

Preguntas frecuentes sobre el proyecto del Plan del Área de South Bay – marzo 2024

¿Cuál es el propósito del Plan del Área de South Bay?

Abordar la diversidad geográfica, demográfica y social única de las comunidades locales no incorporadas, el Plan General del Condado estableció 11 Áreas de Planificación identificadas en el Marco de Áreas de Planificación. Los Planes de Área se centran en el uso de terreno y otras cuestiones de política específicas del Área de Planificación. El Área de Planificación de South Bay es una de estas 11 Áreas de Planificación y consta de las comunidades no incorporadas de Alondra Park/El Camino Village, Del Aire, Hawthorne Island, La Rambla, Lennox, West Carson, Westfield/Academy Hills y Wiseburn.

El Plan del Área de South Bay (SBAP) es un plan comunitario que incluirá objetivos comunitarios específicos y políticas de uso de terreno para guiar el crecimiento físico y el desarrollo a largo plazo en las ocho comunidades no incorporadas de South Bay y servirá como base para un futuro plan de mejora de capital para mejoras de infraestructura.

¿Cuál es la diferencia entre metas, políticas y programas de implementación?

Las metas identifican los resultados físicos, económicos y sociales que la comunidad desea lograr. Generalmente no son cuantificables.

Las políticas son declaraciones específicas que guían la toma de decisiones y son compromisos con un curso de acción particular.

Los programas de implementación son acciones, procedimientos, programas o técnicas que llevan a cabo políticas.

¿Cuál es la diferencia entre la ordenanza de implementación y el plan de área?

La ordenanza de implementación incluirá el Distrito de Estándares del Área de Planificación (PASD) y las regulaciones para el Plan Específico de Desarrollo Orientado al Transporte Público (TOD) de West Carson y se adoptará como parte del Código de Planificación y Zonificación del Condado, Título 22. 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. Por ejemplo, la ordenanza de implementación establece estándares de desarrollo para el desarrollo comercial y de uso mixto en el área de planificación, como requisitos de paisajismo y retroceso de construcción. El Plan Específico TOD de West Carson fue adoptado previamente por la Junta de Supervisores en 2018 y se está actualizando y reorganizando para trasladar el lenguaje regulatorio al Título 22.

El plan del área es un documento de política que guiará el desarrollo futuro en las comunidades no incorporadas de South Bay durante los próximos 20 años. Incluye información histórica y de antecedentes del ambiente desarrollado en estas comunidades y establecerá objetivos y políticas específicas para toda el área y para la comunidad. El documento también establecerá programas de implementación para ayudar a llevar a cabo la visión, las metas y las políticas del plan.

¿Quiénes son los tomadores de decisiones en el proceso del Plan de Área?

La Comisión de Planificación Regional (RPC) y la Junta de Supervisores del Condado son los dos grupos de toma de decisiones en el proceso de planificación. La Comisión de Planificación Regional actúa como grupo asesor de la Junta de Supervisores del Condado en todos los asuntos relacionados con la planificación y hace recomendaciones a la Junta. El RPC está formado por cinco comisionados que son nombrados por períodos de cuatro años por la Junta de Supervisores.

<https://planning.lacounty.gov/public-hearings-and-meetings/regional-planning-commission/>

¿Habrá una audiencia pública?

En el otoño de 2024, el proyecto completo, incluido el plan del área, la ordenanza de implementación y el informe final de impacto ambiental, se presentará en una audiencia pública ante el RPC. En el invierno de 2024/2025, el proyecto pasará a la Junta de Supervisores para una audiencia pública y recibirá la aprobación final de la Junta a principios de 2025.

¿Qué es "la vivienda intermedia faltante"?

El término "intermedio faltante" se refiere a tipos de vivienda que varían en escala y densidad entre viviendas unifamiliares y edificios de apartamentos de media altura. Las viviendas intermedias que faltan incluyen dúplex, casas adosadas y apartamentos con patio. Debido a que los códigos de zonificación históricamente han prohibido la construcción de este tipo de viviendas, se les ha llamado el "intermedio faltante". Permitir la construcción de viviendas intermedias faltantes mediante la rezonificación puede ayudar a proveer más opciones de vivienda en el futuro y mejorar la asequibilidad de la vivienda.

Para obtener más información sobre las viviendas intermedias perdidas, visite

<https://missingmiddlehousing.com/>.

¿Se eliminarán las casas existentes como parte de este plan?

No, no se eliminarán viviendas, negocios u otros usos permitidos existentes como parte del Plan de Área. Además, el cambio de zonificación propuesto NO implicará ningún desarrollo real.

Depende del propietario decidir si desea mantener su propiedad tal como está o reconstruirla. Si deciden reconstruir la propiedad, deberán hacerlo según el uso de terreno y las designaciones de zonificación en ese momento.

