

Esta traducción generada por inteligencia artificial se ofrece con el fin de facilitar el acceso público a los documentos de la Ciudad. No ha sido formalmente revisada y puede contener errores, omisiones o errores de gramática.

BORRADOR DE LOS ANEXOS

16 DE ABRIL DE 2026





ÍNDICE

| | |
|------------|--|
| ANEXO A | INFORME DE MOULE Y POLYZOIDES – RESUMEN DEL PLAN MAESTRO DE STATE STREET |
| ANEXO B | INFORME TÉCNICO DE PAISAJISMO |
| APÉNDICE C | INFORME TÉCNICO DE TRANSPORTE |
| APÉNDICE D | INFORME TÉCNICO DE INGENIERÍA CIVIL |
| APÉNDICE E | INFORME TÉCNICO SOBRE COMERCIO MINORISTA |
| APÉNDICE F | ANÁLISIS ECONÓMICO |
| APÉNDICE G | INFORMACIÓN SOBRE EL IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS |
| APÉNDICE H | TRABAJO DE ARQUITECTOS VOLUNTARIOS LOCALES |
| APÉNDICE I | PROYECTOS POTENCIALES A CORTO PLAZO |
| APÉNDICE J | PLANES Y POLÍTICAS RELACIONADOS |
| APÉNDICE K | PARÁMETROS DE LOS DESFILES Y RECOMENDACIONES PARA LOS DESFILES |

PLAN MAESTRO DE CALLES DEL ESTADO DE SANTA BÁRBARA

ELABORADO PARA LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA



PLAN MAESTRO DE LAS CALLES DE SANTA BARBARA

16 de abril de 2026

Equipo del proyecto

Consultores principales

Moule & Polyzoides
Arquitectos y Urbanistas
Stefanos Polyzoides, socio Chris
Allaire, director Elizabeth
Kromkowski, diseñadora

Arquitectura paisajística

Arcadia Studio Justin
Manuel, ASLA Kalie
Grubb, ASLA

Planificador de transporte

Fehr and Peers
Miguel Núñez, director

Ingeniero civil

Crabtree Group
Paul Crabtree, ingeniero principal
Jacob Hyman, ingeniero de proyectos

Análisis de mercado

Gibbs Group
Bob Gibbs, director

Transformaciones fotográficas

Urban Advantage
Steve Price, propietario/presidente

Índice

CAPÍTULO 1: PROCESO

| | |
|--|---|
| 1.1 Historia | 3 |
| 1.2 Subdistritos de State Street | 4 |
| 1.3 Análisis de las condiciones actuales | 5 |
| 1.4 Observaciones y cuestiones clave | 6 |

CAPÍTULO 2: OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN

| | |
|---|---|
| 2.1 State Street como un tercer lugar comunitario | 7 |
| 2.2 State Street como destino comercial | 8 |
| 2.3 State Street como centro de la ciudad | 9 |

CAPÍTULO 3: DISEÑO FLEXIBLE

| | |
|--|----|
| 3.1 Principios de diseño para una calle flexible | 10 |
| 3.2 Detalles del diseño flexible | 11 |
| 3.3 Bolardos retráctiles | 13 |

CAPÍTULO 4: PLAN MAESTRO DE STATE STREET

| | |
|------------------------------------|----|
| 4.1 Adaptación a los usos públicos | 14 |
| 4.2 La red de nueve cuadras | 15 |
| 4.3 Distrito de entretenimiento | 16 |
| 4.4 Distrito comercial Civic C | 18 |
| 4.5 Distrito de las artes | 20 |
| 4.6 Zonificación de calles | 22 |
| 4.7 Detalles del derecho de paso | 23 |
| 4.8 Transformación de las calles | 25 |

APÉNDICE A: RESÚMENES TÉCNICOS

| | |
|---|----|
| A.1 Resumen del informe paisajístico | 29 |
| A.2 Resumen del informe sobre transporte | 31 |
| A.3 Resumen del informe de ingeniería civil | 32 |
| A.4 Resumen del informe sobre el comercio minorista | 33 |

CAPÍTULO 1: PROCESO

1.1 Historia

State Street ha sido durante mucho tiempo el corazón cívico, cultural y comercial de Santa Bárbara. El corredor ha evolucionado a través de sucesivas fases: las rutas comerciales chumash, el camino del presidio español, la reconstrucción posterior al terremoto, las mejoras de la Plaza, el desarrollo de Paseo Nuevo y el actual Plan Maestro de State Street, y cada generación de habitantes de Santa Bárbara ha comprendido su importancia dentro de la red de la ciudad. A finales del siglo XIX y principios del XX, la llegada del muelle en 1872 y la finalización del ferrocarril conectaron a Santa Bárbara con los mercados regionales y los visitantes, lo que convirtió a State Street en un centro neurálgico para el comercio, el turismo y la vida social. Los primeros teatros, los pequeños comercios y los hitos cívicos contribuyeron a definir la calle como el lugar de reunión central de la ciudad. El terremoto de 1925 remodeló el centro de Santa Bárbara y estableció la arquitectura distintiva de estilo neocolonial español de la ciudad. Para la década de 1930, State Street había sido reconstruida con paredes de estuco blanco, techos de tejas rojas, detalles de hierro forjado, azulejos decorativos y aceras ajardinadas, creando un paisaje urbano histórico cohesivo que reforzó la identidad cultural de Santa Bárbara. A lo largo de la década de 1950, el corredor se adaptó al auge de la cultura automovilística con la ampliación de las calzadas y el aumento de los estacionamientos, al tiempo que conservaba su encanto a escala peatonal y las fachadas continuas de los edificios. En la década de 1970, el centro de Santa Bárbara recibió nuevas inversiones, incluida la creación de un Distrito de Mejora Comercial y mejoras en el paisaje urbano que enfatizaban las plazas, los paseos, el arte público y los restaurantes al aire libre, equilibrando la preservación histórica con las necesidades comerciales y de movilidad contemporáneas. Hoy en día, State Street se encuentra en un punto de inflexión crítico: las decisiones que se tomen ahora con respecto al paisaje urbano, la movilidad y el espacio público darán forma a la próxima etapa en el desarrollo del centro de Santa Bárbara, asegurando su continua vitalidad y honrando al mismo tiempo su rico legado histórico.



1905



Década de 1970

CAPÍTULO 1: PROCESO

1.2 Distritos de State Street Sub-

1. Distrito de las Artes

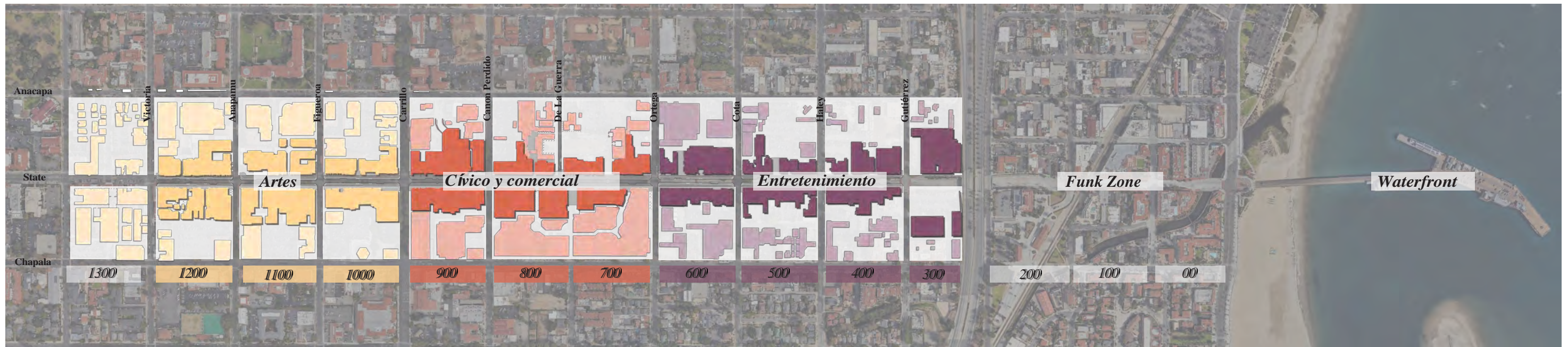
El Distrito de las Artes es el centro neurálgico de la ciudad para las artes visuales y escénicas. Una mezcla de galerías de pintura, escultura y fotografía ofrece espacios creativos para los artistas y atrae a los visitantes a State Street. El Teatro Granada (1924), el Teatro Arlington (1930) y el Museo de Arte de Santa Bárbara (1941) son hitos importantes que dan identidad al distrito. El distrito acoge una variedad de eventos a lo largo del año, incluido el «1st Thursday Art Walk», y ofrece oportunidades para actuaciones callejeras, instalaciones artísticas y exposiciones en State Street.

2. Distrito Cívico y Comercial

En el corazón del centro de la ciudad, el Distrito Cívico y Comercial combina la arquitectura histórica con la vida cultural y cívica. La Casa de la Guerra 1828 es uno de los edificios más antiguos de California. La histórica *casa* y el Adobe de Oreña, que conforman el Paseo Viejo, fueron el núcleo de la reconstrucción del centro de la ciudad tras el terremoto de 1925. La Plaza de la Guerra es un importante espacio público, y el Ayuntamiento y el Santa Barbara News-Press la convierten en el núcleo cívico de la ciudad. Banderas de colores, techos de terracota, arcadas enlucidas de blanco y azulejos españoles esmaltados tradicionales crean un ambiente vibrante para comer y hacer compras.

3. Distrito del entretenimiento

El Distrito del Entretenimiento ofrece una amplia variedad de actividades, incluyendo restaurantes, bares, degustaciones de vinos y eventos especiales. Estas experiencias tienen lugar entre una mezcla de locales modestos, que albergan tanto negocios locales como tiendas de cadenas nacionales. Las tiendas y restaurantes de pequeño tamaño crean un telón de fondo visualmente atractivo para la vibrante vida nocturna, la gastronomía y la oferta de entretenimiento de la zona. Los restaurantes y bares animan la zona día y noche, y los artistas callejeros, los juegos y las amplias terrazas de los restaurantes aportan aún más vida y actividad.



| | | | | |
|----------------------------------|--|--|-----------------------------|---|
| Zona comercial | 202 320 <i>pies cuadrados</i> | 384 360 <i>pies cuadrados</i> | 19 000 <i>m²</i> | = 790 800 <i>pies cuadrados TOTAL</i> |
| Plazas de estacionamiento | 1.367 <i>plazas de estacionamiento</i> | 1.617 <i>plazas de estacionamiento</i> | | = 4.000 <i>plazas de estacionamiento TOTAL</i> |
| | 1.008 <i>plazas de estacionamiento</i> | | | |



CAPÍTULO 1: PROCESO

1.3 Análisis de las condiciones actuales de la calle State Street

El centro de Santa Bárbara es uno de los entornos históricos más destacados de California y de los Estados Unidos. En su corazón, State Street ha servido durante más de 110 años como el núcleo comercial y peatonal de la ciudad, encarnando las condiciones de una calle principal próspera. Con el respaldo de una importante inversión pública y privada, sigue siendo el centro económico y simbólico de la ciudad.

State Street se encuentra en un punto crítico de su evolución, pasando de ser un corredor orientado al automóvil antes de la COVID a un entorno centrado en los peatones y las bicicletas, con miras a un plan maestro a largo plazo. Un rediseño exitoso debe conciliar las demandas, a menudo contrapuestas, de movilidad, vitalidad económica y forma urbana, al tiempo que preserva el encanto histórico y la presencia cívica de la calle.

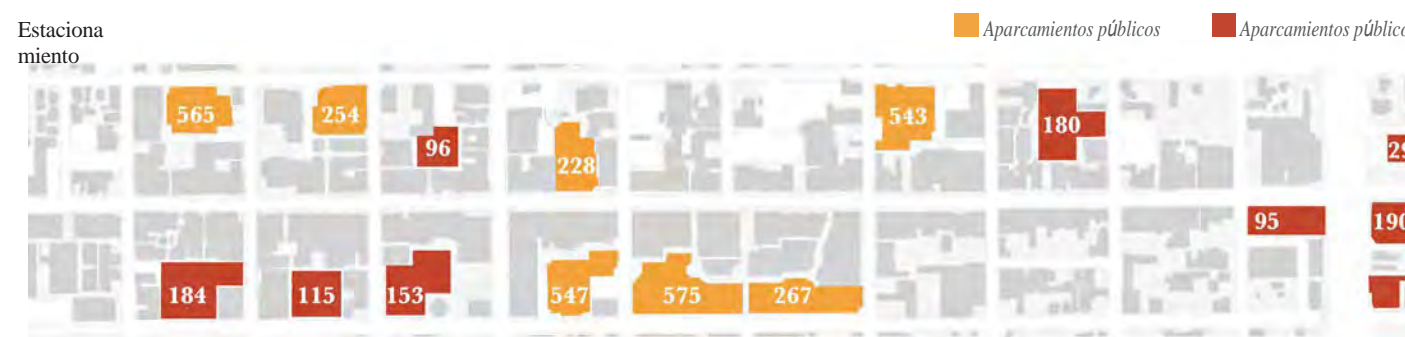
Uso del suelo



Edificios cívicos y emblemáticos



Estacionamiento



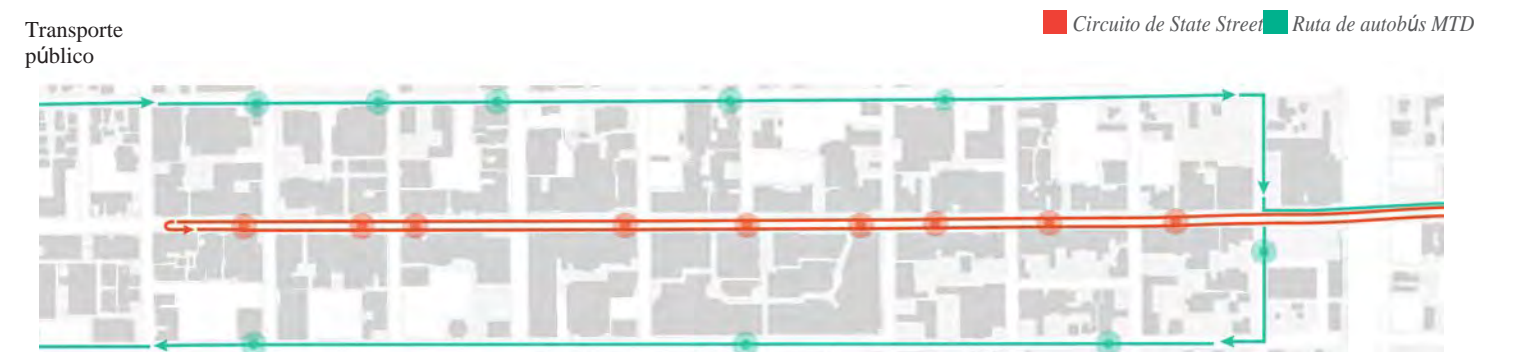
Acceso a los servicios de los edificios



Red de carriles bici



Transporte público



Espacios abiertos y paisaje urbano



CAPÍTULO 1: PROCESO

1.4 Observaciones y cuestiones clave de e

1. Movilidad y transporte



Observaciones:

- El volumen de tráfico de bicicletas es alto;
- La distribución poco definida de los modos de transporte en la calle favorece los desplazamientos al trabajo frente al uso recreativo de la bicicleta;
- Los tiempos de acceso para los vehículos de seguridad pública, de servicios y de construcción no están claros;
- La presencia del programa piloto de transporte en carritos eléctricos se ve disminuida por la actual confusión visual de la calle;
- El acceso al estacionamiento carece de señalización suficiente.

Conclusión: State Street podría funcionar como una vía flexible y multimodal que priorice la seguridad de los peatones y ciclistas, al tiempo que permita el acceso de emergencia las 24 horas del día, los 7 días de la semana, y el servicio en horarios específicos del día.

2. Pavimentación y drenaje



Observaciones:

- State Street ha sufrido inundaciones durante las recientes lluvias invernales;
- El drenaje se aborda de manera desigual debido a una infraestructura remendada a lo largo de muchas décadas;
- La calzada fue diseñada para vehículos, lo que genera conflictos con los usos centrados en bicicletas y peatones que ahora acoge;
- El pavimento de las aceras es relativamente uniforme a lo largo de todo el corredor y está desgastado en muchos lugares;
- El desarrollo en State Street debe abordar los requisitos de retención de aguas pluviales que presentan desafíos de diseño para los nuevos proyectos.

Conclusión: El rediseño de State Street debe abordar sus desafíos de drenaje y apoyar el desarrollo continuo de proyectos a lo largo del corredor.

3. Comercio minorista



Observaciones:

- Los locales comerciales vacíos a la vista perjudican la vitalidad y la confianza de los consumidores;
- Los alquileres han bajado respecto a los máximos anteriores, y la incertidumbre en cuanto al diseño desalienta a los nuevos inquilinos y a la inversión;
- El volumen de ventas es estable pero estático, y los centros suburbanos están prosperando;
- El aspecto de la calle es irregular y presenta parches;
- El par de calles de sentido único Chapala y Anacapa dificulta el acceso a las tiendas.

Conclusión: La calidad del espacio público en State Street podría reequilibrarse, con el comercio minorista como un componente fuerte que cree un destino céntrico bien gestionado y distintivo.

4. Paisaje



Observaciones:

- El paisaje urbano actual está deteriorado y necesita un mantenimiento más riguroso;
- La plantación irregular da la impresión de un paisaje urbano fragmentado;
- La plantación irregular, baja o elevada interrumpe la continuidad peatonal;
- Numerosos árboles ejemplares requieren conservación;
- El paisaje urbano es uniforme y resalta la continuidad de la calle en lugar de sus diversos distritos.

Conclusión: El paisaje urbano podría conservarse en gran medida y modificarse selectivamente para apoyar el carácter distintivo de los diversos distritos de State Street.

CAPÍTULO 2: OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN

2.1 State Street como un tercer lugar comunitario ()

1. Fuerte apoyo comunitario y creación de espacios

State Street es la principal vía pública de Santa Bárbara, lo que le da vida al centro de la ciudad en el día a día y, al mismo tiempo, la convierte en una importante atracción turística.

2. Movilidad, seguridad y accesibilidad

Una calle centrada en los peatones, las bicicletas y el transporte público mejora significativamente la seguridad pública. Se puede garantizar un acceso equitativo para todos los grupos mediante un diseño que ofrezca amplia sombra y acoja a personas de todas las edades y capacidades físicas, y que permita disfrutar de diversos lugares sin tener que participar en una transacción comercial.

