



Santa Maria
General Plan

imagine



Elemento de Uso de Terrenos

Borrador | 14 de agosto de 2025



Esta página se ha dejado en blanco intencionalmente.

Tabla de contenidos

Introducción	1
Historial.....	3
Patrón de desarrollo de Santa María.....	3
Diseño comunitario y ámbito público	11
Conflictos de uso de terrenos	11
Problemas y oportunidades	13
Políticas de uso de terrenos	15
Resumen de la política	15
Comprender la densidad y la intensidad.....	16
Estándares y diagramas	17
Marco/estructura de políticas.....	23

Tabla de figuras

Figura LU-1: Usos de terrenos existentes	6
Figura LU-2: Planes específicos existentes.....	10
Figura LU-3: Densidad e intensidad	16
Figura LU-4: Mapa de uso de terrenos del Plan General	22

Tablas

Cuadro LU-1: Usos de terrenos existentes.....	7
Cuadro LU-2: Planes específicos existentes.....	8
Cuadro LU-3: Designaciones de uso de terrenos.....	17

Esta página se ha dejado en blanco intencionalmente.

Introducción

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

El Elemento consta de tres secciones principales: Antecedentes, Problemas y Oportunidades, y Políticas de Uso de Terrenos. La *sección Antecedentes* presenta las condiciones y tendencias existentes relacionadas con las prioridades abordadas en este Elemento. La *sección Problemas y oportunidades* describe los problemas y oportunidades clave que dieron forma al Elemento. Finalmente, la *sección de Políticas de Uso Terrenos* establece estándares y diagramas regulatorios y describe los objetivos, políticas y acciones de implementación del uso de terrenos de la Ciudad.

Esos objetivos, políticas y acciones establecen un marco para guiar el crecimiento y el desarrollo futuro en Santa María. El objetivo es crear una "comunidad completa" que ofrezca una alta calidad de vida para todos los residentes apoyando y priorizando los empleos locales, la educación y los recursos médicos, los servicios públicos y las necesidades diarias en las proximidades de vecindarios seguros. El Elemento enfatiza la revitalización del Centro y los corredores de Broadway (SR-135) y Main Street (SR-166), oportunidades para el crecimiento del empleo en áreas industriales y comerciales, y viviendas en diferentes formatos y niveles de asequibilidad, mientras hace todo lo posible para preservar las áreas agrícolas y acomodar el crecimiento futuro. El Elemento también guía el diseño de la comunidad, aborda los conflictos de uso de terrenos existentes y potenciales, e informa la colaboración regional en curso.



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.

Historial

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

Patrón de desarrollo de Santa María

Patrones de desarrollo histórico

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 acomodado mediante la anexión y el desarrollo de terrenos baldíos o agrícolas. La ciudad se ha desarrollado principalmente a través de la adopción de zonas superpuestas de Desarrollo Planificado y Planes Específicos, como complementos del Plan General y la Ordenanza de Zonificación. La mayor parte de Santa María presenta un desarrollo de intensidad baja a media.

Uso de terrenos existente

Santa María tiene casi 20 millas cuadradas y consta de una variedad de tipos de uso de terrenos y patrones de desarrollo, que incluyen residencial, comercial, industrial, aeroportuario, público y agrícola. La siguiente sección describe los usos de terrenos existentes, que se refiere a la forma en que la tierra se desarrolla y se usa actualmente (a partir de 2020) dentro de los límites de la ciudad. Los usos de terrenos existentes se mapean en Figura LU-1 y enumerados en Tabla LU-1. El uso actual de los terrenos proporciona un contexto importante para la sección Problemas y Oportunidades a continuación y para los objetivos y políticas establecidos en el Marco de políticas de este elemento.

Residencial

Los usos residenciales representan más del 27% de todo el suelo de Santa María, lo que lo convierte en el tipo de uso más frecuente en la ciudad. La mayor parte del desarrollo residencial en Santa María se presenta en forma de viviendas unifamiliares independientes, que representan el 22% de todo el desarrollo residencial. Estas unidades están ubicadas principalmente en subdivisiones en toda la ciudad y fuera del área del centro, aunque existen algunas unidades unifamiliares en el centro.

Los condominios, apartamentos y casas móviles representan una pequeña parte, solo el 3.3% en conjunto, del suelo residencial de la ciudad. Las viviendas multifamiliares tienden a ser 1) bolsillos dentro de vecindarios residenciales principalmente unifamiliares cerca del centro o 2) a lo largo de corredores



principales, como complejos con instalaciones compartidas, como espacios abiertos privados y piscinas.

Residencia unifamiliar ubicada en Sky View Estates; Subdivisión de apartamentos Centennial Gardens. Crédito: Coastal Community Builders.

Comercial

Los usos comerciales representan el 7.4% de la tierra en Santa María. Los usos comerciales, incluidos el comercio minorista y las oficinas, suelen estar frente a las principales carreteras, como Broadway, Main Street y Betteravia Road, o se encuentran cerca del US-101. Muchos usos comerciales minoristas cerca de la US-101 se encuentran en centros comerciales al aire libre con una combinación de los principales minoristas ancla (como Costco o Home Depot) y varios minoristas más pequeños. La mayoría de los usos comerciales del centro, incluidos los usos de terrenos comerciales, de oficinas y restaurantes, tienen pequeñas huellas de edificios debido al pequeño tamaño del lote, con la excepción del centro de la ciudad de Santa María.



Centro Comercial Enos Ranchos Retail

Industrial

Santa María tiene presencia de usos industriales, lo que representa el 8.5% de todos los usos en Santa María. Los usos industriales se encuentran más comúnmente en el lado oeste de la ciudad, cerca de Blosser Road o a lo largo del US-101.



Empresa industrial ubicada en Santa María.

Aeropuerto

El Aeropuerto Público de Santa María está ubicado en la parte suroeste de la ciudad y representa poco más del 11% de todo el suelo de la ciudad. Está inmediatamente rodeado de usos de terrenos compatibles, incluida la agricultura, los terrenos baldíos y los terrenos industriales.

Público, Institucional y Parques

Áreas públicas, los parques, e instituciones representan un 11% combinado de la tierra en Santa María. Esta categoría incluye los siguientes usos:

- **Escuelas.** Las escuelas públicas están distribuidas por toda la ciudad y, a menudo, son puntos focales comunitarios en vecindarios residenciales. Hancock College está situado en casi una cuadra entera cerca del US-101.
- **Iglesias y lugares de culto.** Las iglesias y los lugares de culto o reunión se distribuyen uniformemente en Santa María, que se encuentran dentro de los vecindarios residenciales, a lo largo de los principales corredores y en áreas comerciales o industriales.
- **Parques.** Al igual que las escuelas, los parques a menudo se encuentran en vecindarios residenciales y se distribuyen por toda Santa María.
- **Instalaciones de la ciudad.** La mayoría de los edificios gubernamentales de la ciudad de Santa María, incluidos el Ayuntamiento y las oficinas de la ciudad, se encuentran cerca del centro de la ciudad. Otras instalaciones de la Ciudad, incluida la planta de tratamiento de aguas residuales de la Ciudad y las instalaciones de operaciones de Santa María Area Transit, están ubicadas en las afueras de la ciudad.
- **Centros de salud.** Los centros de salud comunitarios están ubicados en toda la ciudad. El Centro Médico Regional Marian, ubicado en Main Street adyacente al US-101, es un complejo hospitalario similar a un campus y es el uso médico más grande de la ciudad.



