

# Atlas Comunitario Reporte de Condiciones Existentes Sumario



## Descripción del Proyecto

El proyecto Plan Específico del Distrito Orientado al Tránsito de Florence-Firestone (FFTOD) se enfocará en poder incrementar acceso a las estaciones de tránsito, promover transporte activo para las necesidades diarias (caminar y andar en bicicleta a sus destinos), incrementar oportunidades de viviendas en la comunidad, y apoyar usos mixtos que promuevan el desarrollo orientado al tránsito. El Plan Específico tocará sobre el uso de terreno, zonificación, y mejoramientos de movilidad para apoyar la densidad de viviendas y empleos en cercanía a las tres estaciones del Metro en la comunidad: Slauson, Florence y Firestone Metro A Línea (Azul). El proyecto implementará el Programa de Desarrollo Orientado al Tránsito del Condado de Los Ángeles del Plan General 2035.

## Reporte de Condiciones Existentes

El reporte de las condiciones existentes del Atlas Comunitario repasa los documentos de pólizas aplicable y reglamentos de zona relacionado con los temas de uso de terreno, diseño urbano, y artes cívicas para identificar oportunidades que apoyan el desarrollo orientado al tránsito y acceso seguro al tránsito multimodal de ida y venida a Slauson, Florence, y Firestone Línea Metro A (Blue). Descubrimientos y recomendaciones de este reporte serán utilizados para informar el Plan Específico. Unos de los descubrimientos claves y recomendaciones han sido resumidas aquí.

## Patrones de Usos de Terreno Existente

### Descubrimientos:

- A lo largo del corredor principal de la comunidad, los usos existentes son predominantemente de escala baja, mayormente de un piso, edificios de industrias ligeras con viviendas residenciales.
- Muchos de los sitios inmediatamente adjunto de Slauson y Florence estaciones de la Línea Azul del Metro son industrial, o de usos de utilidades, creando retos para el acceso de los peatones para poder caminar hacia empleos y las estaciones.
- Densidad en exceso de 18 a 30 viviendas por acre son necesarios para apoyar nuevo desarrollo orientado al tránsito.
- Zonas residenciales existentes aplicables a la comunidad no tienen reglamentos de zona que conducen a facilitar las densidades identificadas por el Plan Comunitario Florence-Firestone.
- Las propiedades residenciales son pequeñas con evidencia de superpoblación debido en parte a la conversión de cocheras a viviendas y un alto número de personas por casa.

### Recomendaciones:

- Combinar mejoramientos de movilidad con modificaciones enfocadas en categorías de uso de terreno para facilitar que más personas tengan acceso a las estaciones, y vivan y trabajen en proximidad a las estaciones de Metro.
- Desarrollar un método de uso de terreno que armonice la variedad de usos existentes en crear una comunidad completa que facilite vivir, trabajar, aprender, y jugar en la comunidad Florence-Firestone.
- Establecer desarrollo de normas de zonificación alrededor de tipos de desarrollo orientado al tránsito que son apropiados con la escala, el carácter, y los usos mixtos de esta comunidad para proveer protecciones y transiciones apropiadas.
- Explorar estrategias creativas para el estacionamiento para balancear tipologías con enfoque de tránsito con los retos existentes de estacionamiento residencial.
- Evaluar póliza de uso de terreno industrial y el intento de zona; pueden estas áreas ser adoptadas para facilitar el desarrollo orientado al tránsito y empleo con nuevos usos industriales y adaptables apropiados para usos residenciales y desarrollos de usos mixtos.
- Repasar normas de zona residencial para introducir y facilitar un rango amplio de tipos y densidades de viviendas.

## Proporción de Área de Piso (FAR) y Densidad

### Descubrimientos:

- Desarrollo existente generalmente ha estado debajo de la densidad permitida y la proporción de área de piso (FAR) establecido por el Plan Comunitario de Florence-Firestone (FFCP) con las propiedades más grandes desarrolladas con FAR de nivel 0.51 – 2.0.
- Utilización de propiedad industrial en proximidad a las estaciones de tránsito es generalmente baja.

### Recomendaciones:

- Identificar propietarios industriales que estén interesados en cambiar de zona a uso mixto o mas intensa actividad industrial para apoyar el desarrollo orientado al tránsito o empleo cerca del tránsito.
- Explorar incentivos regulatorios para promover desarrollo de relleno en escenarios de comercio, uso mixto, y residencial.

## Diseño Urbano

### Descubrimientos:

- A pesar de que el tamaño general de cuadras en la comunidad se puede caminar, la seguridad es una preocupación para el Área del Estudio por que las señales de peatones y la frecuencia del cruce es limitado, las calles son orientadas a los automóviles, y el carril de la línea de Metro que divide en dos partes la comunidad norte a sur.
- La presencia de callejones y la variedad de locaciones apoyan configuraciones del desarrollo orientado al tránsito caminables; sin embargo, es notado en el FFCP, que unos callejones tienen una percepción negativa por tirar basura ilegalmente, el grafiti, y crimen.

