



Santa Maria
General Plan

imagine



Elemento de uso del suelo

Borrador final | 12 de febrero de
2026



Esta página ha sido intencionadamente dejada en blanco.

Índice

Introducción.....	1
Antecedentes.....	3
Patrón de Desarrollo de Santa María.....	3
Diseño comunitario y espacio público.....	10
Conflictos de uso del suelo.....	10
Cuestiones y oportunidades.....	12
Políticas de uso del suelo.....	14
Resumen de la política.....	14
Comprendiendo la densidad y la intensidad.....	15
Normas y diagramas.....	16
Marco de políticas.....	23

Tabla de Figuras

Figura LU-1: Planes específicos existentes.....	9
Figura LU-2: Densidad e intensidad.....	15
Figura LU-3: Mapa general de uso del suelo.....	22

Tabla de Tablas

Tabla LU-1: Planes específicos existentes.....	6
Tabla LU-2: Designaciones de uso del suelo.....	16

Esta página ha sido intencionadamente dejada en blanco.

Introducción

El Elemento de Uso del Suelo tiene el alcance más amplio de todos los elementos requeridos de un Plan General, regulando cómo se usará el suelo en una ciudad en el futuro, tal como se describe en la Sección 65302(a) del Código de Gobierno de California.

El Elemento consta de tres secciones principales: Antecedentes, Cuestiones y Oportunidades, y Políticas de Uso del Suelo. La *sección de Antecedentes* presenta las condiciones y tendencias existentes relacionadas con las prioridades abordadas en este Elemento. La *sección de Cuestiones y Oportunidades* describe los temas y oportunidades clave que moldearon el Elemento. Por último, la *sección de Políticas de Uso del Suelo* establece normas y diagramas regulatorios y detalla los objetivos, políticas y acciones de implementación de la Ciudad.

Esos objetivos, políticas y acciones establecen un marco para guiar el crecimiento y desarrollo futuros en Santa María. El objetivo es crear una "comunidad completa" que ofrezca una alta calidad de vida a todos los residentes, apoyando y priorizando empleos locales, recursos educativos y médicos, servicios públicos y necesidades diarias en proximidad a barrios seguros. El Elemento enfatiza la revitalización del centro y de los corredores de Broadway (SR-135) y Main Street (SR-166), las oportunidades de crecimiento de empleo en zonas industriales y comerciales, y la vivienda en diferentes formatos y niveles de asequibilidad, al tiempo que se esfuerza por preservar las zonas agrícolas y acomodar el crecimiento futuro. El Elemento también guía el diseño comunitario, aborda los conflictos existentes y potenciales de uso del suelo, e informa la colaboración regional continua.



Izquierda: Centro Comercial Enos Ranch. Arriba a la derecha: Hotel en North Broadway. Abajo a la derecha: Escuela Primaria Bill Libbon. Crédito: Ashley & Vance Engineering.



Un complejo de apartamentos multifamiliares en Santa María.

Antecedentes

Esta sección presenta las condiciones y tendencias existentes relacionadas con las prioridades abordadas en las Políticas de Uso del Suelo.

Patrón de Desarrollo de Santa María

Patrones históricos de desarrollo

En las últimas décadas, Santa María ha sido una de las ciudades de más rápido crecimiento en la región. Históricamente, el crecimiento de Santa María se ha permitido mediante la anexión y desarrollo de tierras vacías o agrícolas. La ciudad se ha desarrollado principalmente mediante la adopción de zonas superpuestas de Desarrollo Planificado y Planes Específicos, como complemento al Plan General y la Ordenanza de Zonificación. La mayor parte de Santa María presenta un desarrollo de intensidad baja a media.

Uso actual del suelo

Santa María tiene casi 20 millas cuadradas y abarca una variedad de tipos de uso del suelo y patrones de desarrollo, incluyendo residencias, comerciales, industriales, aeroportuarias, públicas y agrícolas. La sección siguiente describe los usos existentes del suelo, que se refiere a la forma en que el suelo está actualmente urbanizado y en uso (a fecha de 2020) dentro de los límites de la ciudad. El uso actual del suelo proporciona un contexto importante para la sección de Cuestiones y Oportunidades que se encuentra a continuación y para los objetivos y políticas establecidos en el Marco de Políticas de este Elemento.

Residencial

El uso residencial es el más prevalente en la ciudad. La mayoría de los desarrollos residenciales en Santa María son viviendas unifamiliares independientes. Estas unidades se encuentran principalmente en urbanizaciones repartidas por toda la ciudad y fuera del centro, aunque algunas unidades unifamiliares existen en el centro.

Los condominios, apartamentos y casas móviles constituyen una pequeña parte del terreno residencial de la ciudad. La vivienda multifamiliar suele ser 1) núcleos dentro de barrios residenciales unifamiliares cerca del centro o 2) a lo largo de pasillos principales, como complejos con instalaciones compartidas, como



espacios abiertos privados, algunos de los cuales incluyen servicios recreativos como clubes privados, piscinas y áreas ajardinadas.

*Residencia unifamiliar situada en Sky View Estates
Crédito: Constructores de Comunidades Costeras.*

Subdivisión de Apartamentos Centennial Gardens.

Comercial

Los usos comerciales, incluyendo comercio minorista y oficinas, suelen dar a carreteras principales, como Broadway, Main Street y Betteravia Road, o se encuentran cerca de la US-101. Muchos usos comerciales minoristas cerca de la US-101 se encuentran en centros comerciales al aire libre con una mezcla de grandes minoristas ancla (como Costco o Home Depot) y minoristas más pequeños. La mayoría de los usos comerciales del centro—incluidos comercios, oficinas y usos del suelo para restaurantes—tienen pequeñas huellas en los edificios debido al tamaño reducido de las parcelas, con la excepción del Santa



Maria Town Center Mall y Town Center West.

Centro Comercial Comercial Minorista Enos Ranchos

Industrial

Los usos industriales se encuentran más comúnmente en el lado oeste de la ciudad, cerca de Blosser Road, o a lo largo de la US-101 en el extremo norte de la ciudad.



Negocio industrial ubicado en Santa María.

Aeropuerto

El Aeropuerto Público de Santa María se encuentra en la parte suroeste de la ciudad. El aeropuerto ocupa 2.598 acres y está inmediatamente rodeado de usos del suelo compatibles, incluyendo agricultura, terrenos vacíos e industriales.

Público, institucional y parques

La categoría Público, Institucional y de Parques incluye los siguientes usos:

- **Escuelas.** Las escuelas públicas están distribuidas por toda la ciudad y suelen ser puntos de referencia comunitarios en barrios residenciales. Hancock College está situado en casi toda una manzana cerca de la US-101.
- **Lugares de culto.** Las iglesias y lugares de culto o de asamblea están distribuidos uniformemente por Santa María, en barrios residenciales, a lo largo de los principales pasillos y en zonas comerciales o industriales.
- **Parques.** Al igual que las escuelas, los parques suelen estar ubicados en barrios residenciales y distribuidos por toda Santa María.
- **Instalaciones municipales.** La mayoría de los edificios gubernamentales de la ciudad de Santa María, incluyendo el Ayuntamiento y las oficinas municipales, se encuentran cerca del centro de la ciudad. Otras instalaciones municipales, incluyendo la planta de tratamiento de aguas residuales y la instalación de operaciones de Santa Maria Area Transit, se encuentran en los límites de la ciudad.



Instituto Santa María

- **Centros sanitarios.** Las instalaciones sanitarias comunitarias se encuentran por toda la ciudad. El Centro Médico Regional Marian, situado en Main Street junto a la US-101, es un complejo hospitalario similar al campus y es el mayor uso médico de la ciudad.
- **Instalaciones gubernamentales.** La mayoría de los edificios gubernamentales de la ciudad de Santa María, incluyendo el Ayuntamiento y las oficinas municipales, se encuentran cerca del centro de la ciudad. Otras instalaciones municipales, incluyendo la planta de tratamiento de aguas residuales y la instalación de operaciones de Santa Maria Area Transit, se encuentran en los límites de la ciudad. Varias instalaciones propiedad del Condado de Santa Bárbara se encuentran a lo largo de Foster Road.

Agricultura

La mayoría de los usos agrícolas se encuentran en el lado oeste de la ciudad, justo al este y al oeste de los límites de la ciudad. Ninguna tierra dentro de los límites de la ciudad está designada o zonificada específicamente para agricultura; Los usos agrícolas funcionan como usos transitorios hasta que se planifique el desarrollo de una zona.

Vacante

Los terrenos vacíos suelen situarse en la periferia de la ciudad, incluyendo cerca del río Santa María, al oeste de A Street en la parte occidental de la ciudad, y cerca del Aeropuerto Público de Santa María.

Planes Específicos Existentes

Los Planes Específicos son documentos de planificación opcionales y detallados que se utilizan para implementar el Plan General para una zona geográfica específica de la ciudad. Al igual que los Planes Generales, se adoptan legislativamente. Santa María cuenta con doce Planes Específicos aprobados; algunas incluyen un componente residencial, mientras que otras solo incluyen componentes no residenciales. De los Planos Específicos que incluyen componentes residenciales, todos menos tres están construidos. Como se indica en el Marco de Políticas, son necesarias algunas actualizaciones de los Planes Específicos para mantenerse coherentes con el Elemento de Uso del Solo del Plan General. Los Planes Específicos se ilustran en Figura LU-2 y descrita a continuación, en Mesa LU-2.

Tabla LU-11: Planes específicos existentes

#	Nombre del plan	Descripción
1	Plan Específico de Entrada (1976)	Establece una visión y directrices de diseño para los corredores de Broadway y Main Street.
2	Plan Específico Rivergate-Roemer (1994; enmendado en 2020)	Se trata de un terreno de 194 acres que incluye 605 viviendas, un centro comercial de 29 acres, una escuela primaria y 50 acres de parques, senderos y espacios abiertos. Este plan se ha desarrollado completamente, salvo por 29 acres zonificados como C-2 para permitir futuros proyectos comerciales y potencialmente de uso mixto.