Escuela secundaria Santa María

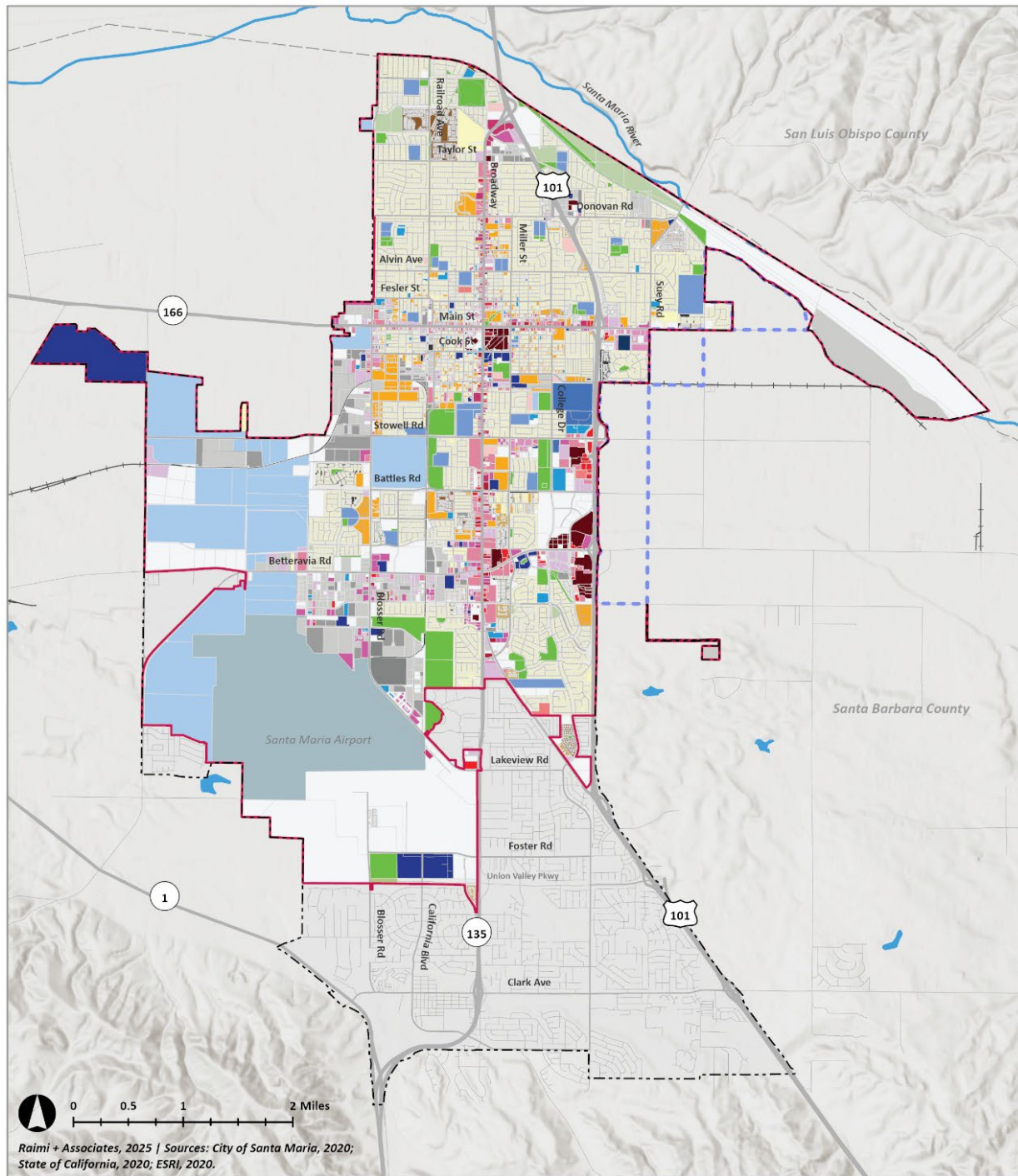
Agrícola

Las tierras agrícolas representan casi el 13% de toda la tierra en Santa María. La mayoría de los usos agrícolas se encuentran en el lado oeste de la ciudad. Los usos agrícolas también se encuentran inmediatamente al este y al oeste de los límites de la ciudad.

Vacante

Las parcelas vacantes representan el 19.5% de toda la tierra en Santa María. Los terrenos baldíos se encuentran más comúnmente en la periferia de la ciudad, incluso cerca del río Santa María, al oeste de la calle A en la parte occidental de la ciudad y cerca del Aeropuerto Público de Santa María.

Figura LU-11: Usos de terrenos existentes



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



- | | | | |
|--|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>Residential</p> <ul style="list-style-type: none"> Single-family Residential Condominiums Apartments Mobile Home <p>Commercial</p> <ul style="list-style-type: none"> Auto Service and Sales Office Indoor Recreation Neighborhood Commerce Hotel/Motel Theater | <ul style="list-style-type: none"> Restaurants Bank Regional Commerce <p>Industrial</p> <ul style="list-style-type: none"> Light Industry Heavy Industry Warehouse <p>Airport</p> <ul style="list-style-type: none"> Airport <p>Public and Institutional</p> <ul style="list-style-type: none"> Parks and Recreation Church | <ul style="list-style-type: none"> Schools (K-12) College/University Government Office Hospital Medical Office <p>Conservation and Agriculture</p> <ul style="list-style-type: none"> Water Agriculture <p>Other</p> <ul style="list-style-type: none"> Vacant Private Right-of-Way |
|--|---|--|---|

Cuadro LU-11: Usos de terrenos existentes

Uso de la tierra	Acres	% de Ciudad
Residencial	3,486	27.3
Residencial unifamiliar	2,806	22.0
Condominios	113	0.9
Apartamentos	359	2.8
Casa rodante	208	1.6
Comercial	948	7.4
Servicio y ventas de automóviles	218	1.7
Oficina	161	1.3
Recreación en interiores	46	0.4
Comercio	249	2.0
Hotel/Motel	41	0.3
Teatro	20	0.2
Restaurantes	66	0.5
Banco	16	0.1
Comercio regional	131	1.0
Industrial	1,082	8.5
Industria ligera	759	6.0
Industria pesada	61	0.5
Almacén/ Bodega	262	2.1
Aeropuerto	1,411	11.1
Público e Institucional	1,408	11.0
Parques y Recreación	521	4.1
Iglesias	85	0.7
Escuelas (K-12)	278	2.2
Colegios / Universidades	84	0.7
Oficinas de Gobierno	362	2.8
Hospital	11	0.1
Consultorio médico	67	0.5
Conservación y agricultura	1,828	14.3

Uso de la tierra	Acres	% de Ciudad
Agricultura	1,649	12.9
Agua	179	1.4
Otro	2,589	Otro
Derecho de paso privado	106	0.8
Vacante	2,483	19.5
Total	12,752	100.0

Fuente: Ayuntamiento de Santa María, 2019

Planes específicos existentes

Los Planes Específicos son documentos de planificación detallados opcionales que se utilizan para implementar el Plan General para un área geográfica específica de la ciudad. Al igual que los Planes Generales, se adoptan legislativamente. Santa María cuenta con doce Planes Específicos aprobados; algunos incluyen un componente residencial, mientras que otros solo incluyen componentes no residenciales. De los Planes Específicos que incluyen componentes residenciales, todos menos tres están construidos. Como se señala en el Marco de Políticas, algunas actualizaciones de los Planes Específicos son necesarias para mantener la coherencia con el Elemento de Uso de Terrenos del Plan General. Los planes específicos se ilustran en Figura LU-2 y se describe a continuación, en Tabla LU-2.

Cuadro LU-22: Planes específicos existentes

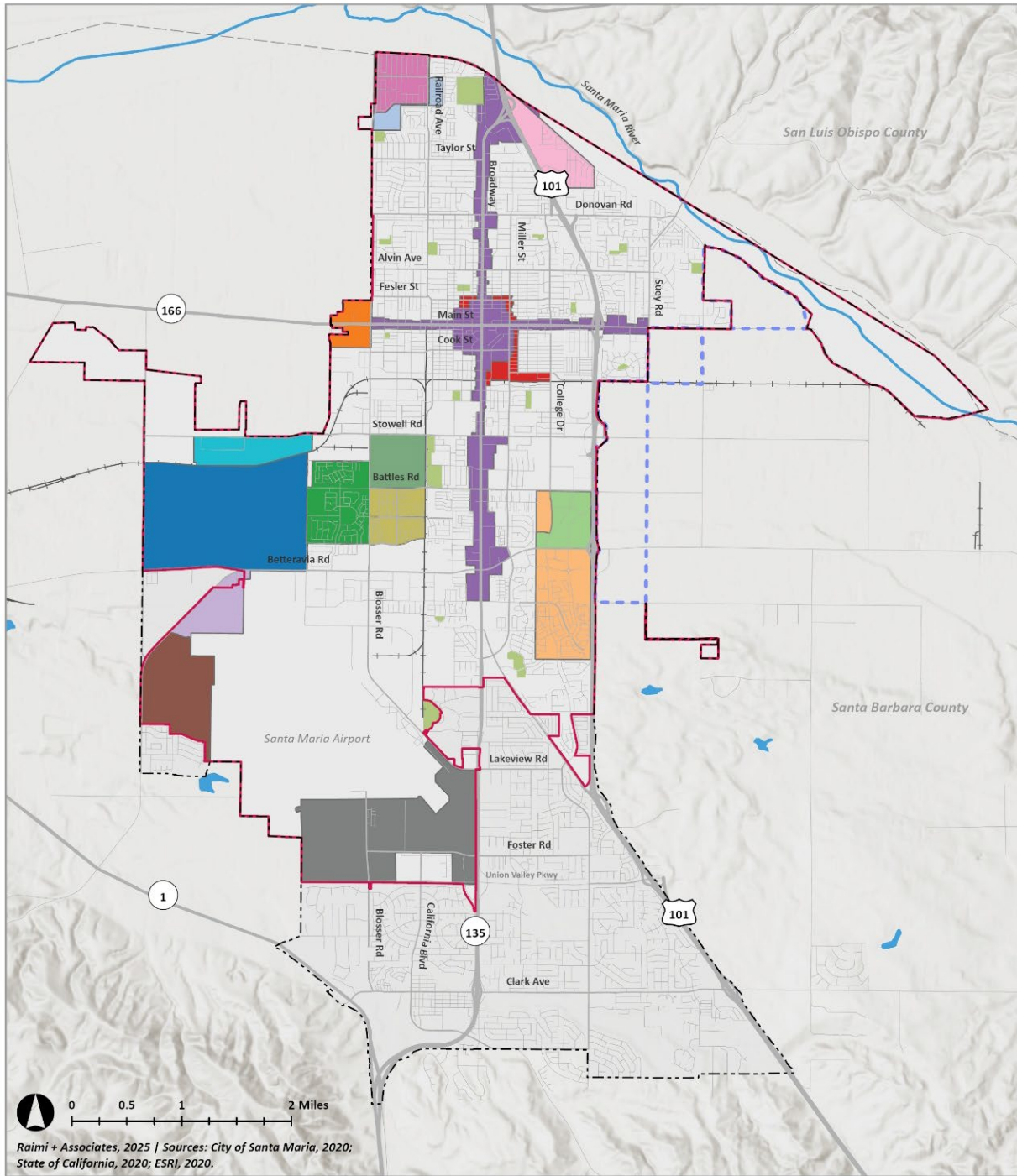
Nombre del plan	Descripción
Plan Específico del Área 9 (2012)	Esto cubre 890 acres, incluidos los usos laborales, comerciales y residenciales.
Plan Específico Blosser-Sureste (1994 y modificado en 2011)	Este es un sitio de 315 acres que incluye unidades residenciales, parques, escuelas, ciclovías y senderos, y un centro cultural.
Plan específico del área 5B del sureste de Blosser (2020)	Este es un área de 88 acres que consta de usos comerciales, 1,105 unidades residenciales, instalaciones públicas y espacios abiertos (anteriormente parte del Plan Blosser Sureste).
Plan Específico Blosser-Southwest (1994 y actualizado en 2010)	Este es un sitio de 258 acres planificado principalmente para usos residenciales de diferentes densidades, con apoyo al desarrollo comercial del vecindario, una escuela primaria y un parque comunitario.
Plan Específico del Centro de Santa María (2015)	Incluye 50 cuerdas cuadradas centradas en la intersección de Broadway y Main Street y establece los usos de terrenos y las regulaciones de forma de construcción, incluidos los requisitos de estacionamiento, las pautas de diseño y los estilos arquitectónicos.
Plan Específico Enos Ranchos (2008)	Este es un sitio de 121 acres que incluye una combinación de tiendas minoristas, oficinas, almacenes, instalaciones comunitarias, ventas de automóviles y usos residenciales de alta densidad.
Plan Específico del Entrada Este (1994)	Este es un sitio de 480 acres que incluye unidades residenciales unifamiliares separadas, ventas de automóviles y usos de oficinas comerciales.