3. Salud económica y vivienda

El futuro de State Street está indisolublemente ligado a la necesidad de más viviendas en el centro de la ciudad. Los nuevos residentes, que muy probablemente no dispondrán de un patio privado propio, esperarán que State Street sea un entorno transitable a pie, seguro, agradable y atractivo.

4. Apoyo de la comunidad

Existe un amplio apoyo comunitario a una State Street sin autos y centrada en las personas, como lo demuestran las opiniones del público, las empresas, las encuestas y las peticiones.



Sta

CAPÍTULO 2: OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN

2.2 *State Street como destino comercial e*

1. Mejora del rendimiento económico y de los alquileres

El rediseño de State Street debería crear un entorno que atraiga a una amplia variedad de personas. Esta es la única forma de mejorar radicalmente su rendimiento en materia de comercio minorista y entretenimiento.

2. Movilidad

La calidad del lugar en el centro de Santa Bárbara se ha deteriorado desde el cierre de la calle durante la pandemia de COVID. El cierre ha reducido la visibilidad de los comercios, y la prolongada incertidumbre sobre su rumbo futuro ha desalentado a nuevos inquilinos y compromisos de inversión.

3. Viabilidad a largo plazo

El éxito futuro de los arrendamientos depende de la certeza sobre una nueva forma de uso mixto para State Street y su implementación rápida y por etapas. El estudio de Kosmont de 2019 identificó un exceso de oferta de aproximadamente 400,000 a 500,000 pies cuadrados de locales comerciales en el centro de la ciudad, un desequilibrio estructural que no puede resolverse simplemente ocupando los locales vacíos existentes. Requiere convertir el espacio comercial en desarrollos de uso mixto, viviendas y oficinas.

4. Momento oportuno

Una decisión urgente que resuelva el actual estancamiento en cuanto al diseño de State Street, y la certeza sobre su implementación, es una prioridad clave para restablecer el papel de State Street como un destino importante.

5. Un centro urbano próspero

El rediseño de State Street debe impulsar el desarrollo de un nuevo y significativo parque de viviendas. Los nuevos residentes reforzarán el carácter de la calle como un núcleo céntrico de uso mixto, transitable a pie, cívico y comercial de Santa Bárbara.



CAPÍTULO 2: OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN

2.3 State Street como centro de la ciudad

1. Alcance

El proyecto definirá la forma y el funcionamiento de toda la extensión de State Street, desde Cabrillo Boulevard, junto al mar, hasta Sola Street. La ciudad debe contribuir a la evolución del carácter de cada uno de sus diversos distritos.

2. Arte y cultura

Las principales instituciones cívicas de la ciudad se encuentran en State Street o cerca de ella, y su poder de convocatoria impulsa el desarrollo comercial para crear un espacio público próspero y querido.

3. Historia e identidad

Algunos de los edificios más antiguos del estado de California y la mayoría de los proyectos de reconstrucción de 1925 se encuentran aquí. Estos son merecidamente famosos y constituyen la fuente de una identidad compartida tanto para los residentes como para los visitantes.

4. Desarrollo económico

Los siete millones de visitantes que recibe la ciudad cada año pueden impulsar un próspero núcleo comercial que proporcione beneficios fiscales a la ciudad, los cuales se utilizarán con el tiempo para llevar a cabo una variedad de proyectos en beneficio de la comunidad.

5. Regeneración urbana

El proyecto debe implementarse con urgencia, restaurando El Paseo y la Plaza de la Guerra como parte del núcleo cívico e integrándolos más plenamente en el ámbito público de la ciudad, junto con la remodelación de Paseo Nuevo.



El evento «Our Common Table» frente al Teatro Granada en 2018.



La carrera State Street Mile en 2019.

CAPÍTULO 3: DISEÑO FLEXIBLE

3.1 Principios de diseño para una calle flexible en

Un nuevo diseño de calle flexible puede conciliar los conflictos comunitarios en torno a la movilidad y el uso, al tiempo que crea un lugar útil, hermoso y agradable para todas las partes interesadas locales, así como para los visitantes.

1. Horario de acceso claro:

Un horario definido y predecible establecerá cuándo la calle está abierta a los vehículos y cuándo da prioridad al movimiento de peatones, ciclistas y transporte público, lo que hará que todo el derecho de paso sea fácil de entender y transitar.

2. Método de funcionamiento:

Los bolardos retráctiles reservarán la calle para peatones, ciclistas y transporte público durante el día (de 8:00 a. m. a 10:00 p. m.) y proporcionarán un entorno adecuado para entregas, recolección de basura, servicios de construcción y tráfico de vehículos privados durante la noche. Los vehículos de emergencia tendrán acceso las 24 horas a todas las partes de State Street.

3. Fase de peatones, ciclistas y transporte público:

Horario diurno y noche cierre al tráfico vehicular creará un entorno más seguro y cómodo para caminar, andar en bicicleta, comer y el uso cotidiano.

4. Fase de negocios y servicios:

El acceso de vehículos durante la noche permite las entregas, el mantenimiento y los servicios sin interrumpir la actividad peatonal en las horas pico.

5. Menos conflictos:

Separar la actividad de vehículos, peatones y ciclistas según la hora del día minimizará los conflictos entre modos de transporte sin requerir una vigilancia a tiempo completo.

6. Infraestructura preparada para eventos:

La configuración diurna permitirá la celebración de mercados, festivales y otras actividades programadas con poca o ninguna preparación adicional.



West Palm Beach, Florida: La calle Clematis se cerró al tráfico para un evento comunitario, sin que ello afectara al funcionamiento habitual de los negocios.



West Palm Beach, FL: La calle Clematis ofrece amplia sombra gracias a los árboles de copa frondosa, lo que fomenta la actividad peatonal frecuente y las áreas activas de comidas al aire libre y de descanso. Las paradas de transporte eléctrico ofrecen otro medio accesible para desplazarse a lo largo de la calle.



CAPÍTULO 3: DISEÑO FLEXIBLE

3.2 Detalles del diseño flexible de las calles ()

Las calles son los espacios públicos más omnipresentes y accesibles de cualquier ciudad. Son una infraestructura esencial para apoyar la circulación, los servicios públicos y el mantenimiento necesarios para una ciudad funcional. Dentro de la calle, los sistemas de gestión de aguas pluviales, iluminación y aparatos de emergencia operan para garantizar espacios públicos seguros y duraderos. La tipología de calle flexible está diseñada para abordar tanto las necesidades técnicas y operativas actuales como las previstas. Los planos de las dos páginas siguientes ilustran la calle, diseñada para responder a las demandas actuales y futuras del centro de Santa Bárbara bajo dos condiciones:

Operaciones diurnas: peatones, ciclistas, transporte público y vehículos de emergencia.

Operaciones nocturnas: vehículos de servicio, tráfico vehicular, ciclistas y vehículos de emergencia.

Estos horarios normativos podrían variar en circunstancias especiales.

1. Aceras amplias:

Se proporcionan aceras amplias para apoyar una amplia gama de actividades, incluyendo caminatas, comidas al aire libre, juegos y reuniones sociales.

2. Seguridad peatonal:

La seguridad de los peatones se garantiza mediante medidas de diseño físico y operativo dentro del derecho de paso público. Los bolardos separan a los peatones de los vehículos. Los cruces peatonales en medio de la cuadra y las señales de cruce peatonal exigen que todo el tráfico de los carriles ceda el paso.

3. Circulación de ciclistas y transporte público:

Los bolardos retráctiles en todas las intersecciones limitan el acceso de bicicletas y transporte público durante el día, cerrando la calle al tráfico vehicular general. El aumento de la circulación de transporte público y las zonas claras de bajada y recogida ofrecen un método accesible para desplazarse a lo largo de todo el tramo de State Street en el centro de la ciudad, desde la costa en Cabrillo Boulevard hasta Sola Street.

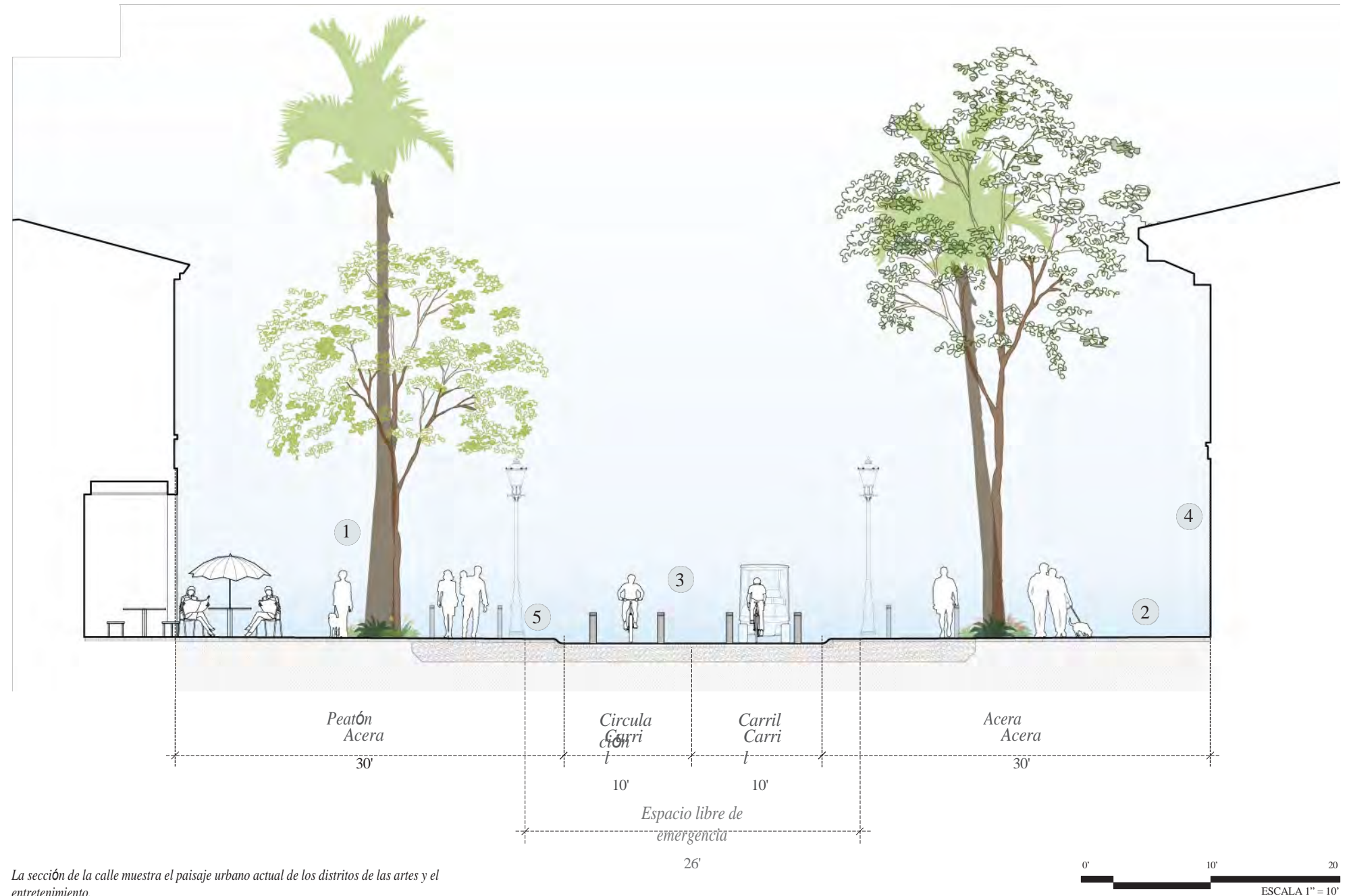
4. Fachadas atractivas:

El paisajismo debe gestionarse cuidadosamente para garantizar la visibilidad de las ventanas, la señalización o las entradas. Mantener las plantas alrededor de los árboles limpias y ordenadas es esencial para apoyar el comercio minorista sostenible.

5. Acceso de emergencia:

El corredor está diseñado para mejorar los tiempos de respuesta de los vehículos de emergencia. Los bordillos redondeados permiten que los vehículos de transporte público y las bicicletas se hagan a un lado, y un espacio libre de 3 pies más allá del bordillo garantiza espacio adicional si lo necesitan los departamentos de bomberos y policía. Los bolardos a lo largo del corredor son controlados por los departamentos de seguridad pública de la ciudad para gestionar el acceso según sea necesario.

OPERACIONES DE 10:00 A. M. A 10:00 P. M.



CAPÍTULO 3: DISEÑO FLEXIBLE

3.2 Detalles del diseño flexible

6. Servicio y entrega:

La sección de la calle proporciona acceso para los servicios esenciales del edificio, las entregas y el mantenimiento, con el fin de respaldar las operaciones de la propiedad y el mantenimiento de la calle.

7. Velocidades reducidas:

Los carriles de circulación de 20 pies de ancho se mantienen estrechos para reducir la velocidad de los vehículos, lo que mejora la seguridad y la comodidad de los peatones, al tiempo que permite el acceso de vehículos de emergencia.

8. Iluminación:

Se debe aumentar la iluminación de la calle y las aceras para mejorar la visibilidad y la seguridad tanto en la calzada como en las zonas peatonales. Los pasos de peatones se pueden resaltar con iluminación a nivel del suelo.

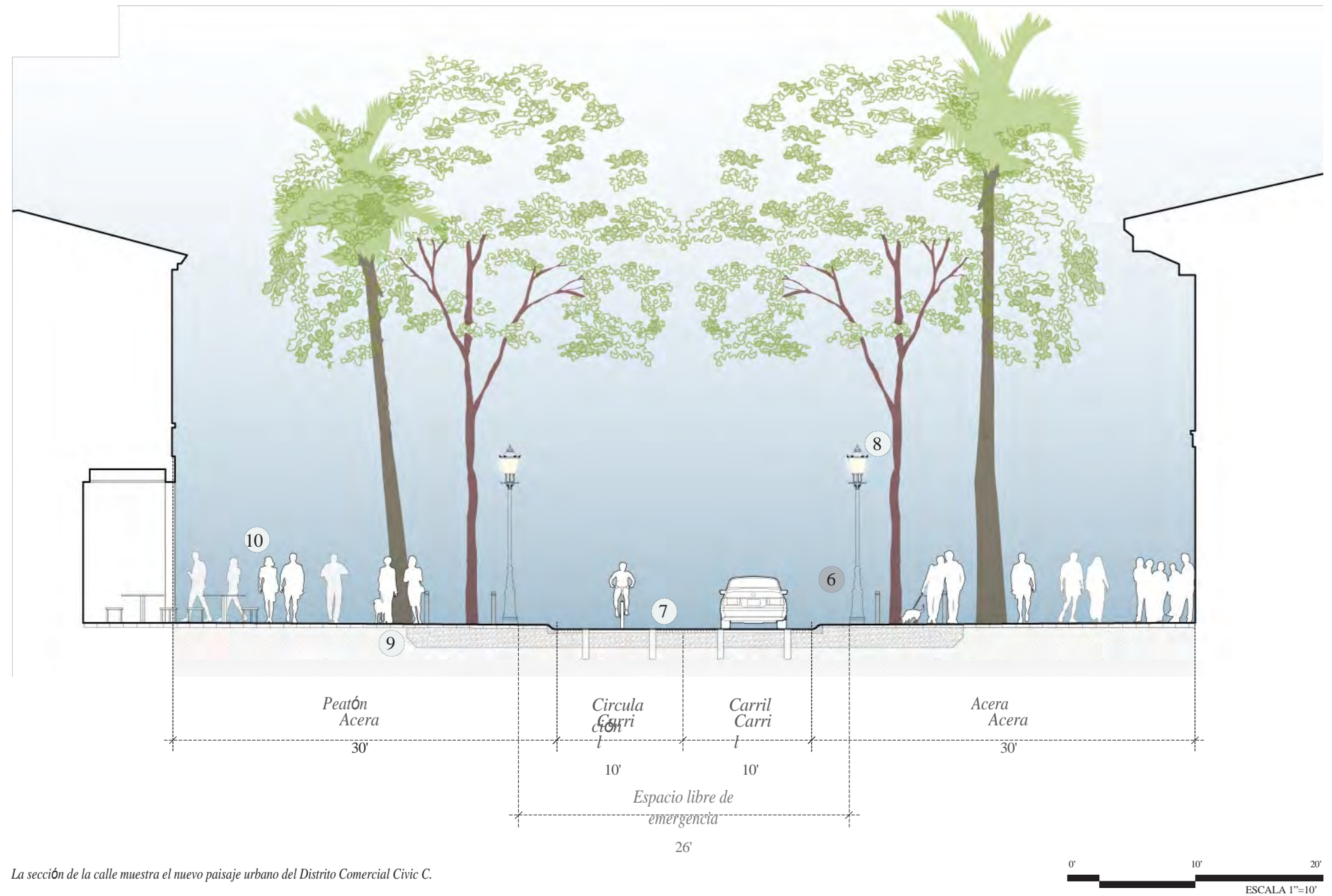
9. Drenaje de aguas pluviales:

Los adoquines de hormigón permeables (PICP) captan la escorrentía superficial y el drenaje existente de los techos y conducen el agua a un depósito de 3 pies debajo de la calle. Los bordillos ayudan a dirigir el flujo, lo que favorece un drenaje eficiente y protege las aceras peatonales.

10. Eventos nocturnos y especiales:

Para garantizar la seguridad de los peatones y apoyar los eventos públicos, las autoridades de seguridad pública pueden autorizar el cierre temporal de cuadras específicas durante las horas de mayor actividad nocturna o eventos especiales, como los mercados de agricultores de los martes y sábados.

OPERACIONES DE 10 P. M. A 10 A. M.



La sección de la calle muestra el nuevo paisaje urbano del Distrito Comercial Civic C.

CAPÍTULO 3: DISEÑO FLEXIBLE

3.3 Bolardos retráctiles de

Seguridad vial y protección de los peatones Los bolardos retráctiles, instalados en cada intersección a lo largo de State Street, proporcionan un sistema confiable para cerrar temporalmente las calles al tráfico vehicular de manera segura, según lo programado o según sea necesario. Diseñados para resistir los impactos de los vehículos, ayudan a crear un entorno seguro y acogedor, permitiendo que las personas se desplacen, se reúnan y disfruten de la calle con confianza.

