

# Departamento de Planificación Regional del Condado de Los Ángeles

## Plan del Área Oeste del Valle de San Gabriel:

### Resumen del elemento de uso del suelo

## 1. Condiciones actuales

### ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y CONTEXTO REGIONAL

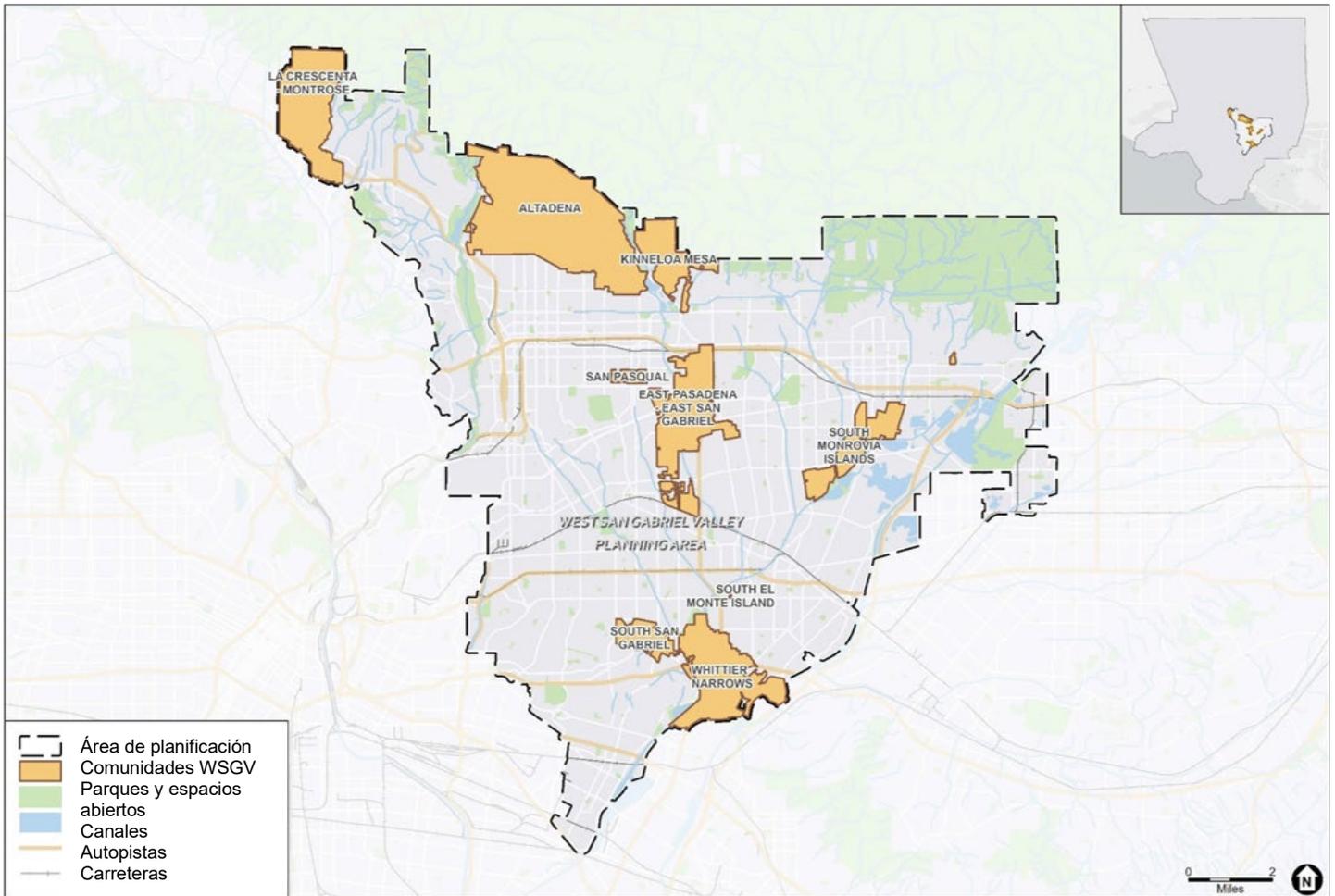
El Oeste del Valle de San Gabriel se encuentra situado en la parte central del condado de Los Ángeles y está formado por un conjunto ampliamente desarrollado de nueve comunidades no incorporadas que comparten límites con otras jurisdicciones (**Figura 1**). Las nueve comunidades no incorporadas se extienden considerablemente por todo El Oeste del Valle de San Gabriel y presentan topografías muy variadas. El Área de Planificación combinada abarca 23.2 millas cuadradas y es principalmente un área residencial unifamiliar, con algunos espacios comerciales y algunas áreas concentradas de espacios abiertos. El área está conectada por cinco autopistas, así como por varias carreteras principales, carreteras secundarias y vías verdes que atraviesan el área del Oeste del Valle de San Gabriel.

