



Santa Maria  
General Plan

**imagine**



# Marco de la política del uso de terrenos

Borrador Público | 28 de enero de 2025



# Tabla de contenidos

I. Introducción .....	1
II. Requisitos legales .....	2
Requisitos generales del plan .....	2
Establecimiento regulatorio .....	2
III. Visión y principios rectores relacionados .....	3
IV. Preparando el escenario: Problemas y oportunidades .....	6
Oportunidades y fortalezas.....	6
Problemas y desafíos.....	7
V. Plan General de Designaciones y Mapa de Uso de Terrenos .....	8
VI. Objetivos, políticas y acciones de implementación .....	14
Marco y patrón de desarrollo para toda la ciudad.....	14
Diseño Comunitario y Ámbito Público .....	21
Compatibilidad y desarrollo del uso de la tierra.....	23
Participación y coordinación regional.....	25

# Marco de la Política del Uso de Terrenos

## I. Introducción

La ciudad de Santa María se ha embarcado en su primera actualización integral del Plan General, llamada "Imagine Santa María", para crear un documento con visión de futuro que servirá como anteproyecto para la ciudad hasta el año 2045. Un Plan General es un documento de política requerido por la ley estatal que proporciona orientación a largo plazo para el uso de la tierra, el desarrollo y otros temas como el crecimiento económico, los espacios abiertos, la conservación, la vivienda asequible y el empleo. Los objetivos, las políticas y las acciones de implementación del Plan General servirán como brújula para los tomadores de decisiones y darán forma a los planes y acciones futuras de la Ciudad. Este documento de política revisado reemplazará al Plan General existente.

La Actualización del Plan General tiene cinco fases principales, que están diseñadas como bloques de construcción paso a paso (vea la imagen a continuación). El proyecto se encuentra actualmente en la fase de "Desarrollo de Políticas y Planes".



Durante la fase de Condiciones Existentes, el personal de la Ciudad trabajó en estrecha colaboración con el equipo de consultores para identificar tendencias, problemas, oportunidades y prioridades, que se resumen en siete informes de condiciones existentes que están disponibles en el sitio web del proyecto, [www.ImagineSantaMaria.com](http://www.ImagineSantaMaria.com). A lo largo de la etapa de Escucha + Visión, los miembros de la comunidad compartieron su visión para el futuro, las cualidades de Santa María que se deben preservar y los problemas que se deben abordar. Esta retroalimentación se incorporó en la [Visión, los Principios Rectores y las Áreas de Cambio y Estabilidad](#). A partir de ahí, el personal de la Ciudad y el equipo de consultores desarrollaron [Alternativas del Plan](#) para identificar las diferentes opciones de uso de terrenos, movilidad, y diseño urbano que tiene la Ciudad para lograr la Visión de la comunidad e implementar los Principios Rectores. El Concejo Municipal aprobó una Alternativa de [Uso Preferente de Terrenos](#) en 2023.

Este marco de política de uso de terrenos es un paso en el proceso de actualización del Plan General antes de redactar los elementos del Plan General. Este marco destaca la dirección clave para el Elemento de Uso de Terrenos e incluye objetivos, políticas y actividades de implementación para lograr esa dirección. Este marco de políticas se desarrolló incorporando los hallazgos de las fases anteriores del proyecto, incluido el análisis técnico, el contenido relevante del Plan General existente, las mejores prácticas de planificación actuales y los requisitos de la ley estatal, y los comentarios de los miembros de la comunidad, los miembros del Comité Asesor Técnico, la Comisión de Planificación, el Concejo Municipal y el personal de la Ciudad. Se han preparado nueve marcos de políticas que abarcan los siguientes temas: Conservación y Espacios Abiertos, Seguridad, Uso de Terrenos y Diseño Comunitario, Circulación y Movilidad, Instalaciones y Servicios Públicos, Recreación y Parques, Desarrollo Económico, Ruido, y Salud y Justicia Ambiental. Los comentarios de la comunidad sobre los marcos darán forma a los objetivos, las políticas y las acciones de implementación en el Plan General.

## II. Requisitos legales

### Requisitos generales del plan

El Elemento de Uso de Terrenos tiene el alcance más amplio de todos los elementos requeridos de un Plan General, regulando cómo se utilizará los terrenos en una ciudad en el futuro. La Sección 65302(a) del Código de Gobierno de California requiere que un Elemento de Uso de Terrenos "designe la distribución general propuesta y la ubicación general y la extensión de los usos de la tierra para vivienda, negocios, industria, espacios abiertos, incluida la agricultura, los recursos naturales, la recreación y el disfrute de la belleza escénica, la educación, los edificios y terrenos públicos, las instalaciones de eliminación de desechos sólidos y líquidos, las vías verdes, según se define en la Sección 816.52 del Código Civil, y otras categorías de usos públicos y privados de la tierra". La ubicación y designación de los usos de la tierra permitidos para fines públicos y privados considerará la identificación de la tierra y los recursos naturales. El Elemento de Uso de Terrenos incluirá una declaración de los estándares de densidad de población e intensidad de construcción recomendados para los diversos distritos y otros territorios cubiertos por el Plan.

### Establecimiento regulatorio

El Elemento de Uso de la Tierra del Plan General es fundamental para el proceso de planificación, ya que interactúa directamente con todos los demás elementos requeridos de un Plan General. La Oficina de Planificación e Investigación de California proporciona orientación para la preparación del Plan General, cubriendo el contenido requerido y su correlación con el Código de Gobierno. Este elemento cubrirá todos los temas relevantes requeridos en las Pautas del Plan General de OPR, como se detalla en los objetivos y políticas que se encuentran en este informe.

Además, las siguientes regulaciones afectan la dirección de la política para el Elemento de Uso de la Tierra:

**SB 330.** La ley SB 330, la Ley de Crisis de Vivienda, requiere que las jurisdicciones locales mantengan la capacidad residencial neta zonificada existente. Por ejemplo, si una ciudad reduce el número de unidades de vivienda que se pueden construir mediante la reducción de la zonificación de una propiedad, debe

aumentar la zona en otro lugar dentro de los límites jurisdiccionales para agregar capacidad para un número equivalente de unidades. El objetivo de la ley SB 330 es resultar en "ninguna pérdida neta" de unidades de vivienda potenciales o existentes hasta 2030.

**Plan de Compatibilidad de Uso de Terrenos del Aeropuerto de Santa María (2023).** Los Elementos de Uso de Terrenos del Plan General también deben ser consistentes con los planes de compatibilidad de uso de terrenos del aeropuerto o del condado, cuando corresponda (Código de Gobierno § 65302.3). El Plan de Compatibilidad de Uso de Terrenos del Aeropuerto de Santa María de la Asociación de Gobiernos del Condado de Santa Bárbara (SBCAG) promueve la compatibilidad de los usos de terrenos entre el aeropuerto y sus alrededores. Este Plan identifica las Zonas de Seguridad y las restricciones sobre los usos de terrenos y las alturas de los edificios dentro del Área de Influencia del Aeropuerto (AIA).<sup>1</sup>

**Ley Williamson.** La Ley de Conservación de Tierras de California de 1965, conocida como la Ley Williamson, permite a los gobiernos locales contratar a propietarios privados para restringir voluntariamente la tierra para la agricultura o los espacios abiertos, a cambio de bases impositivas a la propiedad más bajas. El objetivo de la Ley Williamson es proteger las tierras agrícolas y de espacios abiertos en todo California.<sup>2</sup>

### III. Visión y principios rectores relacionados

La Declaración de Visión del Plan General describe a Santa María como a la comunidad le gustaría verla en 2045. Los Principios Rectores establecen la dirección que debe seguir la comunidad y las ideas principales que la Actualización del Plan General presentará para lograr la Visión compartida de la comunidad para 2045. La [Visión, los Principios Rectores y las Áreas de Cambio y Estabilidad](#) completos, aprobados por el Concejo Municipal en 2021, están disponibles en el sitio web del proyecto Imagine Santa Maria. Los siguientes extractos completos de la Visión y los Principios Rectores sirvieron de base para la preparación de este marco normativo:

---

<sup>1</sup> Plan de Compatibilidad de Uso de Terrenos del Aeropuerto de Santa María (2023).