Uso comunitario flexible

Una de las ventajas clave de los bolardos retráctiles es su flexibilidad operativa. Se pueden cerrar o abrir manzanas individuales según sea necesario para dar cabida a festivales, ferias y eventos comunitarios al aire libre. Esto permite que la calle se transforme entre el uso peatonal cotidiano y la programación de eventos especiales más grandes, lo que favorece un espacio público seguro y vibrante.

Acceso de emergencia

El sistema proporciona acceso para vehículos de emergencia las 24 horas del día, con tiempos de retracción típicos de aproximadamente 3 a 8 segundos, lo que permite una respuesta rápida en cualquier situación.

Acceso al transporte público

Los bolardos están diseñados para permitir el paso de los vehículos de transporte público mediante control remoto o RFID, lo que garantiza la continuidad del servicio de transporte público.

Entregas y servicios

Durante el día, los vehículos de entrega o de servicio pueden llegar a los edificios a través de calles transversales o entradas traseras, lo que minimiza las molestias en las zonas peatonales o de tránsito. Durante la noche, pueden llegar a los edificios por la parte frontal de la calle.



Proceso de instalación de bolardos en Knoxville, Tennessee.



Calle comercial flexible en Utrecht, Dinamarca



Detalle de un bolaro retráctil automático.



Bolardos retráctiles en Clematis St., una calle flexible en West Palm Beach, Florida

CAPÍTULO 4: PLAN MAESTRO DE STATE STREET

4.1 Adaptación a los usos del espacio público en

La identidad y el sentido de pertenencia a lo largo de State Street se expresan a través de la estructura y la calidad de su espacio público, incluyendo el aceras, los paseos, las plazas, los patios y las vistas enmarcadas de las montañas y el Océano Pacífico. Estos espacios se organizan en una secuencia deliberada, definida por fachadas de edificios uniformes, aceras con sombra, y árboles en las calles, y reforzados por hitos cívicos y culturales. Este ámbito público es se a través el movimiento, la llegada y la transición, con la definición espacial y la continuidad como principales principios. El Estado calle y y sus calles transversales, paseos y espacios públicos adyacentes están diseñados para dar cabida a una amplia gama de actividades. Estos espacios sirven tanto para el uso diario como para eventos comunitarios. Los altos estándares de diseño, construcción y mantenimiento son esenciales para garantizar la funcionalidad a largo plazo, la adaptabilidad y la coherencia con el de Santa Bárbara.



1. Caminar

State Street ofrece una experiencia peatonal continua, con paseos, una arquitectura memorable y un paisaje diverso que invita a deambular, pasear y explorar sin prisas.



2. Gastronomía

Una gran concentración de restaurantes, bares y locales de vida nocturna anima la actividad nocturna en el Distrito del Entretenimiento.



3. Ciclismo

State Street ofrece una ruta segura y accesible para andar en bicicleta, con bicicletas de alquiler disponibles y un ambiente ideal para familias que permite disfrutar de una actividad recreativa por toda la ciudad.



4. Visitar

Los visitantes pueden explorar los edificios históricos a lo largo del corredor, donde las fachadas conservadas y las formas arquitectónicas antiguas reflejan la historia de Santa Bárbara y las virtudes de su hermosa arquitectura.



5. Jugando

El Distrito Cívico y Comercial ofrece encuentros interactivos para que los visitantes jueguen, exploren y participen como comunidad.



6. Ir a festivales

Los festivales de Santa Bárbara son una tradición muy querida que reúne a locales y visitantes para celebrar la historia, la cultura y los paisajes extraordinarios de la ciudad.



7. Escuchar música

En el Distrito del Entretenimiento, se puede disfrutar de música en vivo de artistas locales en cervecerías, restaurantes y en las aceras varias veces a la semana.



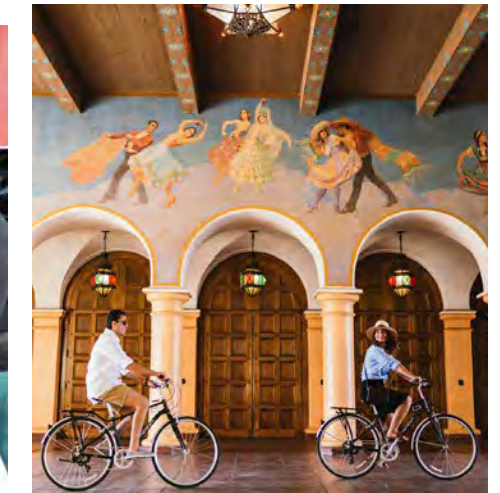
8. Ir al teatro

Hay varios teatros a lo largo de State Street, con una notable colección de lugares históricos en el Distrito de las Artes. Estos lugares emblemáticos de la ciudad acogen espectáculos y festivales durante todo el año.



9. Venta ambulante

Los vendedores locales se reúnen en el Distrito Cívico para vender productos artesanales durante los eventos y en puestos en las aceras.



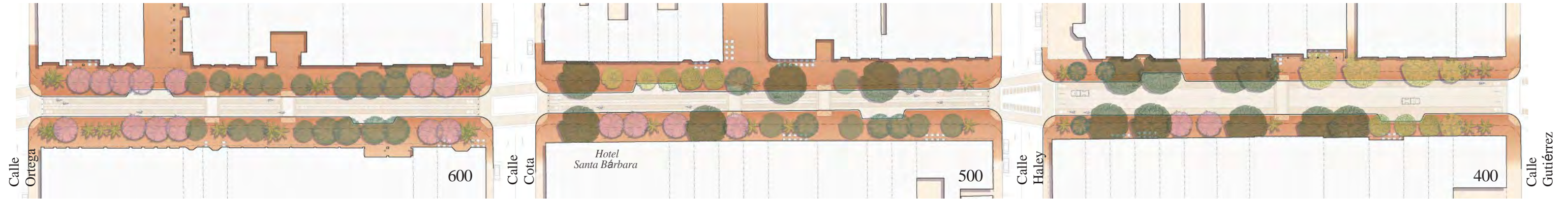
10. Disfrutar del arte

La amplia variedad de galerías de arte y arte público en el Distrito de las Artes es una característica distintiva de la cultura de creatividad y artesanía de State Street.

CAPÍTULO 4: PLAN MAESTRO DE STATE STREET

4.2 La red de nueve manzanas de la zona de entretenimiento « »

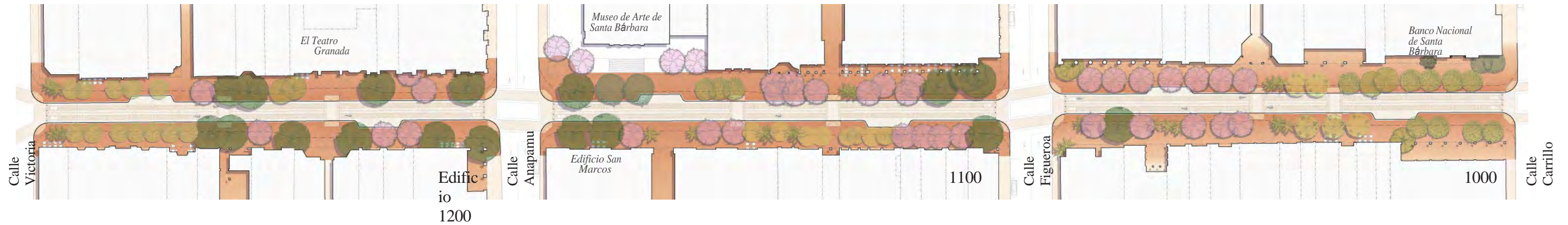
Distrito del entretenimiento



Distrito cívico y comercial



Distrito de las Artes



CAPÍTULO 4: PLAN MAESTRO DE STATE STREET

4.3 Entretenimiento Distrito de



- 1 Estación de B-Cycle
- 2 Paradas de transporte público designadas
- 3 Bolardos retráctiles en las intersecciones
- 4 Zonas designadas para dejar pasajeros antes de las intersecciones

- Manzana 5400: Carriles de circulación en ambos sentidos (10')
- 6 400: Carriles de bicicleta de doble sentido (7')
- 7 Oportunidades para mejorar el diseño paisajístico

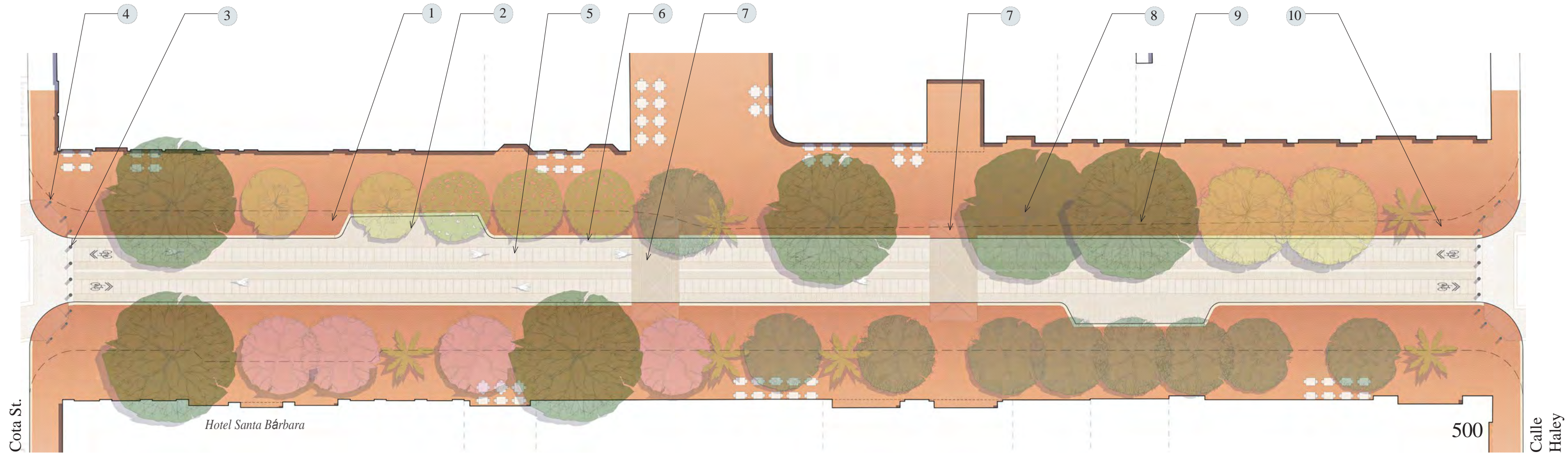
----- Línea de acera existente



0' 20' 50' 100' 200'
Escala 1:100'

CAPÍTULO 4: PLAN MAESTRO DE STATE STREET

4.3 Distrito del entretenimiento - Plano de la manzana



- 1 Estación de B-Cycle
- 2 Paradas de transporte público designadas
- 3 Bolardos retráctiles
- 4 Bolardos fijos
- 5 Adoquines lisos de 1,5 m de ancho
- 6 Adoquines permeables
- 7 Cruce peatonal accesible según la ADA en la mitad de la cuadra
- 8 Árboles nuevos que complementen a los existentes
- 9 árboles existentes de gran valor
- 10 Ladrillos nuevos a juego con los existentes

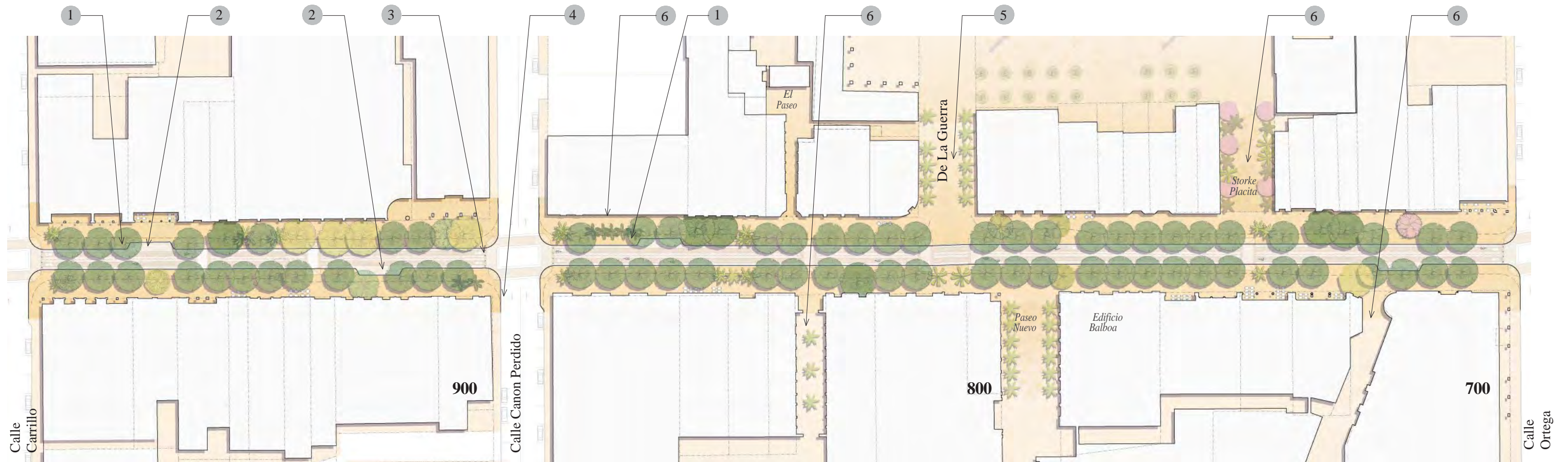
--- Línea de acera existente



0 10 30 60
ESCALA 1"=30'

CAPÍTULO 4: PLAN MAESTRO DE STATE STREET

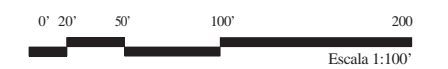
4.4 Distrito comercial y cívico C



- 1 Estación de B-Cycle
- 2 Paradas de transporte público designadas
- 3 Bolardos retráctiles en las intersecciones
- 4 Zonas designadas para dejar pasajeros antes de las intersecciones

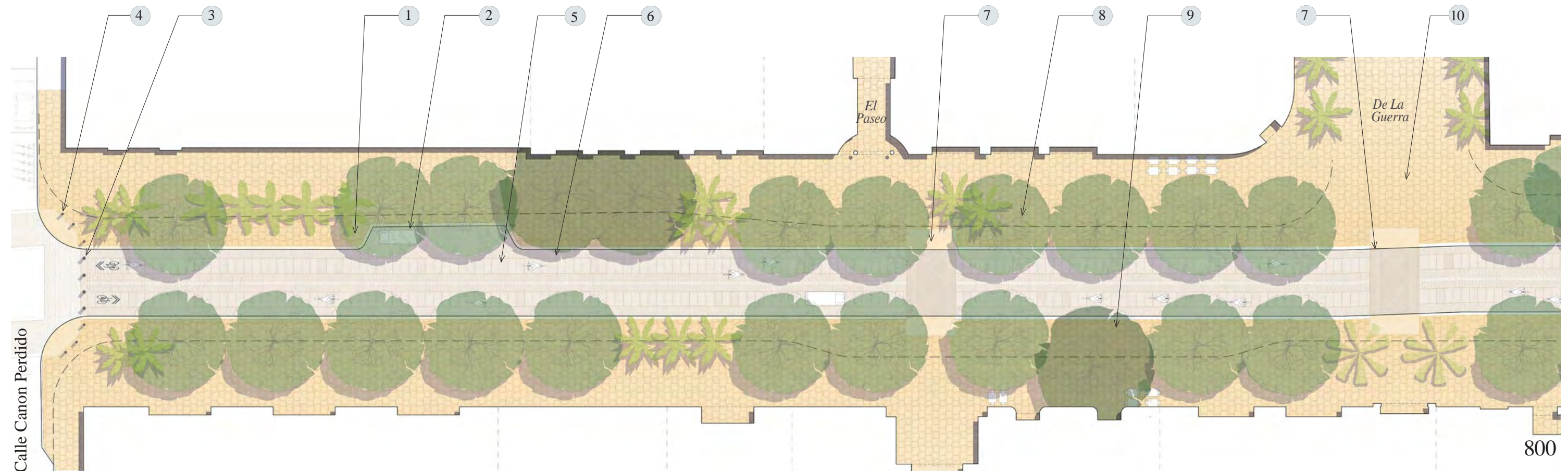
- 5 Solo para peatones
- 6 Oportunidades para un mejor diseño paisajístico

--- Línea de acera existente



CAPÍTULO 4: PLAN MAESTRO DE STATE STREET

4.4 Distrito comercial Civic C - Plano de manzana



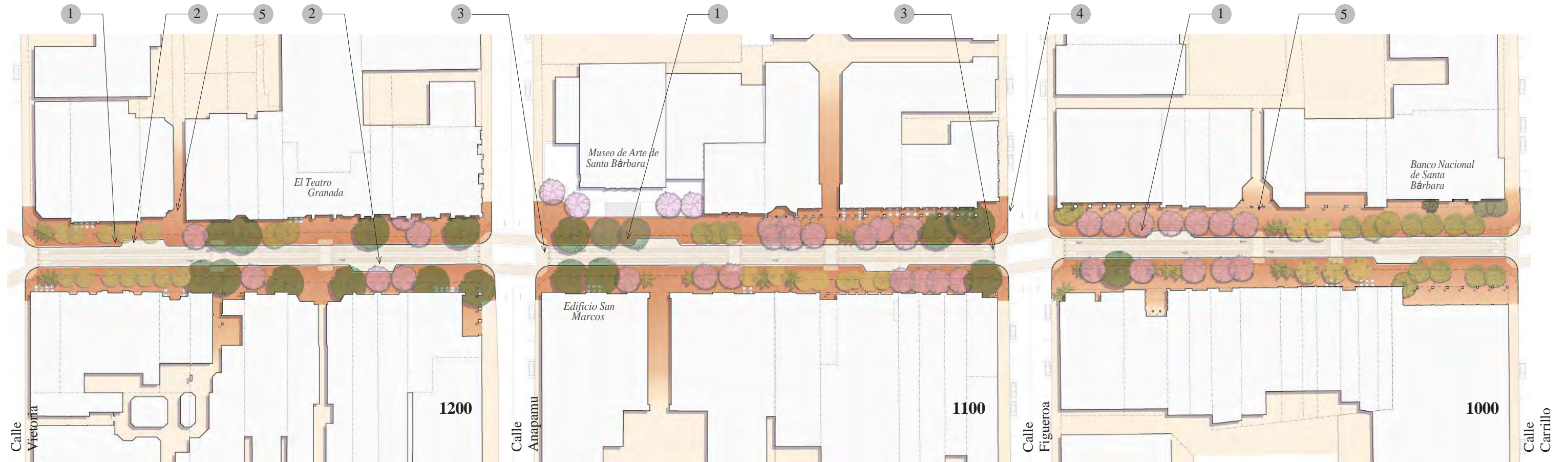
- | | | |
|--|---|--|
| 1 Estación de B-Cycle | 5 adoquines lisos de 5 pies de ancho | 9 Árboles existentes de importancia especial |
| 2 Paradas de transporte público designadas | 6 Adoquines permeables | 10 Adoquines de piedra permeables |
| 3 Bolardos retráctiles | 7 Cruce peatonal accesible según la ADA en la mitad de la manzana | |
| 4 Bolardos fijos | 8 Avenida propuesta con árboles de copa ancha | |