### DESCRIPCIÓN BREVE DE LAS COMUNIDADES DEL OESTE DEL VALLE DE SAN GABRIEL

1. **Altadena:** La comunidad de Altadena es una de las más grandes del Área de Planificación, tanto por población como por superficie. Altadena cuenta con numerosos recursos naturales y culturales, y limita con el Bosque Nacional de Los Ángeles, ofreciendo un amplio acceso a senderos y espacios abiertos.
2. **East Pasadena-East San Gabriel:** Esta comunidad está formada por dos áreas no incorporadas limítrofes que suman 4 millas cuadradas. Aunque la comunidad se caracteriza principalmente por usos residenciales de baja densidad, está dividida por Rosemead Boulevard, donde se encuentra la mayor parte de la propiedad comercial.
3. **Kinneloa Mesa:** Esta pequeña comunidad residencial ocupa apenas 1.6 millas cuadradas y está escasamente poblada en comparación con las otras comunidades. La parte norte de Kinneloa Mesa permanece en gran parte sin desarrollar y está designada como Área Ecológica Significativa.
4. **La Crescenta-Montrose:** Esta comunidad de 3.45 millas cuadradas se encuentra justo al sur del Bosque Nacional de Los Ángeles. La mayor parte del terreno es residencial unifamiliar. Sin embargo, el espacio comercial de Foothill Boulevard se extiende de este a oeste por el centro de la comunidad.
5. **San Pasqual:** Se trata de una pequeña comunidad de 0.26 millas cuadradas, compuesta principalmente de usos unifamiliares y algunas viviendas multifamiliares cerca de la vía central, Sierra Madre Boulevard.
6. **South Monrovia Islands:** Esta comunidad comprende un grupo de 1.3 millas cuadradas de comunidades no incorporadas. El uso del suelo se caracteriza por una mezcla de casas de poca altura, así como por el espacio comercial de Live Oak Avenue.

### LAS NUEVE COMUNIDADES NO INCORPORADAS

1. Altadena
2. East Pasadena–East San Gabriel
3. Kinneloa Mesa
4. La Crescenta-Montrose
5. San Pasqual
6. South Monrovia Islands
7. South San Gabriel
8. Whittier Narrows
9. South El Monte Island



SOURCE: LA County DRP; ESA; UrbanFootprint, 2023.

West San Gabriel Valley Area Plan

**FIGURA 1** Comunidades del Oeste del Valle de San Gabriel

7. **South San Gabriel:** Con una extensión de aproximadamente 1 milla cuadrada, los usos del suelo en esta comunidad incluyen viviendas unifamiliares, algunas viviendas multifamiliares y algunos usos comerciales cerca de las intersecciones de Del Mar Avenue y Potrero Grande Drive, y San Gabriel Drive y Paramount Boulevard.
8. **Whittier Narrows:** La mayor parte de Whittier Narrows está formada por la zona recreativa de Whittier Narrows, con lagos, senderos para bicicletas y un centro natural. El parque ofrece amplios sistemas de senderos y acceso al entorno natural del condado de Los Ángeles. También está parcialmente designado como Área Ecológica Significativa, situada cerca de la confluencia del Canal del Río Hondo y el Río San Gabriel.
9. **South El Monte Island:** Esta área comprende un grupo de seis parcelas de 0.1 millas cuadradas. Estas parcelas incluyen un centro comercial, así como un parque de casas rodantes.