<sup>2</sup> Departamento de Conservación de California. Descripción general del programa de la Ley Williamson. Recuperado de: [https://www.conservation.ca.gov/dlrp/wa/Pages/wa\\_overview.aspx](https://www.conservation.ca.gov/dlrp/wa/Pages/wa_overview.aspx). 6 de noviembre de 2024.

## Visión

*Santa María en 2045 es una comunidad donde las familias pueden establecer y mantener raíces multigeneracionales.*

*Esto es posible, en parte, porque Santa María ofrece hogares y vecindarios asequibles, seguros, atractivos y saludables para todos los residentes.*

*Esto también es posible gracias a la disponibilidad de educación de alta calidad, empleos y oportunidades económicas. Sobre la base de una sólida base en las industrias de agricultura, comercio minorista, atención médica y servicios comerciales, Santa María ha continuado diversificándose mediante la expansión de la capacitación y las habilidades de los residentes y adaptándose a las nuevas tecnologías y tendencias económicas más amplias.*

*Esto se refleja en los diversos recursos históricos bien conservados y en las atractivas y acogedoras calles y lugares de reunión pública. Los museos, los lugares de arte, un fuerte sector cívico y los numerosos eventos y celebraciones comunitarias acogedoras son evidencia de una cultura local vibrante.*

*Los residentes tienen un cómodo acceso a pie y en coche, autobús y bicicleta a los trabajos, las escuelas, los servicios de la comunidad como parques y campos deportivos, y el entorno natural de la región.*

## Principios rectores

Los siguientes Principios Rectores establecen la dirección a seguir para lograr la Visión compartida de la comunidad para 2045.

### *Identidad Agrícola*

*Continuar apoyando a la industria agrícola y a su fuerza laboral. Equilibrar la protección de las tierras agrícolas de primera calidad con el desarrollo necesario para apoyar el crecimiento continuo de la población y la diversificación de la economía local.*

### *Diseño Comunitario*

*Crear espacios públicos que reflejen la identidad de la comunidad, fomenten el orgullo cívico e inviten a los miembros de la comunidad a reunirse, tanto de manera informal como para eventos. Diseñar calles, edificios y paisajismo que reflejen la historia, la cultura y el entorno natural de la comunidad. Usar la iluminación, los árboles de las calles, los bancos y otras comodidades para hacer que las aceras y los espacios públicos sean seguros y acogedores, con un enfoque en el centro de la ciudad y a lo largo de los corredores Main y Broadway.*

### *Calidad y elección de la vivienda*

*Desarrollar una oferta de vivienda diversa y de alta calidad en todos los niveles de asequibilidad que preserve a Santa María como un lugar donde las familias pueden establecer raíces y los jóvenes de hoy pueden permitirse quedarse. Equilibrar el crecimiento de la vivienda y la economía para que las personas puedan vivir y trabajar en Santa María. A medida que se introducen nuevos tipos de vivienda (por ejemplo, unidades de vivienda accesorias (ADU)), adapte el estacionamiento, el transporte y otras características de la comunidad. Desarrollar soluciones de vivienda para la fuerza laboral que proporcionen hogares seguros, saludables y cómodos para los trabajadores y sus familias.*

### *Crecimiento conectado*

*Para acomodar el crecimiento proyectado de la población, la vivienda y los empleos, concéntrese en las mejoras de los vecindarios existentes junto con el desarrollo de relleno de terrenos baldíos. Expandirse más allá de los límites actuales de la ciudad cuando sea necesario, sopesando las compensaciones ambientales, económicas, de infraestructura, de servicio público y fiscales a corto y largo plazo. Establecer fuertes conexiones culturales, de diseño y físicas entre las áreas recién desarrolladas y el resto de Santa María.*

### *Gobernanza y participación*

*Continuar llevando a cabo y aumentando la participación cívica significativa e inclusiva que empodere una diversidad de perspectivas en la toma de decisiones públicas. Proporcionar a los residentes y empresas un servicio al cliente de alta calidad, equitativo y accesible, incluidas las comunicaciones y eventos de la Ciudad en varios idiomas y servicios de interpretación. Asociarse con organizaciones e instituciones comunitarias para generar confianza y aumentar la participación, incluso entre los jóvenes, que serán los líderes de la ciudad en 2045.*

## IV. Preparando el escenario: Problemas y oportunidades

En las secciones siguientes se describen las oportunidades, las fortalezas, los problemas y los desafíos que impulsaron la dirección del marco de políticas de uso de la tierra. Este marco de políticas se basa en las oportunidades y fortalezas e identifica estrategias para remediar los problemas y desafíos.

Las oportunidades, fortalezas, problemas y desafíos se identificaron en función de los informes de condiciones existentes (ECR), la Visión y los Principios Rectores, los estudios técnicos, los resultados de participación comunitaria y las conversaciones con el personal de la Ciudad. Los enlaces a trabajos anteriores se pueden encontrar en el sitio web del proyecto:

<https://www.imaginesantamaria.com/resources>.

### Oportunidades y fortalezas

**Centro de Santa María.** El centro de la ciudad es la parte más transitable de la ciudad, 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 de la ciudad, incluyendo más arte público, espacios de reunión multifuncionales e iniciativas de creación de lugares que celebran 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 de Paisaje Urbano Multimodal del Centro revitalizarán el área con nuevas oportunidades de empleo y mejorarán la identidad local y el ámbito público. La Ciudad se está asociando con un desarrollador con planes para la construcción de nuevos proyectos comerciales y residenciales de uso mixto en terrenos excedentes de la Ciudad ubicados en el corazón del Downtown/centro, en la intersección de Broadway y Main Street. Se planean viviendas multifamiliares, usos comerciales en plantas bajas, nuevas plazas y espacios de reunión y se espera que se construyan dentro de los próximos seis años. También se están construyendo otros desarrollos privados, incluido Gateway Mixed Use en la esquina noroeste de Main y Broadway, la conversión del antiguo edificio Mervyn's en apartamentos tipo loft y Alvin Newton Apartamentos (construcción en 2025). Estos desarrollos ayudarán a cumplir la visión del centro de la ciudad de un entorno de destino vibrante y amigable para los peatones. *(ECR de Uso de Terrenos y Diseño Comunitario, hallazgos de participación comunitaria y discusiones con el personal de la Ciudad)*

**Revitalización del corredor.** 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 Usos de Terrenos actualizado del Plan General redefine estos corredores como las únicas áreas de uso mixto de la ciudad. Esto brinda la oportunidad de corredores vivos 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 tener una mejor visión de ambos corredores. *(ECR de Uso de Terrenos y Diseño Comunitario, Informe de Estrategia Regional de Comunidades Sostenibles, Reuniones con el Personal de la Ciudad)*

**Oportunidades de reurbanización.** Aunque gran parte de los terrenos baldíos en Santa María son parte de un Plan Específico o de un proyecto de desarrollo en tramitación, muchas de las áreas desarrolladas tienen bajos índices de mejora y/o un Bajo Índice de Área de Piso (FAR), lo que indica oportunidades de reurbanización. El mapa actualizado de uso de Terrenos del Plan General y las políticas del Plan General proporcionarán orientación sobre cómo y por qué las áreas deben reurbanizarse en Santa María para implementar la visión del Plan General. *(ECR de Uso de Terrenos y Diseño Comunitario)*