--- Línea de acera existente



CAPÍTULO 4: PLAN MAESTRO DE STATE STREET

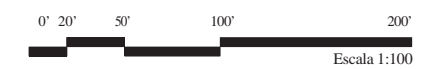
4.5 Distrito de las Artes de



- 1 Estación de B-Cycle
- 2 Paradas de transporte público designadas
- 3 Bolardos retráctiles en las intersecciones
- 4 Zonas designadas para dejar pasajeros antes de las intersecciones

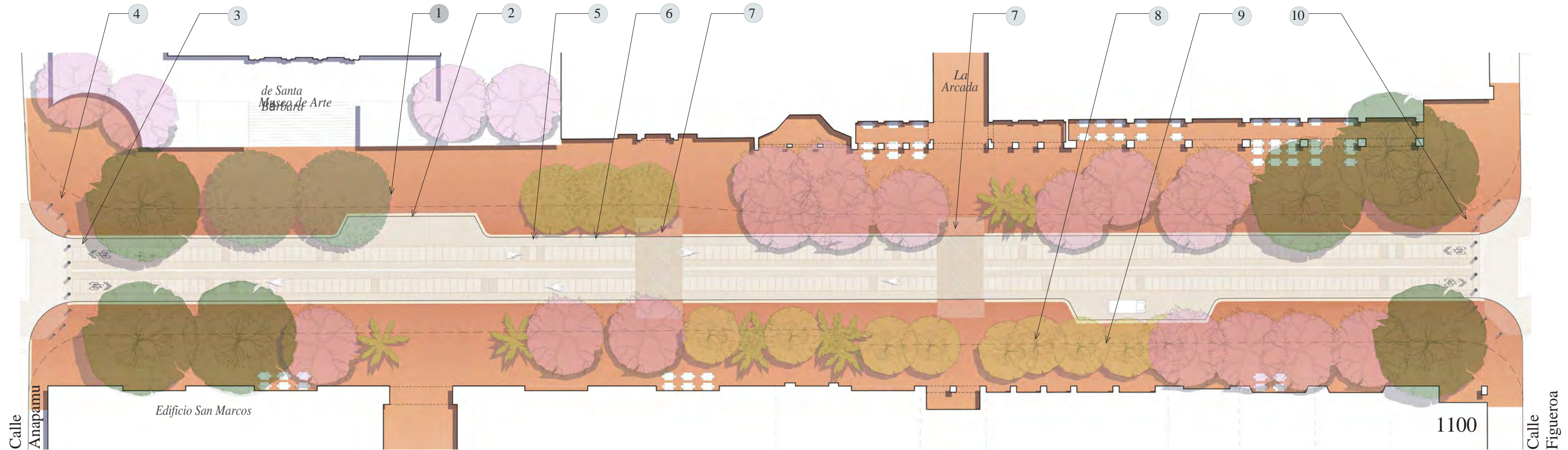
- 5 Oportunidades para mejorar el diseño paisajístico

--- Línea de acera existente



CAPÍTULO 4: PLAN MAESTRO DE STATE STREET

4.5 Distrito de las Artes - Plano de manzana



- | | | |
|--|--|--|
| 1 Estación de B-Cycle | 5 Adoquines lisos de 5 pies de ancho | 9 Árboles existentes de gran valor |
| 2 Paradas de transporte público designadas | 6 Adoquines permeables | 10 Ladrillos nuevos a juego con los existentes |
| 3 Bolardos retráctiles | 7 Cruce peatonal accesible según la ADA en la mitad de la cuadra | |
| 4 Bolardos fijos | 8 Árboles nuevos para complementar los existentes | |

----- Línea de acera existente



0' 10' 30' 60'
ESCALA 1"=30'

CAPÍTULO 4: PLAN MAESTRO DE STATE STREET

4.6 Zonificación de la calle

Las aceras a lo largo de la calle State tienen 30' de ancho, lo que crea una generosa zona peatonal que da cabida a árboles, alumbrado, comedores al aire libre y mobiliario urbano, al tiempo que mantiene un camino despejado y accesible para la circulación de los peatones. Este amplio espacio favorece una actividad comercial animada y orientada a la comunidad.

Zona de fachada:

Esta zona se encuentra adyacente a los edificios existentes y a los límites de sus propiedades. Proporciona una zona de amortiguación que crea un espacio cómodo entre los peatones que circulan por las aceras y las fachadas de los edificios. Los usos temporales, incluyendo la comida al aire libre, están limitados a 12', siempre y cuando la Zona de Tránsito permanezca despejada. Las áreas de comida al aire libre pueden estar cercadas con una valla estándar de la ciudad para mantener una zona peatonal despejada.

Zona de paso:

Esta zona es el área destinada al tránsito peatonal. Según el Plan Maestro de Peatones de la ciudad, la zona debe tener al menos 8 pies para un derecho de paso de 80 pies. Se debe proporcionar un espacio libre en un camino generalmente recto. Cuando se conservan los árboles existentes, la zona de fachada puede tener menos de 8 pies de ancho, en lugares donde hay zonas de paso adyacentes que aumentan el ancho total de la circulación peatonal. Se recomiendan rejillas para árboles con sistemas estructurales de celdas de suelo subterráneas para permitir un tránsito seguro y sin obstáculos alrededor de los árboles.

Zona de mobiliario urbano:

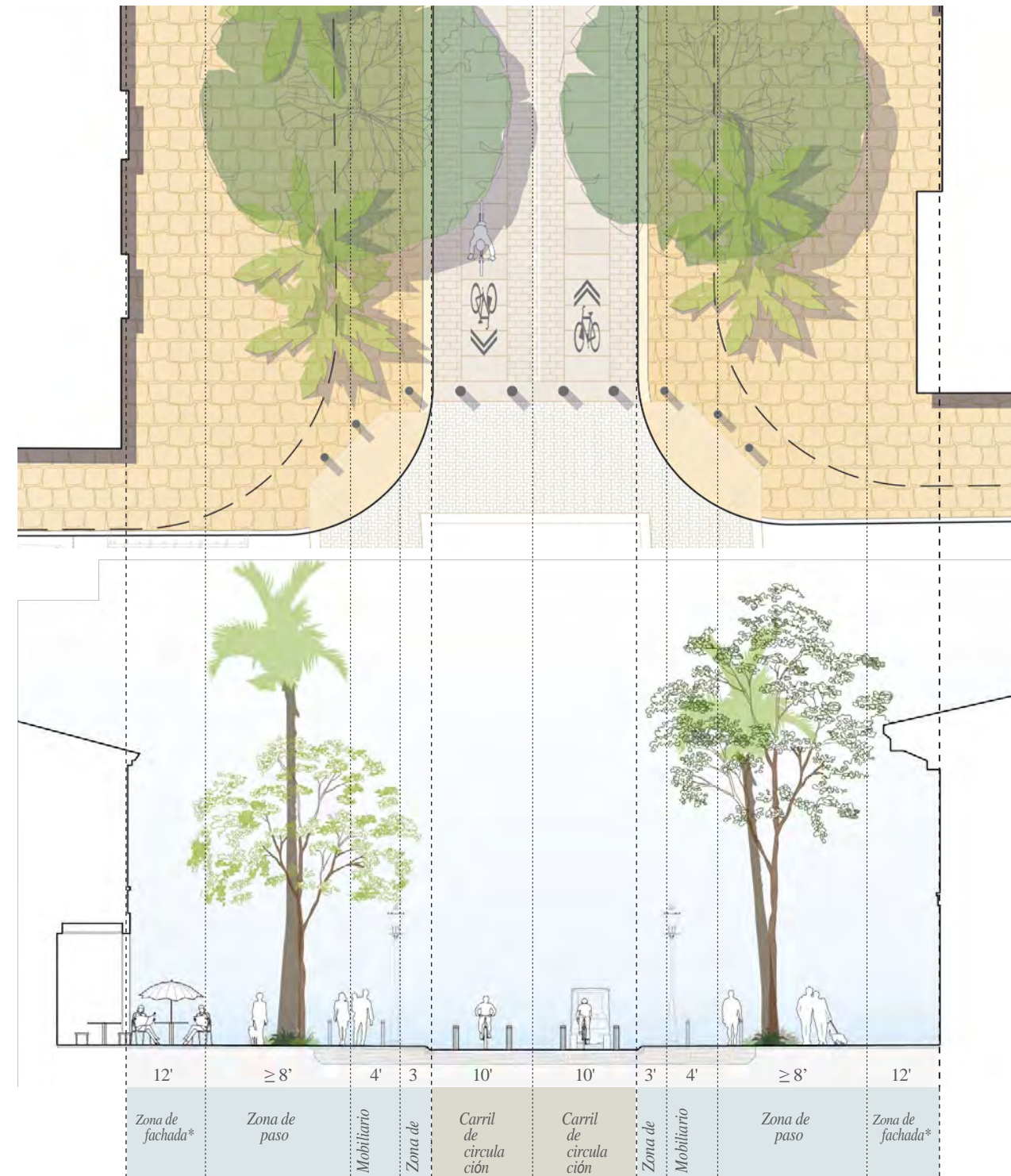
Esta zona es el amortiguador entre los peatones y la calzada, y alberga elementos del paisaje urbano como árboles, postes de iluminación y de servicios públicos, y semáforos. La zona garantiza que sea posible un camino despejado para el movimiento de los peatones en el resto del ancho de la acera. El acceso al transporte público se proporciona en esta zona mediante rebajes en el bordillo. Las características típicas incluyen el paisajismo propuesto, bancos, estacionamiento para bicicletas, quioscos y señalización de orientación. La señalización debe consolidarse en postes o accesorios existentes para reducir el desorden visual.

Zona del bordillo

Los bordillos definen el entorno peatonal y evitan la infiltración de aguas pluviales en los edificios. El bordillo existente de 6 pulgadas se ampliará y se inclinará para que la transición sea suave hacia un bordillo redondeado de 4 pulgadas. En esta zona se reservan 3 pies adicionales para mantener una zona de separación de 26 pies para el acceso de vehículos de emergencia.

*Las dimensiones de la zona de fachada pueden variar para dar cabida a asientos al aire libre. La profundidad recomendada para los asientos al aire libre es de 12 pies desde la fachada del edificio.

**Las dimensiones de la zona de mobiliario pueden variar para adaptarse a los árboles existentes.



Detalles del Distrito Comercial C de Civic. La zonificación propuesta se aplicará a todas las manzanas incluidas en este plan



CAPÍTULO 4: PLAN MAESTRO DE STATE STREET

4.7 Detalles de la vía de derecho de paso de

Un diseño exitoso para State Street debe fomentar la modernización de la infraestructura crítica al tiempo que preserva el carácter histórico que distingue al centro de Santa Bárbara como un lugar especial.

Los nuevos materiales complementan el carácter histórico de State Street:

El diseño de los materiales favorece la seguridad y la sostenibilidad en State Street. Un carril central liso de 5' entre los dos carriles de 10' permite la circulación de bicicletas en ambos sentidos, mientras que los bordes de adoquines permeables calman el tráfico y protegen a los peatones. Los nuevos adoquines también deberían mejorar el drenaje de las aguas pluviales.

Tratamiento especial del distrito cívico y comercial:

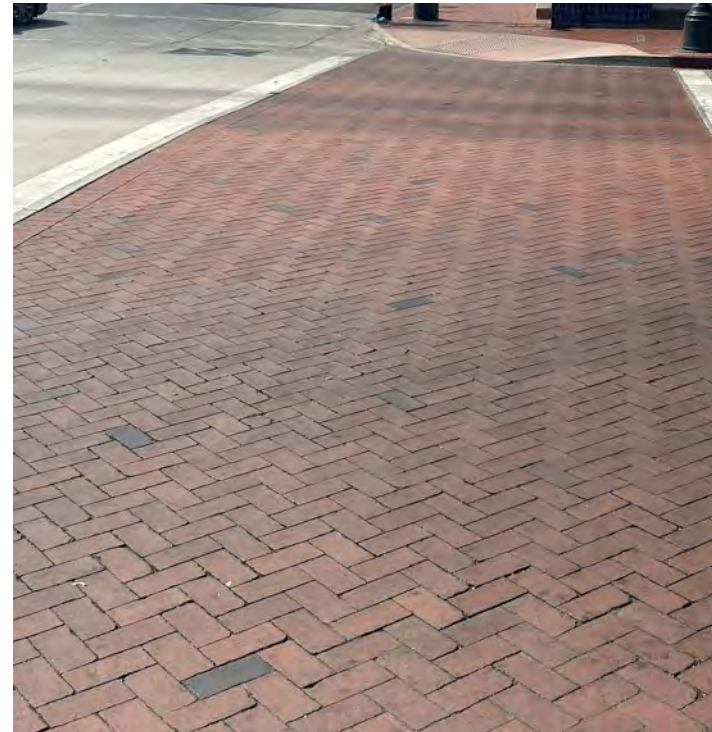
Las aceras de arenisca en las tres cuadras centrales de State Street realzan el carácter histórico y cívico de El Paseo, la Plaza de la Guerra y el Ayuntamiento.

Semáforos para peatones en los cruces a mitad de cuadra:

La iluminación y la señalización adecuadas deben indicar claramente a los ciclistas y conductores que los peatones tienen prioridad de paso.

Intersecciones con tratamiento de adoquines:

Los materiales del lecho de la carretera deben continuar a través de las intersecciones para formar una red de materiales cohesionada entre cada cuadra. La textura de los adoquines ayuda a reducir la velocidad del tráfico vehicular que cruza la intersección.



El material de la calle debe continuar a través de las intersecciones y presentar una variedad de diseños geométricos. El diseño táctico puede ayudar a reducir la velocidad del tráfico transversal.



El material de la calzada debe favorecer un paisaje urbano compartido, seguro y sostenible, y debe moderar la velocidad de los vehículos y las bicicletas.



La visibilidad alrededor de los cruces peatonales ayuda a alertar a los vehículos y ciclistas para que cedan el paso.



Los adoquines de arenisca son un tratamiento local y duradero para la acera.

CAPÍTULO 4: PLAN MAESTRO DE STATE STREET

4.7 Detalles del derecho de paso

Avenida de árboles que proporcionan sombra:

Los nuevos árboles en las cuadras centrales deben ser altos con proporciones verticales, tener las ramas más bajas entre 12 y 16 pies por encima de las aceras, copas anchas y estar separados entre 15 y 30 pies para dar cabida al mobiliario urbano y

Mobiliario de acera y bancos:

Las aceras de State Street deben facilitar las actividades diarias y los eventos comunitarios, con mobiliario urbano atractivo y sombreado, y materiales uniformes para lograr un paisaje urbano coherente.

Conservación de un paisaje existente único: El paisajismo actual presenta una diversidad única de árboles. La preservación de los árboles sanos existentes y la adición de especies similares en las cuadras de Artes y Entretenimiento ampliará este carácter distintivo. La plantación a nivel del suelo puede incluir plantas que produzcan flores y debe estar consolidada y ordenada alrededor de las bases de los árboles.

Zonas de restaurantes con barreras estandarizadas:

Las normas existentes garantizan una señalización coherente en los frentes de las tiendas; un catálogo similar debería estandarizar las barreras de los restaurantes por color, material, altura y transparencia.

Iluminación abundante para la seguridad y la comodidad: Una iluminación atractiva a escala peatonal y los frentes de las tiendas iluminados atraen a la gente, mejoran la visibilidad y aumentan la seguridad en las calles del centro.



Una avenida arbolada enmarca las vistas de las cuadras adyacentes.



La cubierta del suelo alrededor de los árboles proporciona pequeños espacios verdes.



Una iluminación agradable fomenta una calle comercial activa.



Los asientos de metal son una opción duradera y decorativa para amueblar las calles.



Las vallas, minimalistas y uniformes, ayudan a reducir la interrupción del espacio público.

CAPÍTULO 4: PLAN MAESTRO DE STATE STREET

4.8 Transformación de la calle



Antes: State Street mirando hacia el Grand Paseo en el Distrito Cívico y Comercial.

CAPÍTULO 4: PLAN MAESTRO DE STATE STREET

4.8 Transformación de las calles



Después: State Street mirando hacia el Grand Paseo en el Distrito Cívico y Comercial de 2026.

Las perspectivas se actualizarán para la reunión del Concejo Municipal del 28 de abril

CAPÍTULO 4: PLAN MAESTRO DE STATE STREET

4.8 Transformación de las calles



Antes: State Street mirando hacia el Teatro Granada en el Distrito de las Artes.

CAPÍTULO 4: PLAN MAESTRO DE STATE STREET

4.8 Transformación de las calles



Después: State Street mirando hacia el Teatro Granada en el Distrito de las Artes, de 2026.