Plan Específico del Entrada (1976)	Establece una visión y pautas de diseño para los corredores de Broadway y Main Street.
Plan Específico de Hidden Pines (1994 y modificado en 1999)	Este es un sitio de 60 acres en el extremo norte de la ciudad, con 20 acres designados para uso residencial unifamiliar de lotes pequeños y 40 acres preservados como espacio abierto alrededor de la cuenca de retardo Blosser existente.
Plan Específico de Mahoney Ranch North (2008)	Este es un sitio de 141 acres que incluye usos residenciales de baja densidad, comerciales / manufactureros pesados y espacios abiertos, con la mayoría de la tierra preservada para la agricultura y los espacios abiertos.
Plan específico de Mahoney Ranch South (2008)	Este es un sitio de 319 acres que incluye usos agrícolas y comerciales, y 1,405 unidades residenciales en terrenos anexos.
Plan Específico de North Preisker Ranch (1999 y modificado en 2001)	Este es un sitio de 144 acres que incluye una combinación de usos residenciales de baja y baja-media densidad, instalaciones comunitarias y espacios abiertos recreativos.
Plan Específico Rivergate-Roemer (1994)	Este es un sitio de 194 acres que incluye 605 unidades residenciales, un centro comercial de 29 acres, una escuela primaria y 50 acres de parques, senderos y áreas de espacios abiertos.
Plan Específico Parque Empresarial del Aeropuerto de Santa María (2008)	Este sitio incluye la propiedad del aeropuerto de 2,600 acres, que incluye un parque empresarial de 740 acres y espacios abiertos activos, y usos comerciales de terrenos alrededor de un campo de golf de 18 hoyos.
Plan Específico de West Main (1994)	Esta es un área de 88 acres enfocada en usos agrícolas, comerciales comunitarios e industriales ligeros.
Plan Específico de West Stowell (1994)	Un área de 165 acres que incluye agricultura y usos comerciales e industriales relacionados.



Subdivisión residencial unifamiliar en la parte sur de la ciudad.

Figura LU-2: Planes específicos existentes



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



- | | | |
|---|---|---|
| Current Santa Maria City Limits | Area 9 Specific Plan | Mahoney Ranch North Specific Plan |
| Current Sphere of Influence | Blosser-Southeast Specific Plan | Mahoney Ranch South Specific Plan |
| Planned Annexation Area and Sphere of Influence | Blosser Southeast Area 5B Specific Plan | North Preisker Ranch Specific Plan |
| Railroads | Blosser-Southwest Specific Plan | Rivergate Roemer Specific Plan |
| Freeways and Highways | Downtown Specific Plan | Santa Maria Airport Business Park Specific Plan |
| Santa Maria River | Enos Ranchos Specific Plan | West Main Specific Plan |
| Water | Entrada Este Specific Plan | West Stowell Specific Plan |
| Parks | Entrada Specific Plan | |
| County Boundaries | Hidden Pines Specific Plan | |

Diseño comunitario y ámbito público

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

El "ámbito público" se refiere a los aspectos del diseño comunitario administrados por la Ciudad. Las características del ámbito público, incluida la accesibilidad, la conectividad y la calidad del entorno peatonal, son características importantes del diseño comunitario. Los vecindarios transitables con aceras y árboles en las calles a menudo brindan beneficios económicos, incluidos valores de propiedad más altos, mayor inversión privada y turismo. Los residentes de vecindarios transitables generalmente realizan más actividad física que los residentes de vecindarios con baja transitabilidad, lo que lleva a mejores resultados de salud pública.

La mayor parte del ámbito público de Santa María está orientado al automóvil, con carreteras anchas, largas distancias de cruce y pocas comodidades para peatones. La mayoría de las calles no tienen instalaciones designadas para bicicletas, pero sí tienen aceras. Sin embargo, la mayoría de las aceras son generalmente estrechas y están cerca del tráfico vehicular. Hay pocas comodidades para el paisaje urbano, como árboles en la calle, bancos, botes de basura, fuentes de agua o arte público, y la mayoría del alumbrado público consiste en accesorios altos con cabeza de cobra orientados automáticamente que iluminan la acera de manera desigual.

Conflictos de uso de terrenos

Los conflictos de uso de terrenos surgen cuando el desarrollo causa consecuencias ambientales indeseables que afectan al vecindario circundante, como ruido, polvo, congestión de tráfico, iluminación, impactos visuales o estéticos, olores y problemas de drenaje. Los conflictos por el uso de la tierra pueden resultar en impactos adversos para la salud de los residentes cercanos.

Los conflictos por el uso de terrenos que pueden resultar en los impactos más significativos para los residentes incluyen:

- Usos industriales y/o de camiones inmediatamente adyacentes a residenciales;
- Comercial pesado (usos comerciales que ocupan mucho terreno, pueden requerir el transporte de materiales en camión, requieren grandes áreas de carga y atraque, y donde puede existir la posibilidad de generación de ruido) inmediatamente adyacente a residencial;
- Usos agrícolas inmediatamente adyacentes a residenciales;
- Tráfico pesado que afecta a los vecindarios residenciales; y
- Impactos acústicos del aeropuerto.

La mayoría de los conflictos de uso de terrenos existentes en Santa María son entre usos residenciales e industriales. Muchos de estos casos se encuentran a lo largo de las líneas de ferrocarril. Aunque las

adyacencias conflictivas del uso de la tierra a menudo se amortiguan con muros o paisajismo, no pueden mitigar completamente los impactos. No hay conflictos de usos comerciales pesados (como el comercial regional) inmediatamente adyacente a las propiedades residenciales.

Problemas y oportunidades

Esta sección describe los problemas y oportunidades que informaron la dirección política de las Políticas de Uso de Terrenos.

Desequilibrio entre el empleo y la vivienda. En los últimos 20 años, el crecimiento de la población ha superado el crecimiento del empleo, creando un desequilibrio entre el empleo y la vivienda. La falta de empleos locales requiere que los residentes viajen fuera de la ciudad para trabajar. Según las proyecciones de SBCAG, la tendencia se exacerbará hasta 2050.

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

Transitabilidad a pie. El centro de la ciudad es la parte más transitable de la ciudad, pero los residentes de la mayoría de las otras áreas de la ciudad tienen un acceso peatonal menos conveniente a escuelas, parques y / o tiendas. Además, la red de senderos de la ciudad es limitada y le falta conectividad, lo que dificulta la capacidad de los peatones para caminar a sus destinos. Mejorar la transitabilidad a pie y expandir la red de senderos puede contribuir a 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.

Centro de Santa María. El centro tiene una mezcla diversa de usos de terrenos y tipos de viviendas, y tiene muchos de los recursos históricos, cívicos y culturales de Santa María. Esta área se ha convertido en un punto focal para una posible transformación, sirviendo como un lugar de reunión principal para la comunidad. Los comentarios de la comunidad han indicado un gran interés en expandir las comodidades del centro, incluido más arte público, espacios de reunión multifuncionales e iniciativas de creación de lugares que celebran la cultura de Santa María. Los esfuerzos continuos de la Ciudad para implementar el Plan Específico del Centro de Santa María y el Plan de Paisaje Urbano Multimodal del Centro revitalizarán el área con nuevas oportunidades de empleo y una mejor identidad local y ámbito público. La Ciudad se está asociando con desarrolladores para la construcción de nuevos proyectos comerciales residenciales y minoristas de uso mixto en el corazón del centro de la ciudad, en la intersección de Broadway y Main Street. Se planean viviendas multifamiliares, usos comerciales en la planta baja, nuevas plazas y espacios de reunión y se espera que se construyan en los próximos seis años. También se están construyendo otros desarrollos privados, incluido el proyecto de uso mixto Gateway recientemente completado en la esquina noroeste de Main Street y Broadway y la conversión planificada del edificio anteriormente ocupado por Mervyns y Fallas en apartamentos (se prevé que la construcción comience en 2025). Estos desarrollos ayudarán a cumplir la visión del centro de un entorno de destino vibrante y amigable para los peatones.

Revitalización de los corredores. 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 de Terrenos del Plan General (Figura LU-4) redefine estos corredores como las únicas áreas designadas de uso mixto de la ciudad. Esto brinda la oportunidad de corredores de uso mixto con mayor desarrollo de 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 reurbanización. Aunque gran parte de los terrenos baldíos en Santa María son parte de

un Plan Específico o un proyecto de desarrollo en trámite, muchas de las áreas desarrolladas tienen una baja relación entre el potencial y el valor de la tierra y / o una baja relación de área de piso (FAR), lo que indica una oportunidad para la reurbanización en el futuro. El mapa de uso de terrenos del Plan General actualizado y las políticas del Plan General brindan orientación sobre cómo y por qué las áreas deben redesarrollarse en Santa María para implementar la visión del Plan General.