**Carácter y diseño.** Los lugares y calles comerciales e industriales generalmente tienen el mayor potencial para mejorar la movilidad, mejorar el carácter y la creación de lugares debido al desarrollo de baja altura y las grandes áreas dedicadas al estacionamiento en superficie. Los lugares y calles residenciales son generalmente más estables, aunque existen oportunidades para mejorar el ámbito público, el paisaje urbano y la conectividad. *(ECR de Ordenación del Territorio y Diseño Comunitario)*

**Anexión.** La anexión sirve como una oportunidad para que Santa María crezca de manera responsable, expandiendo los empleos necesarios, la vivienda, el entretenimiento, las instalaciones públicas y los servicios 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 autopista 101. El área de anexión planificada ofrece una gran franja de tierra para diseñar y desarrollar aún más a través de Planes Específicos o Planes Maestros que definirían aún más una combinación adecuada de usos e intensidades de la tierra. *(Paquete de Solicitud de Anexión, Reuniones con el Personal de la Ciudad)*

## Problemas y desafíos

**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. Según las proyecciones de SBCAG, la tendencia se exacerbará hasta 2050. *(ECR de Uso de Terrenos y Diseño Comunitario)*

**Planificación del uso de terrenos.** Casi la mitad de los terrenos en Santa María tiene una superposición de desarrollo planificado. Esto sugiere que las zonas base actuales en la Ordenanza de Zonificación no son lo suficientemente flexibles para crear los tipos de edificios y desarrollos deseados, y que el desarrollo y la forma de construcción se regulan durante el proceso de aprobaciones de la Ciudad. *(ECR de Uso de Terrenos y Diseño Comunitario)*

**Conflictos por el uso de terrenos.** En ocasiones, los usos industriales se sitúan junto a los usos residenciales (se añaden otros usos sensibles), creando transiciones bruscas. Los residentes que viven cerca de instalaciones industriales pueden estar expuestos a emisiones, olores, ruido y otros factores perjudiciales para la salud pública. Estos conflictos por el uso de terrenos también ponen de manifiesto la falta de planificación urbana en el pasado para distintos barrios, distritos y corredores. *(ECR de Uso de Terrenos y Diseño Comunitario)*

**Nodo desconectado.** El nuevo desarrollo, incluidos los Planes Específicos Norte y Sur de Mahoney Ranch, crean un área urbanizada desconectada del resto de la ciudad y de muchas de sus comodidades. *(ECR de Uso de Terrenos y Diseño Comunitario)*

**Transitabilidad.** 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 menos conveniente a pie a escuelas, parques y / o tiendas. Además, la red de senderos de la ciudad es limitada y carece de conectividad, lo que dificulta la capacidad de los peatones para llegar a pie a los destinos. Mejorar la transitabilidad y ampliar la red de senderos puede mejorar la 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. *(ECR de Uso de Terreno y Diseño Comunitario)*

**Servicio y acceso a parques e instalaciones recreativas.** La proporción de servicio de parques existente de la Ciudad es de 2.5 acres por cada 1,000 residentes, por debajo de su meta de servicio de 5.0. La ciudad también está por debajo de sus metas per cápita de piscina comunitaria y centro para personas mayores. La tasa de crecimiento residencial continuará ejerciendo una presión a la baja sobre estas proporciones en ausencia de una expansión considerable del sistema, un mayor acceso a parques e instalaciones a través de acuerdos de uso conjunto y/o el desarrollo de porciones no desarrolladas de los parques existentes. *(ECR de Uso de Terreno y Diseño Comunitario)*

## V. Plan General de Designaciones y Mapa de Uso de Terrenos

Las designaciones de uso de terrenos del Plan General han sido diseñadas para reflejar la gama de usos necesarios para el desarrollo futuro del área de planificación. Las designaciones prevén:

1. La distribución de los diversos usos en toda el Área de Planificación como se indica en el Mapa de Uso de Terrenos del Plan General propuesto (Figura LU-1).
2. Zonificación específica que guía el desarrollo y se utiliza para implementar el Plan General.

Cada designación en la Tabla LU-1 a continuación proporciona una descripción detallada de cada tipo de uso de terrenos que se encuentra en el Mapa de Uso de Terrenos del Plan General (Figura LU-1), incluido el propósito, los usos permitidos, la densidad o intensidad máxima (FAR comercial) y, en algunos casos, la altura máxima permitida. Se pueden encontrar 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 terrenos descritas en la Tabla LU-1. El Mapa de Uso de Terrenos del Plan General indica la distribución geográfica de las designaciones de uso de terrenos en toda la Ciudad, la Esfera de Influencia de la Ciudad y las posibles áreas de anexión. No se debe considerar que estas recomendaciones estén vinculadas a un momento específico en el futuro. La recomendación específica en un área puede referirse a usos actualmente desarrollados, mientras que otras están orientadas al desarrollo en una fecha indefinida en el futuro. La Ciudad está ocupada con el próximo año, así como por los próximos 10 y 20 años. Por lo tanto, si un área está programada para nuevos usos, la Ciudad está pensando en el período de transición como por el establecimiento de usos finales. Las designaciones que exigen nuevos usos no constituyen necesariamente un abandono de los usos existentes.