Perspectivas que se actualizarán para la reunión del Concejo Municipal del 28 de abril

ANEXO A: RESÚMENES TÉCNICOS

A.1 Análisis paisajístico y recomendaciones

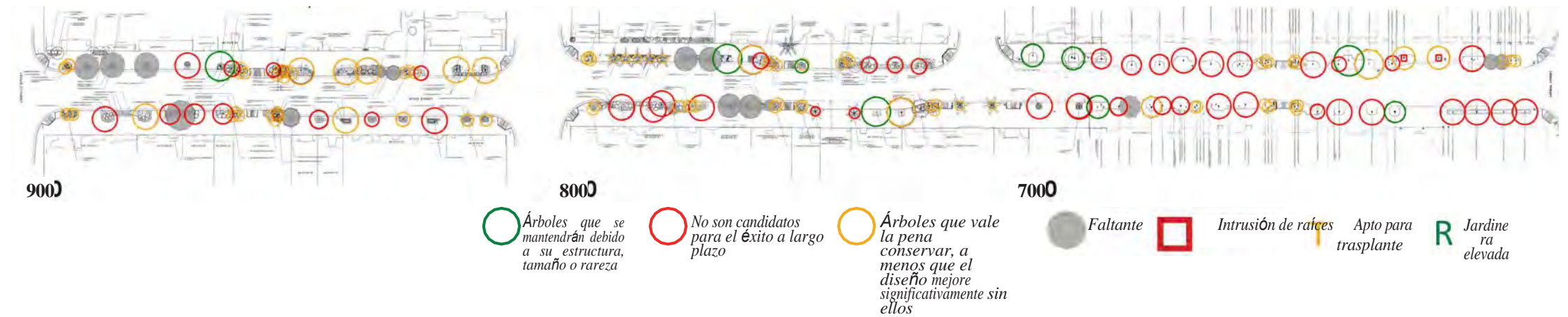
La manzana 00-1200 de State Street, en el centro de la ciudad, ha sido designada como un corredor de árboles de «especies mixtas» por la División de Parques y Recreación de la ciudad de Santa Bárbara. Esta designación es única en la ciudad, ya que es la única manzana sin una sola especie de árbol de calle principal designada (ni alternativa). Durante el diseño de las manzanas de State Street en el centro de la ciudad, el Concejo Municipal ordenó la introducción y el fomento de la diversidad de árboles.

Las especies arbóreas existentes y su disposición reflejan una relación deliberada con los usos adyacentes y los elementos construidos. A lo largo de ambos lados de la calle se han plantado grupos de palmeras mexicanas. Estas palmeras sirven como puntos de referencia en el horizonte para los cruces peatonales en las intersecciones y los cruces peatonales en medio de las cuadras.

En las fachadas de los edificios más destacados, se plantan pares de árboles simétricamente con los escaparates o las puertas de entrada. Esta simetría refuerza la relación arquitectónica entre los edificios y el paisaje urbano. Los árboles también se seleccionan y colocan para resaltar las intersecciones de los paseos a lo largo de las aceras.

Se distribuyen jardineras a lo largo del corredor para apoyar la disposición simétrica de puertas y árboles. Las jardineras se diseñaron originalmente como una barrera protectora para los peatones frente al tráfico vehicular intenso. Sin embargo, con las tendencias positivas en la circulación de peatones y bicicletas y el cierre de la vía al tráfico de automóviles tras la pandemia de COVID, estos elementos paisajísticos obstruyen las líneas de visión hacia los escaparates e impiden las compras al otro lado de la calle.

Análisis del paisaje existente



Paleta de árboles propuesta

Distrito cívico y comercial

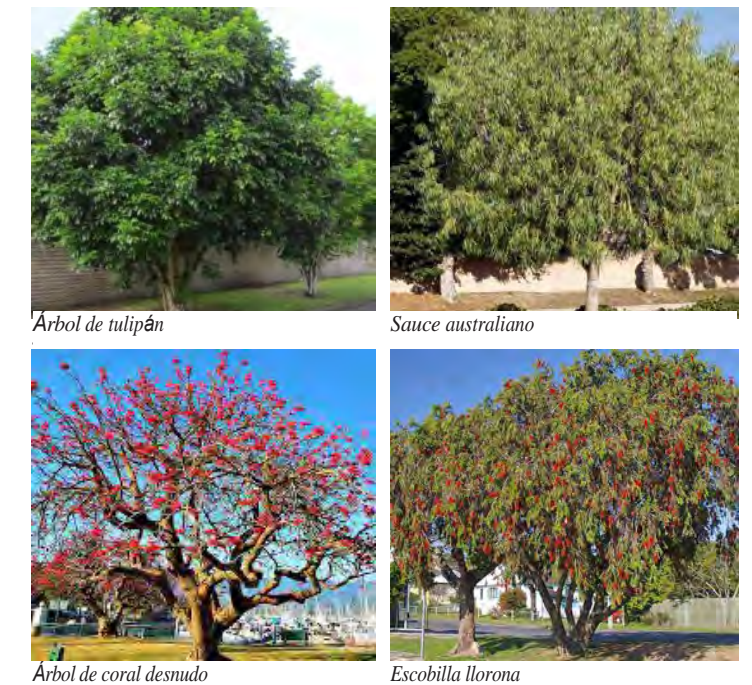


Se prevé que las cuadras 700 a 900 de State Street constituyan un espacio público flexible y seguro, con árboles frondosos y de sombra que garanticen una cobertura uniforme. Las plantas deben colocarse ligeramente por debajo del nivel del suelo adyacente para permitir el asentamiento, mejorar la retención de agua y facilitar el desarrollo saludable de las raíces. Las rejillas para árboles deberán fijarse al soporte para evitar cambios de nivel y permitir su remoción para fines de mantenimiento.

Distrito de las artes y del entretenimiento



Las cuadras 1000-1200 de State Street contienen una mayor variedad de especies de árboles. Los árboles que se mantendrán y los árboles propuestos se seleccionan para fomentar una sensación de escala más adecuada con el uso mixto de tiendas y restaurantes que se encuentra en toda la zona. Se conservarán algunos árboles del horizonte para ayudar a la cohesión visual del corredor del centro de la ciudad.



Las cuadras 400-600 de State Street cuentan actualmente con una densa copa arbórea y aceras estrechas. Las cuadras 400 permiten la circulación de vehículos en todo momento. El aclareo de la densa copa, al tiempo que se conserva la mayoría de los ejemplares, permitirá una mayor entrada de luz natural y mejores líneas de visión.

ANEXO A: RESÚMENES TÉCNICOS

A.1 Oportunidades de paisajismo urbano

Las plazas, placitas, parques y jardines urbanos siguen siendo una fuente constante de conexión y bienestar dentro de entornos urbanos densos. Estos espacios verdes públicos a pequeña escala ofrecen un refugio para reuniones informales. Al igual que los parques más grandes, permiten tanto actividades sociales como solitarias, lo que los convierte en espacios adaptables y accesibles para poblaciones urbanas diversas. En un día típico, pueden albergar reuniones sociales del vecindario, juegos después de la escuela o personas que buscan un momento de calma en medio del paisaje urbano.

Las ciudades que incorporan el diseño paisajístico arquitectónico en su planificación demuestran el valor perdurable de la infraestructura verde distribuida. Las parcelas infrautilizadas junto a State Street, incluida la Plaza De La Guerra, son oportunidades para el diseño intencional de espacios verdes. Estos espacios requieren programación pública regular, iluminación cómoda, asientos amplios y un mantenimiento de calidad superior para fomentar un uso público constante. Estos espacios ejemplifican la capacidad de la naturaleza para coexistir dentro del entorno construido. El mobiliario y el diseño paisajístico deben complementar la arquitectura tradicional e histórica que conforma gran parte del centro de Santa Bárbara.

El diagrama a continuación resume estas oportunidades, destacando las diversas escalas en las que estos espacios deberían desarrollarse. El tejido urbano ofrece oportunidades para espacios verdes tanto a escalas pequeñas e íntimas como a escalas más grandes y cívicas.



Plaza de los Naranjas (Marbella, España)



Jardines de Rubió i Lluch (Barcelona, España)

Oportunidades para la arquitectura paisajística



Oportunidades de espacios abiertos

ANEXO A: RESÚMENES TÉCNICOS

A.2 Análisis y recomendaciones de transporte

La seguridad de los peatones y ciclistas, la accesibilidad en caso de emergencia y el acceso a los negocios son fundamentales para el éxito futuro de State Street. Las distancias de cruce más cortas, la visibilidad mejorada y las aceras ampliadas en un 50-60 % refuerzan el diseño de la calle centrado en los peatones, mientras que las superficies de adoquines texturizados y los carriles de circulación reducidos a 20 pies fomentan una conducción más lenta y atenta.

La manzana 400 permanecerá abierta a todo el tráfico, manteniendo las rutas críticas de los servicios de emergencia hacia y desde la playa. Los bordillos redondeados proporcionan un espacio adicional para maniobrar

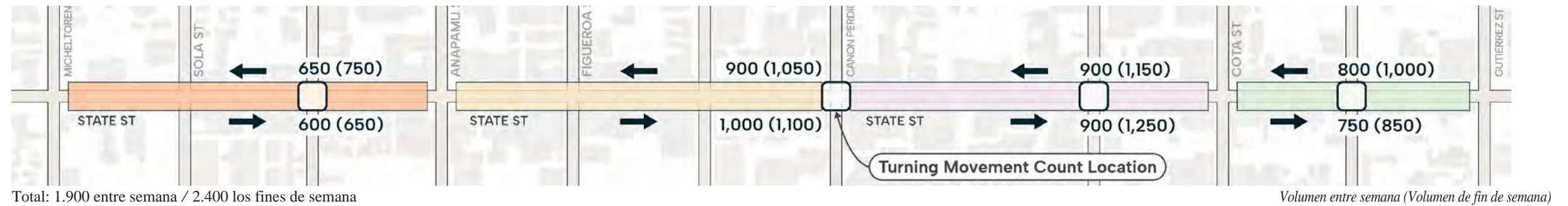
espacio según sea necesario, y los bolardos colocados estratégicamente —controlados por los departamentos de policía y bomberos mediante acceso remoto o RFID— pueden retraerse rápidamente durante las emergencias.

Durante las horas de menor tráfico, los bolardos también pueden bajarse para permitir las entregas, mientras que las zonas de bajada en las calles transversales y los callejones garantizan la carga y las operaciones comerciales sin interrupciones.



El plan maestro de State Street debe establecer un marco estructurado para la infraestructura peatonal, ciclista y pública.

Volumen de bicicletas - Recuentos del verano de 2022 (6:00 a. m.-7:00 p. m.)



Seguridad y movilidad

Seguridad de los peatones

- Mejor cumplimiento de la ADA, acortamiento de los cruces peatonales en las intersecciones;
- Instalar iluminación adecuada para mejorar la visibilidad nocturna.
- Aumentar la visibilidad, el espacio peatonal y la accesibilidad
- Espacio separado para personas que caminan y en bicicleta

Operaciones de emergencia y servicios

- Aumentar la frecuencia del servicio de transporte público, ampliar el horario de funcionamiento y establecer lugares de recogida y bajada claramente señalizados en cada cuadra de State St.
- Utilizar bolardos retráctiles para controlar el acceso de vehículos de reparto, de emergencia y de mantenimiento
- Mantener un ancho libre de 20 pies con una zona de amortiguación de 3 pies a cada lado para el acceso de emergencia.

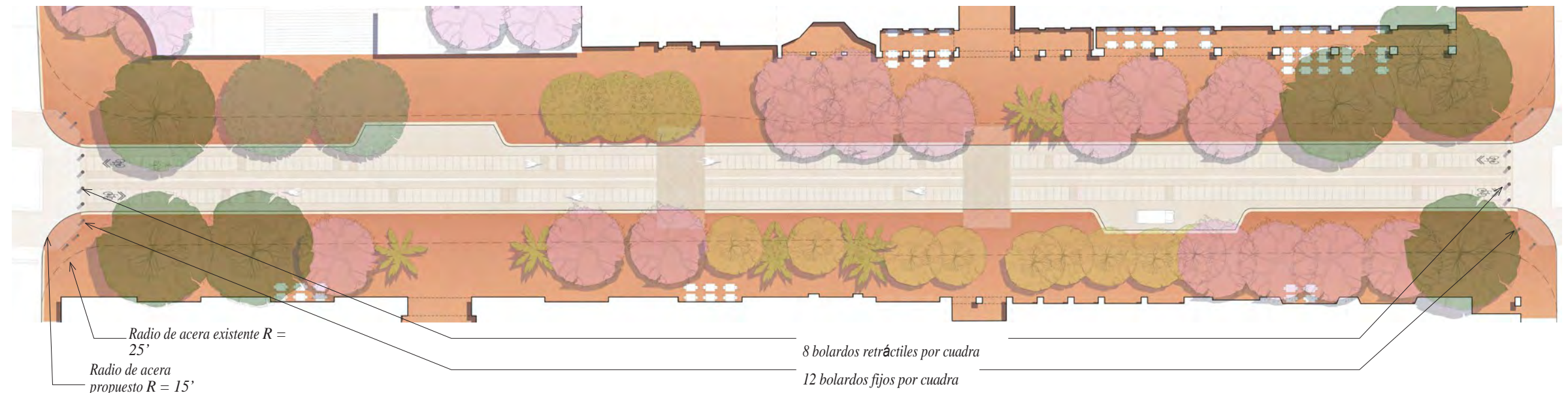
Infraestructura formal para bicicletas

- Diseñar carriles visibles con patrones de pavimento para rutas seguras y continuas a lo largo de la calle y a través de las intersecciones.
- Aumentar la disponibilidad de estacionamientos para bicicletas a lo largo de State Street para satisfacer la demanda y fomentar el uso de la bicicleta.
- Instalar estaciones de B-Cycle a intervalos regulares para facilitar el acceso.

Velocidades reducidas de los vehículos

- Reducir los radios de las aceras de 25 a 15 pies para reducir la velocidad de los vehículos que giran al entrar y salir de State Street, mejorando la seguridad de los peatones en las intersecciones.
- Utilizar adoquines o pavimentos texturados para crear vibraciones físicas y señales audibles que alerten a los conductores de las zonas de prioridad peatonal y fomenten la reducción de la velocidad de los vehículos.

Bolardos retráctiles



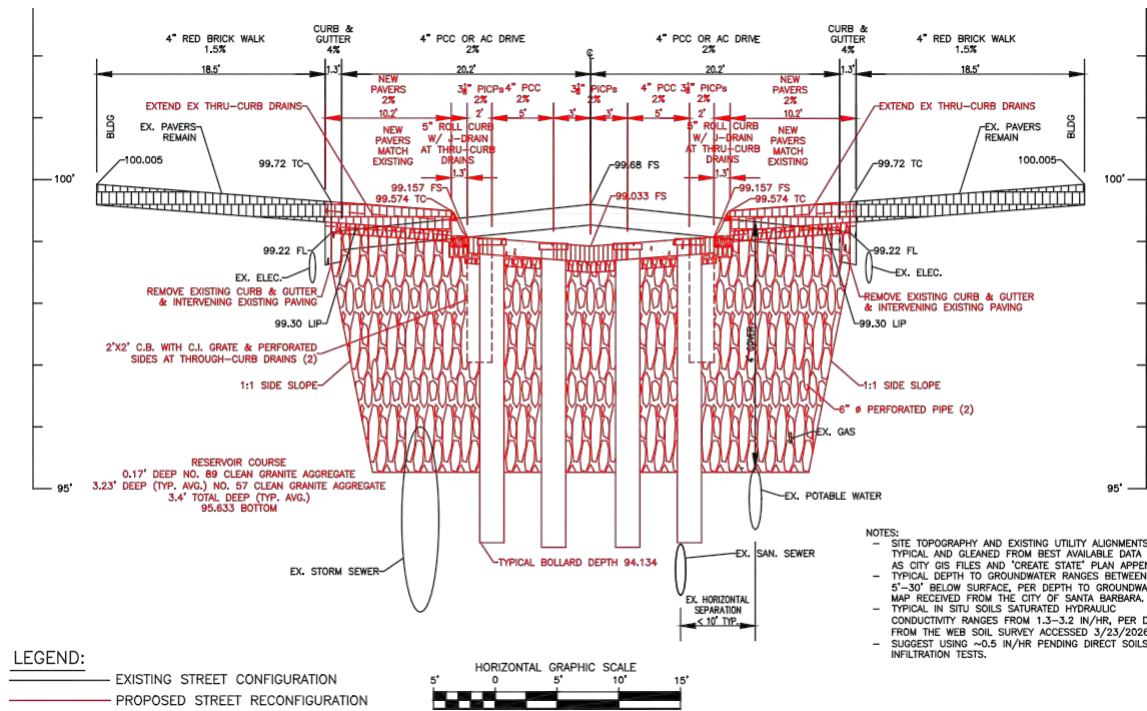
ANEXO A: RESÚMENES TÉCNICOS

A.3 Análisis y recomendaciones de ingeniería civil

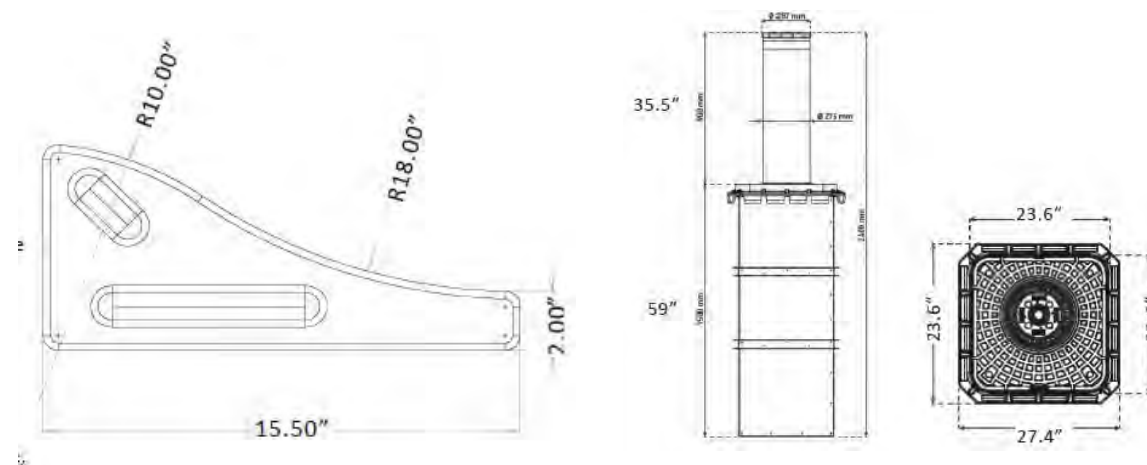
Este análisis de aguas pluviales se centra en la gestión de las aguas pluviales de State Street, las calles transversales cercanas y los edificios adyacentes dentro de la servidumbre de paso de State Street. Al sobredimensionar las medidas de aguas pluviales en State Street, las propiedades individuales remodeladas en la zona ya no necesitarían construir sus propios sistemas de aguas pluviales, lo que favorecería las oportunidades de desarrollo a lo largo de State Street. Para respaldar este «cumplimiento fuera del sitio», el volumen total de aguas pluviales que se debe gestionar es de 300 000 pies cúbicos. Para manejar este volumen, la propuesta sugiere adoquines permeables a lo largo de toda la extensión del proyecto. Estos adoquines se asientan sobre una capa base de grava que puede proporcionar espacio de almacenamiento para el volumen de aguas pluviales requerido. El sistema está diseñado para absorber el agua rápidamente. Los adoquines permeables suelen permitir que el agua se infiltre a más de 100 pulgadas por hora a través de los propios adoquines. Pueden manejar la escorrentía de las urbanizaciones circundantes, absorbiendo un evento de lluvia de 1,0 pulgadas que ocurra en una hora, lo cual representa el límite superior de las intensidades de lluvia en Santa Bárbara. El suelo debajo de los adoquines y la grava absorbe posteriormente el agua almacenada, creando espacio para tormentas posteriores. Se llevará a cabo un análisis adicional bloque por bloque para maximizar la viabilidad de un sistema de aguas pluviales ampliado como parte del Plan Maestro de State Street. En los bloques más empinados, es posible que se requieran jardineras de biorretención y otras soluciones de almacenamiento subterráneo para alcanzar la capacidad deseada.