¿Qué es un bono de densidad y estarán incluidos en la SBAP?

Un bono de densidad es un incentivo de desarrollo que permite a los desarrolladores aumentar la densidad máxima permitida para un desarrollo propuesto, según lo define un código de zonificación local, si una cierta cantidad de unidades están reservadas para viviendas asequibles.

El condado tiene una ordenanza de bonificación de densidad existente en el código de zonificación:

<https://file.lacounty.gov/SDSInter/bos/supdocs/141216.pdf>. La SBAP no propone ningún cambio adicional a la ordenanza de bonificación de densidad; Sin embargo, los desarrolladores pueden utilizar la Ley Estatal de Bonificación de Densidad para eludir ciertos estándares de desarrollo local. Estos estándares de desarrollo pueden incluir, entre otros, requisitos de retroceso, restricciones de altura o requisitos de espacios abiertos. Como se ve en la imagen a continuación, los desarrolladores pueden recibir hasta 4 concesiones de los estándares de desarrollo local dependiendo del porcentaje de unidades reservadas para viviendas por debajo del precio del mercado para una categoría de ingresos familiar específica. Por ejemplo, un desarrollador puede calificar para 4 subvenciones si un proyecto reserva al menos el 80% de las unidades para hogares de ingresos muy bajos, bajos o moderados.

| Income Category | % of Reserved Units | | | |
|---|---------------------|----------|----------|-----------|
| Very Low | 5% | 10% | 15% | Up to 80% |
| Low | 10% | 17% | 24% | Up to 80% |
| Moderate | 10% | 20% | 30% | Up to 80% |
| Senior | N/A | N/A | 100% | N/A |
| Maximum # of Incentives/ Concessions | 1 | 2 | 3 | 4* |

¿Cuáles son los diferentes usos de terreno y designaciones de zonificación y cómo afectarán a mi propiedad?

Cada propiedad no incorporada tiene un uso de terreno y una designación de zonificación. Estos trabajan juntos para determinar para qué se puede usar una propiedad (vivienda, comercial, industrial, etc.) y cómo se puede desarrollar ese uso en una propiedad (área de patio, altura, densidad, estándares de desarrollo, etc.). Cualquier desarrollo propuesto debe cumplir con los requisitos de uso de terreno y de zonificación. Las designaciones de uso de terreno y zonificación para propiedades individuales se pueden encontrar utilizando el Sistema de Información Geográfica (SIG) del departamento:

<https://planning.lacounty.gov/maps-and-gis/>.

Las designaciones de uso de terreno describen el tipo básico y la intensidad de los usos para cada categoría de uso de terreno. La designación determina la distribución general propuesta, la ubicación y el alcance de los usos. Cada categoría de uso de terreno tiene un rango de densidad asociado. Para proyectos residenciales, esto significa la cantidad adecuada de unidades por acre. Para proyectos comerciales e industriales, esto significa la superficie máxima basada en el tamaño del lote. El Plan General del Condado de Los Ángeles explica la variedad de designaciones de uso de suelo que se utilizan en todos los planes de área posteriores e incluye la tabla resumen a continuación.

Land Use Code Permitted Density or FAR Purpose

| RESIDENTIAL | | | |
|----------------|-----|---------------------------------|---|
| Residential 2 | H2 | Residential: 0-2 du/net ac | Purpose: Single family residences. |
| Residential 5 | H5 | Residential: 0-5 du/net ac | |
| Residential 9 | H9 | Residential: 0-9 du/net ac | |
| Residential 18 | H18 | Residential: 0-18 du/net ac | Purpose: Single family residences, two family residences. |
| Residential 30 | H30 | Residential: 20-30 du/net ac | Purpose: Single family residences, two family residences, multifamily residences. |
| Residential 50 | H50 | Residential: 20-50 du/net ac | |

El propósito, las regulaciones de uso de terreno y los estándares de desarrollo para las diversas categorías de zonificación se pueden encontrar en el Código de Planificación y Zonificación del Condado, Título 22, División 3:

https://library.municode.com/ca/los_angeles_county/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT22PLZ.

¿Qué es la primera/última milla?

Se entiende por viaje de una persona el recorrido completo desde el lugar de partida hasta el lugar de llegada. Las personas pueden utilizar varios modos de transporte para completar el viaje; pueden caminar, conducir, andar en bicicleta, tomar un tren o, en muchos casos, combinar varios modos. Las agencias de transporte público suelen ofrecer servicios de autobús y tren que pueden enmarcar la base de dichos viajes, pero los usuarios deben completar la primera y la última parte por su cuenta; primero deben caminar, conducir o desplazarse hasta la estación más cercana. Esto se refiere a la primera y última milla del viaje del usuario, o “primera/última milla” para abreviar, aunque las distancias reales varían según el usuario.

SHAPING
TOMORROW

SHAPING TOMORROW