliar con más de 3 habitaciones, entonces solo se requiere reemplazar 3 habitaciones.

Aplicar Subáreas Residenciales CPIO a Vecindarios Adicionales

Algunos vecindarios residenciales dentro del “Área de unidad protegida de CPIO” propuesta que no se identificaron inicialmente en el CPIO se designarán dentro de una de las tres subáreas residenciales de CPIO disponibles: Unifamiliar, Multifamiliar o Carácter Residencial. Esta solicitud aborda preocupaciones relacionadas con el nuevo desarrollo de relleno y su impacto en el carácter predominante del vecindario.

La aplicación de Subárea Residencial M (Unifamiliar) y O (Carácter Residencial), en particular, refina aún más la envolvente del desarrollo a través de la aplicación de ciertos estándares, como los retranqueos de construcción requeridos:

<i>Cómo los Estándares de Subáreas Residenciales de CPIO Pueden dar Forma a Proyectos Futuros</i>		
<i>Existente (zona subyacente)</i>	<i>Subárea M – Unifamiliar</i>	<i>Subárea O – Carácter Residencial</i>
		

Equilibrar la Aplicación de Subáreas Residenciales con Cambios en Subáreas de TOD

En el supuesto de que ocurran pérdidas potenciales en el área edificable de cualquier parcela determinada debido a los retranqueos de construcción requeridos, la Ley de Crisis de Vivienda exige que la Ciudad compense esas pérdidas potenciales. En este caso, las pérdidas se acomodarán a lo largo de corredores selectos dentro del Área de Unidad Protegida de CPIO propuesta mediante la aplicación de una designación TOD más alta a las parcelas actualmente designadas con una de las tres Subáreas TOD. Este aumento en la designación dará como resultado un FAR (Coeficiente de Utilización de Suelo) de bonificación más alto.

Cambios Propuestos a las Subáreas TOD en el Área de la Unidad Protegida CPIO

Designación de Subárea TOD existente	Bonificación existente de FAR	Designación de Subárea TOD propuesta	Bonificación correspondiente de FAR
TOD Bajo	2:1	TOD Medio	3:1
TOD Medio	3:1	TOD Alto	3.5:1
TOD Medio	3:1	TOD Regional*	6:1
TOD Alto	3.5:1	TOD Regional*	6:1

*Las unidades de reemplazo para Proyectos de Vivienda Asequible de CPIO en la Subárea Regional TOD dentro del Área de Unidad Protegida CPIO no contarán para las Unidades Asequibles Restringidas requeridas (como se define en el Capítulo 1 de CPIO) y al menos el 30% de todas las unidades en desarrollos más grandes de 5 unidades deben tener 2 o más habitaciones.

Retrasos de Demolición

También se propone una demora de demolición y permiso para proyectos donde una estructura existente tiene más de 45 años dentro de una geografía limitada dentro del Área de la Unidad Protegida CPIO. La aplicación de retrasos en la demolición ha sido una solicitud constante de la comunidad para ayudar a abordar la estabilidad del vecindario.

Cambio de Zona a Vecindarios R1

Las propiedades actualmente zonificadas R1-1 dentro del Área de Unidad Protegida CPIO se proponen para ser zonificadas R1R3. Este cambio tiene como objetivo abordar cuestiones de carácter del vecindario y facilitar la compatibilidad de nuevas construcciones, adiciones y alteraciones en vecindario unifamiliares donde la forma de edificio predominante incluye una masa de un piso en el frente del lote y una masa de dos pisos en la parte trasera del lote. La intención de esta variación es dirigir la reducir la concentración en la parte delantera del lote y permitir una mayor concentración en la parte trasera del lote que respete la escala y la forma de otras casas en las inmediaciones.

Preguntas y Respuestas

¿Qué impactos tendrá esta ordenanza en mi propiedad??

Las propiedades ubicadas dentro de una Subárea CPIO se les agregará el designador CPIO a su zonificación (p. ej., RD2-1-CPIO), de modo que cuando los dueños de propiedades soliciten permisos para proyectos, la Ciudad sabrá que la propiedad está sujeta a las reglamentaciones adicionales de CPIO. Las propiedades que ya tienen la designación CPIO y se encuentran dentro de una subárea residencial o subárea TOD también se verán afectadas si se encuentran dentro del "Área de Unidad Protegida CPIO"

porque la propuesta implica modificar las reglamentaciones (por ejemplo, protecciones para inquilinos de subárea residencial y estándares de intensidad de desarrollo TOD) asociados con esas Subáreas.

Los proyectos zonificados como CPIO requieren un proceso de revisión administrativa realizado por el Departamento de Planeación antes de la emisión de cualquier permiso de demolición, nueva construcción, adiciones, alteraciones, cambio de uso, letreros, cercas, muros o nivelación del sitio. Además, todas las propiedades identificadas como recursos históricos potenciales o elegibles se someterán a una revisión adicional.

Visite la página web del Departamento de Planificación para ver un mapa interactivo:
<https://planning.lacity.org/plans-policies/proposed-land-use-regulations>

¿Se aplica la enmienda propuesta a los proyectos que ya han presentado su solicitud al Departamento de Planeación?

Los cambios propuestos sólo se aplicarán a las solicitudes de proyectos presentadas después de que se adopte la ordenanza y entre en efecto.

¿Cuáles son los siguientes pasos del proceso?

El Departamento de Planeación de la Ciudad establecerá un horario de oficina virtual unas semanas antes de una audiencia pública virtual programada para el 21 de Septiembre de 2022 a las 6:00 p.m. y preparará un informe de recomendación para la Comisión de Planeación de la Ciudad (CPC). El CPC considerará el asunto en una reunión pública a finales de este otoño antes de que lo considere el Comité de Planeación y Gestión de Uso de Suelo (PLUM, por sus siglas en inglés) del Concejo de la Ciudad.

¿Con quien puedo comunicarme para obtener información adicional?

Para cualquier información adicional o para unirse a la lista de interesados, favor de comunicarse con Zuriel Espinosa en zuriel.espinosa@lacity.org o (213) 978-1249. También puede visitar la página web del Departamento de Planificación: <https://planning.lacity.org/plans-policies/proposed-land-use-regulations> para ver materiales de referencia, mapas interactivos, avisos formales y actualizaciones.