Sección de aguas pluviales (exageración vertical x5)

El diseño propuesto gestiona las aguas pluviales dentro de la calle, mejora el rendimiento del drenaje, reduce la necesidad de sistemas privados individuales de cumplimiento de normas de aguas pluviales y ayuda a que el agua se filtre en el suelo. El perfil de corona invertida de la calle continúa a través de las intersecciones. (1) El bordillo redondeado propuesto termina al inicio del retorno del bordillo. (2)

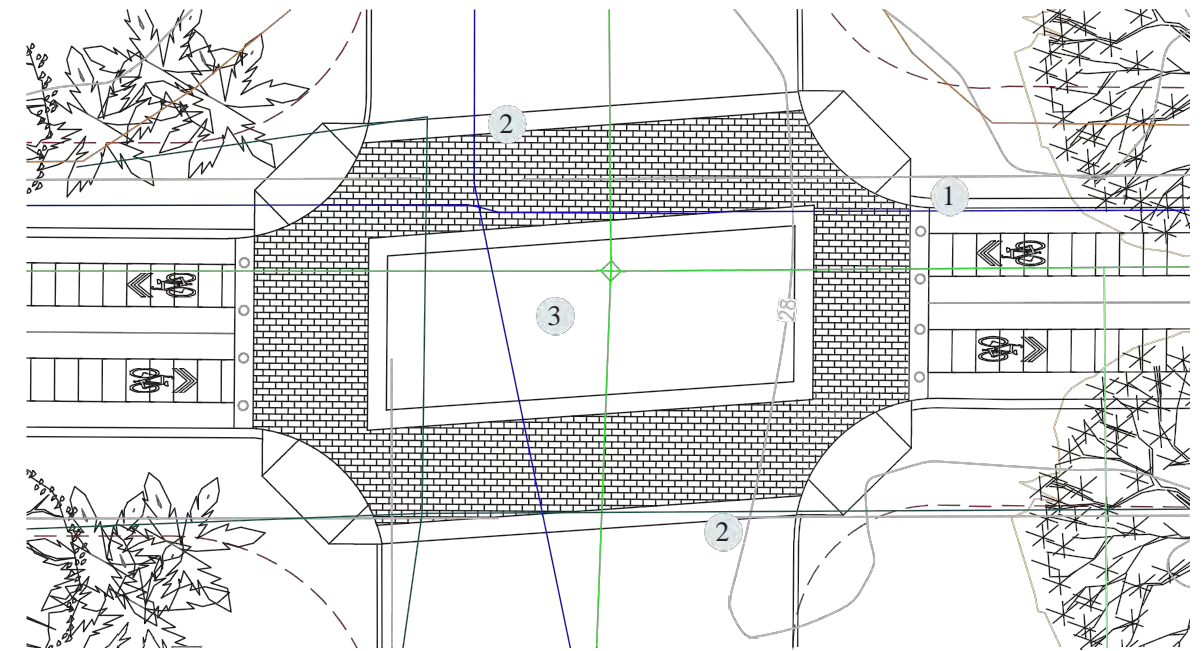


Detalle del desagüe en J para acera redondeada Detalle del bolardo retráctil automático



Transiciones en las calles transversales

El perfil de la vía cambia para adaptarse al patrón de drenaje de la calle transversal, y este cambio se produce detrás de los adoquines permeables y a lo largo de la zona del paso de peatones. (3) Las canaletas transversales y los spandrels existentes se sustituyen por una nueva forma de la vía que se extiende a través de las intersecciones y cambia gradualmente detrás de los adoquines permeables.



ANEXO A: RESÚMENES TÉCNICOS

A.4 Análisis del sector minorista

Santa Bárbara se encuentra en un dinámico mercado comercial de 2 mil millones de dólares, uno de los más prósperos y atractivos de California. Stearns Wharf y State Street son las dos atracciones turísticas más visitadas. State Street ha experimentado un crecimiento constante en el número de visitantes, alcanzando un total de 1.3 millones en 2025; sin embargo, las ventas en las tiendas y los valores de los inmuebles comerciales siguen siendo desiguales.

Los cierres de Macy's y Nordstrom, el aumento del gasto en línea y la pandemia han transformado el centro de la ciudad, pasando de ser un destino regional de grandes almacenes a una colección de tiendas más pequeñas, restaurantes y espacios de reunión pública.

Marshalls, Dollar Tree, REI, 7-Eleven y World Market son ahora las cinco tiendas minoristas más visitadas, lo que indica una fuerte demanda de productos de marca a precios moderados y de salidas de compras breves y con un propósito específico. Los propietarios de State Street citan su cierre y su diseño incierto como los principales factores que contribuyen a la disminución de las ventas de las tiendas y del valor de los inmuebles comerciales. Por el contrario, los restaurantes han experimentado un fuerte aumento en las ventas desde la pandemia y atribuyen en gran medida su crecimiento al cierre de la calle.

State Street se extiende a lo largo de 1,6 millas —un paseo cuesta arriba de aproximadamente 30 minutos— desde Stearns Wharf hasta el Distrito de las Artes. Las tiendas de comestibles y los servicios del vecindario se encuentran a lo largo de las calles paralelas. Cada distrito ofrece actividades distintas, oportunidades de creación de espacios, experiencias para locales y visitantes, modelos de inversión y otras condiciones que deberían reflejarse en el diseño de la calle.

Un enfoque de diseño flexible mejoraría aún más State Street como lugar cultural, comercial y de reunión, al tiempo que permitiría la gestión y los ajustes bloque por bloque en respuesta a las tendencias cambiantes del mercado y las preferencias de la comunidad.

Distrito de entretenimiento 400-600

Enfoque propuesto: Una mezcla de locales de comida y bebida, incluyendo restaurantes de comida rápida informal y de servicio completo, pubs, bares, cafeterías, panaderías, heladerías, delicatessen y tiendas especializadas, conceptos de mercado de alimentos y tiendas minoristas especializadas.



Distrito cívico y comercial 700-900

Enfoque propuesto: una mezcla de espacios culturales, tiendas y restaurantes que ofrezcan una amplia gama de productos, servicios, marcas y precios orientados a los residentes locales, los estudiantes universitarios, los visitantes y los trabajadores.



Distrito de las artes 1000-1200

Enfoque propuesto: tiendas minoristas de marcas y especializadas de precio moderado a alto, bellas artes, antigüedades, libros, bebidas artesanales, moda de diseñador, alimentos gourmet y restaurantes de alta cocina dirigidos por chefs locales.



Recomendaciones para la administración de la ciudad de Santa Bárbara

- La ciudad debería fomentar la presencia de una amplia selección de negocios, marcas y rangos de precios que atraigan a toda la comunidad y a sus visitantes.
- Simplificar el horario programado de Flex Street (por ejemplo, un horario constante, como de 10:00 a. m. a 10:00 p. m.).
- Implementar un sistema de señalización de tiendas, instituciones y marcas a lo largo de State Street.
- Seguir apoyando y ampliando los recursos del Distrito de Mejora Comercial.
- Ofrecer dos horas de estacionamiento gratuito y mejorar la comodidad de pago para los usuarios.
- Convertir las calles Anacapa, Chapala, Gutiérrez y Haley en vías de doble sentido.
- Evaluar oportunidades para reutilizar propiedades comerciales infrautilizadas para viviendas, usos comunitarios y espacios comerciales.
- Apoyar un diseño flexible que refuerce el papel principal de State Street como lugar de reunión para la comunidad y los visitantes; explorar programas y eventos públicos que fomenten actividades y celebraciones diversas.
- Considerar ajustes de gestión y diseño bloque por bloque para responder mejor a las tendencias cambiantes del mercado y a las preferencias de la comunidad.

ANEXO A: RESÚMENES TÉCNICOS

A.4 Pautas de diseño para una calle comercial competitiva

Acceso y señalización

Facilitar a los visitantes la orientación por el centro de la ciudad es clave para un entorno comercial competitivo y se puede lograr con un sistema de señalización por niveles. El distrito debe estar claramente señalado desde las autopistas cercanas o las carreteras principales con letreros que muestren el nombre de la zona —como «Centro histórico»— y una flecha direccional sencilla. En segundo lugar, la señalización debe guiar a los conductores hacia los estacionamientos disponibles, idealmente después de pasar por un tramo de fachadas de tiendas a lo largo de una cuadra central. Las señales a escala peatonal deben confirmar la llegada y ayudar a los visitantes a orientarse dentro del centro. Estas deben incluir mapas que reflejen la disposición y alineación reales de las calles, con un diseño horizontal recomendado para facilitar la lectura.

Estacionamiento: en superficie y en estructura

Los compradores que conduzcan hasta State Street deben tener acceso inmediato a estacionamientos que sean fáciles de encontrar. Los estacionamientos fáciles de usar, limpios y bien iluminados deben estar organizados de manera lógica y no dominar la experiencia del centro de Santa Bárbara. Todas las calles adyacentes a State Street o que la cruzan deben tener tráfico en ambos sentidos para facilitar el acceso a los estacionamientos disponibles. Las estructuras de estacionamiento y los estacionamientos en superficie deben estar claramente señalizados como «Estacionamiento público» con letreros consistentes y estandarizados, y ofrecer dos horas de estacionamiento gratuito.

Paisaje urbano y paisajismo

En State Street, las aceras constituyen tanto la primera como la última impresión para los visitantes del centro de Santa Bárbara. La gente pasa mucho tiempo caminando por este corredor, por lo que estos espacios deben ser cómodos y acogedores, al tiempo que se garantiza que los escaparates sigan siendo el punto focal. Los espacios públicos cuidadosamente diseñados apoyan el comercio minorista sostenible en las calles del centro, pero cuando se vuelven demasiado abarrotados, pueden desviar la atención de los escaparates y los escaparates. Los compradores suelen tardar solo unos ocho segundos en pasar por delante de un escaparate de 6 metros de ancho, por lo que los patrones de pavimento intrincados o el mobiliario urbano excesivo pueden distraer fácilmente de lo que los minoristas intentan mostrar. El paisajismo debe gestionarse con cuidado, evitando la plantación a ras de suelo que bloquee la visibilidad de las ventanas, la señalización o las entradas.

Comercio, gastronomía y entretenimiento

Una combinación de comercios, restaurantes y locales de entretenimiento es importante para mantener una actividad constante en State Street, en Santa Bárbara. Los comercios atraen a los visitantes durante el día, los restaurantes prolongan la actividad hasta la noche y los locales de entretenimiento contribuyen a la afluencia nocturna y durante los fines de semana. Esta distribución de la actividad ayuda a mantener el tráfico peatonal, apoyar a los negocios y reducir el número de locales vacíos.

La zona de State Street debería ofrecer una variedad de negocios, marcas y rangos de precios que atiendan tanto a residentes como a visitantes. Apoyar una variedad de niveles de ingresos, junto con una mayor diversidad de viviendas en el centro de la ciudad, ayuda a construir una base de clientes locales constante y reduce la dependencia del turismo estacional.

Combinación de programación pública

Las iniciativas de marketing deben destacar el centro de Santa Bárbara como un destino especial de compras y gastronomía para los turistas. Las campañas pueden ampliarse para llegar a un público más amplio, incluyendo visitantes regionales, nacionales e internacionales. La programación pública puede coordinar eventos y festivales en State Street con las temporadas de menor actividad de los consumidores. Los eventos públicos deben realizarse periódicamente, semanal o mensualmente, o pueden abarcar varios días en el caso de festivales especiales para permitir estancias prolongadas de los visitantes. La programación debe crear alianzas entre las partes interesadas de State Street, los propietarios de inmuebles y las empresas. La programación debe integrar y utilizar los sitios históricos, los museos y los edificios emblemáticos del centro de la ciudad que sirven de punto de referencia para State Street y De la Guerra Plaza.



ANEXO A: RESÚMENES TÉCNICOS

A.4 Directrices de diseño para una calle comercial competitiva

Vivienda

Fomentar uso , multifun cional

La vivienda familiar en el centro de Santa Bárbara puede ayudar a reducir la dependencia del automóvil para las necesidades diarias, como las compras y los desplazamientos al trabajo. Los centros urbanos vibrantes combinan usos residenciales, comerciales y cívicos con espacios abiertos y calles de escala adecuada para crear vecindarios donde las actividades diarias se pueden realizar a pie. Una mayor densidad residencial también favorece un transporte público eficiente y fomenta calles más seguras, activas y aptas para los peatones. Al mismo tiempo, el carácter arquitectónico del centro histórico y la forma urbana tradicional siguen siendo activos clave. Preservar edificios a escala humana y espacios públicos bien definidos garantiza que los nuevos desarrollos complementen el tejido existente.

Calidad de los escaparates

La calidad de los escaparates en el centro de la ciudad

es un fuerte indicador de la vitalidad comercial en las calles transitables a pie. Los escaparates deben tener vidrio transparente de una sola hoja para exhibir mejor los artículos en su interior. Los escaparates exitosos cuentan con elementos arquitectónicos de pequeña escala como pilares, pilastras, marcos y hojas con un 65 a 75 por ciento de vidrio a la altura de los ojos. La tradición de los letreros en forma de hoja en State Street debe establecer un estándar para los nuevos negocios. Los letreros en las aceras y otros elementos decorativos de las tiendas deben permanecer en la zona de fachada.

Transporte

Aumentar la frecuencia y la capacidad de

El State Street Loop ofrece un medio de transporte fácil, rápido y muy accesible a lo largo del corredor, lo que facilita a los visitantes explorar varias cuadras sin depender de vehículos particulares. El plan maestro prevé zonas estandarizadas de bajada y recogida en cada cuadra, lo que garantiza que los visitantes, compradores y comensales puedan acceder a sus destinos cómodamente y con un retraso mínimo. Los vehículos eléctricos del Loop, diseñados con asientos al aire libre similares a los de la flota actual, ofrecen una experiencia de viaje única que se adapta especialmente al clima de Santa Bárbara.

Iluminación

Alta iluminación puede fomentar iluminación

un aumento significativo de la actividad comercial y gastronómica. La combinación de fuentes de luz halógenas y diodos emisores de luz (LED) de bajo consumo puede mejorar la experiencia de compras en State Street, al tiempo que evita el deslumbramiento o el aumento de la contaminación lumínica. Los niveles de iluminación de la calle deben complementar las necesidades comerciales y residenciales. Los propietarios de las tiendas deben coordinar los circuitos eléctricos para que los escaparates permanezcan iluminados hasta las 11:00 p. m. Los escaparates bien iluminados por la noche fomentan el paseo por las tiendas y crean un cálido resplandor a lo largo de la acera. Las pequeñas luces incandescentes de árbol y las guirnaldas pueden crear un paisaje urbano cómodo y acogedor, pero deben reservarse para eventos especiales, días festivos y distritos específicos.

Seguridad

Las calles principales son más seguras cuando su diseño

calma naturalmente el tráfico y fomenta una actividad humana constante. Las calles de un solo sentido y varios carriles socavan este objetivo al invitar a velocidades más altas y a cambios de carril agresivos. Por el contrario, las calles estrechas de doble sentido reducen la velocidad y favorecen el acceso a la actividad comercial. La creación de un entorno más equitativo para ciclistas y peatones mejora aún más la seguridad. Los árboles en las calles añaden una capa adicional de protección, siempre que sean lo suficientemente grandes y estén lo suficientemente cerca entre sí como para que los conductores los noten. Fomentar la actividad en la calle hasta la noche, con el apoyo de la presencia de viviendas y vehículos, promueve la «vigilancia de la calle» y desalienta los comportamientos inseguros.



ANEXO A: RESÚMENES TÉCNICOS

A.4 Conclusiones

Desde la década de 1960, State Street ha funcionado como un destino comercial regional. Diseñada para privilegiar explícitamente la experiencia peatonal de sus usuarios, se eliminó el estacionamiento de su vía pública y se concentró en estacionamientos adyacentes a un alto costo público. Se ampliaron las aceras y se embelleció el paisaje urbano. Desde la pandemia de COVID-19 de 2020, y aunque la calle se ha cerrado por completo al tráfico vehicular y se ha cedido a los peatones, su forma se ha fragmentado, su oferta comercial se ha reducido y el mantenimiento del espacio público se ha vuelto inadecuado. Como resultado, ahora se cuestiona su primacía como centro cívico y comercial de su ciudad.

Antes de 2020, State Street era uno de los principales centros comerciales de California, y su forma única, su reputación y su rendimiento aumentaban de manera constante con el tiempo. Desde 2020, varias tendencias nacionales importantes en el sector minorista se han combinado para reducir su evolución prevista: la expansión de las ventas por Internet, el colapso de los grandes almacenes de Paseo Nuevo y la erosión de su potencial de desarrollo debido a la incertidumbre sobre su futuro. Sin embargo, a pesar de estar sujeta a todas estas tendencias negativas, su aspecto sigue siendo deficiente y su combinación actual de modos de transporte es caótica; no obstante, las ventas y los ingresos fiscales se han estabilizado, pero no han disminuido.

Un esquema flexible reordena la forma de State Street de acuerdo con su patrón tradicional de 75 años como un lugar similar a un parque, donde prima el peatón. Reconoce sus subdistritos y aprovecha el amplio estacionamiento que los atiende. Acepta las combinaciones de modos de transporte únicas para las necesidades de movilidad tanto de los ciudadanos como de los visitantes. Propone mejoras infraestructurales y ecológicas y ofrece recomendaciones para las numerosas acciones que la ciudad debe tomar en apoyo de los cambios propuestos. Continuar la trayectoria tradicional de este extraordinario lugar reforzará su reivindicación como centro comercial de su ciudad. Su regeneración física también tiene muchas posibilidades de alcanzar toda la gama de objetivos sociales y financieros expresados por los ciudadanos de Santa Bárbara.