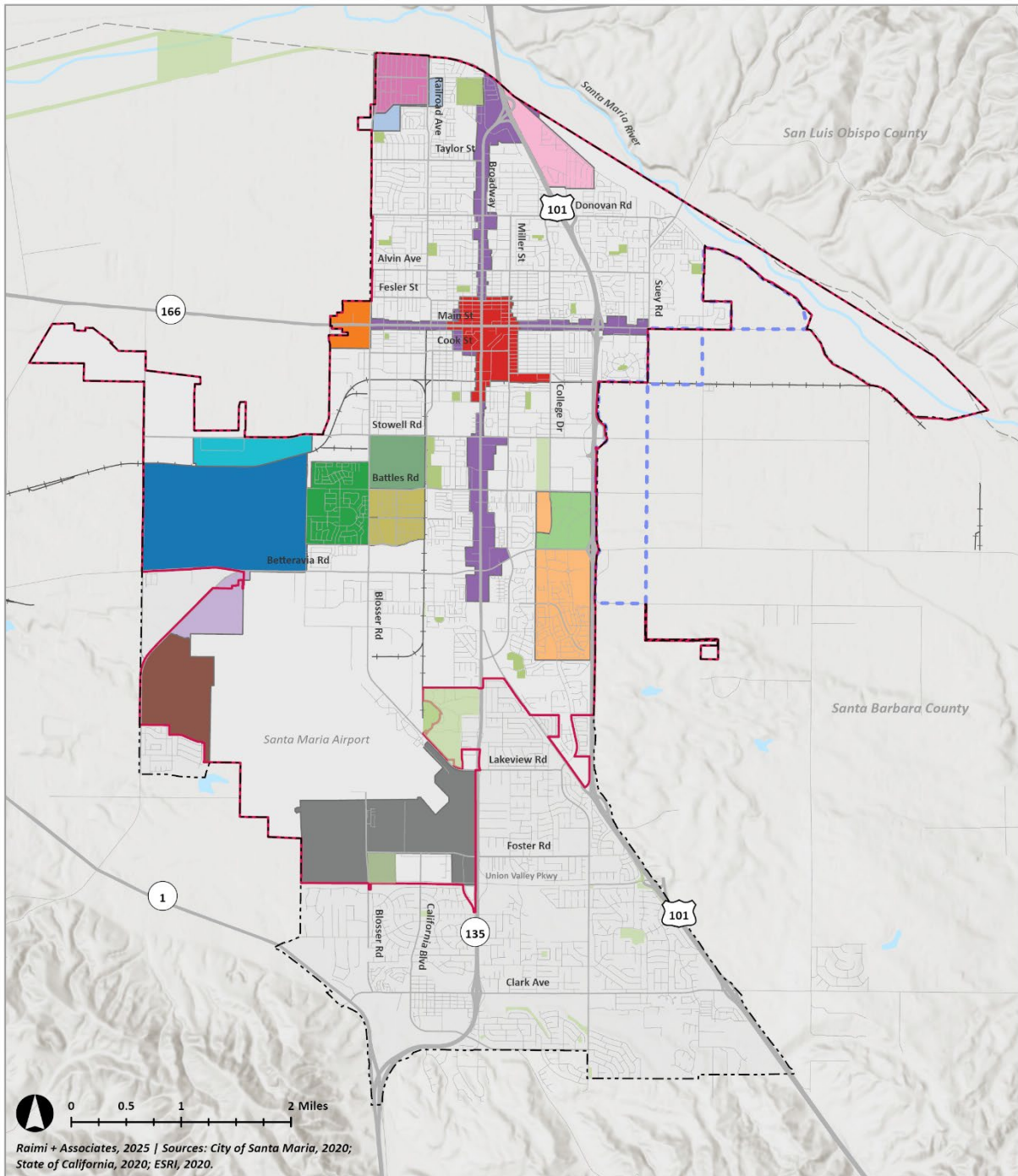
3	Plan Específico del Rancho North Preisker (1999; enmendado en 2001)	Se trata de un terreno de 144 acres que incluye una mezcla de usos residenciales de baja y media-media densidad, instalaciones comunitarias y espacios recreativos abiertos. Este plan está completamente construido, salvo por un terreno de 2,5 acres.
4	Plan Específico de Hidden Pines (1994; modificado en 1999)	Se trata de un terreno de 60 acres en el extremo norte de la ciudad, con 20 acres destinados a uso residencial unifamiliar en pequeños lotes y 40 acres preservados como espacio abierto alrededor de la cuenca Blosser Retardation existente. Este plan está completamente desarrollado.
5	Plan Específico de West Main (1994)	Se trata de una zona de 88 acres centrada en usos agrícolas, comerciales comunitarios e industriales ligeros.
6	Plan Específico Blosser-Sureste (1994; enmendado en 2011)	Se trata de un terreno de 315 acres que incluye viviendas, parques, escuelas, carriles y senderos para bicicletas, además de un centro cultural. Las urbanizaciones residenciales en el área planificada son Pacific Crest, Harvest Glen, Harvest Glen Gardens, St. Clair y Centennial Gardens. Este plan está completamente desarrollado.
7	Plan Específico del Área Sureste de Blosser 5B (2020)	Anteriormente parte del Plan Específico del Sureste de Blosser, esta zona es de 145 acres compuesta por usos comerciales, 1.105 unidades residenciales, instalaciones públicas, un complejo deportivo de 19 acres, un recinto escolar y espacios abiertos. El área planificada está actualmente sin desarrollar, pero tiene derechos que permitirían 1.440 unidades (incluyendo ADUs)
8	Plan Específico Blosser-Suroeste (1994; actualizado en 2010)	Se trata de un terreno de 258 acres planificado principalmente para usos residenciales de diferentes densidades, con desarrollo comercial de barrio, una escuela primaria y un parque comunitario. Este plan está completamente desarrollado, salvo por una parcela de 10 acres situada en la esquina noroeste de Blosser Rd. y Battles Rd.
9	Plan Específico de Mahoney Ranch North (2008)	Se trata de un terreno de 141 acres que incluye usos residenciales de baja densidad, comerciales/manufactureros pesados y espacios abiertos, con la mayor parte del terreno preservado para la agricultura y espacios abiertos.
10	Plan Específico de Mahoney Ranch South (2008)	Se trata de un terreno de 319 acres que incluye usos agrícolas y comerciales, y 1.405 unidades residenciales en terrenos anexos. Sin embargo, no se propone ningún desarrollo debido a limitaciones medioambientales (por ejemplo, salamandra tigre de California)
11	Plan Específico de West Stowell (1994)	Se trata de una zona de 165 acres que incluye la agricultura y usos comerciales e industriales relacionados. Este plan está prácticamente desarrollado.
12	Plan Específico del Área 9 (2012)	Se trata de un área de 890 acres que incluye empleo, usos comerciales y residenciales. La instalación del invernadero comercial Windset Farms y el ferrocarril del Valle de Santa

		María se encuentran en esta zona. Partes de esta zona fueron reclasificadas de oficinas comerciales/profesionales a viviendas unifamiliares durante la actualización del Plan General de 2025.
13	Plan Específico de Entrada Este (1994; actualizado en 1996, 2000, 2001 y 2012)	Se trata de un terreno de 480 acres que cuenta con urbanizaciones residenciales como Bradley Square, varios desarrollos multifamiliares, comercios, centros comerciales, parques, cuencas y senderos. Este plan está completamente desarrollado.
14	Plan Específico de Enos Ranchos (2008)	Anteriormente parte del Plan Específico de Entrada Este, este es un terreno de 121 acres que incluye comercios comerciales, oficinas, almacenes, ventas de automóviles y usos residenciales de alta densidad, escuelas y parques.
15	Plan Específico del Parque Empresarial del Aeropuerto de Santa María (2000; modificado en 2008 y 2020)	Este terreno incluye la propiedad del aeropuerto de 2.600 acres, que incluye un parque empresarial de 740 acres y un espacio abierto activo, así como usos comerciales del suelo alrededor de un campo de golf de 18 hoyos.
16	Plan Específico para el Centro de Santa María (2008; modificado en 2015)	Esta zona planificada incluye 50 manzanas cuadradas centradas en la intersección de Broadway y Main Street y establece los usos del suelo y las normativas de forma de construcción, incluyendo requisitos de aparcamiento, directrices de diseño y estilos arquitectónicos.



Subdivisión residencial unifamiliar en la parte sur de la ciudad.

Figura LU-1: Planes específicos existentes



Raimi + Associates, 2025 | Sources: City of Santa Maria, 2020; State of California, 2020; ESRI, 2020.



- Current Santa Maria City Limits
- Current Sphere of Influence
- Planned Annexation Area and Sphere of Influence
- Railroads
- Freeways and Highways
- Santa Maria River
- Water
- Parks
- County Boundaries
- Entrada Specific Plan
- Rivergate Roemer Specific Plan
- North Preisker Ranch Specific Plan
- Hidden Pines Specific Plan
- West Main Specific Plan
- Blosser-Southeast Specific Plan
- Blosser-Southeast Area SB Specific Plan
- Blosser-Southwest Specific Plan
- Mahoney Ranch North Specific Plan
- Mahoney Ranch South Specific Plan
- West Stowell Specific Plan
- Area 9 Specific Plan
- Entrada Este Specific Plan
- Enos Ranchos Specific Plan
- Santa Maria Airport Business Park Specific Plan
- Downtown Specific Plan

Diseño comunitario y espacio público

El diseño comunitario se refiere a la experiencia que una persona tiene al pasar tiempo en Santa María. El diseño comunitario se ve afectado por varios factores, incluyendo el paisajismo y la vegetación; arte público; la ubicación, escala y carácter arquitectónico de viviendas, tiendas, parques, oficinas y otros espacios; y lo fácil que es viajar entre destinos. Un diseño comunitario de calidad, incluyendo edificios, calles y espacios públicos bellos y bien diseñados y a escala peatonal, puede aumentar el orgullo cívico, mejorar la seguridad comunitaria, fortalecer las conexiones con las artes y la cultura locales, y hacer de Santa María un lugar más atractivo para vivir, visitar y trabajar.