## USOS ACTUALES DEL SUELO

La mayor parte de los terrenos del Área de Planificación están designados por el Plan General del Condado para 2035 para uso residencial, con algunas zonas determinadas para espacios abiertos, comerciales e industriales. Las pendientes pronunciadas y las zonas de interfaz urbano-forestal dentro de la Sierra de San Gabriel y el Bosque Nacional de Los Ángeles forman el extremo norte del Área de Planificación. La mayoría de las viviendas (72.7 por ciento) se construyeron antes de 1979, lo que es similar en todo el condado. Mientras que los patrones de las

carreteras varían entre las comunidades, muchos de los vecindarios residenciales contienen callejones sin salida. Si bien este patrón urbano puede proporcionar entornos de vida seguros y tranquilos, crea dependencia para que los automóviles lleguen rápidamente a sus destinos. También supone un reto para los sistemas de transporte público. Mientras que el transporte público presta servicio a ciertas áreas del Oeste del Valle de San Gabriel, una gran parte de las comunidades no tienen acceso frecuente y conveniente al transporte público.

## CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y DE SALUD ACTUALES

En el año 2020, la población total de las comunidades del Área de Planificación se situaba en 74,680 habitantes. Las etnias predominantes son la no hispana, la blanca y la asiática. Cada comunidad tiene una mayor población de personas mayores de 65 años en comparación con el resto del Condado, lo que repercute en el acceso a la atención médica, los servicios sociales y la movilidad. En el año 2020, se registraron aproximadamente 17,488 trabajadores empleados en todas las comunidades, con los sectores de atención médica y asistencia social que representan casi uno de cada tres puestos de trabajo. Otros sectores clave son el comercio minorista (10.4 por ciento), los servicios educativos (8.9 por ciento) y los servicios de alojamiento y alimentación (8.5 por ciento).

## 2. Problemas y oportunidades

### DIVERSIDAD DE USOS DEL SUELO

Si bien la presencia dominante de viviendas unifamiliares y desarrollos comerciales de baja altura puede limitar el acceso de algunos residentes a las comodidades y servicios esenciales cercanos, también puede presentar una oportunidad para el crecimiento estratégico. Al concentrar el desarrollo y el crecimiento a lo largo de los principales espacios comerciales e intersecciones, cerca de los vecindarios residenciales actuales, los residentes tendrán un mayor acceso a las viviendas, a las oportunidades de empleo y a las necesidades diarias.

### DIVERSAS OPCIONES DE VIVIENDAS

Los altos costos de las viviendas, en particular para quienes las alquilan, plantean un reto importante, que conduce a la inestabilidad de la vivienda y al hacinamiento, especialmente entre los grupos vulnerables. Esto destaca la necesidad de una gama más amplia de opciones de viviendas, incluyendo viviendas asequibles y alternativas “intermedias” como viviendas dúplex y cuádruples. Hacer frente al deterioro del sector inmobiliario y garantizar la accesibilidad a la vivienda, independientemente de los ingresos o del tamaño de la familia, puede proporcionar asequibilidad y estabilidad a todos los miembros de la comunidad.

### REVITALIZACIÓN DEL COMERCIO

El Plan del Área se centra en ampliar las oportunidades comerciales y de empleo locales para mejorar la vitalidad económica y el acceso a los bienes y servicios. Hay potencial para apoyar a las empresas locales y revitalizar las zonas comerciales para promover espacios comerciales activos. La zonificación flexible, los desarrollos de uso mixto y la reutilización adaptativa de edificios antiguos pueden crear entornos comerciales prósperos que contribuyan al bienestar de la comunidad.

### CALLES Y VECINDARIOS ACTIVOS Y ORIENTADOS A LOS PEATONES

En el Oeste del Valle de San Gabriel existen oportunidades para modernizar las infraestructuras y dar prioridad a la transitabilidad a pie y la conectividad. La creación de pasos peatonales, la transformación de las calles urbanas en

espacios saludables y la optimización de las zonas de aparcamiento pueden mejorar la movilidad, la interacción social y el bienestar.

## IDENTIDAD Y PERTENENCIA COMUNITARIA

Cada una de las comunidades no incorporadas del Área de Planificación posee características distintas, desde la demografía hasta el entorno construido, que dan forma a sus características locales únicas. Sin embargo, estas comunidades a menudo se mezclan con sus ciudades vecinas, presentando tanto desafíos como oportunidades para mejorar la identidad de la comunidad y proporcionar un sentido distintivo del lugar. Las estrategias orientadas a potenciar los espacios de reunión y mejorar el diseño del espacio público pueden reforzar la identidad de la comunidad y fomentar el sentimiento de pertenencia.