Tabla LU-1 Designaciones de Uso de Terrenos

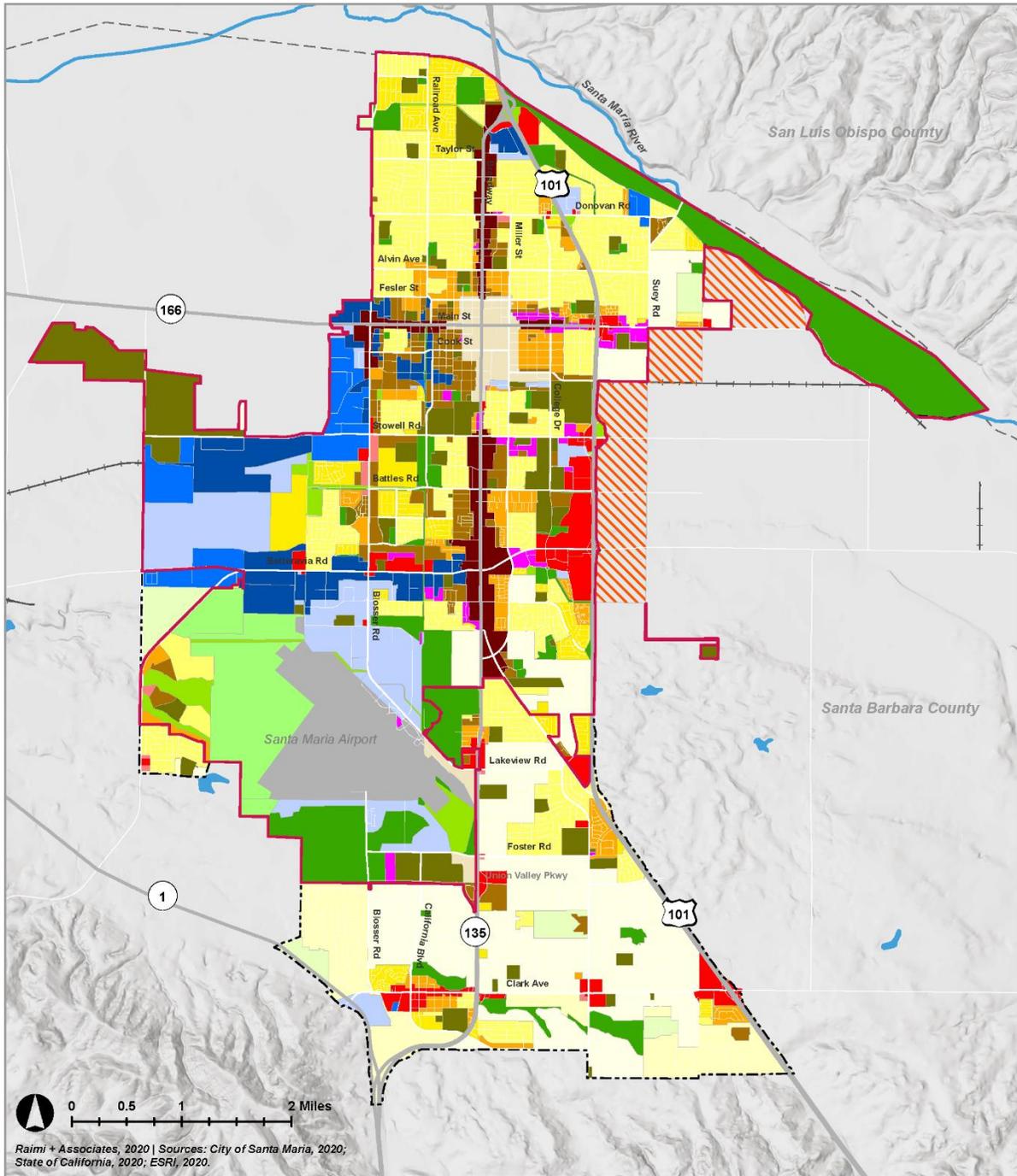
Designación	Descripción
<b>Residencial</b>	
<p>Residencial Agrícola (RA) o de muy baja densidad (VLDR)</p> 	<p>Crear una zona de transición entre los usos agrícolas y los estrictamente urbanos, así como prever un estilo de vida residencial particular.  <u>Usos permitidos:</u> Viviendas unifamiliares; actividades agrícolas no comerciales, la tenencia de caballos y ciertas actividades agrícolas comerciales en parcelas más grandes (mínimo sugerido de 5 a 10 acres).  <u>Densidad:</u> Máx. 2.2 du/ac</p>
<p>Residencial de mas baja densidad (LWDR)</p> 	<p>Fomentar el desarrollo residencial unifamiliar de alta calidad en lotes más grandes.  <u>Usos permitidos:</u> Viviendas unifamiliares.  <u>Densidad:</u> Máx. 5.5 du/ac</p>
<p>Residencial de baja densidad (LDR)</p> 	<p>Fomentar nuevas áreas con densidades generales que respondan a las consideraciones económicas de proporcionar nuevas viviendas, en una amplia gama de lotes de tamaño estándar, proporcionando las comodidades y los espacios abiertos asociados con las áreas unifamiliares tradicionales.  <u>Usos permitidos:</u> Viviendas unifamiliares.  <u>Densidad:</u> Máx. 8 du/ac</p>
<p>Residencial de Baja Densidad Media (LMDR-8)</p> 	<p>Fomentar densidades que respondan a las consideraciones económicas de proporcionar viviendas unifamiliares asequibles en lotes pequeños y, al mismo tiempo, mantener un espacio abierto privado individual adecuado, la flexibilidad del diseño y el carácter de un vecindario unifamiliar.  <u>Usos permitidos:</u> Lote pequeño unifamiliar, casas adosadas, dúplex, triplex y cuádruples.  <u>Densidad:</u> Máx. 10 du/ac</p>
<p>Residencial de Densidad Media (MDR)</p> 	<p>Fomentar el desarrollo de nuevos desarrollos al tiempo que se estabiliza el desarrollo existente. Permite una mezcla de tipos de unidades, manteniendo la sensación de un vecindario unifamiliar. Fomentar la reinversión en las zonas más antiguas y proporcionar una medida de conservación de la tierra induciendo el desarrollo lejos de las zonas aún no desarrolladas.  <u>Usos permitidos:</u> Lote pequeño unifamiliar, casas adosadas, y dúplex, triplex y cuádruples; viviendas con patio y viviendas multifamiliares sin ascensor.  <u>Densidad:</u> Máx. 12 du/ac</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.  <u>Usos permitidos:</u> casas adosadas, y dúplex, triplex y cuádruples; y viviendas multifamiliares.  <u>Densidad:</u> Máx. 30 du/ac</p>

Uso Mixto	
<p>Corredor de Uso Mixto (CMU)</p> 	<p>Esto permitirá un desarrollo de varios pisos y usos múltiples contextualizado con los usos residenciales adyacentes. La intención es permitir la creación de usos comerciales mezclados con viviendas multifamiliares para crear oportunidades para vivir y fomentar la actividad y la vitalidad. Los usos pueden mezclarse horizontal o verticalmente, aunque los usos activos de la planta baja, como restaurantes y comercios, se fomentan, pero no son obligatorios. Los requisitos de diseño, como los retrocesos de los edificios, pueden emplearse para la transición a usos residenciales en las calles adyacentes.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Comercios independientes o mixtos, restaurantes, comercios 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, dúplex.</p> <p><u>Densidad:</u> Máx. 35 du/ac</p> <p><u>FAR comercial:</u> Máx. 2.0</p> <p><u>Altura máxima:</u> 55 pies</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. Se pretende que estas áreas sean de tamaño pequeño y no estén orientadas a proporcionar una multitud de bienes y servicios más especializados que sirvan a un mercado comunitario o regional.</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> Máx. 0.5</p> <p><u>Altura máxima:</u> 30, 35, 40 pies</p>
<p>Comercial Comunitario (CC)</p> 	<p>Incluir la mayoría de los usos comerciales fuera del núcleo central, particularmente a lo largo de los corredores lineales de desarrollo que han surgido. La mayoría de estos usos se orientarían al mercado de toda la zona.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Usos minoristas, incluidos los minoristas regionales, comerciales de servicios, oficinas pequeñas, ventas de automóviles y servicios.</p> <p>FAR comercial: Máx. 0.5</p> <p><u>Altura máxima:</u> 40, 70 pies</p>
<p>Oficina Comercial/Profesional (CPO)</p> 	<p>Disponer de espacios para oficinas, que puedan ser compatibles con otros usos.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Desarrollo de oficinas independientes o parques empresariales para oficinas médicas profesionales, sin fines de lucro y públicas, así como ciertos usos comerciales complementarios.</p> <p><u>FAR comercial:</u> Máx. 1.0</p> <p><u>Altura máxima:</u> 35 pies</p>
Industrial/Aeropuerto	
<p>Industrial Ligera (LI)</p> 	<p>Para acomodar usos industriales que contienen el proceso principalmente dentro del edificio, no generan impactos ambientales negativos y son más compatibles con los usos no industriales adyacentes.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Instalaciones de investigación, plantas de ensamblaje ligero, oficinas no públicas y oficinas de apoyo industrial, y ventas de automóviles.</p> <p>FAR comercial: Máx. 1.0</p> <p><u>Altura máxima:</u> 35 pies</p>

