

## Proyecto del Plan del Área de la Bahía Sur Hoja de Hechos – agosto 2024

### Resumen del Proyecto

El Proyecto del Plan del Área de la Bahía Sur (SBAP por sus siglas en inglés) tiene como objetivo guiar el crecimiento físico y el desarrollo dentro de las ocho comunidades no incorporadas del Área de Planificación de la Bahía Sur hasta el año horizonte 2045. El Área de Planificación de la Bahía Sur es una de las 11 Áreas de Planificación establecidas en el Plan General del Condado y incluye Alondra Park/El Camino Village, Del Aire, Hawthorne Island, La Rambla, Lennox, West Carson, Westfield/Academy Hills y Wiseburn. Como componente del Plan General, el SBAP ayudará a lograr una visión compartida para el Área de Planificación mediante la creación de un marco de planificación que responda a las necesidades de uso de la tierra a largo plazo de quienes viven y trabajan en las comunidades no incorporadas del Área de la Bahía Sur. El SBAP incluye objetivos y políticas que abordan temas como el desarrollo sostenible, la equidad y la justicia ambiental, opciones de movilidad además de los vehículos y el reconocimiento de la identidad y la cultura de la comunidad.

El proyecto SBAP contiene los siguientes componentes:

- **Enmienda al Plan General:** a través del Proyecto propuesto, se modificará el Plan General para agregar el nuevo Plan del Área Sur de la Bahía. El plan del área es un documento de política de uso de la tierra que guiará el desarrollo futuro en las comunidades no incorporadas de South Bay durante los próximos 20 años y aborda temas que incluyen el uso de la tierra, la movilidad, la conservación y los espacios abiertos, los servicios públicos, el desarrollo económico y la preservación histórica. El Mapa de Política de Uso de Suelo del Plan General también se modificará para redesignar 145 parcelas en el Área de Planificación de South Bay para acomodar una sección de la parte justa del Condado de la necesidad de vivienda regional, también conocida como Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA por sus siglas en inglés).
- **Cambios de zona:** el Proyecto SBAP también rezonificará varias propiedades en las comunidades del área no incorporada. Los cambios de zonificación propuestos que se enumeran a continuación NO implicarán ningún desarrollo real. Depende del propietario decidir si desea mantener su propiedad tal como está o reconstruirla de conformidad con el uso de la tierra y las designaciones de zonificación aplicables en ese momento.
  - 1) **Implementación del Capítulo de Vivienda:** para abordar las necesidades de vivienda del Condado como lo demuestra el Capítulo de Vivienda del Plan General (resumido anteriormente), y garantizar la consistencia entre el Mapa de Política de Uso de Suelo del Plan General y el Mapa de Zonificación, un total de 145 parcelas en Alondra Park/El Camino Village, La Rambla, Lennox y Wiseburn serán rezonificadas para desarrollo de uso mixto.
  - 2) **Desarrollo orientado al tránsito (TOD por sus siglas en inglés):** el Plan General fomenta el desarrollo dentro de un radio de ½ milla de una parada de tránsito importante para promover una vida sustentable a través de una combinación de usos de suelo y tipos de edificios cerca de tránsito de alta calidad. A través del Proyecto SBAP, se proponen cambios en el uso del suelo en 282 parcelas dentro de un radio de ½ milla de la estación de la Línea C (anteriormente Verde) del Metro Aviation/LAX en Del Aire para fomentar oportunidades adicionales de vivienda cerca del transporte público. También se están realizando actualizaciones del Plan Específico TOD de West Carson para simplificar las regulaciones y corregir inquietudes técnicas en el plan específico.

- 3) Revisiones técnicas: de conformidad con la ley estatal, se analizó cada parcela en el Área de Planificación para determinar si la política de uso de la tierra y la designación de zonificación eran consistentes y para garantizar que los usos de la tierra estén en las áreas apropiadas y con la densidad adecuada. Para solucionar las inconsistencias entre el uso de la tierra y la zonificación, se proponen 1,363 parcelas en el Área de Planificación para cambios de uso de la tierra y/o rezonificación.
- 4) Usos en transición: se propone un total de 17 parcelas en la comunidad de West Carson para cambios de uso de la tierra o rezonificación para reflejar los patrones cambiantes de uso de la tierra en la comunidad y continuar facilitando una transición de los usos industriales tradicionales de pequeña escala existentes a una gama más amplia de negocios que presta servicios a la comunidad y que son más compatibles con la zona residencial unifamiliar y multifamiliar circundante.

- Cambios al Título 22 (Código de Planificación y Zonificación)

Para implementar las metas y políticas del nuevo Plan del Área Sur de la Bahía, se establecerá un nuevo Distrito de Estándares del Área de Planificación (PASD por sus siglas en inglés) en el Título 22 (Planificación y Zonificación) del Código del Condado. Como superposición de zonificación, el PASD incluirá estándares de desarrollo que son aplicables a todas las comunidades no incorporadas en el Área de Planificación de South Bay, así como estándares de desarrollo específicos de la zona, como los siguientes:

1) Zonas comerciales - diseño del edificio y del sitio: las entradas principales al edificio deben estar bien definidas, ser visualmente distintas y orientadas a los peatones para mirar hacia el derecho de paso público.

2) Zona de desarrollo de uso mixto (MXD): límite de altura y espacio entre el límite de la propiedad y la casa: un edificio o estructura no deberá exceder los 45 pies sobre el nivel del suelo en la Zona MXD en las comunidades de Alondra Park/El Camino Village, Del Aire, Lennox, West Carson y Wiseburn. Los edificios o estructuras adyacentes o contiguas a una zona residencial o un uso residencial principal deberán proporcionar un espacio mínimo de 15 pies entre el límite de la propiedad y la casa a lo largo de todos los límites comunes de la propiedad.

3) Zonas industriales – Zonas de amortiguamiento: 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.

Además, el Plan Específico TOD de West Carson se está actualizando por trasladando el lenguaje regulatorio, como los estándares de desarrollo y diseño urbano, del plan al Título 22 y aclarando la información en el plan. El plan revisado también incluye una declaración de visión que describe la apariencia anticipada del área del Plan Específico dentro de 20 años como resultado de las decisiones de desarrollo y mejoras de infraestructura pública guiadas por el contenido del plan.

## Audiencias públicas

La audiencia pública de la Comisión de Planificación Regional para el Plan del Área de la Bahía Sur está programada para el 30 de octubre de 2024, seguida por una audiencia pública ante la Junta de Supervisores a principios de 2025. Consulte el sitio web del proyecto para obtener la información más actualizada.

## Aprende más

Para obtener más información sobre el proyecto, visite <https://planning.lacounty.gov/long-range-planning/south-bay-area-plan/>.

Para obtener más información, póngase en contacto con el equipo del proyecto en:  
Correo electrónico: [southbayareaplan@planning.lacounty.gov](mailto:southbayareaplan@planning.lacounty.gov)  
Teléfono: (213) 974-6316

SHAPING  
TOMORROW