## COMUNIDADES RESILIENTES Y SOSTENIBLES

La mitad de las comunidades del Área de Planificación están reconocidas como Comunidades Desfavorecidas (DAC, por sus siglas en inglés), lo que significa que son más vulnerables a los retos socioeconómicos y a la contaminación ambiental, incluyendo la contaminación del tráfico y la industrial. Además, las Comunidades Desfavorecidas se enfrentan a mayores riesgos derivados de los peligros relacionados con el clima. Asimismo, los incendios forestales plantean riesgos significativos cerca de las estribaciones y los espacios abiertos.

## TOMA DE DECISIONES EQUITATIVA E INTEGRADORA SOBRE EL USO DEL SUELO

Una toma de decisiones sobre el uso del suelo equitativa e integradora es crucial para fomentar comunidades que reflejen realmente la diversidad y las necesidades de sus miembros. La complejidad de los procesos de planificación puede plantear obstáculos a la participación. Adoptar los conocimientos locales e involucrar a la comunidad desde el principio de los procesos de planificación puede dar lugar a espacios urbanos sostenibles y centrados en el bienestar de la comunidad.

## 3. Recomendaciones de políticas

### MODELOS DE CRECIMIENTO SOSTENIBLE Y RESILIENTE

Las recomendaciones de políticas relacionadas con modelos de crecimiento sostenibles y resilientes abogan por un enfoque estratégico y ambientalmente consciente para el desarrollo, enfatizando la sostenibilidad, el bienestar de la comunidad y la resiliencia frente a los peligros naturales. Este Elemento recomienda políticas dirigidas a concentrar el crecimiento cerca de los centros de tránsito y comerciales, conservando las áreas naturales y fomentando una experiencia peatonal segura y cómoda. Otras políticas recomiendan adaptar los espacios infrutilizados y alejar el crecimiento de las zonas de riesgo medioambiental.

### AMPLIACIÓN CONSIDERADA DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Las recomendaciones relacionadas con el crecimiento planificado subrayan la importancia de centrarse en las mejoras de capital y de las instalaciones públicas en las comunidades desfavorecidas y en las que el crecimiento es un objetivo prioritario. Otras recomendaciones de políticas se centran en coordinar el crecimiento con mejoras de la movilidad, abogando por la integración de elementos de transporte activo en el entorno construido, incluyendo carriles para bicicletas, mejoras de las aceras y optimizaciones del sistema de transporte público.

## USOS DEL SUELO ORIENTADOS A LA COMUNIDAD

Las políticas de uso del suelo recomendadas promueven una mezcla de diversos usos del suelo y opciones de vivienda adaptada al contexto de los vecindarios, incluyendo dúplex, cuádruplex y unidades de vivienda accesorias (ADU, por sus siglas en inglés) en zonas residenciales de baja densidad. Otras políticas recomendadas permiten usos compatibles dentro o cerca de los vecindarios residenciales establecidos que permitan un mayor acercamiento de los servicios a los hogares. Otras políticas incluyen la designación de suficiente suelo para fines comerciales y la distribución de los centros comerciales de servicio local de manera más equitativa en todo West San Gabriel Valley.

## DIVERSIDAD DE USOS COMERCIALES

Las recomendaciones de políticas se centran en preservar los espacios comerciales existentes y ampliar la diversidad y flexibilidad de usos para incentivar la reutilización comercial y reducir la desocupación de edificios. Las estrategias para lograr la diversidad de usos comerciales incluyen explorar la posibilidad de Unidades Comerciales Accesorias (ACU) en zonas residenciales para mejorar las comodidades del vecindario, apoyar a las pequeñas empresas, colaborar con las ciudades vecinas para alinear los esfuerzos de desarrollo comercial y promover el desarrollo de centros de empleo de tecnología y sostenibilidad.

## ESPACIOS COMERCIALES ACTIVOS

Uno de los principales objetivos del Plan de la Zona de West San Gabriel Valley es crear espacios comerciales activos y concurridos que sirvan como centros de reunión de la comunidad y fomenten el transporte activo. Las recomendaciones de políticas hacen énfasis en la activación de los espacios comerciales mediante la mejora del diseño y de las infraestructuras para facilitar la transitabilidad a pie y en bicicleta, además del embellecimiento para crear comunidades dinámicas y centradas en los peatones que reflejen la identidad de la comunidad.