El "espacio público" se refiere a los aspectos del diseño comunitario gestionados por la ciudad. Las características del espacio público, como la accesibilidad, la conectividad y la calidad del entorno peatonal, son características importantes del diseño comunitario. Los barrios transitables a pie, con aceras y árboles en las calles, suelen ofrecer beneficios económicos, como mayores valores de las propiedades, mayor inversión privada y turismo. Los residentes de barrios caminables suelen realizar más actividad física que los de barrios con baja caminabilidad, lo que mejora los resultados en salud pública.

La mayor parte del espacio público de Santa María está orientado al automóvil, con carreteras anchas, largas distancias para cruzar y pocas comodidades para peatones. La mayoría de las calles no cuentan con instalaciones específicas para bicicletas, pero sí aceras. Sin embargo, la mayoría de las aceras suelen ser estrechas y están cerca del tráfico vehicular. Hay pocas comodidades en el paisaje urbano —como árboles, bancos, cubos de basura, fuentes de agua o arte público— y la mayoría de la iluminación pública consiste en luminarias altas orientadas a automóviles con cabezas de cobra que iluminan la acera de forma desigual. A pesar de estos desafíos, el patrón cuadrículado de calles del centro lo convierte en una de las zonas más transitables a pie de la ciudad, y muchos residentes que viven cerca del centro y a lo largo de Broadway y Main Street están a menos de cinco minutos andando de comercios comerciales.

Conflictos de uso del suelo

Los conflictos de uso del suelo pueden surgir cuando el desarrollo genera consecuencias ambientales indeseadas que afectan al vecindario circundante, como ruido, polvo, congestión de tráfico, iluminación, impactos visuales o estéticos, olores y problemas de drenaje. Los conflictos de uso del suelo pueden tener impactos adversos en la salud de los residentes cercanos.

Los conflictos de uso del suelo que pueden tener los impactos más significativos para los residentes incluyen:

- usos industriales y/o de transporte por carretera justo adyacentes a residencias;
- Comerciales pesados (usos comerciales que ocupan mucho terreno, pueden requerir transporte de materiales en camión, requieren grandes áreas de carga y atraque, y donde puede existir la posibilidad de generar ruido) justo adyacentes a residencias;
- Usos agrícolas inmediatamente adyacentes a residencias;
- Tráfico intenso afectando a los barrios residenciales; y
- Impacto del ruido en el aeropuerto.

La mayoría de los conflictos actuales de uso del suelo en Santa María son entre usos residenciales e industriales. Muchos de estos casos ocurren a lo largo de las líneas ferroviarias. Aunque las adyacencias de uso del suelo en conflicto suelen estar protegidas por muros o paisajismo, no pueden mitigar completamente los impactos.

Cuestiones y oportunidades

Esta sección describe los temas y oportunidades que informaron la dirección política de las Políticas de Uso del Suelo.

Desequilibrio entre empleos y vivienda. Aunque el crecimiento poblacional ha superado al crecimiento del empleo en los últimos 20 años, en 2020 el equilibrio entre empleos y vivienda era de 1,45 empleos por unidad de vivienda. La falta de empleos locales obliga a los residentes a desplazarse fuera de la ciudad para trabajar. Según las proyecciones del SBCAG, la tendencia se agravará durante 2050.

Conflictos de uso del suelo. Los usos industriales se encuentran ocasionalmente junto a usos residenciales (y otros usos sensibles). Los residentes que viven junto a instalaciones industriales pueden estar expuestos a emisiones, olores, ruido y otros factores perjudiciales para la salud pública.

Facilidad para caminar. El centro es la zona más transitable a pie, pero los residentes de la mayoría de las demás zonas tienen un acceso menos cómodo a colegios, parques y/o comercios. Además, la red de senderos de la ciudad es limitada y carece de conectividad, lo que dificulta que los peatones puedan llegar a sus destinos a pie. Mejorar la caminabilidad y ampliar la red de senderos puede conducir a una mejor salud, aumentar las oportunidades de socialización, reducir la dependencia de los vehículos y mejorar la apariencia visual de la red de calles de la ciudad.

En el centro de Santa María. El centro tiene una mezcla diversa de usos del suelo y tipos de vivienda, y cuenta con muchos de los recursos históricos, cívicos y culturales de Santa María. Esta zona se ha convertido en un punto focal para una posible transformación, sirviendo como un punto de encuentro principal para la comunidad. La opinión de la comunidad ha indicado un fuerte interés en ampliar las comodidades del centro, incluyendo más arte público, espacios de reunión multifuncionales e iniciativas de creación de lugares que celebren la cultura única de Santa María. Los esfuerzos continuos de la ciudad para implementar el Plan Específico del Centro de Santa María y el Plan Multimodal de Calles del Centro revitalizarán la zona con nuevas oportunidades de empleo y una identidad local y un espacio público mejorados. La ciudad colabora con promotores para la construcción de nuevas viviendas multifamiliares con más de 700 viviendas, proyectos residenciales de uso mixto y comercios minoristas en el corazón del centro, en la intersección de Broadway y Main Street. Se planifican viviendas multifamiliares, usos comerciales en la planta baja, nuevas plazas y espacios de reunión que se prevé que se construyan en los próximos seis años. También se están construyendo otros desarrollos privados, incluyendo el recientemente finalizado proyecto de uso mixto Gateway en la esquina noroeste de Main Street y Broadway y la conversión prevista del edificio que antes ocupaban Mervyns y Fallas en apartamentos (la construcción está prevista para comenzar en 2025). Estos desarrollos ayudarán a cumplir la visión del centro de un entorno de destino vibrante y amigable para los peatones.

Revitalización de pasillos. Dos de los principales corredores de la ciudad, Main Street y Broadway, consisten en proyectos comerciales y de oficinas de baja intensidad y centros comerciales desconectados. El Mapa de Uso del Suelo del Plan General (Figura LU-4) redefine estos corredores como las únicas áreas designadas de uso mixto de la ciudad. Esto ofrece la oportunidad de corredores de uso mixto con un desarrollo de mayor intensidad tanto en formatos verticales como horizontales. Se requerirán revisiones adicionales al Plan Específico de Entrada para implementar aún más la visión de ambos corredores.

Oportunidades de remodelación. Aunque gran parte del terreno vacío en Santa María forma parte de un Plan Específico o de un proyecto de desarrollo en desarrollo, muchas de las áreas desarrolladas presentan bajos ratios de mejora respecto al valor del suelo y/o un bajo Ratio de Superficie Plantada (FAR), lo que indica una oportunidad para la remodelación futura de estas áreas. El mapa actualizado del Plan General de Uso del Suelo y las políticas del Plan General proporcionan orientación sobre cómo y por qué las áreas de Santa María deberían reurbanizar para implementar la visión del Plan General.

Carácter y diseño. La mayor parte de Santa María está orientada al automóvil, lo que ofrece oportunidades para mejorar el espacio público mediante el diseño urbano, las comodidades y mejoras en la conectividad. Los lugares y calles comerciales e industriales tienen uno de los mayores potenciales para mejorar la movilidad, mejorar el carácter y la creación de espacios debido al desarrollo de baja altura y a las grandes áreas dedicadas al aparcamiento en superficie.

Anexión. Las ciudades regulan y planifican terrenos dentro de su jurisdicción, conocidos como límites urbanos, y pueden planificar previamente terrenos dentro de su Esfera de Influencia, o terrenos que probablemente caigan bajo la jurisdicción de la ciudad en el futuro. Una ciudad también puede crecer más allá de los límites existentes o de la Esfera de Influencia. La anexión es el proceso legal de ampliar los límites de una ciudad incorporando terrenos no incorporados adyacentes a su jurisdicción. El proceso de anexión está supervisado por la Comisión de Formación de Agencias Locales (LAFCO), un organismo regulador independiente con autoridad para cambiar los límites y esferas de influencia de las ciudades.¹ Para anexas terrenos, la ciudad presenta solicitudes a LAFCO para ampliar su Esfera de Influencia y anexas áreas no incorporadas. Más información sobre el proceso de LAFCO para cambios y anexiones en la Esfera de Influencia puede encontrarse en la página web de LAFCO en www.sblafco.org/.

La anexión representa una oportunidad para que Santa María crezca de forma responsable, ampliando los empleos, viviendas, entretenimiento, instalaciones públicas y servicios necesarios más allá de los límites actuales de la ciudad. El área identificada para la anexión planificada ampliaría la jurisdicción de la ciudad al este de la US-101, tal como se indica en Figura LU-4 como "Anexión de Planificación." El área de anexión planificada ofrece un área definida de terreno para diseñar y desarrollar a través de Planes Específicos o Planes Maestros que proporcionen una combinación adecuada de usos e intensidades del suelo.

Comunidad completa: Una comunidad completa, o "barrio completo", apoya a personas de todas las edades, niveles de ingresos y orígenes para cubrir sus necesidades diarias a un corto paseo, en bicicleta, autobús o trayecto en coche desde su hogar. La comunidad de Santa María hizo hincapié en el deseo de contar con los componentes de una comunidad completa, incluyendo barrios seguros, opciones de vivienda a distintos precios, empleos locales de calidad, parques y recreación, barrios caminables y servicios públicos de alta calidad. Los objetivos y políticas de este Elemento establecen un camino para evolucionar la ciudad existente de Santa María para asegurar barrios completos y crear barrios completos dentro del Área de Anexión Planificada.

¹ (s.f.) ¿Qué son los LAFCOs? Asociación de Comisiones de Formación Local de California. Consultado el 12 de mayo de 2025 desde https://calafco.org/About_LAFCOs

Políticas de uso del suelo

Las Políticas de Uso del Suelo abordan los principales temas y oportunidades mencionados anteriormente y crean una hoja de ruta integral para el futuro de cómo se desarrolla la tierra en Santa María.