<p>Industrial General (GI)</p> 	<p>Proporcionar áreas para todo tipo de usos industriales pesados, pero particularmente aquellos que necesitan ser separados de otros usos de terreno 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, incluida la fabricación pesada y las operaciones de camiones pesados.</p> <p><u>FAR comercial:</u> Máx. 1.0</p> <p><u>Altura máxima:</u> 40 pies</p>
<p>Comercial Pesado/ Fabricación (HCM)</p> 	<p>Para permitir actividades que fabriquen y vendan al por menor en el mismo sitio, así como otros usos comerciales pesados, que pueden ser extensos en tierra, requieren el transporte de materiales en camiones pesados, requieren grandes áreas de carga y atraque, y donde existen posibilidades de generación de ruido pesado.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Aserraderos, talleres de barcos, almacenes, distribuidores mayoristas de suministros de construcción, ventas de casas móviles, ventas de equipos agrícolas, reparación de equipos.</p> <p><u>FAR comercial:</u> Máx. 1.0</p> <p><u>Altura máxima:</u> 40 pies</p>
<p>Servicio de Aeropuerto (AS)</p> 	<p>Proporcionar una categoría amplia que facilite los usos del aeropuerto y comerciales e industriales relacionados con los aeropuertos que no se vean afectados negativamente por las operaciones aeroportuarias, 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> Amplia gama de usos, incluida la operación aeroportuaria y las actividades de apoyo.</p> <p><u>FAR comercial:</u> Máx. 1.0</p>
<b>Espacio público y abierto</b>	
<p>Espacio Abierto Agrícola Primario (AOS-1)</p> 	<p>Para 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 de las vías férreas, actuar como un amortiguador de agricultura urbana, permitir la extracción de minerales y actuar como un amortiguador de seguridad entre los usos del terreno urbano y el dique/levee. También prevé usos residenciales limitados.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Usos agrícolas intensivos. Todas las tierras clasificadas como agrícolas de primera calidad (terrenos de clase I y II).</p>
<p>Espacio Abierto Agrícola Secundario (AOS-2)</p> 	<p>Para 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 de las vías férreas, actuar como un amortiguador de agricultura urbana, permitir la extracción de minerales y actuar como un amortiguador de seguridad entre los usos del terreno urbano 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 primer nivel, pero que son un amortiguador agrícola y que ahora no se consideran aptas para la expansión urbana.</p>
<p>Conservación de Espacios Abiertos (COS)</p>	<p>Para 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 de las vías férreas, actuar como un amortiguador de agricultura urbana, permitir la extracción de minerales y actuar como un amortiguador de seguridad entre los usos del terreno urbano y el dique. También prevé usos residenciales limitados.</p>

	<p><u>Usos permitidos:</u> Incluye áreas sujetas a riesgo de inundación, áreas significativas de recarga de aguas subterráneas, áreas adyacentes a lechos de arroyos, áreas de extracción de minerales superficiales y subsuperficiales, amortiguamiento de diques, áreas de seguridad aeroportuaria y áreas ajardinadas de propiedad pública.</p>
<p>Espacio abierto recreativo (ROS)</p> 	<p>Para 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 de las vías férreas, actuar como un amortiguador de agricultura urbana, permitir la extracción de minerales y actuar como un amortiguador de seguridad entre los usos del terreno urbano y el dique. También prevé usos residenciales limitados.</p> <p><u>Usos permitidos:</u> Incluye instalaciones recreativas existentes y propuestas, incluyendo parques; ciclovías; senderos ecuestres; senderos; y servidumbres de paso de servicios públicos y ferrocarriles seleccionados y usos asociados; y operaciones de rellenos sanitarios de propiedad y operación pública que tienen el potencial de recuperación y desarrollo en las instalaciones recreativas antes mencionadas.</p>
<p>Instalaciones Comunitarias (CF)</p> 	<p>Proporcionar las instalaciones necesarias para el uso 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>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 cuerdas cuadradas centradas en Broadway/Main y establece los usos de terreno y las regulaciones de forma de construcción, incluido el estacionamiento. Consulte el Plan Específico para obtener más detalles y normativas.</p>
<p>Anexión Planificada (PA)</p>	<p>Fomentar la planificación integral y la flexibilidad del diseño urbano para grandes áreas de terrenos de anexión (más de 60 acres) a través de 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 terreno y programas de implementación adaptados a las características únicas de cada área.</p>
<p>Notas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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 lote.</li> <li>2. La densidad residencial máxima de cualquier designación de uso de terreno residencial puede excederse para complementar la política del Elemento de Vivienda del Plan General (de acuerdo con la ordenanza de vivienda inclusiva de la Ciudad y las disposiciones de bonificación por densidad de la Sección 65915 del Código de Gobierno de California).</li> <li>3. Actualmente, la Ciudad no regula la intensidad en su zonificación ni en el Plan General. El Plan General definitivo podrá regular la intensidad máxima mediante la relación de superficie construida.</li> </ol>	

Figura LU-1 Mapa de Uso de Terrenos del Plan General Propuesto



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



**General Plan Land Use**

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

## VI. Objetivos, políticas y acciones de implementación

Los objetivos y políticas de uso de terrenos de Santa María se organizan en cuatro secciones principales, que incluyen lo siguiente:

1. **El Marco y Patrón de Desarrollo de la Ciudad** establece metas y políticas visionarias sobre cómo el entorno construido de Santa María debe evolucionar y convertirse en el patrón deseado de desarrollo a través de la intensificación del centro de la ciudad, los vecindarios centrales y los corredores de uso mixto (Broadway y Main), con la anexión gradual al este de la autopista 101 para desarrollar nuevos vecindarios completos según sea necesario. Las metas, políticas y acciones de esta sección describen la intención detrás del patrón de uso de terrenos establecido en las Designaciones de Uso de Terrenos del Plan General y el Mapa de Uso de Terrenos del Plan General (Tabla LU-1 y Figura LU-1).
2. **El Diseño Comunitario y el Área Pública** proporciona objetivos y políticas direccionales que se adaptan al ámbito público y al carácter de la ciudad. Esto incluye proporcionar un mayor énfasis en la transitabilidad, el arte público y la cultura, los espacios de reunión al aire libre y el diseño de edificios de calidad.
3. **Compatibilidad y Desarrollo del Uso de Terrenos** proporciona metas, políticas y acciones para abordar los problemas continuos de compatibilidad del uso de terrenos de la ciudad y la provisión de utilidades, servicios e instalaciones públicas de la ciudad para el desarrollo nuevo y existente.
4. **Participación y Coordinación Regional** describe el compromiso de la Ciudad con la participación de la comunidad en el proceso de planificación y coordinación regional.

Cada objetivo, política y acción de implementación incluye una fuente entre paréntesis. Las fuentes incluyen: el Plan General existente de la Ciudad, la ley estatal, los informes de condiciones existentes, los aportes de la comunidad, la orientación del personal de la Ciudad, las mejores prácticas de la industria o la región, o materiales relacionados.

### Marco y patrón de desarrollo para toda la ciudad

**Objetivo LU-1: Mezcla equilibrada de usos.** Una mezcla equilibrada de usos de terrenos satisface las necesidades presentes y futuras de vivienda, empleo y recreación de la comunidad. (Conservado: política LU.1).

**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 la Figura LU-1 y en la Tabla LU-1 para crear una comunidad completa. (Nuevo – mejores prácticas)

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 de Superposición de Desarrollo Planificado. (Nuevo – discusión con el personal de la Ciudad)

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. (Nuevo – discusión con el personal de la Ciudad)

Acción LU-1.1.3: Enmendar 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. (Nuevo – discusión con el personal de la Ciudad)

Acción LU-1.1.4: Investigar oportunidades para crear un proceso formal para la revisión del diseño dentro del distrito de zonificación del Plan Específico. (Nuevo – discusión con el personal de la Ciudad)

**Política LU-1.2: Desarrollo de relleno.** Llenar la capacidad residencial, comercial e industrial existente antes de desarrollarse en áreas periféricas y no desarrolladas para revitalizar el centro de la ciudad y los vecindarios deteriorados y preservar las tierras agrícolas y los espacios abiertos. (Revisado – meta LU.5 y objetivo LU.5 #3)

Acción LU-1.2.1: Implementar el Plan Específico 5B del Área Sudeste de Blosser y el Plan Específico del Sur de Mahoney Ranch, en la medida de lo posible. Requieren conexiones de infraestructura, multimodales y de dominio público entre ambos proyectos de desarrollo y el núcleo central de Santa María. (Nuevo – discusión con el personal de la Ciudad)

**Política LU-1.3: Áreas de cambio.** Enfocar los nuevos desarrollos, rellenos y desarrollos de mayor densidad o intensidad a lo largo de los corredores principales de la ciudad (Main Street y Broadway), dentro del centro de la ciudad, en los vecindarios del centro de la ciudad y dentro de los vecindarios del suroeste. (Nuevo – proceso de visión)

