

DETERMINACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN "ALTURA DEL EDIFICIO O ESTRUCTURA"

(No se aplica a proyectos en las zonas R1, RS, RE, y RA sujetos a la Ordenanza Básica de Laderas.
Consulte los requisitos de altura en el Artículo 12.21C.10 de LAMC)

La Ciudad de Los Ángeles tiene muchos niveles de reglamentos relacionados con la altura permitida de edificios y estructuras. Los reglamentos dependen de la ubicación del proyecto, el tipo de proyecto, la pendiente del lote o la proximidad a zonas residenciales. Este boletín expone el enfoque general que puede usarse para determinar la altura permitida de un edificio o estructura y cómo establecer correctamente qué es la altura de un edificio o estructura. No es factible incluir el conjunto completo de todos los reglamentos a este respecto en un solo documento. Debe hacerse una revisión minuciosa de los reglamentos una vez conocidos el sitio y el tipo de proyecto.

La altura de un edificio o estructura definida en este documento no se aplica a proyectos en las zonas R1, RS, RE, y RA sujetos a la Ordenanza Básica de Laderas. En el caso de proyectos sujetos a la Ordenanza Básica de Laderas, consulte los requisitos de altura en el Artículo 12.21C.10 del LAMC de este código.

I. Enfoque general para establecer la altura de un edificio o estructura

- a. Obtenga un mapa topográfico (no un corte ni una fachada del edificio), firmado por un Ingeniero Civil o Agrimensor con licencia, con el contorno del edificio o la estructura. El uso de un mapa topográfico permitirá la determinación más exacta de la altura. Un ejemplo de un método correcto y uno incorrecto de establecer la altura se incluye en la página tres.
- b. Determine el "nivel del suelo" que se define como sigue:
Nivel del suelo (nivel del terreno adyacente): es el punto más bajo de la elevación de la superficie acabada de la tierra, pavimento o aceras en la zona entre el edificio y la línea de propiedad o, cuando la línea de propiedad esté a más de 5 pies del edificio, entre el edificio y una línea a 5 pies del edificio. Esta definición no se aplica a edificios o estructuras ubicados dentro de los límites de Áreas Específicas de Planificación Century City North y Century City South que están sujetos al Artículo 12.21.2 de LAMC.

Esta definición no se aplica a los proyectos sometidos a la normativa de laderas (Artículo 12.21A.17 de LAMC). Consulte la definición de nivel del suelo en el Artículo II.a. a continuación.

- c. Localice el punto más alto de la elevación del edificio o estructura (incluidas todas las estructuras de techo como chimeneas, torres de escalera, etc.). Consulte en el punto (e) del Artículo 2 (Disposiciones especiales) a continuación las proyecciones admisibles de las estructuras de techo como chimeneas, antenas, etc. Las proyecciones admisibles no necesitan incluirse en el cálculo de la altura.
- d. La distancia vertical entre el "nivel del suelo" y el "punto más alto de la elevación" descritos en los pasos b y c anteriores es la "altura del edificio o estructura". Tenga en cuenta que la definición del Código de Zonificación difiere de la definición del Código de Construcción y cada una debe aplicarse independientemente según el artículo correspondiente del código que se considere.

II. Disposiciones especiales y excepciones

A continuación, se presentan algunas excepciones y disposiciones especiales que se aplican a situaciones habituales. Dado que no es una lista completa, consulte con un ingeniero de verificación de planos en cualquiera de nuestras ventanillas de información pública cuál es la solicitud para el trabajo específico.

- a. Para los proyectos sujetos al Artículo 12.21A.17 de LAMC, "nivel del suelo" se define como el nivel más bajo del terreno natural o terminado. Cuando un proyecto se encuentra en cualquier área especial (por ejemplo, de planificación específica, distrito de superposición peatonal, distrito de superposición de diseño comunitario, etc.), la definición de "nivel del suelo", la limitación de altura, las excepciones, etc. (si es diferente el código general) deben aplicarse adecuadamente como lo exige la Ordenanza correspondiente. Siempre es aconsejable revisar los planes específicos. Algunos planes específicos establecen límites de altura referidos al nivel del mar, al nivel del bordillo o de la calle, o a otros puntos de referencia.
- b. Si se hace (hizo) una nivelación junto con una subdivisión de cinco acres o más, la nivelación resultante se tomará como "nivel del suelo natural".
- c. No se permite el uso de muros de contención para elevar el "nivel del suelo" para aumentar la altura admisible de la estructura. Consulte en el boletín informativo P/ZC 2002-004 los requisitos adicionales de las terrazas anexas.
- d. Si la diferencia entre la elevación del nivel del suelo más alto y el más bajo alrededor del perímetro del edificio excede los 20 pies en vertical, la altura permitida puede aumentarse 12 pies (siempre que no se supera el límite de altura original en ninguna "sección" o línea de "plomada" de cualquier parte del edificio). Esta excepción no está permitida para los edificios sujetos al Artículo 12.21A.17 de LAMC de este código.
- e. Ciertas características y estructuras del techo (por ejemplo, antenas, chimeneas, torres de escalera, torre de ascensor, etc.) están autorizadas a exceder el límite de altura del Artículo 12.21.1B.3 del LAMC.