### Recomendaciones:

- Identificar oportunidades para la conversión de callejones selectos a espacios verdes o una red de caminos multiuso para caminar y andar en bicicleta por la presencia grande de callejones.
- Investigar oportunidades para incrementar la seguridad en callejones a través de requerimientos de iluminaciones para peatones para nuevos desarrollos adjuntos a los callejones.

## Tamaño de Parcela, Profundidad, y Propietario

### Descubrimientos:

- Profundidades residenciales de aproximadamente 140 pies son comunes y adecuados para desarrollo de densidad altas.
- Locaciones claves cerca de la estación Slauson del Metro Línea Azul son parcelas de tamaño apropiado para apoyar el desarrollo orientado al tránsito.

### Recomendaciones:

- Donde la consolidación de parcelas ocurra en las cuadras mas grandes de este-oeste, requieran una calle de norte-sur o conexiones de paseo para reducir lo largo de la cuadra.
- Consideren la necesidad de responder al ajuste de fases y coordinación con múltiples entidades cuando se establezcan las normas de mejoramientos para el ámbito público.

## Ambiente de lo Construido

### Descubrimientos:

- Tamaños de lotes vacantes y de estacionamiento son limitados en el Área de Estudio.
- Vecindades residenciales tienen condiciones de estacionamiento congestionado de acuerdo con los residentes del área.
- Patrones y locaciones de edificios sobre los corredores de comercio son variables; la variedad de usos presentes y la falta de normas de edificios requieren especificaciones de dónde colocarlos.
- Los tipos de edificios a través del Área del Estudio tienen un rango de edificios industriales de un piso con paredes en blanco para la fachada, a edificios de comercio de dos pisos dentro de un corredor con ambiente caminable, a nuevas casas adosadas de dos pisos.

### Recomendaciones:

- Administrar el estacionamiento como un recurso con agregar recursos para tener estacionamiento compartido, tecnologías inteligentes, y herramientas dinámicas para mejor administrar la disponibilidad de recursos.
- Localizar el estacionamiento de superficie al lado y atrás de los edificios y requerir acceso vehicular a lotes o estructuras para minimizar el impacto de estructuras de estacionamiento sobre la orilla de la calle.
- Discutir del 'carácter' de calles claves como las Avenidas Compton y Florence para apoyar y identificar que hace a la comunidad Florence-Firestone única.
- Evaluar la utilidad de sitios industriales para identificar locaciones claves para reusó adaptable y transiciones a uso de menos impactos.
- Explorar oportunidades para desarrollar programas específicos y estrategias para ayudar los propietarios para modernizar y reconstruir propiedades antiguas dentro del Área del Estudio.

## Recursos Cívicos y Culturales

### Descubrimientos:

- La comunidad ha sido identificada por la Evaluación de Necesidad de Parques como una que requiere más parques y espacios verdes; las Normas del Distrito de la Comunidad (CSD) enfatiza la incorporación de mas parques y espacios verdes para la comunidad.
- Además, explorar el potencial de un distrito histórico sobre el Boulevard Miramonte de la Avenida Gage y Avenida Florence con 92 propiedades de edad histórica.

### Recomendaciones:

- Identificar oportunidades para conversión de callejones selectos a espacios verdes o una red de caminos de multiuso para caminar y andar en bicicleta dada la presencia grande de callejones y la 'muy alta' necesidad de parques identificada en esta comunidad.
- Explorar oportunidades para requerir espacio abierto al público (plazas o parques urbanos) dentro de nuevo tránsito orientado al desarrollo.
- Para ayudar incrementar la seguridad en los callejones, investigar oportunidades para incrementar la iluminación peatonal a través de nuevo desarrollo adjunto a los callejones existentes.

## Oportunidades y Limitaciones al Desarrollo Orientado al Tránsito y Acceso al Tránsito

### Descubrimientos:

- Una variedad de condiciones físicas y limitaciones quedan a ¼ y ½ milla de las tres estaciones de Metro que necesita más evaluación multimodal y análisis para dirigir con transporte activo, uso de terreno, y mejoramientos de diseño urbano.
- El número más grande de sitios con potencial para capacidad no residencial existe sobre la Avenida Florence que permite usos mixtos.

### Recomendaciones:

- Incrementen lo ancho de las banquetas cerca de las estaciones de tránsito con establecer un mínimo de ancho de banqueta en las normas de desarrollo.
- Identificar sitios de capacidad alta dentro de ¼ de milla de las estaciones de Metro que puedan apoyar desarrollo de usos mixtos como sitios catalíticos.