Carácter y diseño. La mayor parte de Santa María está orientada al automóvil, brindando oportunidades para mejorar el ámbito público a través del diseño del paisaje urbano, las comodidades y el mejoramiento de 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 lugares debido al desarrollo de poca altura y las grandes áreas dedicadas al estacionamiento en la superficie.

Anexión. Las ciudades regulan y planifican la tierra dentro de su jurisdicción, conocida como límites de la ciudad, y pueden planificar previamente la tierra dentro de su Esfera de Influencia, o la tierra que probablemente caiga bajo la jurisdicción de una ciudad en el futuro. Una ciudad también puede crecer más allá de los límites existentes de la ciudad o de la Esfera de Influencia. La anexión es el proceso legal de expandir los límites de una ciudad mediante la incorporación de terrenos adyacentes no incorporados a su jurisdicción. El proceso de anexión es supervisado por la Comisión de Formación de Agencias Locales (LAFCO), un organismo regulador independiente con autoridad para cambiar los límites de la ciudad y las esferas de influencia.¹

La anexión sirve como una oportunidad para que Santa María crezca de manera responsable, expandiendo 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 expandiría la jurisdicción de la Ciudad al este del US-101, como se identifica en Figura LU-4 como "Anexión de planificación". El área de anexión planificada ofrece un área definida de tierra para seguir diseñando y desarrollando a través de Planes Específicos o Planes Maestros que proporcionarían una combinación adecuada de usos e intensidades de la tierra.

Comunidad completa: Una comunidad completa, o "vecindario completo", apoya a personas de todas las edades, niveles de ingresos y orígenes para satisfacer sus necesidades diarias a una corta caminata, bicicleta, viaje en autobús o viaje en vehículo desde su hogar. La comunidad de Santa María enfatizó el deseo de los componentes de una comunidad completa, incluidos vecindarios seguros, opciones de vivienda a varios precios, empleos locales de calidad, parques y recreación, vecindarios transitables y servicios públicos de alta calidad. Los objetivos y políticas de este elemento establecen un camino para crear una comunidad completa en Santa María y 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 en https://calafco.org/About_LAFCOs

Políticas de uso de terrenos

Las Políticas de Uso de Terrenos abordan los problemas y oportunidades clave identificados anteriormente y crean una hoja de ruta integral para el futuro de cómo se desarrollarán los terrenos en Santa María.

La sección *Estándares y diagramas* establece estándares y diagramas regulatorios. Una norma es una norma o medida que establece un nivel de calidad o cantidad que debe cumplirse o satisfacerse. Del mismo modo, un diagrama es una expresión gráfica del texto de una política en particular.

La sección *Marco de políticas* describe los objetivos, las políticas y las acciones de implementación del uso de terrenos. Una meta describe el futuro deseado de la comunidad. Una política es una declaración de intenciones específica 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, las políticas y las acciones de implementación del Elemento de Uso de Terrenos enfatizan el patrón de desarrollo deseado por la Ciudad, el diseño de la comunidad, la compatibilidad de los usos de terrenos y la coordinación regional.

Las políticas se centran en una combinación equilibrada de usos (Objetivo LU-1), un centro vibrante (Objetivo LU-3), corredores de uso mixto (Objetivo LU-4), viviendas variadas (Objetivo LU-5), fuertes sectores comerciales (Objetivo LU-6) e industriales (Objetivo LU-7) y un aeropuerto próspero (Objetivo LU-8), al tiempo que se preservan las tierras agrícolas (LU-9) y se utiliza la anexión como medio de expansión medida (Objetivo LU-2).

El Elemento prioriza el diseño comunitario y el mejoramiento del ámbito público a través del 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 de terrenos (Objetivo LU-13) y requerir servicios públicos, instalaciones y servicios de alta calidad para el desarrollo existente y nuevo (Objetivo LU-14) también mejorará el entorno construido en Santa María. Finalmente, la coordinación de las agencias de planificación regional y local (Objetivo LU-15) apoyará temas de interés mutuo, especialmente equilibrar el crecimiento con la preservación de las áreas agrícolas en Santa María y la región circundante.



Ayuntamiento de Santa María, 2025.

Comprender la densidad y la intensidad

La ley estatal requiere que los Planes Generales establezcan la intensidad máxima 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 área de piso (FAR) para usos no residenciales (intensidad). En la Figura LU-3 a continuación se describen las unidades de vivienda por acre y FAR con más detalle.

Figura LU-33: Densidad e intensidad

Unidades de vivienda por acre (du/ac)

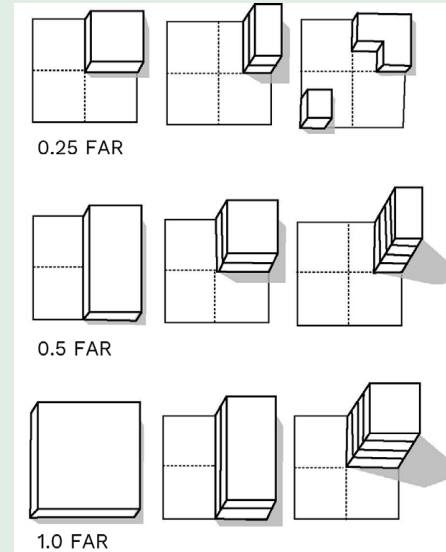
El término "densidad" se utiliza para usos residenciales y se refiere a la población y la capacidad de desarrollo de los terrenos residenciales. La densidad dentro del Plan General se describe en términos de unidades de vivienda por acre neto de tierra (du/ac), excluyendo las calles y derechos de paso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

Relación de área de piso (FAR)

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

FAR representa la relación entre el área bruta total de todos los edificios en un lote y el área total del terreno de ese lote. Por ejemplo, un edificio de 20,000 pies cuadrados en un lote de 40,000 pies cuadrados produce un FAR de 0.5. Un FAR de 0.5 describe un edificio de un solo piso que cubre la mitad del lote, un edificio de dos pisos que cubre aproximadamente una cuarta parte del lote o un edificio de cuatro pisos que cubre una octava parte del lote.

Estos cálculos de FAR y el área bruta del piso no consideran los pies cuadrados de ninguna instalación de estacionamiento (incluidas, entre otras, estructuras de estacionamiento, estacionamiento en superficie o estacionamiento subterráneo) u otras estructuras no diseñadas para ocupación humana. Además, "lote", como se usa aquí, puede abarcar múltiples parcelas legales que se planifican como un desarrollo cohesivo (por ejemplo, uso mixto con casas adosadas y desarrollo comercial que puede requerir subdivisiones en parcelas legales separadas para financiamiento y propiedad separada).



$$\text{Relación de área de piso} = \frac{\text{Área bruta de construcción}}{\text{Área del lote}}$$

Estándares y diagramas

Esta sección establece las designaciones de uso de terrenos del Plan General de Santa María y regula el Mapa de Uso de Terrenos.




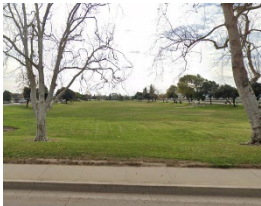

Las designaciones de uso de terrenos del Plan General se han diseñado para reflejar los diferentes usos necesarios para el desarrollo futuro del área de planificación. Cada designación en Tabla LU-3 a continuación se proporciona una descripción detallada de cada tipo de uso de terrenos que se encuentra en el Mapa de Uso de Terrenos del Plan General, incluido el propósito, los usos permitidos, la densidad o intensidad máxima y, en algunos casos, la altura máxima permitida. Se incluyen regulaciones más detalladas en la Ordenanza de Zonificación. El Mapa de Uso de Terrenos del Plan General muestra la ubicación y el alcance de las designaciones de uso de la tierra descritas en Tabla LU-3 en toda la ciudad, la Esfera de Influencia de la Ciudad y las posibles áreas de anexión. Estas designaciones no deben considerarse vinculadas a un momento específico en el futuro. La designación en un área puede estar relacionada con los usos actualmente desarrollados, mientras que otras están orientadas al desarrollo en una fecha indefinida en el futuro. Las designaciones que permiten nuevos usos no constituyen necesariamente un abandono de los usos existentes.