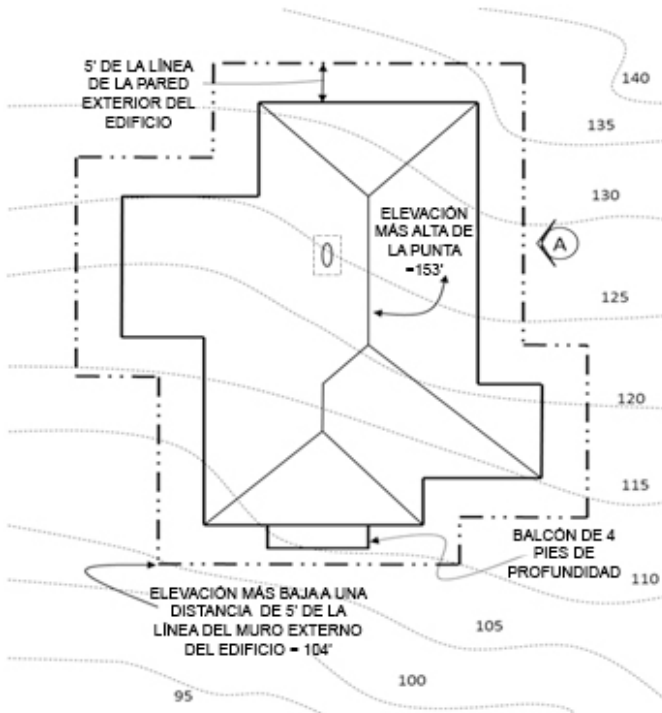
LAMC Art. 12.21A.17(c)3 establece excepciones aplicables para proyectos sujetos a los requisitos del Artículo 12.21A.17 de LAMC.

- f. Los accesos vehiculares descendidos, pozos de escaleras y pozos de luz por debajo del nivel del suelo pueden exceptuarse de la determinación de la altura del edificio. Se permiten dos pozos de luz a un máximo 3' de la pared exterior del edificio y de no más de 6' de ancho. Esta interpretación no se aplica a edificios o estructuras dentro de los límites de los planes específicos que abordan especialmente la medición de la altura ni a edificios regulados por el Artículo 12.21A.17 de LAMC de este código. Consulte el Manual de Zonificación para ver las restricciones adicionales.
- g. Las proyecciones arquitectónicas en voladizo de 5 pies o menos de una pared exterior de un edificio no se incluyen como parte de la línea de la pared exterior del edificio cuando se calcula la altura.
- h. Las barandillas abiertas en el techo de edificios de apartamentos no se incluyen en la altura del edificio cuando están colocadas en torno al espacio abierto exigido por el código. Consulte el Manual de Zonificación para ver las restricciones adicionales.

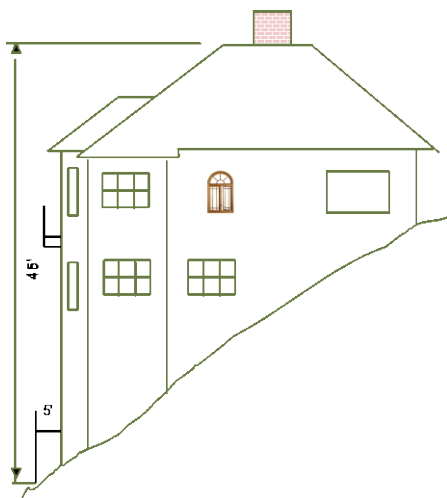
EJEMPLO DE DETERMINACIÓN DE ALTURA
(Excepto para proyectos sujetos a
la Ordenanza Básica de Laderas, Baseline
Hillside – por su nombre en inglés)

Método 1 (método correcto con un mapa topográfico)

- a. Utilice el mapa topográfico.
- b. Determine el nivel del suelo. En el mapa topográfico preparado por un Ingeniero Civil o Agrimensor con licencia, la elevación más baja dentro de los 5' de la línea de la pared exterior del edificio es 104'. El balcón es una proyección arquitectónica que no necesita ser considerada porque se proyecta menos de 5' de la pared exterior.
- c. La elevación más alta del edificio es de 155' medidos en la parte superior de la chimenea. Sin embargo, se permite que una chimenea se proyecte hasta 5'. Por lo tanto, el punto más alto del edificio que se debe utilizar está a 153'.
- d. La altura se calcula restando 104' (el nivel del suelo más bajo dentro de 5' de la línea de la pared exterior del edificio) de 153' (la elevación más alta de la cumbre del techo). Por lo tanto, la altura es de 49 pies.