La sección *de Normas y Diagramas* establece normas y diagramas regulatorios. Un estándar es una norma o medida que establece un nivel de calidad o cantidad que debe cumplirse o cumplirse. Del mismo modo, un diagrama es una expresión gráfica del texto de una política concreta.

La sección *del Marco de Políticas* describe los objetivos, políticas y acciones de implementación sobre el uso del suelo. Un objetivo describe el futuro deseado por la comunidad. Una política es una declaración específica de intenciones que guía la toma de decisiones. Una acción es una actividad, procedimiento, programa o proyecto que lleva a cabo una política.

Resumen de la política

Los objetivos, políticas y acciones de implementación del Elemento de Uso del Suelo enfatizan el patrón de desarrollo deseado por la ciudad, el diseño comunitario, la compatibilidad de usos del suelo y la coordinación regional.

Las políticas se centran en una mezcla equilibrada de usos (Objetivo LU-1), un centro urbano vibrante (Objetivo LU-3), corredores de uso mixto (Objetivo LU-4), parque de viviendas variadas (Objetivo LU-5), sectores comerciales e industriales sólidos (Objetivo LU-6) e industrial (Objetivo LU-7), y un aeropuerto próspero (Objetivo LU-8), mientras se preservan tierras agrícolas (LU-9) y se utilizan la anexión como medio de expansión medida (Objetivo LU-2).

El Elemento prioriza el diseño comunitario y las mejoras en el espacio público mediante un énfasis en el diseño arquitectónico y de edificios (Objetivo LU-10), el diseño urbano (Objetivo LU-11) y los espacios públicos centrados en los peatones (Objetivo LU-12). Reducir los conflictos de uso del suelo (Objetivo LU-13) y exigir servicios públicos, instalaciones y servicios de alta calidad para desarrollos existentes y nuevos (Objetivo LU-14) también mejorará el entorno construido en Santa María. Finalmente, la coordinación de agencias de planificación regional y local (Objetivo LU-15) apoyará cuestiones de interés mutuo, especialmente equilibrando el crecimiento con la preservación de las zonas agrícolas en Santa María y la región circundante.

Comprendiendo la densidad y la intensidad

La ley estatal exige que los Planes Generales establezcan la máxima intensidad de desarrollo permitida dentro de cada designación. Las dos métricas generalmente aceptadas son las unidades de vivienda por acre para usos residenciales (densidad) y la relación de superficie vegetal (FAR) para usos no residenciales (intensidad). Figura LU-3 a continuación se describen las unidades habitacionales por acre y el FAR con más detalle.

Figura LU-22: Densidad e intensidad

Unidades de vivienda por acre (du/ac)

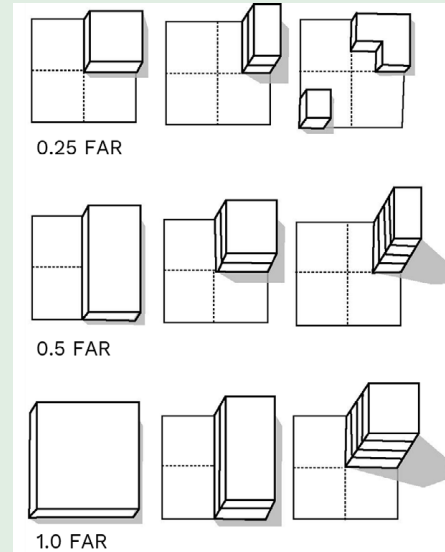
El término "densidad" se utiliza para usos residenciales y se refiere a la población y capacidad de desarrollo de las tierras residenciales. La densidad dentro del Plan General se describe en términos de unidades habitacionales por acre neto de terreno (du/ac), excluyendo las calles existentes y propuestas y los derechos de vía.

Relación de superficie (FAR)

La intensidad del desarrollo se refiere al grado de desarrollo en una parcela de terreno o parcela. El FAR se utiliza en el Plan General como medida de la intensidad del desarrollo no residencial o de uso mixto.

FAR representa la proporción entre la superficie bruta total de todos los edificios en un terreno y la superficie total de ese terreno. Por ejemplo, un edificio de 20.000 pies cuadrados en un terreno de 40.000 pies cuadrados da un FAR de 0,5. Un FAR de 0,5 describe un edificio de una sola planta que cubre la mitad del solar, un edificio de dos plantas que cubre aproximadamente una cuarta parte del terreno, o un edificio de cuatro plantas que cubre una octava parte del solar.

Estos cálculos FAR y la superficie bruta no consideran la superficie de ninguna instalación de aparcamiento (incluyendo, pero no limitado a, estructuras de aparcamiento, aparcamiento en superficie o aparcamiento subterráneo) u otras estructuras no diseñadas para ocupación humana. Además, "parcela", tal como se usa aquí, puede abarcar múltiples parcelas legales que se planifican como un desarrollo cohesivo (por ejemplo, uso mixto con adosados y desarrollos comerciales que pueden requerir subdivisiones en parcelas legales separadas para su financiación y propiedad separada).



*Relación de superficie útil = superficie
bruta del edificio*

Área del lote

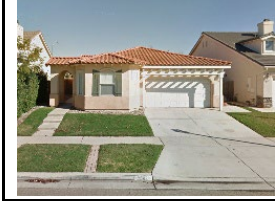
Normas y diagramas

Esta sección establece las designaciones de uso del suelo del Plan General de Santa María y el Mapa de Uso del Suelo que regula el Mapa de Uso del Suelo.

Las designaciones de Uso del Suelo del Plan General han sido diseñadas para reflejar la variedad de usos necesarios para el desarrollo futuro del área de planificación. Cada designación en Mesa LU-3 A continuación se ofrece una descripción detallada de cada tipo de uso del suelo que se encuentra en el Mapa General de Uso del Suelo, incluyendo el propósito, usos permitidos, densidad o intensidad máxima y, en algunos casos, altura máxima permitida. Regulaciones más detalladas están incluidas en la Ordenanza de Zonificación. El Mapa de Uso del Suelo del Plan General muestra la ubicación y extensión de las designaciones de uso del suelo descritas en Mesa LU-3 en toda la ciudad, la Esfera de Influencia de la Ciudad y posibles zonas de anexión. Estas designaciones no deben considerarse vinculadas a un momento específico en el futuro. La designación en un área puede estar relacionada con usos actualmente desarrollados, mientras que otras están orientadas a un desarrollo en una fecha indefinida en el futuro. Las designaciones que permiten nuevos usos no constituyen necesariamente un abandono de usos existentes.

Tabla LU-22: Designaciones de uso del suelo

Designación	Descripción
Residencial	
Agricultura residencial (RA) o de muy baja densidad (VLDR) 	Crear un área de transición entre usos agrícolas y estrictamente urbanos, así como proporcionar un estilo de vida residencial particular. <u>Usos permitidos:</u> viviendas unifamiliares; actividades agrícolas no comerciales, la tenencia de caballos y ciertas actividades agrícolas comerciales en parcelas más grandes (mínimo recomendado de 5 a 10 acres). <u>Densidad:</u> máximo 2,2 du/ac <u>Zonificación correspondiente:</u> R-A, PD (Planificación Urbana) Superpuesta
Residencial de Baja Densidad (LWDR) 	Fomentar el desarrollo residencial unifamiliar de alta calidad en parcelas más grandes. <u>Usos permitidos:</u> Viviendas unifamiliares. <u>Densidad:</u> máximo 5,5 du/ac <u>Zonificación correspondiente:</u> R-1, R-1-8.000 a R-1-10.000, Superposición PD
Residencial de baja densidad (LDR) 	Fomentar nuevas áreas con densidades generales en parcelas de tamaño estándar, proporcionando las comodidades y espacios abiertos asociados a las zonas unifamiliares tradicionales. <u>Usos permitidos:</u> Viviendas unifamiliares. <u>Densidad:</u> máximo 8 du/ac <u>Zonificación correspondiente:</u> R-1, R-1-5.500 a R-1-6.500, superposición PD
Residencial de baja a media densidad (LMDR) 	Fomentar densidades que proporcionen viviendas unifamiliares asequibles en parcelas pequeñas, manteniendo al mismo tiempo espacios privados individuales adecuados, flexibilidad de diseño y el carácter de un barrio unifamiliar. <u>Usos permitidos:</u> parcelas pequeñas unifamiliares, adosados, casas adosadas, dúplex, tríplex y cuatro.



Densidad: máximo 10 du/ac
Zonificación correspondiente: RSL-1, RMH, R-1 4.500 a R-1-5.000, R-2, Superposición PD

<p>Residencial de Densidad Media (MDR)</p> 	<p>Permite una mezcla de tipos de viviendas manteniendo la sensación de un barrio unifamiliar.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Parcela pequeña unifamiliar, adosados, casas adosadas y dúplex, triplex y cuatro; viviendas con patio y viviendas multifamiliares sin ascensor.</p> <p><u>Densidad:</u> máximo 12 du/ac</p> <p><u>Zonificación correspondiente:</u> R-2, Superposición PD</p>
<p>Residencial de Alta Densidad (HDR)</p> 	<p>Para proporcionar un entorno residencial urbano, preferiblemente cerca de instalaciones comerciales y centros de actividades existentes, así como ofrecer un incentivo para la reinversión en zonas antiguas y establecidas.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Adosados, dúplex, triplex y cuádruples, casas móviles y viviendas multifamiliares.</p> <p><u>Densidad:</u> máximo 30 du/ac</p> <p><u>Zonificación correspondiente:</u> R-3, superposición PD</p>
<p>Uso mixto</p>	
<p>Pasillo de uso mixto (CMU)</p> 	<p>Esto permitirá desarrollos de varias plantas y usos múltiples contextualizados para los usos residenciales adyacentes. La intención es permitir la creación de usos comerciales mezclados con viviendas multifamiliares.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> comercio independiente o mixto, restaurantes, comercios de servicios (como bancos o oficinas inmobiliarias), establecimientos de servicios (como clínicas médicas y salones de belleza), edificios de oficinas, hoteles, viviendas multifamiliares, adosados y dúplex.</p> <p><u>Densidad:</u> máximo 35 du/ac</p> <p><u>FAR comercial:</u> máximo 2.0</p>
<p>Comercial</p>	
<p>Comercio de barrio (NC)</p> 	<p>Proporcionar áreas que ofrezcan bienes y servicios de conveniencia a los residentes locales sin alterar el carácter residencial de la zona. Estas áreas están pensadas para ser pequeñas y no orientadas a ofrecer multitud de bienes y servicios más especializados que sirvan a un mercado de toda la ciudad.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> supermercados, tiendas de comestibles, farmacias, lavanderías, panaderías y zapaterías.</p> <p><u>FAR comercial:</u> máximo 0,5</p> <p><u>Zonificación correspondiente:</u> superposición C-1, CC, CPO, PD</p>
<p>Comercio Comunitario (CC)</p> 	<p>Para incluir la mayoría de los usos comerciales fuera del núcleo central, especialmente a lo largo de los corredores de desarrollo que han surgido. La mayoría de estos usos estarían orientados al mercado de toda la ciudad.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Usos minoristas, incluyendo comercio regional, servicios comerciales, pequeñas oficinas, ventas de automóviles y servicios.</p> <p>FAR comercial: máximo 0,5</p> <p><u>Zonificación correspondiente:</u> C-1, CC, Superposición PD</p>
<p>Oficina Comercial/Profesional (CPO)</p>	<p>Proporcionar áreas para oficinas que puedan ser compatibles con una variedad de otros usos.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Desarrollo independiente de oficinas o parques empresariales para oficinas profesionales médicas, sin ánimo de lucro y públicas, así como ciertos usos comerciales complementarios.</p> <p><u>FAR comercial:</u> máximo 1.0</p>