Cuadro LU-33: Designaciones de uso de terrenos

Designación	Descripción
Residencial	
Agrícola residencial (RA) o de muy baja densidad (VLDR) 	Crear un área de transición entre los 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 acres sugeridos de 5 a 10). <u>Densidad:</u> Máximo 2.2 / ac <u>Zonificación correspondiente:</u> R-A, PD (Desarrollo Planificado) Superposición
Residencial de baja densidad (LWDR) 	Fomentar el desarrollo residencial unifamiliar de alta calidad en lotes más grandes. <u>Usos permitidos:</u> Viviendas unifamiliares. <u>Densidad:</u> Máximo 5.5 of/ac <u>Zonificación correspondiente:</u> R-1, R-1-8,000 a R-1-10,000, superposición de PD
Residencial de baja densidad (LDR) 	Fomentar nuevas áreas con densidades generales en lotes de tamaño estándar, proporcionando las comodidades y espacios abiertos asociados con las áreas 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 de PD
Residencial de Densidad Baja-Media (LMDR)	Fomentar densidades que proporcionen viviendas unifamiliares asequibles en lotes pequeños y, al mismo tiempo, mantener un espacio abierto privado individual adecuado, flexibilidad de diseño y el carácter de un vecindario unifamiliar. <u>Usos permitidos:</u> Lote pequeño unifamiliar, casas adosadas, , dúplex, triplex y cuádruples. <u>Densidad:</u> Máximo 10 du/ac

Designación	Descripción
	<p><u>Zonificación correspondiente:</u> RSL-1, RMH, R-1 4,500 a R-1-5,000, R-2, PD Superposición</p>
<p>Residencial de densidad media (MDR)</p> 	<p>Permite una mezcla de tipos de unidades mientras mantiene la sensación de un vecindario unifamiliar.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Lotes pequeños unifamiliares, casas adosadas, y dúplex, tríplex y cuádruples; viviendas con patio y viviendas multifamiliares.</p> <p><u>Densidad:</u> Máximo 12 du/ac</p> <p><u>Zonificación correspondiente:</u> R-2, superposición de PD</p>
<p>Residencial de alta densidad (HDR)</p> 	<p>Proporcionar un entorno residencial urbano, preferiblemente cerca de las instalaciones comerciales y los centros de actividades existentes, así como proporcionar un incentivo para la reinversión en áreas establecidas más antiguas.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Casas adosadas, dúplex, tríplex 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 de PD</p>
Uso mixto	
<p>Corredor de uso mixto (CMU)</p> 	<p>Esto permitirá un desarrollo de usos múltiples de varios pisos que sea contextual a los usos residenciales adyacentes. La intención es permitir la creación de usos comerciales mezclados con viviendas multifamiliares.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Venta minorista independiente o mixta, restaurantes, comerciales de servicios (como bancos u oficinas de bienes raíces), establecimientos de servicios (como clínicas médicas y salones de belleza), edificios de oficinas, hoteles, viviendas multifamiliares, casas adosadas y dúplex.</p> <p><u>Densidad:</u> Máximo 35 du/ac</p> <p><u>FAR comercial:</u> Máximo 2.0</p>
Comercial	
<p>Comercial de vecindario (NC)</p> 	<p>Proporcionar áreas que ofrezcan bienes y servicios de conveniencia a los residentes locales sin interrumpir el carácter residencial de un área. Estas áreas están destinadas a ser de tamaño pequeño y no están orientadas a proporcionar una multitud de bienes y servicios más especializados que sirven a un mercado de toda la ciudad.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Supermercados, tiendas de comestibles, farmacias, lavanderías, panaderías y talleres de reparación de calzado.</p> <p><u>FAR comercial:</u> Máximo 0.5</p> <p><u>Zonificación correspondiente:</u> C-1, CC, CPO, PD Overlay</p>
<p>Comercial comunitario (CC)</p> 	<p>Incluir la mayoría de los usos comerciales fuera del núcleo central, particularmente a lo largo de los 8 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, incluidos minoristas regionales, comerciales de servicios, oficinas pequeñas, ventas de automóviles y servicios.</p> <p><u>FAR comercial:</u> Máximo 0.5</p> <p><u>Zonificación correspondiente:</u> C-1, CC, CPO, PD Overlay</p>

Designación	Descripción
<p>Oficina Comercial / Profesional (CPO)</p> 	<p>Proporcionar áreas para oficinas, que pueden 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 fines 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 de PD</p>
Industrial/Aeropuerto	
<p>Industria ligera (LI)</p> 	<p>Para acomodar usos industriales que realizan operaciones principalmente dentro 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 ensamblaje ligeras, oficinas no orientadas al público 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 de PD</p>
<p>Comercial pesado/ Fabricación (HCM)</p> 	<p>Permitir actividades que combinen la fabricación y la venta al por menor en el mismo sitio, junto con otros usos comerciales pesados que son intensivos a la tierra, implican el transporte de materiales en camiones pesados, requieren grandes áreas de carga y atraque, y pueden generar un ruido significativo.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Aserraderos, obras de barcos, almacenes, distribuidores mayoristas de suministros para la construcción, ventas de casas móviles, ventas de equipos agrícolas, reparación de equipos.</p> <p><u>FAR comercial:</u> Máximo 1.0</p> <p><u>Zonificación correspondiente:</u> CM, superposición de PD</p>
<p>Industrial general (GI)</p> 	<p>Proporcionar áreas para todo tipo de usos industriales pesados, particularmente aquellos que deben separarse de otros usos de terrenos debido a los impactos asociados con estas actividades, como el tráfico de camiones pesados, el ruido, el olor o el polvo.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Gama de usos industriales intensivos, incluidas las operaciones de fabricación y camiones pesados.</p> <p><u>FAR comercial:</u> Máximo 1.0</p> <p><u>Zonificación correspondiente:</u> M-2, superposición de PD</p>
<p>Servicio Aeroportuario (AS)</p> 	<p>Facilitar los usos comerciales e industriales relacionados con el aeropuerto y el aeropuerto, proporcionar áreas específicas para la operación de aeronaves y ayudas a la navegación, y minimizar los peligros para el aterrizaje y despegue seguros de las aeronaves.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Gama completa de usos de servicios aeroportuarios, incluidas las actividades de apoyo y operación aeroportuaria.</p> <p><u>FAR comercial:</u> Máximo 1.0</p> <p>Zonificación correspondiente: AA, CZ, AS-I, AS-II, AS-III, PD Overlay</p>
Espacio público y abierto	
<p>Espacio abierto agrícola primario (AOS-1)</p>	<p>Preservar ciertas áreas para la producción agrícola presente y futura, proteger los recursos naturales, proporcionar recreación y protección escénica, proporcionar áreas escénicas a lo largo de los derechos de paso del ferrocarril, actuar como un amortiguador de agricultura urbana, permitir la extracción de minerales y / o actuar como un amortiguador de seguridad entre los usos de la tierra urbana y el dique. También prevé usos residenciales limitados.</p>

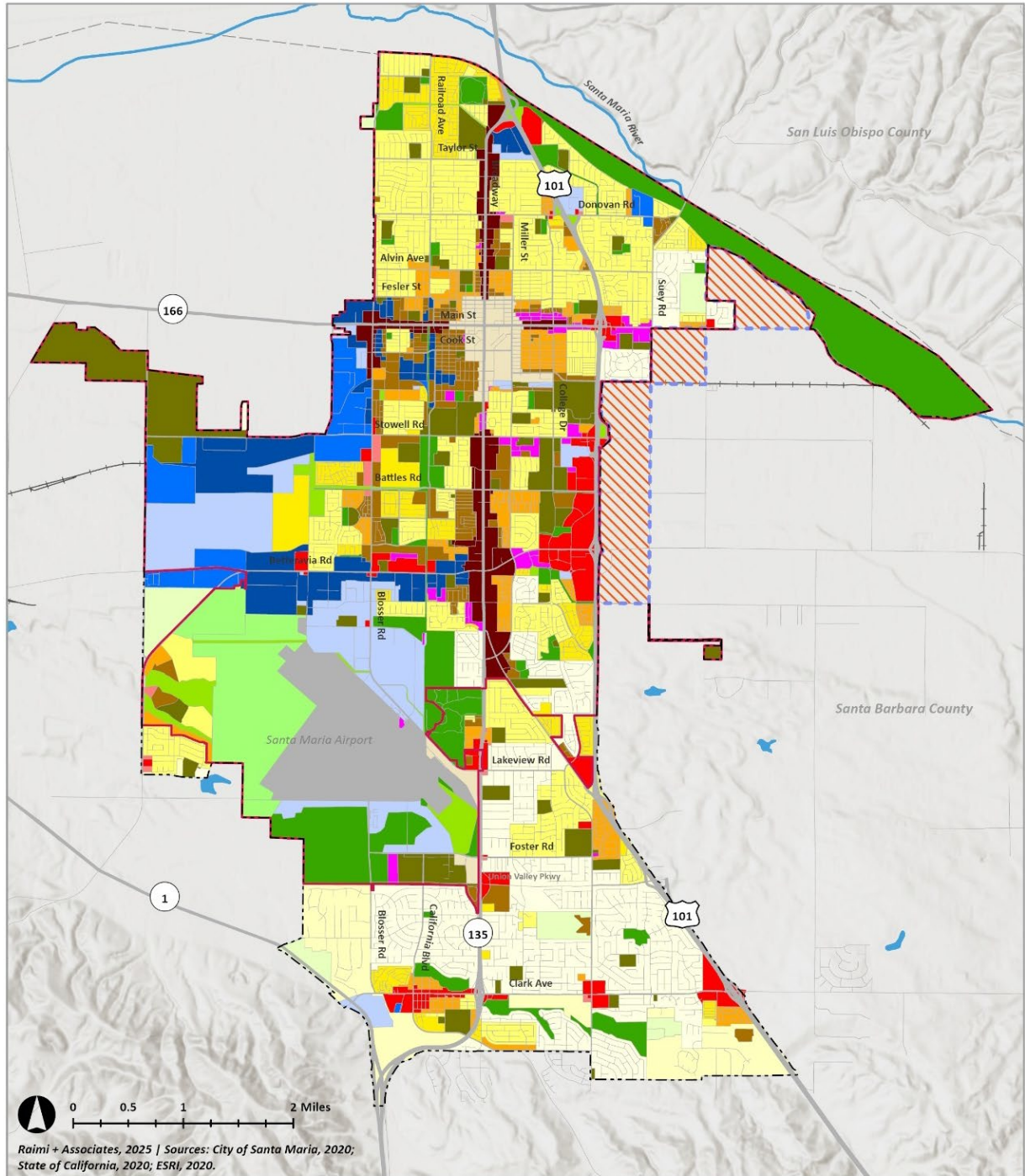
Designación	Descripción
	<p><u>Usos permitidos:</u> Usos agrícolas intensivos y todas las tierras clasificadas como agrícolas de primera calidad (tierra de clase I y II).</p> <p><u>Zonificación correspondiente:</u> OS, superposición de PD</p>
<p>Espacio Abierto Agrícola Secundario (AOS-2)</p> 	<p>Preservar ciertas áreas para la producción agrícola presente y futura, proteger los recursos naturales, proporcionar recreación y protección escénica, proporcionar áreas escénicas a lo largo de los derechos de paso del ferrocarril, actuar como un amortiguador de agricultura urbana, permitir la extracción de minerales y / o actuar como un amortiguador de seguridad entre los usos de la tierra urbana y el dique. También prevé usos residenciales limitados.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Usos agrícolas menos intensivos, incluido el pastoreo. Incluye algunas tierras que no son agrícolas de primera calidad, pero que son un amortiguador agrícola y ahora no se consideran adecuadas para la expansión urbana.</p> <p><u>Zonificación correspondiente:</u> OS, superposición de PD</p>
<p>Conservación de espacios abiertos (COS)</p> 	<p>Preservar ciertas áreas para la producción agrícola presente y futura, proteger los recursos naturales, proporcionar recreación y protección escénica, proporcionar áreas escénicas a lo largo de los derechos de paso del ferrocarril, actuar como un amortiguador de agricultura urbana, permitir la extracción de minerales y / o actuar como un amortiguador de seguridad entre los usos de la tierra urbana y el dique. También prevé usos residenciales limitados.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Incluye áreas sujetas a peligro de inundación, áreas significativas de recarga de aguas subterráneas, áreas adyacentes a lechos de arroyos, áreas de extracción de minerales superficiales y subterráneos, amortiguadores de diques, áreas de seguridad aeroportuaria y áreas ajardinadas de propiedad pública.</p> <p><u>Zonificación correspondiente:</u> OS, superposición de PD</p>
<p>Espacio abierto recreativo (ROS)</p> 	<p>Preservar ciertas áreas para la producción agrícola presente y futura, proteger los recursos naturales, proporcionar recreación y protección escénica, proporcionar áreas escénicas a lo largo de los derechos de paso del ferrocarril, actuar como un amortiguador de agricultura urbana, permitir la extracción de minerales y / o actuar como un amortiguador de seguridad entre los usos de la tierra urbana y el dique. También prevé usos residenciales limitados.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Incluye instalaciones recreativas existentes y propuestas, incluidos parques, ciclovías, senderos ecuestres, senderos y derechos de paso de servicios públicos y ferrocarriles seleccionados y usos asociados; y operaciones de vertederos sanitarios de propiedad y operación pública que tienen el potencial de recuperación y desarrollo en las instalaciones recreativas antes mencionadas.</p> <p><u>Zonificación correspondiente:</u> OS, superposición de PD</p>
<p>Instalaciones comunitarias (CF)</p> 	<p>Proporcionar las instalaciones necesarias para el uso del público.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Variedad de instalaciones públicas, incluidas escuelas y edificios gubernamentales. Las instalaciones de espacios abiertos, como los parques, se clasifican como "Espacios abiertos".</p> <p><u>Zonificación correspondiente:</u> PF, superposición de PD</p>
<p>Otro</p>	

