



Aspectos importantes del proyecto: ¿Qué propone la ordenanza de implementación del Plan del área metropolitana (MAP)?

Reglamento de usos específicos

• **Unidad Comercial Accesoría (ACU, por sus siglas en inglés) y otras pequeñas empresas existentes no conformes al servicio del vecindario en zonas residenciales**

o Una Unidad Comercial Accesoría (ACU, por sus siglas en inglés) es una pequeña empresa que atiende a los vecindarios que está adjunta o separada de la(s) casa(s) en un lote de esquina en una zona residencial. Permitir ACU en lotes de esquina residenciales promovería el acceso peatonal a artículos y servicios necesarios en nuestra vida diaria y crearía oportunidades de pequeñas empresas para obtener ingresos familiares adicionales.

o La Ordenanza de implementación de MAP propone permitir ACU ministerialmente (es decir, a través de una Revisión del plano del sitio sin audiencia pública) en lotes de esquina en todas las zonas residenciales del Área de planificación metropolitana, sujeto a los siguientes requisitos:

- El establecimiento de una ACU no debe demoler, desalojar o convertir ninguna residencia existente legalmente construida en el lote;
- Las ACU se limitan a negocios como panaderías, servicios de esteticista o barbería, charcutería, consultorios médicos o dentales (consultorios secundarios solo para consultas y tratamientos de emergencia), mercados de abarrotes o carnes que atienden a los vecindarios, restaurantes y comida para llevar. Se prohíbe la venta de bebidas alcohólicas y los estancos;
- Las ACU están limitadas a 1,000 pies cuadrados o al 40 % de la superficie bruta de los edificios residenciales en el lote, lo que sea menor;
- Las horas de operación están limitadas de 7 am a 9 pm todos los días; y
- No se permite música al aire libre ni actividad al aire libre en ningún momento.

o La Ordenanza de implementación de MAP también propone agilizar la revisión de ciertas pequeñas empresas existentes que sirven a los vecindarios en las zonas residenciales para que estas pequeñas empresas puedan continuar operando sin pasar por el proceso de Revisión de Disconformidad (audiencia pública). Para ser elegible para el proceso ministerial propuesto (Revisión del Plano del Sitio), el negocio existente debe ser:

- Uno de los usos que también está permitido como ACU;
- En un edificio construido legalmente (no se permite la expansión);
- Sujeto a los mismos estándares de desempeño (por ejemplo, horas de funcionamiento y actividad al aire libre) que una ACU; y

- Sujeto a las normas de señalización especificadas.

• **Complejos de Cocinas Compartidas en Zonas Comerciales e Industriales**

o Un complejo de cocinas compartidas es una cocina comercial en la que las personas o las empresas preparan productos alimenticios y comidas, por lo general pagando una tarifa por hora o por día para arrendar un espacio compartido por otros. Estos espacios son mayormente utilizados por empresarios culinarios o de alimentos empacados y están regulados por el Departamento de Salud Pública.

o La asignación de complejos de cocinas compartidas apoya el espíritu empresarial local y el crecimiento de las pequeñas empresas al brindar acceso a espacios de preparación de alimentos que son seguros y asequibles.

o La Ordenanza de Implementación MAP propone permitir complejos de cocinas compartidas en las siguientes zonas comerciales e industriales:

- En las Zonas C-3, C-M, C-MJ, M-1, M-1.5 y M-2, ministerialmente a través de una Revisión del Plano del Sitio (sin audiencia pública); y
- En las Zonas C-1, C-2, C-R y M-2.5 con Permiso de Uso Condicionado (sujeto a audiencia pública).

o Además, los complejos de cocinas compartidas deberán:

- Limitar sus horas de operación de 7 am a 10 pm todos los días;
- Proporcionar un espacio de carga por inquilino del complejo de cocina compartida, excepto que un espacio de carga puede ser compartido por varios inquilinos cuyo horario de funcionamiento en las instalaciones no se superponga; y
- Prohibir cualquier servicio de venta o cena en el lugar.

• **Escuelas K-12**

o Para abordar las preocupaciones de los miembros de la comunidad con respecto a la congestión del tráfico alrededor de las escuelas, la Ordenanza de implementación de MAP propone exigir un Permiso de uso condicional (CUP) para las escuelas K-12 en las Zonas R-4, C-H, C-1, C-2, C-3, C-M y MXD en el Área de Planificación Metro.

o En todas las zonas donde se requiere un CUP (nota: el CUP ya se requiere para las escuelas K-12 en las Zonas R-A, R-1, R-2 y R-3), la solicitud debe remitirse a Obras Públicas para su revisión. Obras Públicas puede requerir un análisis de impacto de tráfico y cualquier mejora de infraestructura necesaria según los resultados del análisis. La carga y descarga de estudiantes también debe estar restringida a áreas designadas a satisfacción de Obras Públicas.

Zonificación inclusiva exigida por el estado

Según la ley estatal, los desarrollos de viviendas en ciertas parcelas identificadas en el Elemento de vivienda deben reservar el 20 por ciento de las unidades residenciales para hogares de bajos

ingresos (por ejemplo, un hogar de cuatro personas que gana \$100,900 o menos por año; consulte los límites de ingresos de 2023 en https://planning.lacounty.gov/wp-content/uploads/2023/06/housing_2023-income-limits-costs.pdf).

La Ordenanza de Implementación MAP modifica la Ordenanza de Vivienda Inclusiva del Condado para garantizar el cumplimiento del mandato estatal en las parcelas afectadas en las comunidades del Área de Planificación Metro. Para obtener más información sobre el elemento de vivienda, visite: <https://planning.lacounty.gov/long-range-planning/housing-element/>.

Simplificación de las capas existentes de regulaciones de zonificación

El Área de Planificación Metropolitana tiene varios documentos de zonificación y niveles normativos, incluidos cuatro Planes Específicos de Distritos Orientados al Tránsito (TOD), seis Distritos de Normas Comunitarias (CSD) y cinco Distritos Retirados. Algunos de los documentos están desactualizados y las múltiples regulaciones pueden causar confusión e incertidumbre. La Ordenanza de implementación de MAP agiliza estas capas regulatorias de menor escala al:

- Establecimiento del Distrito de Estándares del Área de Planificación Metropolitana (PASD):

- o Bajo el PASD, los estándares de desarrollo similares en los CSD existentes se combinan o fusionan en un solo conjunto de regulaciones para toda el Área de Planificación Metropolitana; y

- o Los distritos de retroceso existentes se reclasifican como subáreas de CSD bajo el PASD para que los estándares de desarrollo aplicables se centralicen en un capítulo en el Código de Zonificación (Capítulo 22.364); y

- Reorganizar los Planes Específicos TOD de Connect Southwest Los Angeles y Willowbrook para que las regulaciones y los estándares de desarrollo estén codificados en el Código de Zonificación. Otra información no reglamentaria permanecerá en los documentos separados del Plan Específico fuera del Código de Zonificación.

Sobre la Rezonificación Industrial

Para abordar los comentarios recibidos durante el período de comentarios públicos anterior, las dos zonas industriales propuestas (LSP y M-0.5) que se muestran en el Borrador de ordenanza preliminar (publicado el 17 de noviembre de 2022) se han eliminado del Borrador de ordenanza de audiencia pública publicado el 13 de julio de 2023 y ya no se recomendará como acción para este proyecto. En su lugar, el condado propone estudiar los problemas más a fondo y comprometerse con los propietarios de propiedades industriales y otras partes interesadas para informar sobre cualquier uso futuro de la tierra y estrategias de zonificación que puedan afectar estas propiedades.
