

## Plan del Área Sur de la Bahía - Descripción general del distrito de estándares del área de planificación (mayo de 2024)

### ¿Qué es el Distrito de Estándares del Área de Planificación del Plan (PASD) del Área Sur de la Bahía (SBAP)?

El PASD es un conjunto de nuevos estándares de zonificación que regularán el desarrollo futuro en las comunidades no incorporadas del Área de Planificación de South Bay. El PASD establece estándares de desarrollo para el desarrollo residencial, comercial, industrial y de uso mixto en el área de planificación, abordando cuestiones como paisajismo, iluminación y requisitos de separación.

### Cómo leer el PASD

El PASD está organizado en las siguientes doce secciones:

- Sección 22.320.010 - Propósito
- Sección 22.320.020 - Definiciones
- Sección 22.320.030 - Mapa del distrito de estándares del área de planificación
- Sección 22.320.040 - Aplicabilidad
- Sección 22.320.050 - Procedimientos de solicitud y revisión
- Sección 22.320.060 - Estándares de desarrollo de área de PASD
- Sección 22.320.070 - Estándares de desarrollo específicos de la zona PASD
- Sección 22.320.080 - Distrito de estándares comunitarios de Alondra Park/El Camino Village (marcador de posición)
- Sección 22.320.090 – Distrito de estándares comunitarios de Del Aire (marcador de posición)
- Sección 22.320.100 - Distrito de estándares comunitarios de Lennox (marcador de posición)
- Sección 22.320.110 - Distrito de estándares comunitarios de West Carson (marcador de posición)
- Sección 22.320.120 - Distrito de estándares comunitarios de Wiseburn (marcador de posición)

Las secciones 22.320.010 - 22.320.050 contienen información general sobre el propósito del PASD, las áreas geográficas a las que se aplican los estándares de desarrollo y la relación del documento con otras disposiciones del Título 22 del Código del Condado.

Para revisar los estándares de desarrollo aplicables a todas las parcelas en el Área de Planificación de South Bay, independientemente de la zona, consulte la Sección 22.320.060 “Estándares de Desarrollo para Todo el Área del PASD”. Estos estándares incluyen cuestiones que regulan el lenguaje, incluidos, entre otros, operaciones de uso del suelo, graffiti y mantenimiento del sitio. Para revisar los estándares de desarrollo específicos de la zona, consulte la Sección 22.320.070 “Estándares de desarrollo específicos de la zona del PASD”.

Las secciones 22.320.080 – 22.320.120 sirven como marcadores de posición para futuros estándares comunitarios específicos exclusivos de aquellas comunidades de áreas no incorporadas que figuran en la lista.

## Aspectos destacados de la ordenanza

### Regulaciones sobre usos específicos

- Unidad Comercial Accesorio (ACU)
  - Una Unidad Comercial Accesorio (ACU) es un pequeño negocio que presta servicios al vecindario y que está adjunto o separado de la(s) casa(s) en un lote de esquina en una zona residencial. Permitir las ACU en lotes residenciales de esquina promovería el acceso transitable a artículos y servicios necesarios en nuestra vida diaria y crearía oportunidades de pequeñas empresas para obtener ingresos familiares adicionales.
  - El PASD propone permitir las 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 en el Área de Planificación de South Bay, excepto las zonas residenciales en Del Aire y Wiseburn, sujeto a los siguientes requisitos:
    - Las ACU se limitan a pequeñas empresas como panaderías, servicios de esteticista o barbería, delicatessen, consultorios médicos o dentales (oficinas secundarias solo para consultas y tratamientos de emergencia únicamente), mercados de carne que sirven al vecindario, restaurantes y comida para llevar, y están accesorio para un uso residencial primario. Está prohibida la venta de bebidas alcohólicas y las tiendas de tabaco.
    - Las ACU están limitadas a 1000 pies cuadrados o el 40 % de la superficie bruta de los edificios residenciales en el lote, lo que sea menor.
    - Las ACU están limitadas a un piso de altura y estarán ubicadas únicamente en la planta baja.
    - Se permite un máximo de una ACU por lote.

- El horario de operación se limitará de 7 a. m. a 9 p. m. La carga, descarga y todas las actividades de mantenimiento se realizarán dentro del horario de operación.
- No se permite música ni actividad al aire libre en ningún momento.
- No se requerirá estacionamiento para una ACU.
- Las escuelas K-12
  - Para abordar las preocupaciones relacionadas con la congestión del tráfico alrededor de las escuelas, el PASD requerirá un Permiso de Uso Condicional (CUP) para las escuelas K-12 en las Zonas R-A, R-1, R-2, R-3 y R-4 en el área de planificación.
- Zonas comerciales
  - Diseño de edificios y sitios
    - Las entradas a los edificios principales deben estar bien definidas, visualmente distintas y orientadas a los peatones para mirar hacia el derecho de paso público. Esto se puede lograr, entre otros, mediante: (1) Provisión de áreas para sentarse, proporcionando paisajismo en combinación con materiales paisajísticos mejorados (2) Crear una galería mediante el uso de bolardos y materiales decorativos.
- Zonas de desarrollo de uso mixto
  - Un edificio o estructura no deberá exceder a los 45 pies sobre el nivel del suelo en todas las zonas de desarrollo de uso mixto (MXD) en las comunidades de Alondra Park/El Camino Village, Del Aire, Lennox, West Carson y Wiseburn.
- Zonas industriales
  - Las propiedades que colindan con una zona residencial o de uso sensible deberán tener una franja ajardinada de un mínimo de diez pies de ancho con un muro de mampostería de un mínimo de ocho pies a lo largo de la línea de propiedad común. Se plantará un árbol de 15 galones por cada 100 pies cuadrados de área ajardinada igualmente espaciados en la franja de protección. El paisajismo se mantendrá con riego regular, poda, escarda, fertilización, eliminación de basura y reemplazo de plantas cuando sea necesario.
  - Las propiedades industriales con múltiples frentes a calles deberán permitir el acceso de camiones solo desde la calle más alejada de cualquier zona residencial adyacente o cercana.

## Zonificación inclusiva exigida por el estado

Según la ley estatal, los desarrollos de viviendas en ciertas parcelas identificadas en el Elemento de Vivienda del Condado 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 Límites de ingresos para 2023 en [https://planning.lacounty.gov/wp-content/uploads/2023/06/housing\\_2023- Income-limits-costs.pdf](https://planning.lacounty.gov/wp-content/uploads/2023/06/housing_2023- Income-limits-costs.pdf)).

El PASD 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 de South Bay. Para obtener más información sobre el Elemento de Vivienda, visite: <https://planning.lacounty.gov/long-range-planning/housing-element/>.

Las preguntas o comentarios sobre el SBAP PASD pueden dirigirse al equipo del proyecto enviando un correo electrónico a [southbayareaplan@planning.lacounty.gov](mailto:southbayareaplan@planning.lacounty.gov) o llamando al (213) 974-6316.

También puede programar una cita virtual para hablar con un planificador en <https://bit.ly/SBAPmeeting>.

SHAPING  
TOMORROW