Designación	Descripción
Plan Específico del Centro (SP)	La designación del Plan Específico del Centro se refiere al área dentro del Plan Específico del Centro de Santa María. Incluye 50 cuadras cuadradas centradas en Broadway / Main Street y establece los usos de terrenos y las regulaciones de forma de construcción, incluido el estacionamiento. Consulte el Plan Específico para obtener más detalles y regulaciones.
Anexión planificada (PA)	Fomentar la planificación integral y la flexibilidad del diseño urbano para grandes áreas de tierra de anexión (más de 60 acres) mediante la adopción de un plan específico o planes maestros siguiendo el proceso de actualización del Plan General, a medida que la Ciudad procede con la anexión. Dicha flexibilidad permite a la Ciudad adoptar un conjunto de especificaciones de uso de terrenos y programas de implementación adaptados a las características únicas de cada área.

Notas:

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

Figura LU-44: Mapa de uso de terrenos del Plan General



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



- | | | |
|--|---------------------------------------|---|
| Current Santa Maria City Limits | Lower-Density Residential (LWDR) | General Industrial (GI) |
| Current Sphere of Influence | Low-Density Residential (LDR) | Heavy Commercial/Manufacturing (HCM) |
| Planned Annexation Area and Sphere of Influence | Low-Medium Density Residential (LMDR) | Airport Service (AS) |
| Railroads | Medium Density Residential (MDR) | Primary Agricultural Open Space (AOS-1) |
| Freeways and Highways | High Density Residential (HDR) | Secondary Agricultural Open Space (AOS-2) |
| Santa Maria River | Corridor Mixed-use (CMU) | Conservation Open Space (COS) |
| Water | Neighborhood Commercial (NC) | Recreational Open Space (ROS) |
| Parks | Community Commercial (CC) | Community Facilities (CF) |
| County Boundaries | Commercial/Professional Office (CPO) | Specific Plan (SP) |
| Residential Agricultural (RA) or Very Low Density (VLDR) | Light Industrial (LI) | Planned Annexation (PA) |

Marco/estructura de políticas

Marco/estructura y patrón de desarrollo de toda la ciudad

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

Política LU-1.1: Patrón de uso de terrenos. Implementar el Mapa de Uso de Terrenos del Plan General y las designaciones de uso de terrenos correspondientes como se describe en Figura LU-4 y en Tabla LU-3 para crear una comunidad completa.

Acción LU-1.1.1: Después de la adopción de la Actualización del Plan General, preparar una actualización integral del código de zonificación de la Ciudad con distritos que reflejen las designaciones del Plan General y permitan flexibilidad en los usos sin la necesidad de distritos superpuestos de desarrollo planificado.

Acción LU-1.1.2: Implementar los Estándares de Diseño Objetivo de Santa María y el proceso de Revisión de Diseño recomendado que agiliza el proceso existente de revisión de solicitudes para el desarrollo de sitios vacantes o reurbanización de sitios.

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

Política LU-1.2: Desarrollo de relleno. Priorizar el relleno de la capacidad residencial, comercial e industrial existente para revitalizar el centro y los vecindarios en deterioro, en la medida de lo posible. Acomodar el crecimiento mientras se hace todo lo posible para preservar las tierras agrícolas y los espacios abiertos.²

Acción LU-1.2.1: Implementar los Planes Específicos adoptados por la Ciudad en la medida de lo posible.

Política LU-1.3: Áreas de cambio. Enfocar el nuevo desarrollo, 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 vecindarios circundantes.

Política LU-1.4: Preservación del vecindario. Apoyar la revitalización y el mejoramiento de los vecindarios más antiguos en el centro y las áreas circundantes al continuar invirtiendo en infraestructura y mejoramientos del paisaje urbano.

Política LU-1.5: Equilibrio entre el trabajo y la vivienda. Lograr una relación de empleo-vivienda de 1.2 que equilibre el desarrollo de nuevas viviendas y la producción de empleos en Santa María durante el horizonte del Plan General.

² Consulte el Elemento de Desarrollo Económico para conocer las políticas relacionadas con el desarrollo de relleno.

Meta LU-2: Anexión como crecimiento hacia afuera. Santa María se expande de manera ordenada y eficiente para adaptarse al crecimiento futuro.³

Política LU-2.1: Área de anexión planificada. Ampliar la esfera de influencia y anexar las áreas de anexión planificadas identificadas en el Mapa de uso de terrenos del Plan General para cumplir con los objetivos de desarrollo de vivienda y empleo.

Acción 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 para incluir el área de Anexión Planificada.

Acción LU-2.1.2: En colaboración con los propietarios de tierras, los desarrolladores y el Condado de Santa Bárbara, presentar solicitudes de LAFCO para anexar subáreas del área de Anexión Planificada.

Política LU-2.2: Conexiones con el área anexada. Requerir nuevos desarrollos dentro de las futuras áreas de anexión para proporcionar conexiones de infraestructura, multimodales y de dominio público al núcleo desarrollado de Santa María.

Política LU-2.3: Planes específicos futuros. Requerir Planes Específicos o Planes Maestros en apoyo de la anexión en el Área de Anexión Planificada que sean consistentes con los siguientes objetivos:

- Priorizar nuevos usos de empleo cerca de instituciones existentes, como educación o investigación y desarrollo (R&D) cerca del Centro Médico Regional Marian y Allen Hancock College, y usos industriales o comerciales adyacentes al US-101 y a lo largo de East Main para proporcionar un acceso conveniente al transporte regional.
- Proporcionar una diversidad de tipos de viviendas de mayor densidad para alquiler y propiedad en una variedad de puntos de precio, para minimizar la expansión del área de tierra y la conversión de tierras agrícolas.
- Diseñar vecindarios completos donde los residentes tengan acceso conveniente para caminar y andar en bicicleta a instalaciones públicas, servicios y tiendas.
- Proteger las escuelas, los parques y los hogares de la infraestructura, las carreteras principales, el vertedero regional de Santa María, los usos industriales de la tierra y otros usos de la tierra que puedan producir olor o ruido o afectar negativamente la calidad del aire.
- Apoyar la expansión del Centro Médico Regional Marian y otros consultorios médicos de apoyo en nuevos desarrollos muy cerca del Centro Médico existente.
- Apoyar la educación superior, incluidas las expansiones de Allan Hancock College y otras escuelas públicas, privadas y postsecundarias.
- 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.
- Desarrollar una red segura y conectada de aceras y senderos que proporcione amplias conexiones con los destinos.