## USOS COMPATIBLES PARA FOMENTAR EL EMPLEO

El Elemento de Uso del Suelo se esfuerza por preservar los usos de empleo existentes en el Oeste del Valle de San Gabriel y atraer nuevas empresas al Área del Plan, garantizando al mismo tiempo la protección de los usos del suelo y las comunidades industriales adyacentes. Las estrategias recomendadas para proteger a las comunidades de los impactos medioambientales incluyen garantizar que los desarrollos incorporen barreras adecuadas para los usos residenciales existentes y propuestos cerca de las zonas industriales y comerciales.

## INSTALACIONES PÚBLICAS Y SEMIPÚBLICAS SOSTENIBLES

Las recomendaciones de políticas destacan la necesidad de un acceso equitativo a la atención médica y a una amplia gama de instalaciones públicas. Las estrategias para lograrlo incluyen la creación de espacios recreativos, sociales y culturales que reflejen la diversidad de la comunidad y la asociación con las escuelas locales para el uso conjunto de las instalaciones escolares.

## PRESERVACIÓN DE RECURSOS EN LOS ENTORNOS NATURALES Y CONSTRUIDOS

El Elemento de Uso del Suelo tiene como objetivo dirigir el desarrollo en el entorno construido para preservar los recursos naturales existentes, fomentando la administración medioambiental y promoviendo el bienestar de la comunidad. Las recomendaciones en materia de política de recursos biológicos se centran en la protección de los recursos naturales y la biodiversidad. Las políticas de gestión del agua abogan por las infraestructuras verdes, la

conservación del agua y el apoyo a las tecnologías de reutilización del agua. Las políticas de suelo agrícola recomendadas hacen énfasis en la preservación de las tierras agrícolas.

## ACCESO Y CONECTIVIDAD

El Plan del Área tiene como objetivo mejorar la movilidad y la conectividad en el Oeste del Valle de San Gabriel. Las políticas apoyan las inversiones para optimizar la infraestructura peatonal y ciclista, proporcionar señalización y orientación para guiar a los residentes y visitantes a los servicios y comodidades locales, y mejorar la experiencia peatonal en general. Otras políticas recomendadas incluyen la reutilización de espacios de estacionamiento en superficie infrautilizados para usos comunitarios de mayor calidad y la adopción de soluciones flexibles para cumplir los requisitos mínimos de estacionamiento.

## SENTIDO DE PERTENENCIA A LA COMUNIDAD Y SEGURIDAD

Este Elemento se esfuerza por crear políticas que fomenten el bienestar y la inclusión de la comunidad y creen un sentimiento compartido de pertenencia entre todos los residentes. Las políticas recomendadas fomentan los espacios de reunión comunitarios para mejorar la seguridad, la visibilidad y la interacción social, y apoyan la provisión de fondos y recursos adicionales para mantener la seguridad de los espacios públicos y las infraestructuras.

## CARACTERÍSTICAS DEL DISEÑO COMUNITARIO

El Plan del Área pretende fortalecer y exaltar la cultura de la comunidad local, mejorar la compatibilidad del vecindario y promover la cohesión funcional y estética en todo el entorno construido. Este elemento recomienda normas y prácticas de diseño bien planteadas para facilitar vecindarios mejor proyectados y un desarrollo que tenga en cuenta el contexto.

## ADAPTACIONES AL CAMBIO CLIMÁTICO

En el Oeste del Valle de San Gabriel aspiramos a lograr un entorno saludable, resiliente y sostenible para los residentes actuales y futuros. Este Elemento apoya las políticas para las comunidades y los vecindarios del Oeste del Valle de San Gabriel identificados como de alta vulnerabilidad climática según la Evaluación de Vulnerabilidad Climática del Condado de Los Ángeles. Las estrategias recomendadas incluyen la actualización de la infraestructura crítica para la capacidad de adaptación climática, el establecimiento de centros de refrigeración de la comunidad, y la ampliación de las oportunidades de la agricultura urbana, junto con iniciativas para reforzar las medidas de preparación ante emergencias.

## TOMA DE DECISIONES INTEGRADORAS SOBRE EL USO DEL SUELO

Una toma de decisiones equitativa es fundamental para fomentar una comunidad en la que todos los residentes puedan prosperar y ser escuchados. Algunas estrategias consisten en asociarse con grupos locales para llevar a cabo la participación en los proyectos y realizar una participación temprana y frecuente de la comunidad en los proyectos para fomentar una toma de decisiones sobre el uso del suelo diversa e integradora.