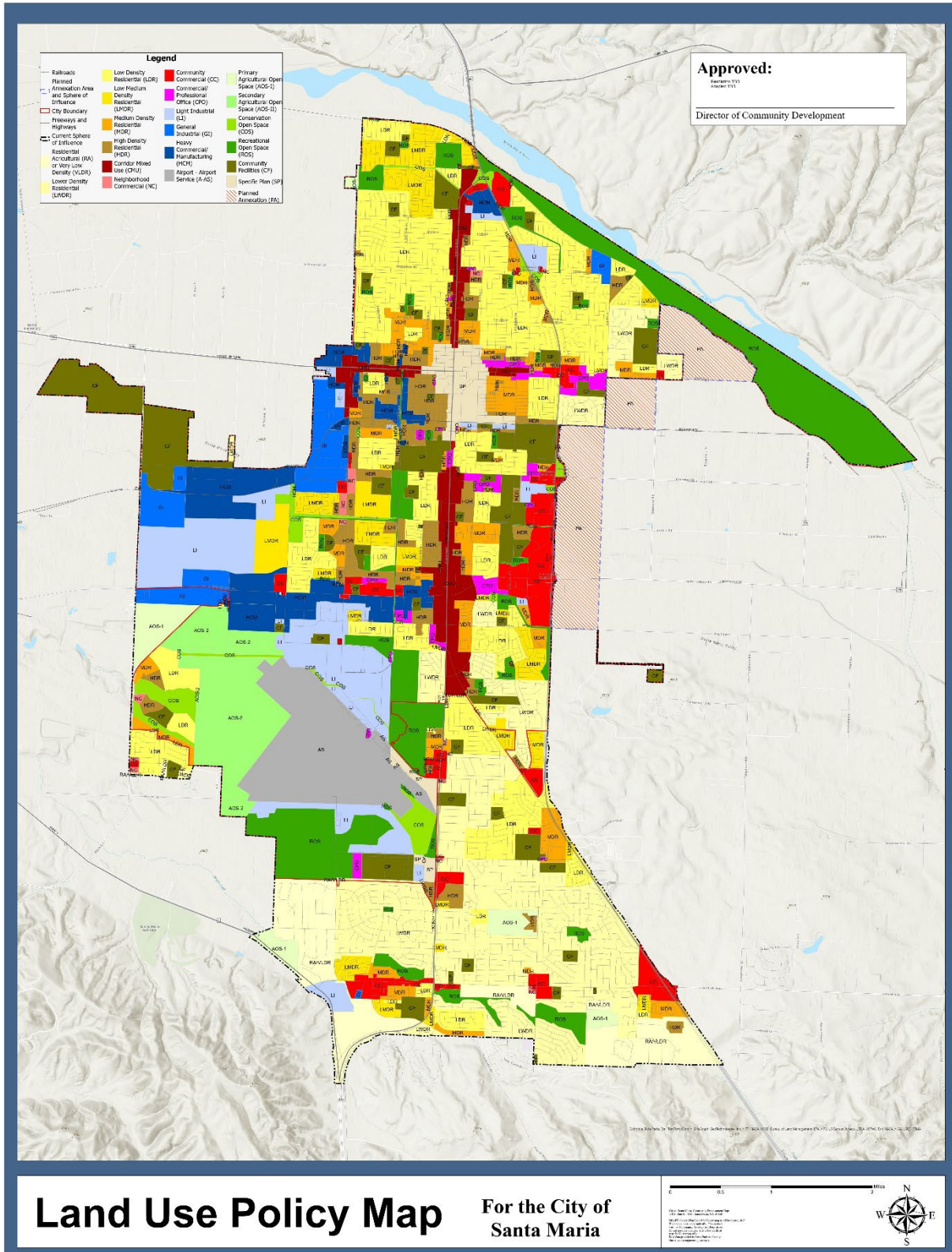
	<p><u>Zonificación correspondiente:</u> CPO, superposición PD</p>
<p>Industrial/Aeropuerto</p>	
<p>Industrial Ligera (LI)</p> 	<p>Para acomodar usos industriales que se realizan principalmente en el interior del edificio, no generan impactos ambientales negativos sustanciales y son más compatibles con usos no industriales adyacentes.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Instalaciones de investigación, plantas de montaje ligero, oficinas no públicas y oficinas de apoyo industrial, y venta de automóviles.</p> <p>FAR comercial: máximo 1.0</p> <p><u>Zonificación correspondiente:</u> M-1, superposición PD</p>
<p>Comercial intenso/ Fabricación (HCM)</p> 	<p>Permitir actividades que combinen fabricación y comercio minorista en el mismo lugar, junto con otros usos comerciales pesados que requieren mucho terreno, implican el transporte de materiales por camiones pesados, requieren grandes áreas de carga y atraque, y pueden generar un ruido significativo.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Aserraderos, talleres de barcos, almacenes, distribuidores mayoristas de materiales de construcción, venta de casas móviles, venta de maquinaria agrícola, reparación de equipos.</p> <p>FAR comercial: máximo 1.0</p> <p><u>Zonificación correspondiente:</u> CM, superposición PD</p>
<p>Industrial General (GI)</p> 	<p>Proporcionar áreas para todo tipo de usos industriales pesados, especialmente aquellos que necesitan separarse de otros usos del suelo debido a los impactos asociados a estas actividades, como el tráfico pesado de camiones, el ruido, el olor o el polvo.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Gama de usos industriales intensivos, incluyendo manufactura pesada y operaciones de transporte pesado.</p> <p>FAR comercial: máximo 1.0</p> <p><u>Zonificación correspondiente:</u> M-2, superposición PD</p>
<p>Servicio al aeropuerto (AS)</p> 	<p>Facilitar el aeropuerto y los usos comerciales e industriales relacionados, proporcionar áreas específicas para la operación de aeronaves y ayudas a la navegación, y minimizar los riesgos para el aterrizaje y despegue seguro de las aeronaves.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Gama completa de usos de servicio aeroportuario, incluyendo actividades de operación y apoyo aeroportuario.</p> <p>FAR comercial: máximo 1.0</p> <p>Zonificación correspondiente: AA, CZ, AS-I, AS-II, AS-III, SUPERPOSICIÓN PD</p>
<p>Espacio público y abierto</p>	
<p>Espacio Abierto Agrícola Principal (AOS-1)</p> 	<p>Preservar ciertas áreas para la producción agrícola presente y futura, proteger los recursos naturales, proporcionar protección recreativa y paisajística, proporcionar áreas escénicas a lo largo de los derechos de vía ferroviaria, actuar como amortiguador agrícola urbano, permitir la extracción mineral y/o actuar como un amortiguador de seguridad entre los usos urbanos del suelo y el dique. También permite usos residenciales limitados.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Usos agrícolas intensivos de cultivos.</p> <p><u>Zonificación correspondiente:</u> SO, Superposición PD</p>
<p>Espacio Abierto Agrícola Secundario (AOS-2)</p>	<p>Preservar ciertas áreas para la producción agrícola presente y futura, proteger los recursos naturales, proporcionar protección recreativa y paisajística, proporcionar áreas escénicas a lo largo de los derechos de vía ferroviaria, actuar como amortiguador agrícola</p>