**Política LU-1.4: Equilibrio entre empleo y vivienda.** Lograr una relación empleo-vivienda de 1,2 que equilibre la promoción de nuevas viviendas y la producción de empleo en Santa María en el horizonte del Plan General. (Revisado – Objetivo LU.6 g, Política LU.11)

**Objetivo LU-2: La anexión como crecimiento hacia el exterior.** La tierra se anexa gradualmente, según sea necesario, para acomodar el crecimiento futuro. (Revisado – Objetivo LU.6a)

**Política LU-2.1: Área de anexión planificada.** Buscar la anexión de las áreas de Anexión Planificada identificadas en el Mapa de Uso de la Terrenos del Plan General como necesarias para cumplir con los objetivos de desarrollo de vivienda y empleos. (Nuevo – Estudio de Anexión)

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. (Nuevo – discusión con el personal de la Ciudad)

Acción LU-2.1.2: En colaboración con los propietarios de terrenos, desarrolladores y el Condado de Santa Bárbara, presentar solicitudes de LAFCO para anexar subáreas del área de Anexión Planificada a medida que surja la necesidad de desarrollo. (Nuevo – discusión con el personal de la Ciudad)

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

**Política LU-2.3: Planes Específicos Futuros.** Requerir Planes Específicos o Planes Maestros para las áreas anexas que logren los siguientes objetivos, como mínimo (Nuevo – Memorándum Alternativo de Uso Preferente de Terrenos):

- Ubicar nuevos usos de empleo cerca de instituciones existentes, como educación o investigación y desarrollo (R&D) cerca de Marian Regional Medical Center y Allan Hancock College, y usos industriales o comerciales adyacentes a 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 a una variedad de precios, para minimizar la expansión del área de tierra y la conversión de terrenos agrícolas.
- Diseñe vecindarios completos donde los residentes tengan un acceso conveniente para caminar y andar en bicicleta a las instalaciones públicas, los servicios y las tiendas.
- Proteja las escuelas, los parques y las viviendas de la infraestructura, las carreteras principales, el vertedero regional de Santa María, los usos de terrenos industriales 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.
- Apoyar la educación superior, incluidas las expansiones de Allan Hancock College y otras escuelas de oficios.
- Proporcionar 5 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.

**Objetivo LU-3: Vibrante centro de la ciudad.** Un icónico y vibrante centro de la ciudad sirve como el corazón de Santa María. (Nuevo – participación de la comunidad)

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

**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. (Nuevo – reuniones con el personal de la Ciudad)

**Política LU-3.3: Reunión al aire libre en el centro de la ciudad.** Dar prioridad a los nuevos espacios de reunión al aire libre multifuncionales públicos y cuasipúblicos en la remodelación del centro de la ciudad. (Nueva – declaración de visión)

**Política LU-3.4: Arte y cultura del centro de la ciudad.** Infundir arte y cultura en el centro de la ciudad a través de instalaciones de arte público e iniciativas de creación de lugares. (Nueva – declaración de visión)

**Política LU-3.5: Reducir el estacionamiento en superficie en el centro de la ciudad.** Apoye las soluciones de estacionamiento que reducen los estacionamientos de superficie dentro del centro de la ciudad para utilizar mejor los terrenos y promover la transitabilidad peatonal. (Nuevo – mejores prácticas)

Acción LU-3.5.1: Permitir que los eventos temporales, las instalaciones de arte y los vendedores de camiones de comida utilicen los estacionamientos de superficie subutilizados para actividades que promuevan la comunidad y contribuyan a la economía local. (Nuevo – mejores prácticas)

**Política LU-3.6: Priorizar a los peatones.** 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 de la ciudad. (Revisar el objetivo LU.7g)

**Objetivo LU-4: Corredores de uso mixto.** Los corredores animados mejoran la calidad de vida a través del desarrollo de uso mixto. (Nuevo – Reuniones con el Ciudad)

**Política LU-4.1: Revitalización del corredor.** Dar prioridad a la revitalización de los corredores Main y Broadway, enfocando los esfuerzos para dar forma a los centros comerciales en declive en un núcleo urbano vibrante que ofrezca viviendas, empleos y entretenimiento en el centro de Santa María. (Nuevo – participación de la comunidad)

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 conformidad con el Mapa de Uso de Terrenos del Plan General. (Nuevo – mejores prácticas)

Acción LU-4.1.2: Trabajar con Caltrans para mejorar las comodidades, el acceso y la seguridad de los peatones a lo largo de Main y para investigar alternativas de rutas para camiones que no interfieran con el entorno centrado en los peatones a lo largo de Main y Broadway. (Nuevo – mejores prácticas)

**Política LU-4.2: Industrial en los principales corredores.** Prohibir nuevos usos industriales, manufactureros y altamente contaminantes en los corredores de Main Street y Broadway, ya que restan valor a la creación de un entorno de uso mixto transitable. (Nuevo – mejores prácticas)

**Política LU-4.3: Desarrollo de uso mixto.** Apoyar el desarrollo vertical y horizontal de uso mixto, integrando usos residenciales a lo largo de Broadway y Main para promover un entorno centrado en

los peatones en el centro de la ciudad y reducir los viajes en vehículo. (Revisado – Objetivo LU.7 Programa de implementación #9)

**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 de terrenos en el centro urbano de la ciudad. (Revisado – Implementación del Objetivo 7 9)

**Objetivo LU-5: Récord de viviendas existentes.** El inventario de viviendas locales de alta calidad está disponible para residentes de todas las edades y habilidades. (Revisar – Objetivo LU.9)

**Política LU-5.1: Variedad de viviendas.** Apoyar una variedad de tipos de viviendas, tamaños de unidades y densidades de edificios en Santa María para apoyar a los residentes en diferentes etapas de la vida y niveles socioeconómicos. (Revisado – política LU.9)

**Política LU-5.2: Ubicación del desarrollo de relleno.** Promover nuevas viviendas de relleno en áreas que están subutilizadas y cerca de parques, recreación, servicios públicos y bienes y servicios locales. (Revisado – Objetivo LU.9a y Objetivo LU.10i)

**Política LU-5.3: Ubicación de nuevas viviendas.** Desalentar la producción de viviendas unifamiliares directamente adyacentes a usos residenciales de alta densidad, comerciales e industriales de alta intensidad, a favor de transiciones de uso de terrenos y zonas de amortiguamiento de desarrollo residencial multifamiliar de mayor intensidad, desarrollo de uso mixto y comercial de menor intensidad. (Nuevo – mejores prácticas)

**Política LU-5.4: Las casas móviles como viviendas asequibles.** Mantener los parques de casas móviles existentes como un medio de vivienda asequible. (Revisado – Implementación del Objetivo 9 #2)

**Política LU-5.5: Alta densidad cerca del transporte público.** Trabajar con desarrolladores para proporcionar residencias de mayor densidad cerca del transporte público existente y planificado como un medio para reducir los viajes en vehículos y mejorar la conectividad. (Revisado – Objetivo LU.10)

**Objetivo LU-6: Áreas comerciales.** Las áreas comerciales de alta calidad proporcionan empleos, bienes y servicios, hospitalidad y espacios de oficinas, al tiempo que contribuyen a la base impositiva local de Santa María. (Revisado – Objetivo LU.1c)

**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. (Revisado – Objetivo LU.1)

**Política LU-6.2: Usos de servicio a visitantes.** Fomente 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 de la ciudad y en Broadway y Main. (Revisado – Objetivo LU.10a)

**Política LU-6.3: Comercial orientado a autopistas.** Consolidar las grandes cadenas de tiendas minoristas, conocidas como "grandes cajas", y las ventas de automóviles a lo largo del corredor de la autopista 101 para facilitar el acceso de la población regional. (Revisar – Implementación del Objetivo LU4 2).