³ Consulte el Elemento de Desarrollo Económico para conocer las políticas relacionadas con la anexión.

Meta LU-3: Vibrante centro de la ciudad. Un centro icónico y vibrante sirve como el corazón de Santa María.⁴

Política LU-3.1: Implementación del Plan Específico. Implementar la visión y las estrategias del Plan Específico del Centro y el Plan Multimodal de Paisaje Urbano del Centro para crear un destino peatonal en el centro.

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

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

Política LU-3.4: Arte y cultura del centro. Infundir arte y cultura en el centro de la ciudad a través de instalaciones de arte público e iniciativas de creación de lugares.

Política LU-3.5: Reducir el estacionamiento en la superficie del centro. Apoyar soluciones de estacionamiento que reduzcan los estacionamientos de superficie dentro del área del centro para utilizar mejor los terrenos y promover la transitabilidad de los peatones.

Acción LU-3.5.1: Permita que los eventos temporales, las instalaciones de arte y los vendedores de camiones de comida utilicen los estacionamientos de superficie infrutilizados para actividades que promuevan la comunidad y contribuyan a la economía local.

Política LU-3.6: Estacionamiento compartido. Explorar el desarrollo de una estructura de estacionamiento compartida en el área del centro para respaldar futuros desarrollos de uso mixto en el área.

Política LU-3.7: Prioridad peatonal. Promover pasarelas peatonales, aceras, paseos, plazas y patios lejos del tráfico vehicular para mejorar la transitabilidad y la comodidad de los peatones dentro del centro.

Meta LU-4: Pasillos de uso mixto. Los pasillos animados mejoran la calidad de vida a través del desarrollo de uso mixto.⁵

Política LU-4.1: Revitalización de corredores. Priorizar la revitalización de los corredores de Main Street y Broadway, enfocando los esfuerzos para convertir los centros comerciales declinante en un

⁴ Consulte el Elemento de Desarrollo Económico para conocer las políticas relacionadas con el centro de la ciudad.

⁵ Consulte el Elemento de Desarrollo Económico para conocer las políticas relacionadas con los corredores.

núcleo urbano vibrante que ofrezca viviendas, empleos y entretenimiento en el centro de Santa María.

Acción LU-4.1.1: Revisar el Plan Específico de Entrada para preparar un plan integral de uso de terrenos para un corredor activo de uso mixto a lo largo de Broadway y Main Street, de acuerdo con el Mapa de Uso de Terrenos del Plan General.

Acción LU-4.1.2: Trabajar con Caltrans para mejorar las comodidades, el acceso y la seguridad de los peatones dentro del área del centro e investigar alternativas de rutas para camiones que no interfieran con el entorno centrado en los peatones en el centro.

Política LU-4.2: Industrial en los principales corredores. Prohibir nuevos usos industriales, manufactureros y muy contaminantes en las áreas designadas como el corredor de uso mixto de Main Street y Broadway, ya que restan valor a la creación de un entorno de uso mixto transitable.

Política 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 centro de la ciudad y reducir los viajes en vehículo.

Política LU-4.4: Estacionamiento compartido. Promover el estacionamiento compartido y flexible dentro de la designación de uso de terrenos de uso mixto del Corredor para fomentar modos alternativos de transporte y maximizar la utilidad del suelo en el centro urbano de la ciudad.

Meta LU-5: Viviendas. Un suministro adecuado de viviendas locales de alta calidad está disponible para residentes de todas las edades y capacidades.⁶

Política LU-5.1: Variedad de viviendas. Continuar apoyando una variedad de tipos de viviendas, tamaños de unidades y densidades de construcción en Santa María para apoyar a los residentes en diferentes etapas de la vida y estatus socioeconómico.

Política LU-5.2: Ubicación del desarrollo de relleno. Promover nuevas viviendas de relleno en áreas subutilizadas y muy cerca de parques, recreación, servicios públicos y bienes y servicios locales.

Política LU-5.3: Ubicación de nuevas viviendas. Desalentar la producción de viviendas unifamiliares directamente adyacentes a usos comerciales e industriales de alta intensidad, a favor de transiciones de uso de terrenos y amortiguadores entre diferentes intensidades de desarrollo.

Política LU-5.4: Las casas móviles como viviendas asequibles. Mantener los parques de casas móviles existentes dentro de la designación de uso de terreno residencial de alta densidad como un medio de vivienda asequible.

⁶ Consulte los Elementos de Vivienda, Desarrollo Económico y Salud y Justicia Ambiental para conocer las políticas relacionadas con las viviendas.

Acción LU-5.4.1: Investigar la disposición de una nueva ordenanza de la Ciudad que restringe la conversión de parques de casas móviles solo para personas mayores a parques de casas móviles para todas las edades de conformidad con las leyes estatales de vivienda justa.

Política LU-5.5: Alta densidad cerca del tránsito. Trabajar con los desarrolladores para proporcionar una mayor densidad residencial cerca del tránsito existente y planificado como un medio para reducir los viajes de vehículos y mejorar la conectividad.

Meta LU-6: Áreas comerciales. Las áreas comerciales brindan empleos, bienes y servicios, hospitalidad y espacios de oficinas al tiempo que respaldan una economía local diversificada.

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

Política LU-6.2: Usos de servicio de visitantes. Fomentar la hospitalidad y el turismo a través de nuevos hoteles, restaurantes, bodegas, tabernas y entretenimiento, incluidos museos, anfiteatros y espacios para eventos, dentro del área del centro, a lo largo de Broadway y Main Street, y en los principales intercambios del US-101.

Política LU-6.3: Comercial orientado a la autopista. Consolidar las cadenas de tiendas minoristas de gran formato, conocidas como "big box", y las ventas de automóviles a lo largo del corredor US-101 para facilitar el acceso de la población regional.

Política LU-6.4: Revitalización de centros comerciales. Apoyar la revitalización pública y privada de los antiguos centros comerciales en centros de uso mixto orientados a los peatones que promuevan los negocios comunitarios y locales.

Política LU-6.5: Ampliar los consultorios médicos. Trabajar con los propietarios para proporcionar una variedad de tipos de oficinas, especialmente consultorios médicos, en las áreas designadas como oficinas comerciales / profesionales al oeste de la autopista 101 en un esfuerzo por expandir la atención médica fuera del Centro Médico Regional.

Acción LU-6.5.1: Evaluar el límite de altura existente para la designación de zona de oficinas comerciales/profesionales y considerar enmendar el código de zonificación para aumentar el límite máximo de altura en la zona para acomodar pisos adicionales de usos de oficinas.

Política LU-6.6: Comercial de vecindario. Diseñar centros comerciales de vecindario para satisfacer las necesidades de los residentes circundantes.

Acción LU-6.6.1: Evalúe el límite de altura existente en la designación de la zona del Centro de Conveniencia (CC) y considere enmendar el código de zonificación para reducir el límite de altura máxima para reflejar la escala de vecindario adecuada.

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

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

Política LU-7.1: Diversidad laboral. Apoyar una combinación diversa de uso industrial, manufacturera, de procesamiento de alimentos, vitivinícola, investigación y desarrollo, laboratorios y otros usos laborales dentro de las designaciones de uso de terrenos para la industria general y el comercio pesado / fabricación.

Política LU-7.2: Industrias no contaminantes. Fomentar industrias nuevas y limpias dentro de las designaciones de uso de terrenos de la industria general e industrial ligera que no produzcan contaminación significativa del aire, el agua o el ruido.

Política LU-7.3: Relleno industrial. Promover el relleno del desarrollo industrial, manufacturero y de almacenamiento entre Hanson Way y Blosser Road, y los alrededores del aeropuerto de Santa María, de acuerdo con el Plan Maestro del Aeropuerto.

Meta LU-8: Aeropuerto Público de Santa María. Un aeropuerto próspero apoya el turismo local, los viajes aéreos públicos y privados y las oportunidades comerciales.⁷

Política LU-8.1: Relleno relacionado con el aeropuerto. Permitir el relleno industrial, de fabricación, de almacenamiento y logístico relacionado con el aeropuerto en las áreas que rodean el 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 del Uso de Terrenos del Aeropuerto de Santa María.

Acción LU-8.1.1: Colaborar con los funcionarios del aeropuerto para garantizar que cualquier revisión del Plan Maestro del Aeropuerto sea compatible con el Mapa de Uso de Terrenos del Plan General y no afecte negativamente a los vecindarios residenciales establecidos en la periferia.

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

Política LU-9.1: Recursos agrícolas. Acomodar el crecimiento futuro de la ciudad mientras se hacen todos los esfuerzos posibles para preservar los recursos agrícolas, específicamente aquellos con importancia estatal o local.

⁷ Consulte los Elementos de seguridad y ruido para conocer las políticas y acciones adicionales relacionadas con las áreas cercanas al aeropuerto.

Política LU-9.2: Conflictos de uso de tierras agrícolas. Apoyar las actividades agrícolas en curso desalentando los usos de terrenos que entran en conflicto con las actividades agrícolas adyacentes.

Política LU-9.3: Amortiguadores agrícolas. Actualizar el Código Municipal para exigir amortiguadores entre los nuevos desarrollos y los usos agrícolas activos. Los ejemplos de amortiguadores incluyen, entre otros, carreteras, cuencas de aguas pluviales y áreas ajardinadas o de espacios abiertos.

Política LU-9.4: Evitar y minimizar el impacto en las tierras agrícolas. Exigir que proyectos adyacentes a tierras agrícolas eviten la propagación de especies de plantas invasoras durante la construcción.