	<p>urbano, permitir la extracción mineral y/o actuar como un amortiguador de seguridad entre los usos urbanos del suelo y el dique. También permite usos residenciales limitados. <u>Usos permitidos:</u> Usos agrícolas menos intensivos, incluyendo pastoreo. Incluye algunas tierras que no son agrícolas de primer nivel pero que son un amortiguador agrícola y que actualmente no se consideran aptas para la expansión urbana. <u>Zonificación correspondiente:</u> SO, Superposición PD</p>
<p>Espacio Abierto de Conservación (COS)</p> 	<p>Preservar ciertas áreas para la producción agrícola presente y futura, proteger los recursos naturales, proporcionar protección recreativa y paisajística, proporcionar áreas escénicas a lo largo de los derechos de vía ferroviaria, actuar como amortiguador agrícola urbano, permitir la extracción mineral y/o actuar como un amortiguador de seguridad entre los usos urbanos del suelo y el dique. También permite usos residenciales limitados. <u>Usos permitidos:</u> Incluye áreas sujetas a riesgo de inundación, áreas significativas de recarga de agua subterránea, áreas adyacentes a cauces de arroyos, áreas de extracción mineral superficial y subterránea, barreras de diques, áreas de seguridad aeroportuaria y áreas ajardinadas de propiedad pública. <u>Zonificación correspondiente:</u> SO, Superposición PD</p>
<p>Espacio Abierto Recreativo (ROS)</p> 	<p>Proteger los recursos naturales, proporcionar recreación y protección paisajística, proporcionar áreas pintorescas a lo largo de los derechos de vía ferroviaria, actuar como un amortiguador agrícola urbano, permitir la extracción mineral y/o actuar como un amortiguador de seguridad entre los usos urbanos del suelo y el dique. También permite usos residenciales limitados. <u>Usos permitidos:</u> Incluye instalaciones recreativas existentes y propuestas, incluyendo parques; carriles para bicicletas; senderos ecuestres; instalaciones recreativas comerciales; derechos de vía y usos asociados seleccionados de servicios públicos y ferroviarios; proyectos de recuperación de tierras; y operaciones de vertedero sanitario de propiedad y operación pública que tienen potencial para su recuperación y desarrollo en las instalaciones recreativas mencionadas. <u>Zonificación correspondiente:</u> SO, Superposición PD</p>
<p>Instalaciones Comunitarias (CF)</p> 	<p>Para proporcionar las instalaciones necesarias para el uso público. <u>Usos permitidos:</u> Variedad de instalaciones públicas, incluyendo escuelas y edificios gubernamentales. Las instalaciones de espacios abiertos, como los parques, se clasifican bajo "Espacio Abierto". <u>Zonificación correspondiente:</u> PF, superposición PD</p>
<p>Otro</p>	
<p>Plan Específico del Centro (SP)</p>	<p>La designación del Plan Específico del Centro se refiere al área dentro del Plan Específico del Centro de Santa María. Incluye 50 manzanas cuadradas centradas en Broadway/Main Street y establece los usos del suelo y las normativas de formas de construcción, incluyendo el aparcamiento. Consulte el Plan Específico para más detalles y regulaciones.</p>
<p>Anexión Planificada (PA)</p>	<p>Fomentar la flexibilidad integral en planificación y diseño urbano para grandes áreas de anexión (más de 60 acres) mediante la adopción de un plan o planes maestros específicos siguiendo el proceso de Actualización del Plan General, a medida que la Ciudad avanza con la anexión. Esta flexibilidad permite a la ciudad adoptar un conjunto de especificaciones de uso del suelo y programas de implementación adaptados a las características únicas de cada área.</p>

Notas:

1. *Las zonas unifamiliares están sujetas a la SB9, que se aprobó en 2021. Esta ley permite subdividir parcelas en zonas unifamiliares y construir dúplex en cada parcela.*
2. *La densidad máxima residencial de cualquier designación de uso del suelo residencial puede excederse para complementar la política de Elemento de Vivienda de Plan General (de acuerdo con las disposiciones de bonificación de densidad de la Sección 65915 del Código del Gobierno de California).*

Figura LU-33: Mapa general de uso del suelo



Marco de políticas

Marco y Patrón de Desarrollo a nivel de ciudad

Goal LU-1: Mezcla equilibrada de usos. Una combinación equilibrada de usos del suelo satisface las necesidades presentes y futuras de vivienda, empleo y recreación de la comunidad.

Policy LU-1.1: Patrón de uso del suelo. Implementar el Mapa de Uso del Suelo del Plan General y las correspondientes designaciones de uso del suelo tal como se describe en Figura LU-3 y en Mesa LU-2 para continuar los esfuerzos por crear una comunidad completa.

Action LU-1.1.1: Tras la adopción de la Actualización del Plan General, preparar una actualización integral del Código de Zonificación y del Mapa de Zonificación de la ciudad con distritos que reflejen las designaciones del Plan General y permitan flexibilidad en los usos sin necesidad de distritos superpuestos para desarrollo planificado.

Action LU-1.1.2: Implementar las Normas de Diseño Objetivo de Santa María y el proceso de revisión de diseño recomendado que agilice el proceso existente de revisión de solicitudes para el desarrollo de terrenos vacíos o la remodelación del sitio.

Action LU-1.1.3: Modificar el Plan Específico del Área 9 para permitir usos residenciales de baja densidad a lo largo de la Calle A, de acuerdo con la designación LMDR.

Action LU-1.1.4: Estudiar la reducción o eliminación de requisitos de aparcamiento (especialmente para usos comerciales generales) como parte de enmiendas al Código Municipal y/o planes específicos.

Policy LU-1.2: Desarrollo de relleno. Prioriza la remodelación de parcelas vacías o poco utilizadas, con un enfoque en revitalizar el centro y deteriorar los barrios en la medida de lo posible.

Action LU-1.2.1: Implementar los planes específicos adoptados por la Ciudad en la medida de lo posible.

Policy LU-1.3: Áreas de cambio. Centrar el desarrollo nuevo, el relleno y el desarrollo de mayor densidad o intensidad a lo largo de los corredores principales de la ciudad (Main Street y Broadway), dentro del centro y en los barrios circundantes.

Policy LU-1.4: Preservación del barrio. Apoya la revitalización y mejora de los barrios antiguos del centro y las zonas circundantes continuando invirtiendo en infraestructuras y mejoras del paisaje urbano.

Policy LU-1.5: Equilibrio entre trabajo y vivienda. Lograr una proporción empleo-vivienda de 1,2 que equilibre el desarrollo de nuevas viviendas y la producción de empleo en Santa María durante el horizonte del Plan General.

Goal LU-2: La anexión como crecimiento hacia afuera. Santa María se expande de forma ordenada y eficiente para adaptarse al crecimiento futuro.²

Policy LU-2.1: Zona de anexión planificada. Ampliar la Esfera de Influencia y anexar el Área de Anexión Planificada identificada en el Plan General de Uso del Solo para cumplir los objetivos de desarrollo de vivienda y empleo.

Action LU-2.1.1: En colaboración con el Condado de Santa Bárbara, presentar una solicitud de LAFCO para modificar la Esfera de Influencia de la Ciudad e incluir el Área de Anexión Planificada.

Action LU-2.1.2: En colaboración con propietarios, promotores y el Condado de Santa Bárbara, presentamos solicitudes de LAFCO para anexar el Área de Anexión Planificada.

Policy LU-2.2: Conexiones con la zona anexada. Exigir nuevos desarrollos en futuras áreas de anexión para proporcionar infraestructuras, conexiones multimodales y de espacio público al núcleo desarrollado de Santa María.

Policy LU-2.3: Planes específicos para el futuro. Exigir planes o planes maestros específicos en apoyo a la anexión en el Área de Anexión Planificada que sean coherentes con los siguientes objetivos:

- Priorizar nuevos usos laborales cerca de instituciones existentes, como la educación o investigación y desarrollo (R&D) cerca del Marian Regional Medical Center y Allan Hancock College, así como usos industriales o comerciales adyacentes a la US-101 y a lo largo de East Main para proporcionar un acceso cómodo al transporte regional.
- Ofrecer una diversidad de tipos de viviendas para alquiler y propiedad en distintos rangos de precio, para minimizar la expansión de la superficie y la conversión de tierras agrícolas.
- Diseñar barrios completos donde los residentes tengan acceso cómodo a pie y en bicicleta a instalaciones públicas, servicios y comercios.
- Protege escuelas, parques y viviendas de infraestructuras, carreteras principales, el vertedero regional de Santa María, usos industriales del suelo y otros usos del suelo que puedan producir olor, ruido o afectar negativamente la calidad del aire.
- Apoyar la expansión del Centro Médico Regional Marian y otras consultas médicas de apoyo en nuevos desarrollos muy próximos al Centro Médico existente.
- Apoyar la educación superior, incluyendo la ampliación del Allen Hancock College y otros colegios públicos, privados y postsecundarios.
- Proporcionar 5 acres de parques por cada 1.000 residentes, según el estándar de servicio de parques de la ciudad, y planificar nuevas instalaciones públicas y recreativas.
- Desarrolla una red segura y conectada de aceras y senderos que proporcione amplias conexiones con los destinos.

² Por favor, consulte el Elemento de Desarrollo Económico para las políticas relacionadas con la anexión.

Goal LU-3: Un centro vibrante. Un centro icónico y vibrante es el corazón de Santa María.³

Policy LU-3.1: Implementación específica del Plan. Implementar la visión y las estrategias del Plan Específico del Centro y del Plan Multimodal de Calles del Centro para crear un destino urbano caminable.

Policy LU-3.2: Revitalización de centros comerciales. Priorizar la revitalización y los esfuerzos de relleno en las zonas de Santa Maria Town Center y Town Center West, de acuerdo con el Plan Específico del Centro.

Policy LU-3.3: Reunión al aire libre en el centro. Prioriza nuevos espacios de reunión públicos y multifuncionales al aire libre en la remodelación del centro.

Policy LU-3.4: Artes y cultura del centro. Infunde las artes y la cultura en el centro a través de instalaciones artísticas públicas e iniciativas de creación de lugares.

Policy LU-3.5: Reducir el aparcamiento en superficie en el centro. Apoya soluciones de aparcamiento que reduzcan los aparcamientos en superficie dentro del centro para mejorar el uso del terreno y promover la caminabilidad peatonal.

Action LU-3.5.1: Permitir que eventos temporales, instalaciones artísticas y vendedores de food trucks utilicen aparcamientos en superficie poco utilizados para actividades que promuevan la comunidad y contribuyan a la economía local.

Policy LU-3.6: Aparcamiento compartido. Seguir identificando y desarrollando instalaciones de aparcamiento compartido dentro del área del Plan Específico del Centro para apoyar futuros desarrollos de uso mixto en la zona.

Policy LU-3.7: Prioridad peatón. Fomenta los caminos peatonales, aceras, paseos, plazas y patios alejados del tráfico vehicular para mejorar la caminabilidad y la comodidad peatonal dentro del centro.

Goal LU-4: Pasillos de uso mixto. Los corredores animados mejoran la calidad de vida mediante desarrollos de uso mixto.⁴

³ Por favor, consulte el Elemento de Desarrollo Económico para las políticas relacionadas con el centro.