PLAN MAESTRO DE SANTA BARBARA STATE STREET

ELABORADO PARA LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA



ESTADO CALLE plan e maestro

ARCADIA
STUDIO
arquitectura paisajística

Situación actual

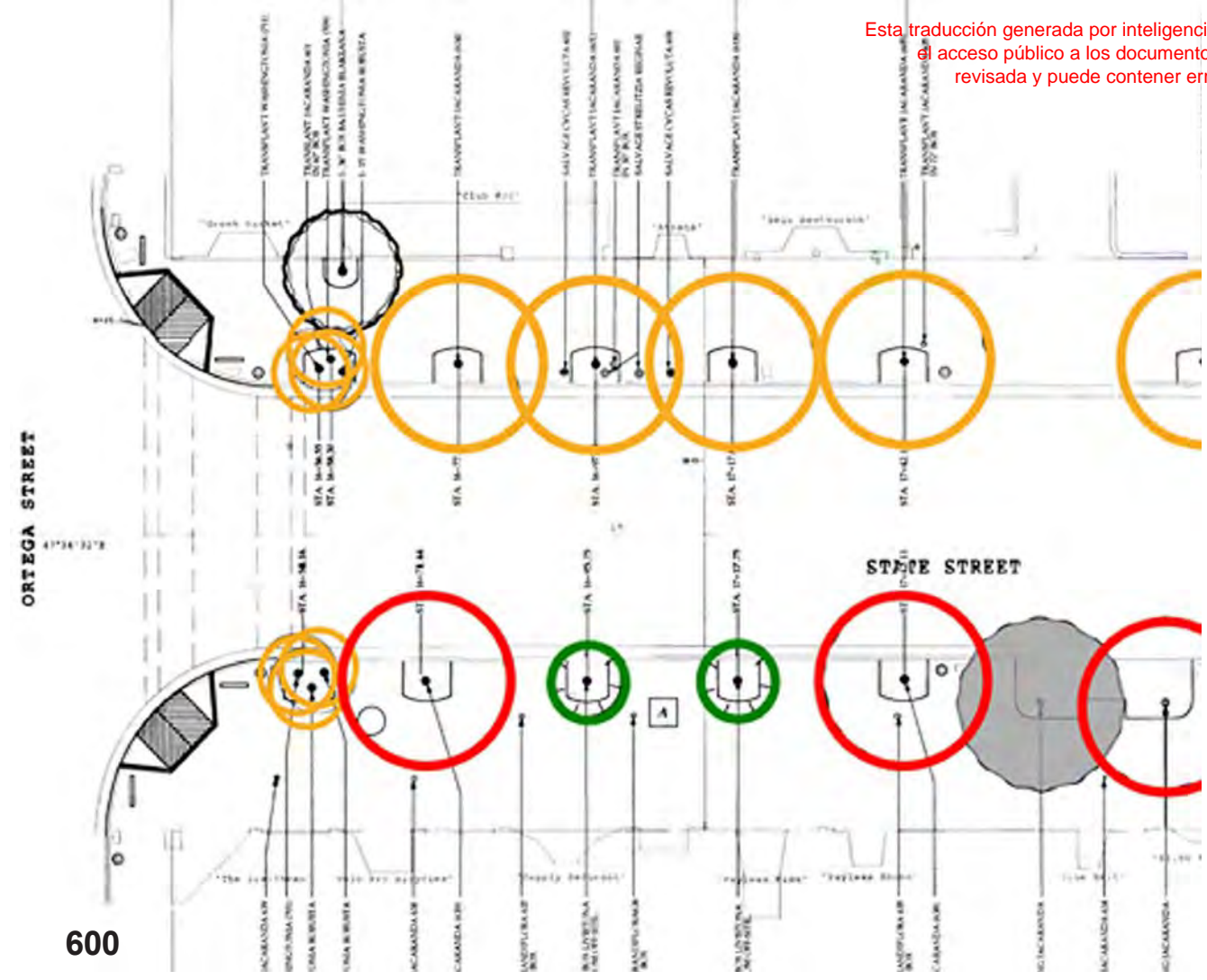
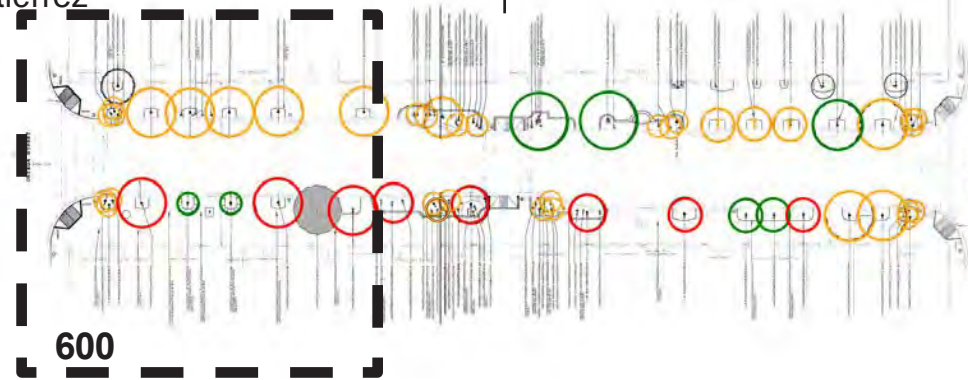
La manzana 00-1200 de State Street, en el centro de la ciudad, ha sido designada como un corredor de árboles de «especies mixtas» por la División de Parques y Recreación de la ciudad de Santa Bárbara. Esta designación es única en la ciudad, ya que es la única manzana sin una sola especie de árbol de calle principal designada (ni alternativa). Durante el diseño de las manzanas de State Street en el centro de la ciudad, el Concejo Municipal ordenó la introducción y el fomento de la diversidad de árboles.

Las especies arbóreas existentes y su disposición reflejan una relación deliberada con los usos adyacentes y los elementos construidos. A lo largo de ambos lados de la calle se han plantado grupos de palmeras mexicanas. Estas palmeras sirven como puntos de referencia en el horizonte para los cruces peatonales en las intersecciones y los cruces peatonales en medio de las cuadras. En las fachadas de los edificios más destacados, se han plantado pares de árboles simétricamente con los escaparates o las puertas de entrada. Esta simetría refuerza la relación arquitectónica entre los edificios y el paisaje urbano. Los árboles también se seleccionan y colocan para resaltar las intersecciones del paseo a lo largo de las aceras.

Se distribuyen macetas a lo largo del corredor para complementar la disposición simétrica de puertas y árboles. Las macetas se diseñaron originalmente como una barrera protectora para los peatones frente al tráfico vehicular intenso. Sin embargo, con las tendencias positivas en la circulación de peatones y ciclistas y el cierre de la vía al tráfico de automóviles tras la pandemia de COVID, estos elementos paisajísticos obstruyen la visibilidad de los escaparates e impiden las compras en las tiendas del otro lado de la calle. Las interrupciones en las jardineras junto a la acera están ubicadas estratégicamente. Estas aberturas dan cabida a estacionamientos para bicicletas, bancos y zonas de bajada de pasajeros, según lo dicten los patrones de tráfico.

El material vegetal existente refleja en gran medida la intención de diseño original del corredor de las cuadras 00 a 1200. Consulte la Hoja 2 para ver el inventario y el análisis de los árboles existentes.

Distrito de entretenimiento: Calle Ortega - Calle Gutiérrez



Árbol que debe conservarse debido a su estructura, tamaño, rareza o compatibilidad con el bosque urbano

Árbol que no es candidato para el éxito a largo plazo del plan maestro

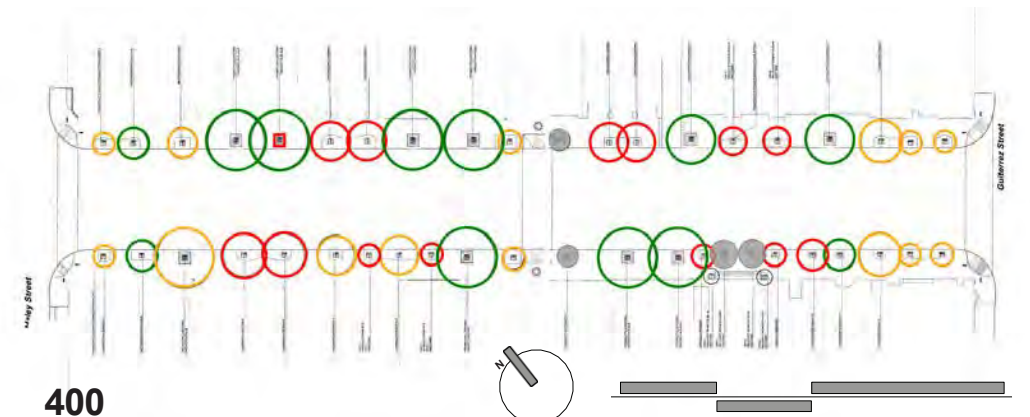
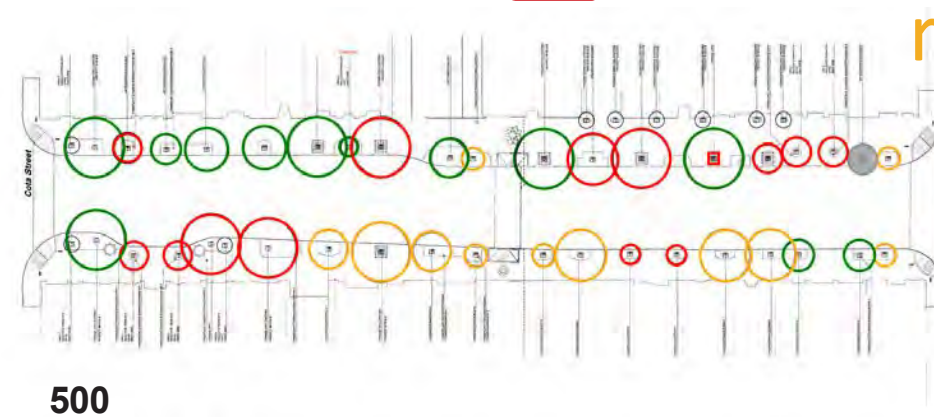
Árboles que vale la pena conservar, a menos que el diseño general mejore significativamente sin ellos

Falta

Se observa intrusión de raíces en la acera

Árbol apto para trasplante

Jardinera elevada

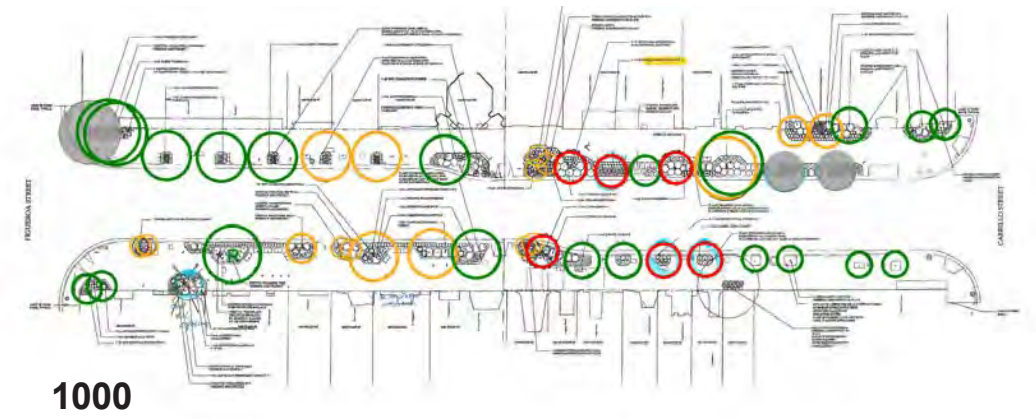
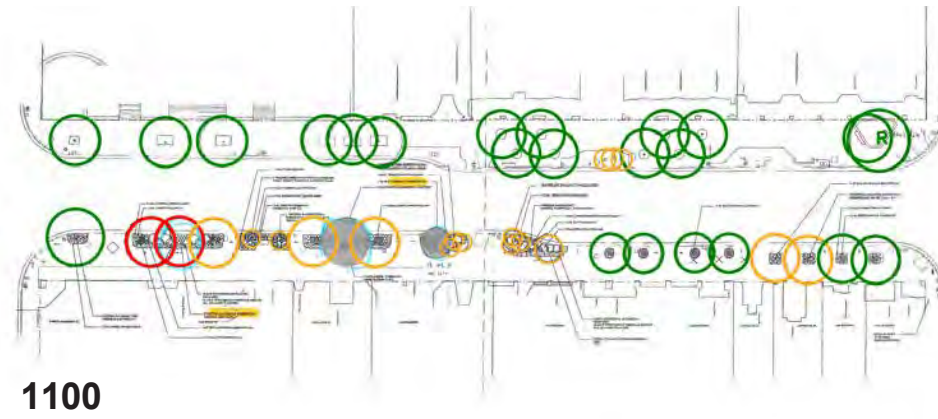
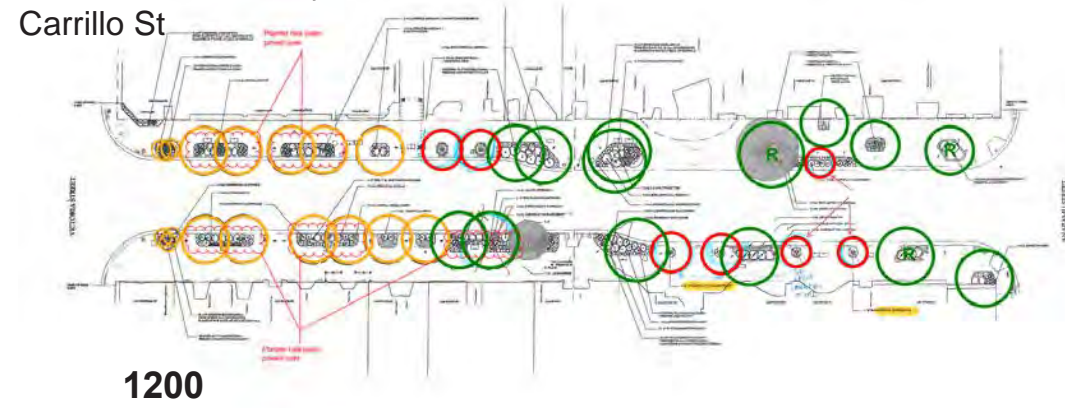


Escala: 1 pulgada = 100 pies

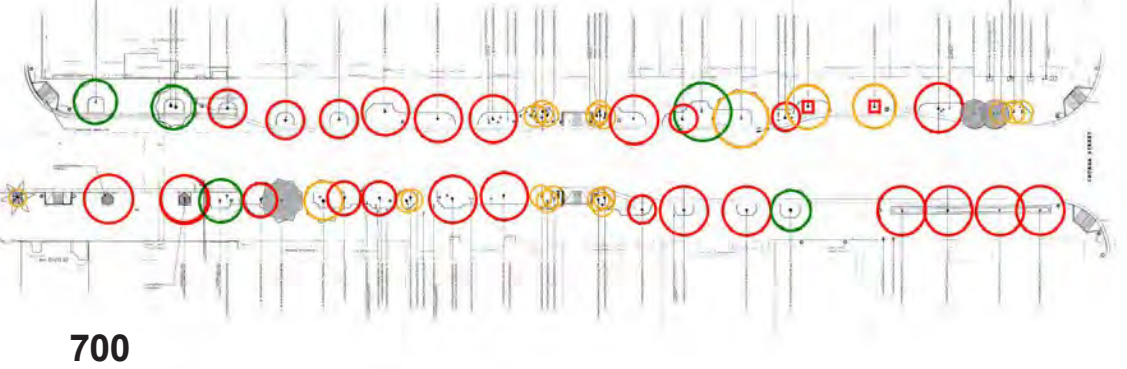
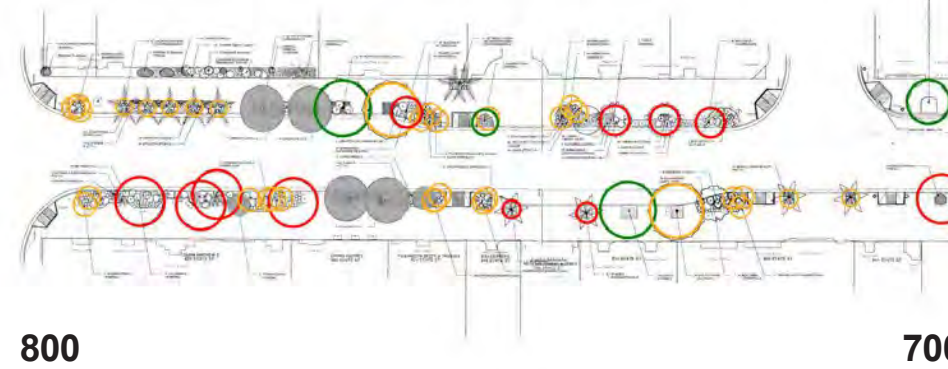
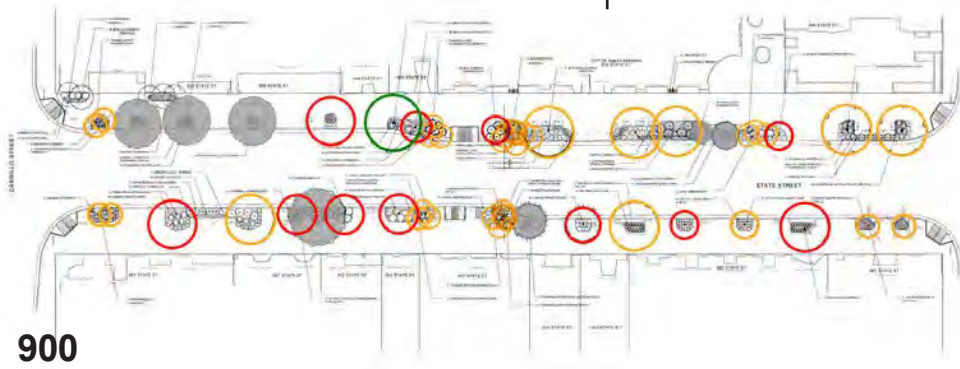
Plan maestro de STATE STREET