**Política LU-6.4: Revitalizar los centros comerciales.** Apoyar la revitalización pública y privada de los antiguos centros comerciales para convertirlos en centros peatonales que promuevan los negocios comunitarios y locales. (Revisar – Implementación del Objetivo LU.1c y del Objetivo LU.4 5)

**Política LU-6.5: Ampliar los consultorios médicos.** Trabajar con los dueños de propiedades para proporcionar una variedad de tipos de consultorios, especialmente consultorios médicos, en áreas designadas para oficinas comerciales/profesionales al oeste de Broadway en un esfuerzo por expandir la atención médica fuera del Centro Médico Regional. (Nuevo – participación de la comunidad)

Acción LU-6.5.1: Revisar el Código de Zonificación para permitir hasta 45 pies de altura para la designación de Oficina Comercial/Profesional para acomodar 3 pisos de uso de oficinas. (Nuevo – discusiones con el Ciudad)

**Política LU-6.6: Comercial de Barrio.** Diseñar centros comerciales de vecindario para satisfacer las necesidades de los residentes circundantes. (Conservar – Política 10b)

Acción LU-6.6.1: Revisar el Código de Zonificación para disminuir la altura máxima de la designación de Comercial de Vecindario a 25 pies para reflejar la escala de vecindario apropiada. (Nuevo – discusiones con el Ciudad)

Acción LU-6.6.2: Considere disminuir el límite de altura comercial de la comunidad a través de una revisión del Código de Zonificación. (Nuevo – discusiones con el Ciudad)

Acción LU-6.6.3: Revisar el Código de Zonificación para enfatizar y facilitar la capacidad de los comercios del vecindario para servir a la población utilizando transporte alternativo (caminar, andar en bicicleta). (Nuevo – discusiones con el Ciudad)

**Objetivo 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. (Revisado – Objetivo LU.4)

**Política LU-7.1: Diversidad en el empleo.** Apoyar una combinación diversa de usos industriales, manufactureros, de procesamiento de alimentos, viticultura, investigación y desarrollo, laboratorios y otros usos que generan empleos e impuestos dentro de las designaciones de uso de la tierra de la industria general y del comercio/fabricación pesada. (Revisar – Objetivo LU.1d)

**Política LU-7.2: Industrias no contaminantes.** Fomentar la creación de industrias nuevas y limpias dentro de las designaciones de uso de terrenos de la industria general y la industria ligera que no produzcan una contaminación significativa del aire, el agua o el ruido. (Revisado – Objetivo LU.6)

**Política LU-7.3: Relleno industrial.** Promover el relleno del desarrollo industrial, manufacturero y de almacenamiento entre Hanson Way y Blosser Rd, y alrededor del Aeropuerto de Santa María de conformidad con el Plan Maestro del Aeropuerto. (Nuevo – Conversaciones con la Ciudad)

**Objetivo LU-8: Aeropuerto Público de Santa María.** Un aeropuerto próspero apoya el turismo local, los viajes aéreos públicos y privados y las oportunidades comerciales. (Nuevo – discusiones con la ciudad)

**Política LU-8.1: Relleno relacionado con el aeropuerto.** Permitir el relleno industrial, manufacturero, de almacenamiento y logístico relacionado con el aeropuerto en las áreas que rodean el Aeropuerto Público de Santa María, de conformidad 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 de Terrenos del Aeropuerto de Santa María. (Revisado – Objetivo LU.6a)

Acción LU-8.1.1: En caso de que el Aeropuerto de Santa María revise el Plan Maestro del Aeropuerto, trabaje en estrecha colaboración con los funcionarios del aeropuerto para garantizar que el Plan Maestro propuesto mantenga la compatibilidad del uso de terrenos con el nuevo Mapa de Uso de Terrenos del Plan General, y asegúrese de que cualquier intensificación del aeropuerto no afecte a los vecindarios residenciales establecidos en la periferia. (Nuevo – Conversaciones con la Ciudad)

**Objetivo LU-9: Áreas agrícolas.** Las prósperas tierras agrícolas generan productos frescos para el estado y preservan la historia de Santa María como comunidad agrícola. (Nuevo – Informes de Condiciones Existentes y Participación de la Comunidad)

**Política LU-9.1: Preservar los recursos agrícolas.** Acomodar el crecimiento mientras se hace todo lo posible para preservar los recursos agrícolas de primera calidad en Santa María y su esfera de influencia. (Revisar – Meta LU.6 b).

**Política LU-9.2: Conflictos por el uso de la tierra agrícola.** Apoyar las actividades agrícolas en curso desalentando los usos de la tierra que entran en conflicto con las actividades agrícolas adyacentes. (Conservar – Objetivo LU.6.d)

**Política LU-9.3: Amortiguadores agrícolas.** Amortiguar las tierras agrícolas activas y los usos adyacentes para desalentar los conflictos por el uso de la tierra que interrumpirían las operaciones agrícolas. (Revisado – Objetivo LU2.e)

## Diseño Comunitario y Ámbito Público

**Objetivo LU-10: Arquitectura y Diseño de Edificios.** El diseño y la arquitectura de los edificios realzan el carácter de Santa María. (Nuevo – mejores prácticas)

**Política LU-10.1: Pautas de diseño.** Preparar pautas de diseño de desarrollo que tengan la intención de producir diseños de edificios residenciales y de uso mixto visualmente interesantes que reflejen el carácter del Valle de Santa María. (Nuevo – mejores prácticas)

Acción LU-10.1.1: Implementar los Estándares de Diseño Objetivo de Santa María para proporcionar estándares claros y objetivos para el desarrollo residencial y residencial de uso mixto. (Nuevo – mejores prácticas)

**Política LU-10.2: Rehabilitar estructuras antiguas.** Incentivar la rehabilitación de estructuras antiguas, especialmente dentro del centro de la ciudad, para mantener vecindarios, corredores y centros de calidad. (Revisado – política LU.3)

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

Acción LU-10.2.2: Continuar administrando programas de subvenciones federales y estatales que apoyan la vivienda asequible, los servicios públicos, las instalaciones públicas y sin fines de lucro, y la revitalización de la vivienda. (Mantenido - Implementación del Objetivo 9 #3)

**Objetivo LU-11: Diseño Urbano.** El diseño urbano de alta calidad realza el carácter de Santa María. (Revisado – Objetivo LU.3)

**Política LU-11.1: Infundir las artes y la cultura en el ámbito público.** Integrar las experiencias artísticas y culturales en los espacios públicos a través de instalaciones temporales, instalaciones permanentes como museos y exposiciones, y eventos y programas culturales en toda Santa María. (Nueva – declaración de visión)

Acción LU-11.1.1: Trabajar con propietarios y desarrolladores para activar callejones de cara al público a través de arte público temporal o permanente. (Nuevo – memorándum técnico alternativo)

**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 las siguientes ubicaciones (nuevo: mejor práctica):

1. Broadway y la autopista 101
2. Calle principal oeste y camino de Blosser
3. Betteravia y la autopista 101
4. East Main Street y Panther Drive
5. Camino de Santa María en dirección norte en la autopista 101

**Objetivo LU-12: Espacios públicos centrados en los peatones.** Espacios públicos y cuasipúblicos peatonales de alta calidad que mejoran la vida cotidiana en Santa María. (Nuevo – proceso de visión)

**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. (Nuevo – participación de la comunidad)

**Política LU-12.2: Priorizar a peatones y ciclistas.** Trabajar con desarrolladores privados para proporcionar conectividad a peatones y ciclistas dentro de los vecindarios y espacios públicos a través de aceras, carriles designados para bicicletas, suficiente estacionamiento seguro para bicicletas para clientes e inquilinos, y marquesinas de autobuses, entre otras técnicas. (Nuevo – mejores prácticas)