⁴ Por favor, consulte el Elemento de Desarrollo Económico para las políticas relacionadas con los corredores.

Policy LU-4.1: Revitalización de pasillos. Priorizar la revitalización de los corredores de Main Street y Broadway, centrando los esfuerzos para transformar los centros comerciales en declive en un núcleo urbano vibrante que ofrezca vivienda, empleo y entretenimiento en el centro de Santa María.

Action LU-4.1.1: Revisar el Plan Específico de la Entrada para preparar un plan integral de uso del suelo para un corredor activo y de uso mixto a lo largo de Broadway y Main Street, coherente con el Mapa General de Uso del Suelo.

Action LU-4.1.2: Trabajar con Caltrans para mejorar las comodidades, el acceso y la seguridad para los peatones en el centro de la ciudad e investigar alternativas a rutas para camiones que reduzcan el impacto en el entorno centrado en los peatones del centro.

Policy LU-4.2: Industrial en los pasillos principales. Prohibir nuevos usos industriales, manufactureros y de gran contaminación en las áreas designadas de uso mixto de Main Street y Broadway Corridor, ya que dificultan la creación de un entorno mixto transitable y accesible.

Policy LU-4.3: Desarrollo de uso mixto. Apoyar el desarrollo de uso mixto vertical y horizontal, integrando usos residenciales a lo largo de Broadway y Main Street para promover un entorno centrado en los peatones en el corazón de la ciudad y reducir los desplazamientos en vehículo.

Policy LU-4.4: Aparcamiento compartido. Promover el aparcamiento compartido y flexible dentro del Corredor Designación de uso mixto del suelo para fomentar modos alternativos de transporte y maximizar la utilidad del suelo en el centro urbano de la ciudad.

Action LU-4.4.1: Actualizar el Código de Zonificación para permitir el aparcamiento compartido y flexible dentro de las zonas correspondientes a la designación de Corredor de Uso Mixto.

Goal LU-5: Viviendas. Existe un suministro adecuado de viviendas locales de alta calidad para residentes de todas las edades y capacidades.⁵

Policy LU-5.1: Variedad de viviendas. Seguir apoyando una variedad de tipos de viviendas, tamaños de unidades y densidades de edificación en Santa María para apoyar a residentes en diferentes etapas de vida y estatus socioeconómicos.

Policy LU-5.2: Ubicación del desarrollo de relleno. Promover nuevas viviendas de relleno en zonas infrautilizadas y cercanas a parques, recreo, servicios públicos y bienes y servicios locales.

Policy LU-5.3: Ubicación de la nueva vivienda. Desincentivar la producción de viviendas unifamiliares directamente adyacentes a usos comerciales e industriales de alta intensidad, en favor de transiciones de uso del suelo y de amortiguadores entre diferentes intensidades de desarrollo.

⁵ Por favor, consulte los Elementos de Vivienda, Desarrollo Económico y Salud y Justicia Medioambiental para las políticas relacionadas con el parque de viviendas.

Policy LU-5.4: Casas móviles como vivienda asequible. Mantener los parques de casas móviles existentes dentro de la designación de uso residencial de alta densidad como medio para vivienda asequible.

Action LU-5.4.1: Investigar la disposición de una nueva ordenanza municipal que restringe la conversión de parques de casas móviles solo para personas mayores en parques para todas las edades, cumpliendo con las leyes estatales de vivienda justa.

Policy LU-5.5: Alta densidad cerca del transporte público. Trabajar con promotores para proporcionar viviendas de mayor densidad cerca del transporte público existente y planificado como medio para reducir los desplazamientos en vehículo y mejorar la conectividad.

Goal LU-6: Zonas comerciales. Las zonas comerciales proporcionan empleo, bienes y servicios, hostelería y oficinas, al tiempo que apoyan una economía local diversificada.

Policy LU-6.1: Carácter comunitario. Mantener y mejorar el carácter existente de Santa María como una comunidad próspera y centro industrial y comercial para el norte del condado de Santa Bárbara y el sur del condado de San Luis Obispo.

Policy LU-6.2: Usos para el servicio al visitante. Fomenta la hospitalidad y el turismo a través de nuevos hoteles, restaurantes, bodegas, salas de degustación y entretenimiento – incluyendo museos, anfiteatros y espacios para eventos – dentro del centro, a lo largo de Broadway y Main Street, y en los principales enlaces de la US-101.

Policy LU-6.3: Anuncio orientado a autopistas. Consolidar grandes cadenas de tiendas comerciales, conocidas como "big box", y ventas de automóviles a lo largo del corredor US-101 para facilitar el acceso de la población regional.

Policy LU-6.4: Revitalizaron centros comerciales comerciales. Apoyar la revitalización pública y privada de antiguos centros comerciales en centros de uso mixto orientados a peatones que fomenten la comunidad y los negocios locales.

Policy LU-6.5: Ampliar las consultas médicas. Trabajar con los propietarios para ofrecer una variedad de tipos de consultas, especialmente consultas médicas, en áreas designadas por Oficinas Comerciales/Profesionales al este de la US-101, con el fin de ampliar la atención sanitaria fuera del Centro Médico Regional.

Action LU-6.5.1: Evalúa el límite de altura existente para la designación de zona de Oficinas Comerciales/Profesionales y considera modificar el Código de Zonificación para aumentar el límite máximo de altura en la zona y así acomodar plantas adicionales de usos de oficinas.

Policy LU-6.6: Comercial de barrio. Diseñar centros comerciales de barrio para atender las necesidades de los residentes de los alrededores.

Action LU-6.6.1: Evalúa el límite de altura existente en la designación de zona del Centro de Conveniencia (CC) y considera modificar el Código de Zonificación para reducir el límite máximo de altura y reflejar la escala apropiada del barrio.

Action LU-6.6.2: Revisar el Código de Zonificación para que sea coherente con el Plan de Transporte Activo adoptado y facilitar la accesibilidad de usos comerciales del barrio mediante transporte activo (caminar, andar en bicicleta).

Goal LU-7: Distritos industriales. Un sector industrial fuerte contribuye a la economía local y a la base laboral de una manera que no entra en conflicto con las zonas residenciales.

Policy LU-7.1: Diversidad en el empleo. Apoyan una mezcla diversa de usos industriales, manufactureros, de procesamiento de alimentos, viticultura, investigación y desarrollo, laboratorios y otros usos laborales dentro de las designaciones de uso del suelo de General Industrial, Industria Ligera y Comercial Pesado/Manufactura.

Policy LU-7.2: Industrias no contaminantes. Fomentar nuevas industrias limpias dentro de las designaciones de uso del suelo Industrial General e Industrial Ligero que no generen contaminación significativa del aire, el agua o el ruido.

Policy LU-7.3: Relleno industrial. Promover el relleno de desarrollos industriales, manufactureros y de almacenes entre Hanson Way y Blosser Road, y alrededor del Aeropuerto de Santa María, de acuerdo con el Plan Director del Aeropuerto.

Goal LU-8: Aeropuerto Público de Santa María. Un aeropuerto próspero apoya el turismo local, los viajes aéreos públicos y privados, y las oportunidades de negocio.⁶

Policy LU-8.1: Relleno relacionado con aeropuertos. Permitir el relleno industrial, manufacturero, de almacenamiento y logística relacionado con el aeropuerto en las áreas alrededor del Aeropuerto Público de Santa María, de acuerdo con el Plan Específico del Parque Empresarial del Aeropuerto de Santa María, el Plan Maestro del Aeropuerto Público de Santa María y el Plan de Compatibilidad de Uso del Suelo del Aeropuerto de Santa María.

Action LU-8.1.1: Colaborar con los responsables del aeropuerto para asegurar que cualquier revisión del Plan Director del Aeropuerto sea compatible con el Plan General de Uso del Suelo y no afecte negativamente a los barrios residenciales establecidos en la periferia.

⁶ Por favor, consulte los Elementos de Seguridad y Ruido para más políticas y acciones relacionadas con las áreas cercanas al aeropuerto.

Goal LU-9: Zonas agrícolas. Las prósperas tierras agrícolas generan productos frescos para el Estado y preservan la historia de Santa María como comunidad agrícola.

Policy LU-9.1: Recursos agrícolas. Preservar los recursos agrícolas de la ciudad en terrenos no propuestos para futuros desarrollos, específicamente aquellos con importancia estatal o local. La anexión en las áreas utilizadas para la agricultura se realizará de manera ordenada y planificada, conforme al Plan General y las políticas de LAFCO.

Action LU-9.1.1: Como parte del proceso de cambio y anexión de límites de la Esfera de Influencia de LAFCO, la ciudad establecerá y mantendrá un Límite de Crecimiento Urbano estable para proporcionar certeza tanto al desarrollo urbano como a las operaciones agrícolas.

Policy LU-9.2: Conflictos de uso agrícola de la tierra. Apoyar las actividades agrícolas en curso desalentando los usos del suelo que entren en conflicto con las actividades agrícolas adyacentes.

Policy LU-9.3: Zonas de protección agrícolas. Actualizar el Código Municipal para exigir amortiguadores entre nuevos desarrollos y tierras designadas para usos agrícolas. Ejemplos de zonas de protección incluyen, pero no se limitan a, carreteras, cuencas pluviales y áreas ajardinadas o de espacios abiertos.

Policy LU-9.4: Evitación y minimización del impacto en tierras agrícolas. Exigir proyectos adyacentes a tierras agrícolas para evitar la propagación de especies vegetales invasoras durante la construcción.

Diseño comunitario y espacio público

Goal LU-10: Arquitectura y diseño de edificios. El diseño y la arquitectura de los edificios realzan el carácter de Santa María.

Policy LU-10.1: Estándares de diseño objetivo. Implementar los Estándares de Diseño Objetivo para lograr diseños residenciales y de uso mixto visualmente atractivos que reflejen el carácter del Valle de Santa María.⁷

Policy LU-10.2: Rehabilitación de edificios antiguos. Incentivar la rehabilitación de estructuras antiguas, especialmente dentro del centro, para mantener barrios, corredores y centros de calidad.