MAPA TOPOGRÁFICO



Método 2 (método INCORRECTO que utiliza corte o una fachada)

Cuando solo se mira un corte o una fachada del mismo edificio, a menudo se tiene como resultado una altura INCORRECTA de la construcción de 45 pies. Típicamente, estos cortes arquitectónicos solo representan una aproximación del contorno real del nivel del suelo y no se debe confiar en ellos para una determinación exacta de la altura.

Limitaciones de altura

- a. Determine el límite de altura permitida según la ordenanza de altura del distrito o del reglamento aplicable (por ejemplo, el plan específico, el Art. 12.21A.17 de este código, etc.). La Tabla n.º 1 representa las limitaciones generales del código basadas solamente en la designación de la zona y el distrito de altura. Esta tabla puede utilizarse para determinar el límite de altura cuando el sitio no está sujeto a ningún plan específico ni a otra ordenanza específica.

Algunos proyectos están afectados por más de nivel de reglamentos relacionados con la altura permitida. Además, existen reglamentos específicos en función del tipo de conjunto (p. ej., mini centro comercial), de la ubicación (p. ej., el Art. 12.21A.17 de este código, un plan específico, etc.) y de otras limitaciones específicas para el sitio (condiciones "Q" o "D", altura de transición, etc.). Debido a todas estas variables, se sugiere consultar a un ingeniero de verificación de planos en cualquiera de los mostradores de información pública del Departamento, una vez seleccionado un sitio para el conjunto.

Los planes específicos son las ordenanzas aplicables de uso del suelo en partes designadas de la ciudad. Con frecuencia consisten en reglamentos que prescriben los usos autorizados, requisitos de estacionamiento, retiros, altura permitida y muchos otros requisitos que difieren de las normas generales del Código de Zonificación y Planificación. Los proyectos de construcción en estas áreas con frecuencia requieren una aprobación discrecional del Director de Planificación después del examen a cargo de una Junta de Revisión de Diseño. Estas ordenanzas, si corresponden, deben revisarse en detalle antes de diseñar un proyecto.

- b. Si un proyecto está sujeto a más de un nivel de reglamentos, el límite de altura se determinará de acuerdo con el más restrictivo.

TABLA n.º 1 LIMITACIONES DISTRITALES DE ALTURA							
ZONA	1	1L	1VL	1XL	2	3	4
A1, A2, RZ, RMP, RW2	45' ^(a)	45' ^(a)	45' ^(a)	30' ^(a)	Sin límite (en pies)	Sin límite (en pies)	Sin límite (en pies)
RD & R3	45' ^(a)	45' ^(a)	45' ^(a)	30' ^(a)	75'	75'	75'
RE11, RE15, RE20, RE40, RA	36' 30' ^(c) 45' ^(d)	36' 30' ^(c) 45' ^(d)	36' 30' ^(c) 45' ^(d)	30'	N/A	N/A	N/A
R1,RS, RE9	33' 28' ^(c) 45' ^(d)	33' 28' ^(c) 45' ^(d)	33' 28' ^(c) 45' ^(d)	30' 28' ^(c)	N/A	N/A	N/A
R2 ^(e)	33' 45' ^(d)	33' 45' ^(d)	33' 45' ^(d)	30'	N/A	N/A	N/A
RU, RW1	30'	30'	30'	30'	N/A	N/A	N/A
PB	Sin límite (en pies)	75'	45'	30'	Sin límite (en pies)	Sin límite (en pies)	Sin límite (en pies)
R4, R5	Sin límite (en pies)	75'	45'	30'	Sin límite (en pies)	Sin límite (en pies)	Sin límite (en pies)
C ^(b) , M ^(b)	Sin límite (en pies)	75'	45'	30'	Sin límite (en pies)	Sin límite (en pies)	Sin límite (en pies)
CR ^(b)	Sin límite (en pies)	75'	45'	30'	75'	75'	75'

Nota: Los límites de altura que se muestra arriba están medidos en pies. Consulte otras limitaciones en el código (por ejemplo, límites de cantidad de plantas y/o área de piso en función del área edificable del lote, llamada "relación de área de piso").

(a) Los requisitos para proyectos de vivienda unifamiliar pueden ser más restrictivos según lo exigido por el Artículo 12.21A.17 de este código.

(b) Las partes de los edificios en lotes de las zonas C o M no deben superar los límites de altura establecida abajo cuando se encuentren dentro de las distancias indicadas de un lote clasificado en la zona RW1 u otra más restrictiva.

DISTANCIA (pies)	ALTURA (pies)
0 a 49	25
50 a 99	33
100 a 199	61

(c) El límite de altura se aplica a las zonas R1, RS, RE y RA cuando un techo tiene una pendiente de menos del 25 %, excepto en la zona costera.

(d) El límite de altura se aplica a las zonas R1, RS, RE, RA y R2 ubicadas dentro de la zona costera. Consulte otras limitaciones en el permiso de proyecto en zona costera.

(e) El límite de altura se aplica a la zona R2 ubicada dentro de un área de ladera y área que no es de ladera, excepto en la zona costera.