Acción LU-12.2.1: Implementar el programa en curso de Rutas Seguras a las Escuelas y proporcionar actualizaciones periódicas según sea necesario. (Nuevo – mejores prácticas)

Acción LU-12.2.2: Continuar apoyando y patrocinando el Downtown Friday y eventos regulares similares en el centro de Santa María. (Nuevo – mejores prácticas)

Acción LU-12.2.3: 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 los peatones y ciclistas dentro de los vecindarios. (Nuevo – mejores prácticas)

**Política LU-12.3: Servicios para peatones.** Exigir servicios y mejoras para los peatones, como árboles en las calles, iluminación, mobiliario urbano (incluidos bancos y recipientes de basura), aceras ensanchadas, extensiones de bordillos y franjas ajardinadas en todos los nuevos proyectos de desarrollo y reurbanización comercial, de uso mixto y residencial. (Nueva declaración de visión y memorándum técnico de alternativas)

Acción LU-12.3.1: En el desarrollo público y privado, investigar técnicas de diseño que puedan reducir la incomodidad de los peatones al aire libre debido a eventos de viento extremo. (Nuevo – participación de la comunidad)

**Política LU-12.4: Conexiones a puntos de interés.** Urgir que los nuevos desarrollos conecten los senderos para caminar y andar en bicicleta y los parques lineales con el núcleo desarrollado de Santa María (Main Street y Broadway) y los principales puntos de interés como el Centro Cívico y el Centro Urbano, el Centro Médico Regional Marian, el Colegio Allen Hancock y el Aeropuerto de Santa María. (Nuevo: participación comunitaria y reuniones de la ciudad)

**Política LU-12.5: Senderos peatonales como zonas de influencia.** Utilice los senderos peatonales y los parques lineales como transición y/o amortiguador entre usos no compatibles o cambios notables en la escala o densidad de los edificios. (Revisado – Objetivo LU.6e)

## Compatibilidad y desarrollo del uso de la tierra

**Objetivo LU-13: Conflictos por el uso de la tierra.** Se mitigan los conflictos entre los usos de terrenos residenciales y no residenciales incompatibles. (Revisar – Objetivo LU.7)

**Política LU-13.1: Zonas de amortiguamiento de uso de terrenos.** Exigir el uso de zonas de amortiguamiento entre usos de terrenos incompatibles mediante el uso de bermas, muros, espacios abiertos, paisajismo, ciclovías y calles arteriales cuando corresponda para evitar impactos adversos a cualquiera de los usos. (Mantenido - Objetivo LU.7 a)

**Política LU-13.2: Usurpación residencial.** Proteger los vecindarios residenciales de la invasión de usos no residenciales incompatibles y los impactos asociados con las actividades no residenciales adyacentes. (Mantenido - Objetivo LU.7b)

**Política LU-13.3: Transiciones de uso de terrenos.** Requieren transiciones de uso de terrenos de menor intensidad comercial en el perímetro de usos pesados cuando son adyacentes a usos residenciales. (Revisar – Objetivo LU.7c)

**Política LU-13.4: Usos de vecindad incompatibles.** Prohibir el desarrollo de usos industriales o manufactureros dentro de los vecindarios o directamente adyacentes a los vecindarios residenciales establecidos. (Nuevo – mejores prácticas)

**Política LU-13.5: Zonas de amortiguación industriales y residenciales.** Mitigar los impactos de terrenos industrial que existen adyacente a los usos residenciales permitiendo solo usos industriales ligeros en esas áreas, junto con el requisito de que el desarrollo industrial proporcione

amortiguadores adecuados para que el uso no afecte negativamente el desarrollo residencial.  
(Revisado – Objetivo LU.7c)

**Política LU-13.6: Reubicación de industrial cerca de residencial.** Trabajar con dueños de negocios y dueños de propiedades para reubicar los usos industriales, manufactureros y altamente contaminantes existentes adyacentes a los vecindarios establecidos a áreas en los bordes exteriores de la ciudad que no entren en conflicto con las operaciones industriales en curso. (Nuevo – mejores prácticas)

**Política LU-13.7: Usos incompatibles.** Prohibir nuevos desarrollos residenciales y aquellos negocios minoristas, comerciales, de oficinas y/o orientados al consumidor que la Ciudad determine que entrarían en conflicto con el Plan Maestro del Aeropuerto y el Plan de Compatibilidad de Uso de Terrenos del Aeropuerto de Santa María, incluso mediante la utilización de los procesos establecidos por el Artículo 3.5 del Código de Servicios Públicos. (Revisado - Objetivo LU.10g)

**Política LU-13.8: Zonas de amortiguamiento de zonas del aeropuerto y residenciales.** Requerir zonas de transición y zonas de amortiguamiento entre el aeropuerto y el nuevo desarrollo para mitigar los impactos de las operaciones aeroportuarias en curso. (Nuevo – discusiones con la ciudad)

Acción LU-13.8.1: Trabajar con los propietarios para invertir en zonas de amortiguamiento entre los usos de terreno incompatibles circundantes, como el desarrollo residencial existente. (Nuevo – mejores prácticas)

**Política LU-13.9: Compatibilidad de desarrollo.** Asegurar que el nuevo desarrollo dentro del Área de Influencia del Aeropuerto de Santa María sea consistente con los estándares y regulaciones establecidos por los Planes de Compatibilidad de Uso de Terrenos del Aeropuerto locales y regionales (Revisado – Objetivo de Elemento de Seguridad 8.1.a)

Revisar el nuevo desarrollo para verificar la consistencia con los Criterios de Compatibilidad de la Zona de Seguridad del Aeropuerto de Santa María, Tabla 3-2, del Plan de Compatibilidad de 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. (Nuevo - Mejores prácticas)

**Objetivo LU-14: Nuevo desarrollo.** El desarrollo nuevo y existente dentro de Santa María se sustenta en servicios públicos, instalaciones y servicios de alta calidad.  
(Revisado – Objetivo 2)

**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 los nuevos desarrollos. (Revisado – Objetivo LU. 2 g)

**Política LU-14.2: Equipamientos y servicios públicos.** Asegurar que las tarifas y requisitos de AB 1600 impuestos a 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. (Revisar – Programa de implementación del Objetivo 7 #8)

## Participación y coordinación regional

**Objetivo LU-15: Coordinación de la planificación.** El crecimiento de Santa María y la planificación del uso de la tierra están bien coordinados dentro de la región. (Revisado – Objetivo LU. 8)

**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 el equilibrio de las áreas agrícolas con las áreas urbanizadas y el crecimiento del desarrollo, la circulación, la sostenibilidad, los parques y espacios abiertos, y la justicia y la salud ambiental. (Revisado – Política LU.6b)

Acción LU-15.1.1: Coordinar con el Consejo de Gobiernos del Condado de Santa Bárbara, el Condado de Santa Babara, LAFCO y otras agencias regionales de manera continua. (Revisado – Objetivo LU.8a)

**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 dueños de propiedades, residentes y distritos especiales. (Conservar – Política LU.8)

**Objetivo LU-16: Participación de la comunidad.** Los miembros de la comunidad de Santa María están comprometidos y empoderados para participar en los procesos de toma de decisiones de planificación. (Nuevo – mejores prácticas)

**Política LU-16.1: Proceso transparente.** Continuar proporcionando un proceso cívico abierto y transparente que permita a los miembros de la comunidad oportunidades para proporcionar aportes significativos en el proceso de planificación. (Revisar – Objetivo LU.8b)

**Política LU-16.2: Participación diversa.** Organice diversas oportunidades de participación comunitaria (como talleres, grupos focales, ventanas emergentes y encuestas en línea), tanto en línea como en persona, para discutir y recopilar comentarios de la comunidad sobre temas importantes de planificación. (Nuevo – mejores prácticas)