Diseño comunitario y ámbito público

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

Política LU-10.1: Estándares de diseño objetivo. Implementar los Estándares de Diseño Objetivo para lograr diseños de edificios residenciales y de uso mixto visualmente interesantes que reflejen el carácter del Valle de Santa María.⁸

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

Acción LU-10.2.1: Anuncie información sobre programas gubernamentales que ofrecen asistencia para la reparación de viviendas y la eficiencia energética, como el Programa de Mejoramiento de Viviendas, en oficinas públicas de Santa María como el Ayuntamiento, la Biblioteca Pública de Santa María y el Centro para Personas Mayores Elwin Mussell.

Acción LU-10.2.2: Continuar administrando programas de subvenciones federales y estatales que apoyan viviendas asequibles, servicios públicos, instalaciones públicas y sin fines de lucro y revitalización de viviendas.

Política LU-10.3: Diseño pasivo de eficiencia energética. Trabajar con desarrolladores y propietarios para fomentar técnicas de diseño pasivo que reduzcan el consumo de energía y los impactos ambientales a través de la orientación del edificio, el sombreado, la ventilación y otras estrategias.

Meta LU-11: Diseño Urbano. El diseño urbano de alta calidad realza el carácter de Santa María.

⁸ Consulte los Elementos de ruido y seguridad para conocer las políticas y acciones adicionales relacionadas con el diseño de edificios.

Política LU-11.1: Arte y cultura en el ámbito público. Integrar experiencias artísticas y culturales en espacios públicos a través de instalaciones temporales, instalaciones permanentes como museos y exposiciones, y eventos culturales y programación en toda Santa María.

Acción LU-11.1.1: Trabajar con propietarios y desarrolladores para activar y mejorar los callejones públicos a través del arte público temporal o permanente.

Política LU-11.2: Puertas de enlace. Establecer una nueva señalización de entrada que marque la entrada a Santa María con un diseño único que refleje la comunidad local. Considere la posibilidad de colocar letreros en los siguientes lugares:

1. Broadway y US-101
2. West Main Street y Blosser Road
3. Betteravia Road y US-101
4. East Main Street y US-101
5. Camino de Santa María en dirección norte al US-101

Meta LU-12: Espacios públicos centrados en los peatones. Los espacios públicos y cuasi-públicos de alta calidad orientados a los peatones mejoran la vida cotidiana en Santa María.⁹

Política LU-12.1: Lugares de reunión. Trabajar con desarrolladores privados para proporcionar lugares de reunión al aire libre como plazas, paseos o patios en el centro de la ciudad, dentro de los corredores de uso mixto y centros comerciales en Santa María.

Acción LU-12.1.1: Continuar apoyando y patrocinando Downtown Friday y eventos comunitarios regulares similares en el centro de Santa María.

Política LU-12.2: Conexiones peatonales y ciclistas. Trabajar con desarrolladores privados para proporcionar conectividad para peatones y ciclistas dentro de los vecindarios y espacios públicos a través de aceras completas, carriles designados para bicicletas, suficiente estacionamiento seguro para bicicletas para clientes e inquilinos y paradas de autobús, entre otras técnicas.

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

Acción 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 vecindario y priorizar la seguridad de peatones y ciclistas dentro de los vecindarios.

Política LU-12.3: Servicios para peatones. Requerir servicios y mejoramientos para peatones, como árboles en la calle, iluminación, mobiliario urbano (incluidos asientos/bancos y recipientes de basura), aceras ensanchadas, extensiones de bordillos y franjas ajardinadas, en todos los proyectos

⁹ Consulte el Elemento de Justicia Ambiental y de Salud para conocer las políticas y acciones adicionales centradas en los espacios comunitarios que promueven la actividad física.

comerciales nuevos y remodelados. Requerir las comodidades para peatones incluidas en los Estándares de Diseño Objetivo para todos los proyectos de desarrollo residencial y de uso mixto.

Acción LU-12.3.1: En el desarrollo público y privado, identifique técnicas de diseño que puedan mejorar la comodidad de los peatones al aire libre y minimizar la exposición al viento.

Política LU-12.4: Senderos para caminar como amortiguadores. Utilice senderos para caminar 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 de terrenos

Meta LU-13: Conflictos de uso de terrenos. Se mitigan los conflictos entre los usos residenciales de terrenos, las escuelas y los usos incompatibles de terrenos no residenciales.¹⁰

Política LU-13.1: Amortiguadores en los terrenos. Requerir el uso de amortiguadores entre usos de suelo incompatibles mediante el uso de amortiguadores apropiados para el contexto, como bermas, muros, paisajismo, carriles para bicicletas y calles arteriales, cuando corresponda y dependiendo del uso vecino, para evitar impactos adversos en cualquiera de los usos.

Acción LU-13.1.1: Actualizar el código municipal de la Ciudad para proteger los usos sensibles de terrenos, por ejemplo, requiriendo un amortiguador entre los usos sensibles y las fuentes locales de contaminación del aire, como instalaciones industriales y comerciales (por ejemplo, almacenes, plantas de procesamiento, fábricas, vertederos, instalaciones de desechos peligrosos). Los desarrollos deben incorporar medidas de mitigación apropiadas que reduzcan la exposición potencial a la contaminación.

Política LU-13.2: Aprobación y construcción de proyectos no residenciales. Proteger los vecindarios residenciales y las escuelas de la construcción de usos no residenciales e incompatibles, como la industria ligera, la industria general y el comercio/manufactura pesada, y los impactos asociados con las actividades no residenciales adyacentes.

Política LU-13.3: Transiciones de uso de terrenos. Requerir transiciones de uso de terrenos de menor intensidad, uso comercial o mixto en el perímetro de usos pesados cuando se encuentra adyacente a usos residenciales.

Política LU-13.4: Usos incompatibles del vecindario. Prohibir el desarrollo de usos industriales o manufactureros dentro de los vecindarios o directamente adyacentes a vecindarios residenciales o escuelas establecidas.

¹⁰ Consulte los Elementos de Recreación y Parques, Circulación, Ruido y Salud y Justicia Ambiental para conocer las políticas y acciones relacionadas con los conflictos de uso de terrenos. Consulte los Elementos de seguridad y ruido para conocer las políticas y acciones adicionales relacionadas con las áreas cercanas al aeropuerto.

Política LU-13.5: Amortiguadores industriales y residenciales. Mitigar los impactos de terrenos industriales que existen adyacente a los usos residenciales permitiendo solo usos industriales ligeros en esas áreas, junto con exigir que el desarrollo industrial proporcione amortiguadores apropiados para que el uso no afecte negativamente al desarrollo residencial.

Política LU-13.6: Usos incompatibles. Prohibir nuevos desarrollos residenciales y aquellos negocios minoristas, comerciales, de oficinas y / u orientados al consumidor en las proximidades del Aeropuerto que la Ciudad determine que entrarían en conflicto con el Plan Maestro del Aeropuerto y el Plan de Compatibilidad del Uso de Terrenos del Aeropuerto de Santa María (ALUCP), incluso mediante la utilización de los procesos establecidos por el Artículo 3.5 del Código de Servicios Públicos.

Política LU-13.7: Amortiguadores aeroportuarios y residenciales. Requerir zonas de transición y amortiguadores entre el aeropuerto y el nuevo desarrollo residencial en las proximidades del aeropuerto, según lo definido por el ALUCP, para mitigar los impactos de las operaciones aeroportuarias en curso.

Política LU-13.8: Compatibilidad de desarrollo. Garantizar que los nuevos desarrollos dentro del Área de Influencia del Aeropuerto de Santa María sean consistentes con los estándares y regulaciones establecidos por los Planes de Compatibilidad del Uso de Terrenos del Aeropuerto locales y regionales.

Acción LU-13.8.1: Revise los nuevos desarrollos para verificar su coherencia con los Criterios de Compatibilidad de la Zona de Seguridad del Aeropuerto de Santa María, Tabla 3-2, del Plan de Compatibilidad del Uso de Terrenos del Aeropuerto de Santa María, y con las regulaciones y procesos establecidos por el Artículo 3.5 del Código de Servicios Públicos.

Meta LU-14: Utilidades, instalaciones y servicios. El desarrollo nuevo y existente dentro de Santa María se sustenta en servicios públicos, instalaciones y servicios de alta calidad.¹¹

Política LU-14.1: Servicios públicos financiados con fondos privados. Exigir a los desarrolladores que "paguen su parte justa" por los servicios públicos y servicios en nuevos desarrollos, mientras continúan identificando fuentes de financiamiento para actualizar y mantener los servicios públicos y servicios dentro de la ciudad existente.

Política LU-14.2: Equipamientos y servicios públicos. Garantizar que las tarifas y los requisitos de AB 1600 colocados en los nuevos proyectos de desarrollo sean suficientes para proporcionar instalaciones y servicios públicos que mantengan el ritmo de la producción de viviendas y todos los demás desarrollos para mantener niveles adecuados de servicio en Santa María a medida que la ciudad crece.

¹¹ Consulte los Elementos de Recreación y Parques y Circulación para conocer las políticas y acciones adicionales relacionadas con el impacto en el desarrollo y las tarifas de mitigación.

Coordinación regional

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

Política LU-15.1: Coordinación de objetivos comunes. Trabajar en estrecha colaboración con las agencias vecinas para coordinar los esfuerzos de planificación y apoyar los temas de planificación de interés mutuo, como equilibrar las áreas agrícolas con las áreas urbanizadas y el crecimiento del desarrollo, la circulación, la sostenibilidad, los parques, la justicia ambiental y la salud.

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

Política LU-15.2: Coordinación interna y externa. Continuar coordinando los esfuerzos de planificación internamente entre todos los departamentos de la Ciudad y externamente con los propietarios, residentes y distritos especiales.