Action LU-10.2.1: Publicita información sobre programas gubernamentales que ofrecen asistencia para reparaciones del hogar y eficiencia energética, como el Programa de Mejora de la Vivienda, en oficinas públicas de Santa María como el Ayuntamiento, la Biblioteca Pública de Santa María y el Centro de Mayores Elwin Mussell.

⁷ Por favor, consulte los Elementos de Ruido y Seguridad para más políticas y acciones relacionadas con el diseño de edificios.

Action LU-10.2.2: Continuar administrando programas de subvenciones federales y estatales que apoyen la vivienda asequible, los servicios públicos, las instalaciones públicas y sin ánimo de lucro, y la revitalización de la vivienda.

Policy LU-10.3: Diseño pasivo y eficiente energéticamente. Trabajar con promotores y propietarios para fomentar técnicas de diseño pasivo que reduzcan el consumo energético y los impactos ambientales mediante la orientación del edificio, sombreado, ventilación y otras estrategias.

Goal LU-11: Diseño urbano. Un diseño urbano de alta calidad realza el carácter de Santa María.

Policy LU-11.1: Artes y cultura en el ámbito público. Integrar experiencias artísticas y culturales en los espacios públicos mediante instalaciones temporales, instalaciones permanentes como museos y exposiciones, y eventos y programas culturales en toda Santa María.

Action LU-11.1.1: Colaborar con propietarios y promotores para activar y mejorar callejones públicos mediante arte público temporal o permanente.

Policy LU-11.2: Puertas. Establecer nueva señalización de entrada que marque la entrada a Santa María con un diseño único que refleje la comunidad local. Considera la señalización en los siguientes lugares:

1. Broadway y US-101
2. Calle Principal Oeste y Calle Blosser
3. Carretera Betteravia y US-101
4. Calle Main Este y US-101
5. Santa Maria Way en dirección norte en la US-101

Goal LU-12: Espacios públicos centrados en peatones. Los espacios públicos y cuasi-públicos de alta calidad, orientados a los peatones, enriquecen la vida diaria en Santa María.⁸

Policy LU-12.1: Lugares de reunión. Colabora con promotores privados para proporcionar espacios de reunión al aire libre como plazas, paseos o patios en el centro, dentro de los pasillos de uso mixto y centros comerciales por toda Santa María.

Action LU-12.1.1: Seguir apoyando y patrocinando Downtown Friday y eventos comunitarios habituales similares en el centro de Santa María.

Policy LU-12.2: Conexiones peatonales y ciclistas. Colaborar con promotores privados para proporcionar conectividad peatonal y ciclista dentro de barrios y espacios públicos mediante aceras completas, carriles bici designados, aparcamiento suficiente y seguro para clientes e inquilinos, y marquesinas de autobús, entre otras técnicas.

Action LU-12.2.1: Implementar el programa continuo Rutas Seguras a las Escuelas y proporcionar actualizaciones periódicas según sea necesario.

Action LU-12.2.2: Investigar la posibilidad de un nuevo Programa de Calles Lentas para reducir la velocidad de los vehículos en las calles del barrio y priorizar la seguridad de peatones y bicicletas dentro de los barrios.

⁸ Por favor, consulte el Elemento de Salud y Justicia Ambiental para más políticas y acciones centradas en espacios comunitarios que promueven la actividad física.

Policy LU-12.3: Servicios peatonales. Requieren servicios y mejoras peatonales, como árboles de las calles, alumbrado, mobiliario urbano (incluidos bancos y contenedores de basura), aceras, ampliaciones de aceras y franjas ajardinadas, en todos los proyectos comerciales nuevos y remodelados. Exigir las comodidades peatonales incluidas en los Estándares de Diseño Objetivo para todos los proyectos residenciales y de uso mixto.

Action LU-12.3.1: En desarrollos públicos y privados, identifica técnicas de diseño que puedan mejorar el confort de los peatones en exteriores y minimizar la exposición al viento.

Policy LU-12.4: Senderos peatonales como amortiguadores. Utiliza senderos peatonales y parques lineales como transición y/o amortiguador entre usos no compatibles o cambios notables en la escala o densidad del edificio.

Compatibilidad y desarrollo del uso del suelo

Goal LU-13: Conflictos de uso del suelo. Se mitigan los conflictos entre usos residenciales del suelo, escuelas y usos incompatibles del suelo no residencial.⁹

Policy LU-13.1: Amortiguadores de uso del suelo. Exigir el uso de zonas de protección entre usos incompatibles del suelo mediante el uso de zonas de protección adecuadas al contexto, como taludes, muros, paisajismo, carriles bici y calles principales, cuando sea apropiado y dependiendo del uso vecino, para evitar impactos adversos en cualquiera de los dos usos.

Action LU-13.1.1: Actualizar el código municipal de la ciudad para proteger los usos sensibles del suelo, por ejemplo, exigiendo un amortiguador entre usos sensibles y fuentes locales de contaminación atmosférica, como instalaciones industriales y comerciales (por ejemplo, almacenes, plantas de procesamiento, fábricas, vertederos, instalaciones de residuos peligrosos). Los desarrollos deben incorporar medidas de mitigación adecuadas que reduzcan la posible exposición a la contaminación.

Policy LU-13.2: Ocupación residencial. Proteger barrios residenciales y escuelas de la invasión por usos no residenciales incompatibles como la industria ligera, la industria general y la industria pesada/manufactura, así como los impactos asociados a actividades no residenciales adyacentes.

Policy LU-13.3: Transiciones de uso del suelo. Exigir transiciones de uso del suelo de menor intensidad comercial o de uso mixto en el perímetro de usos pesados cuando estén adyacentes a usos residenciales.

Policy LU-13.4: Usos incompatibles en el vecindario. Prohíbe el desarrollo de usos industriales o manufactureros dentro de barrios o directamente adyacentes a barrios residenciales o escuelas establecidas.

⁹ Por favor, consulte los Elementos de Recreación y Parques, Circulación, Ruido y Salud y Justicia Ambiental para políticas y acciones relacionadas con los conflictos de uso del suelo. Por favor, consulte los Elementos de Seguridad y Ruido para más políticas y acciones relacionadas con las áreas cercanas al aeropuerto.

Policy LU-13.5: Zonas de amortiguamiento industriales y residenciales. Mitigar los impactos de los terrenos industriales adyacentes a usos residenciales permitiendo únicamente usos industriales ligeros en esas áreas, además de exigir que el desarrollo industrial proporcione los amortiguadores adecuados para que el uso no afecte negativamente al desarrollo residencial.

Policy LU-13.6: Usos incompatibles. Prohibir nuevos desarrollos residenciales, así como aquellos negocios comerciales, de oficinas y/o orientados al consumidor que estén cerca del aeropuerto y que la Ciudad determine que entrarían en conflicto con el Plan Director del Aeropuerto y el Plan de Compatibilidad de Uso del Suelo del Aeropuerto de Santa María (ALUCP), incluyendo la utilización de procesos establecidos en el Artículo 3.5 del Código de Servicios Públicos.

Policy LU-13.7: Zonas de protección para aeropuertos y residencias. Exigir zonas de transición y zonas de protección entre el aeropuerto y el nuevo desarrollo residencial en proximidad al aeropuerto, según lo definido por la ALUCP, para mitigar los impactos de las operaciones aeroportuarias en curso.

Policy LU-13.8: Compatibilidad de desarrollo. Asegurarse de que los nuevos desarrollos dentro del Área de Influencia del Aeropuerto de Santa María sean coherentes con los estándares y regulaciones establecidos por los Planes de Compatibilidad de Uso del Suelo de los Aeropuertos locales y regionales.

Action LU-13.8.1: Revisar los nuevos desarrollos para comprobar la coherencia con los Criterios de Compatibilidad de la Zona de Seguridad del Aeropuerto de Santa María, Tabla 3-2, del Plan de Compatibilidad de Uso del Suelo del Aeropuerto de Santa María, y con las normativas y procesos establecidos en el Artículo 3.5 del Código de Servicios Públicos.

Goal LU-14: Servicios, instalaciones y servicios. El desarrollo nuevo y existente dentro de Santa María se sostiene gracias a servicios públicos, instalaciones y servicios de alta calidad.¹⁰

Policy LU-14.1: Servicios públicos financiados por privados. Exigir a los promotores que "paguen su parte justa" por los servicios y servicios en nuevos desarrollos, mientras continúan identificando fuentes de financiación para mejorar y mantener los servicios y servicios dentro de la ciudad existente.

Policy LU-14.2: Instalaciones y servicios públicos. En cumplimiento con la ley estatal, asegurarse de que las tasas y requisitos de la AB 1600 impuestos a nuevos proyectos de desarrollo sean suficientes para proporcionar instalaciones y servicios públicos que se mantengan al ritmo de la producción de vivienda y de cualquier otro tipo de desarrollo, para mantener niveles adecuados de servicio en toda Santa María a medida que la ciudad crece.

¹⁰ Por favor, consulte los Elementos de Recreación y Parques y Circulación para más políticas y acciones relacionadas con el impacto del desarrollo y las tasas de mitigación.

Coordinación Regional

Goal LU-15: Coordinación de planificación. El crecimiento y la planificación del uso del suelo de Santa María están bien coordinados dentro de la región.

Policy LU-15.1: Coordinación de objetivos comunes. Trabajar estrechamente con agencias vecinas para coordinar esfuerzos de planificación y apoyar temas de planificación de interés mutuo, como el equilibrio entre las áreas agrícolas y las urbanizadas, así como el desarrollo, el crecimiento, la circulación, la sostenibilidad, los parques, la justicia medioambiental y la salud.

Action LU-15.1.1: Coordinar de forma continua con la Asociación de Gobiernos del Condado de Santa Bárbara, el Condado de Santa Bárbara, LAFCO y otras agencias regionales.

Policy LU-15.2: Coordinación interna y externa. Continuar coordinando los esfuerzos de planificación internamente entre todos los departamentos municipales y externamente con propietarios, residentes y sus representantes, y distritos especiales.