Inventario y análisis de la situación actual

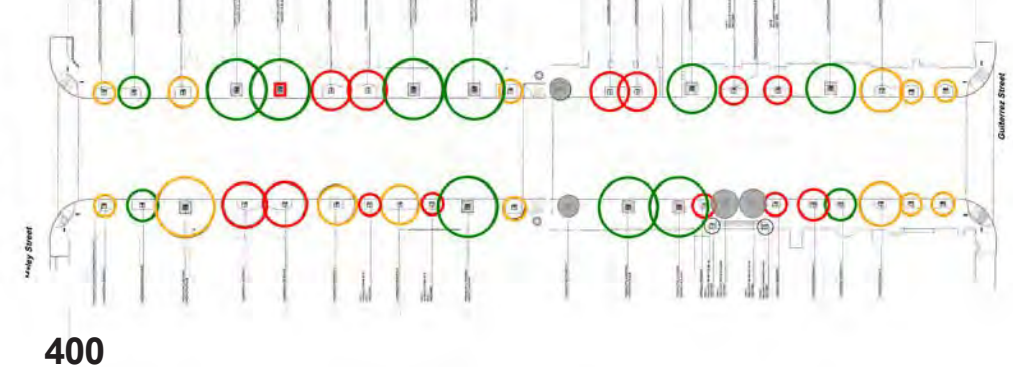
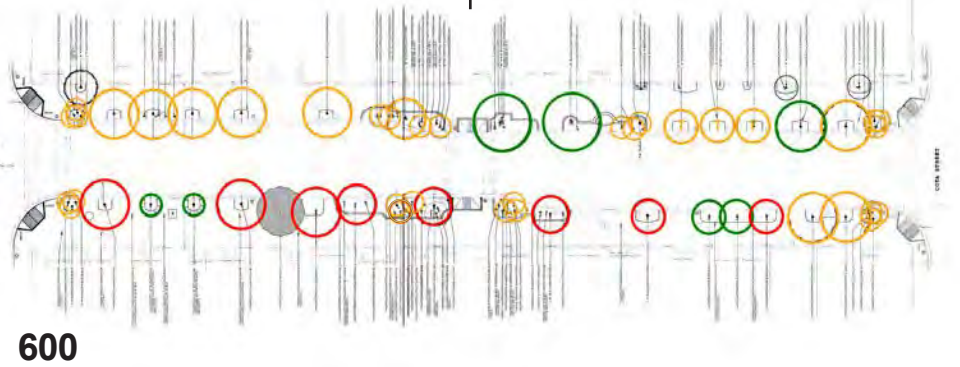
Distrito de las Artes Victoria St - Carrillo St





Distrito cívico/comercial Carrillo St - Ortega St




Barrio de ocio: calle Ortega - calle Gutiérrez





 Árbol que debe conservarse debido a su estructura, tamaño, rareza o compatibilidad con el bosque urbano

 Árbol que no es candidato para el éxito a largo plazo del plan maestro

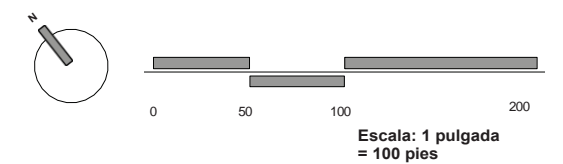
 Árboles que vale la pena conservar, a menos que el diseño general mejore significativamente sin ellos

 Falta

 Se observa intrusión de raíces en la acera

 Árbol apto para el trasplante

 Jardinera elevada



Distrito comercial de Civic

Calle Carrillo - Calle Ortega
700 - 900

Las cuadras 700-900 de la calle State se conciben como un espacio público flexible y seguro con una avenida de árboles frondosos y anchos que proporcionen sombra para garantizar una cobertura uniforme y la máxima flexibilidad. En esta cuadra se debe utilizar una configuración de jardineras que cubra el cepellón de los árboles con rejillas, ocultando los sistemas de riego y las medidas de contención de raíces. Esto maximizará la flexibilidad del plano del suelo, las líneas de visión y realzará las fachadas arquitectónicas de la cuadra. Las plantas deben colocarse ligeramente por debajo del nivel del suelo adyacente para permitir el asentamiento, mejorar la retención de agua y facilitar el establecimiento de raíces sanas.

Las rejillas para árboles se fijarán al soporte para evitar cambios de elevación y facilitar su remoción para el mantenimiento. Se debe realizar un mantenimiento periódico para garantizar que las rejillas para árboles permanezcan niveladas, seguras y libres de residuos. El patrón y el diseño de las rejillas para árboles deben permitir modificaciones continuas de remoción de material para mantener un espacio libre adecuado para el crecimiento futuro del tronco del árbol según la revisión programada. Repare o reemplace de inmediato las secciones dañadas o desplazadas para preservar la seguridad de los peatones y el funcionamiento adecuado.

El objetivo general del paisajismo en estas cuadras es crear la máxima usabilidad del plano del suelo, enfatizando la comodidad de los peatones con sombra y previsibilidad, al tiempo que se preservan los árboles y ejemplares significativos del horizonte como parte de la naturaleza histórica inherente del corredor. La selección de las ubicaciones de plantación existentes a nivel del suelo que se mantendrán se realizará para fomentar la función del programa o para enfatizar la jerarquía de los elementos del sitio en relación con el uso futuro del espacio.

Paleta de árboles propuesta



Platanus acerifolia «Colombia»
Plátano de Londres



Quercus tomentella
Roble de las islas



Platanus racemosa
Sicómoro occidental



Corymbia citriodora
Eucalipto limón



Tipuana Tipu
Tipu Tipu



Eucalyptus deglupta
Eucalipto arcoiris

Distrito de las Artes

Calle Victoria - Calle Carrillo
1000 - 1200

Las cuadras 1000-1200 de State Street contienen una mayor variedad de especies de árboles; la evaluación de las especies de árboles que no han prosperado o de las ubicaciones de plantación sirve de base para la selección de árboles propuesta. Los árboles que se mantendrán y los árboles propuestos se seleccionan para fomentar una sensación de escala más adecuada con el uso mixto de tiendas y restaurantes que se encuentra en toda la zona. Se conservarán algunos árboles del horizonte para contribuir a la cohesión visual del corredor del centro de la ciudad. Las jardineras a nivel del suelo, que anteriormente tenían como objetivo proteger a los peatones de la calle, se reducirán o se eliminarán cuando sea necesario. La plantación propuesta consistirá tanto en especies nativas como en especies naturalizadas que definan el carácter del lugar. Las conexiones de servicios públicos deben ser subterráneas para minimizar el desorden en el corredor peatonal, y deben eliminarse los canchales elevados a menos que contengan árboles ejemplares importantes que no puedan ser trasplantados. Una estrategia de iluminación uniforme para las áreas de reunión nocturnas crea menos desorden visual durante el día y establece una cadencia a lo largo de la calle por la noche.



Harpullia pendula
Árbol de tulipán



Jacaranda mimosifolia
Jacaranda



Senna spectabilis
Árbol de la corona de oro



Geijera parvifolia
Sauce australiano



Spathodea campanulata
Árbol de los tulipanes africano



Pistacia chinensis
Pistacho chino

Distrito de entretenimiento

Calle Ortega - Calle
Gutiérrez 400 - 600

Las cuadras 400-600 de la calle State tienen actualmente un intenso tráfico de vehículos, una densa copa de árboles y aceras estrechas. El aclareo de la densa copa, al tiempo que se conserva la mayoría de los ejemplares, permitirá una mayor entrada de luz natural y mejores líneas de visión. Los árboles propuestos a lo largo de estas cuadras se seleccionan para enfatizar una experiencia a escala más íntima con copas más bajas. Como marcador de la creación de espacios, la entrada sur de la cuadra 400 recibiría un grupo variado de especies de árboles destinados a proporcionar alturas y texturas contrastantes como una entrada botánica al espacio del centro de la ciudad. Estas cuadras contienen los principales espacios de comida al aire libre. Estos espacios se beneficiarán de un diseño uniforme de barreras para alimentos y bebidas alcohólicas, aceras ampliadas, plantaciones selectas a nivel del suelo, pavimentos uniformes y macetas elevadas modulares para la vegetación a la altura de los peatones y los asientos. Un enfoque uniforme de la iluminación y los materiales de pavimentación creará una experiencia peatonal cohesiva y cómoda.



Callistemon viminalis
Escobilla llorona



Erythrina coralloides
Árbol de coral desnudo



Olea europaea
Olivo

APÉNDICE C

Fehr & Peers Plan Maestro de State Street

Consideraciones de movilidad para apoyar
la planificación, el diseño y la implementación

Miguel Núñez | Abril de 2026

Esta traducción generada por inteligencia artificial se ofrece con el fin de facilitar el acceso público a los documentos de la Ciudad. No ha sido formalmente revisada y puede contener errores, omisiones o errores de gramática.



Orden del día

01 Contexto del proyecto

02 Condiciones existentes

03 Prioridades de diseño

Contexto de movilidad de State Street



State Street vista hacia el sureste, abierta al tráfico vehicular antes de la COVID

Antes de la COVID

- Corredor orientado al tráfico vehicular con una disminución en la ocupación de locales comerciales, destinos, visitantes y peatones
- La aparición de Funk Zone y de destinos en el vecindario desvió las preferencias de los locales y visitantes de State Street
- Se necesita una estrategia cohesionada para la movilidad, el paisaje urbano, la economía y la dinámica de un barrio que está evolucionando de ser un lugar de visita a uno donde la gente vive, trabaja y se divierte



State Street mirando hacia el sureste, cerrada para actividades nocturnas

Actual

- Actividad de peatones y visitantes centrada en el espacio público y social
- Apoyar la ocupación activa de los locales comerciales, ampliar los comedores al aire libre y ensanchar las aceras
- Flexibilidad para el acceso gestionado al State Street Loop, los servicios y las emergencias (MTD Downtown - Waterfront Shuttle, de mayo a septiembre)
- Un tercer espacio para toda la comunidad y los visitantes

Actividad de movilidad en State Street antes de COVID

(Datos anteriores a la COVID)



100+

Actividad de ciclistas y peatones

- El BMP de 2016 muestra que el recuento de bicicletas en el área de estudio es de cientos al
- Alta actividad de peatones y ciclistas en State Street



<9,400

Volumen diario de vehículos

- Volumen diario en State Street inferior a **9,400**
- Anacapa/Chapala: menos de 12 000 vehículos al día



74%

Ocupación de estacionamientos

- Ocupación de los estacionamientos: **70 %** (julio de 2019)
- Días laborables/sábados: 2,300 - 2,400 plazas ocupadas



<100

Usuarios diarios del transporte público

- Antes de COVID, servicio de transporte de MTD del centro tenía un promedio de **<125** pasajeros al día
- El servicio de transporte del centro de MTD -Waterfront se suspendió durante COVID

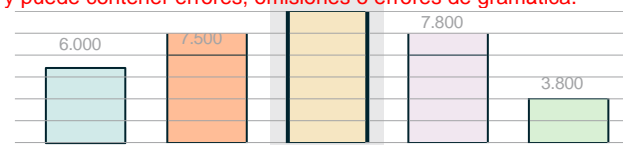


Volumen de vehículos

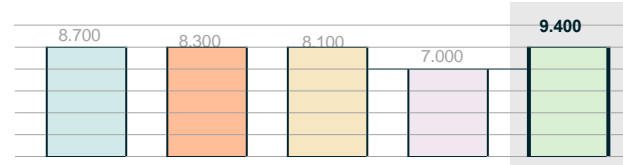
Tráfico diario antes de la COVID (2015-2019)

- Volumen de tráfico en la calle Chapala: menos de **11 800** vehículos diarios
- Volumen de tráfico en la calle Anacapa < **10 300** vehículos diarios
- Volumen de tráfico en State Street: menos de **9.400** vehículos al día

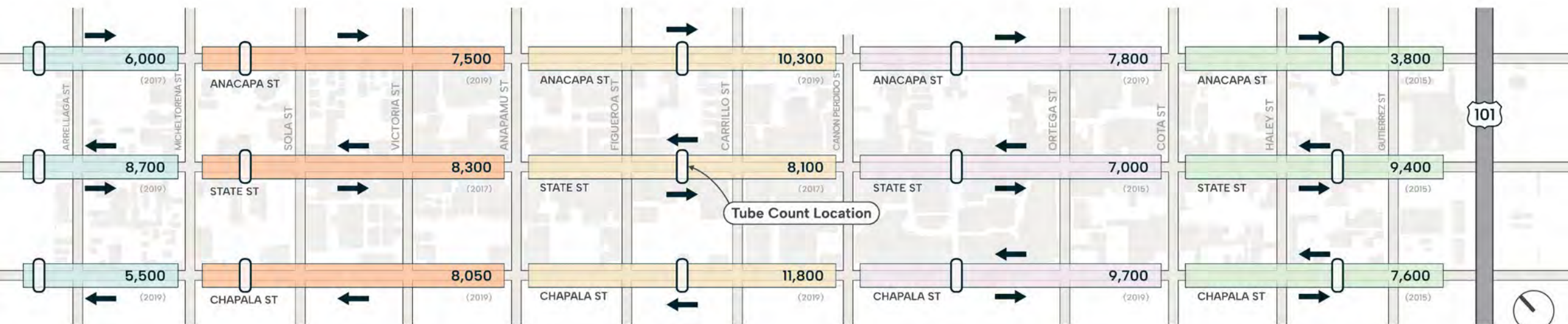
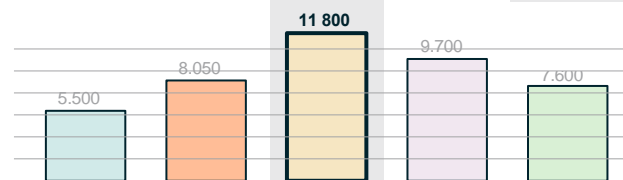
ANACAPA ST



STATE ST



CHAPALA ST



Valores mostrados como **viajes diarios**

Actividad de movilidad actual en State Street

(Datos actuales a continuación de 2022 - 2025)



2,400



0



52%



~200

Actividad máxima de bicicletas los fines de semana

- Hasta **1.250** volúmenes direccionales máximos
- Gran actividad durante el fin de semana (hasta 2,400 al día)
- Alta actividad peatonal

Volumen diario de vehículos

- A partir de 2020, no habrá vehículos en State Street, excepto en la manzana 400 y frente al Teatro Granada

Ocupación de el estacionamiento

- La ocupación del estacionamiento disminuyó al **50 %** (julio de 2022)
- Días laborables/sábados: 1500-1700 plazas ocupadas

Usuarios diarios del transporte público

- En julio/agosto de 2025, el State Street Loop tuvo un promedio de **175** pasajeros al día
- Comentarios positivos en las encuestas sobre el State Street Loop

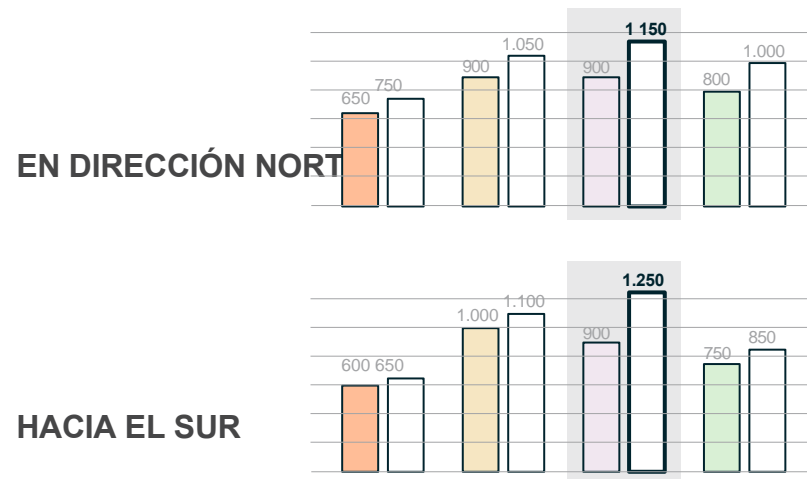


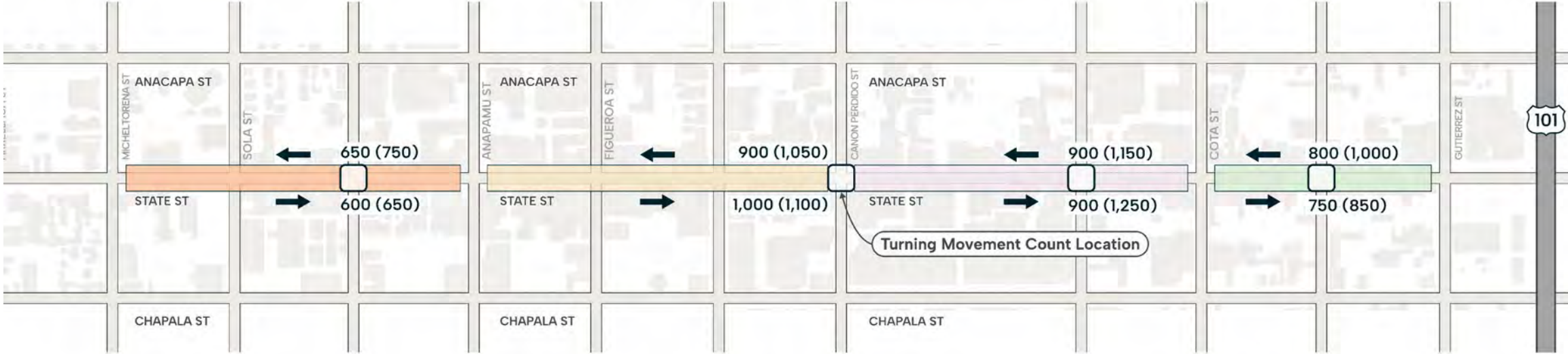
Volumen de bicicletas

Actividad actual*

Alta actividad ciclista, especialmente los fines de semana

- Volúmenes en dirección norte: 650-900 (días laborables) y 750-1150 (fines de semana)
- Volumen en dirección sur: 600-900 (días laborables) y 650-1250 (fines de semana)
- Volumen total de hasta 1.900 entre semana y 2.400 los fines de semana (norte + sur)





Valores mostrados como **volumen entre semana (volumen de fin de semana)**

*Datos recopilados en el verano de 2022 (6:00 a. m. - 7:00 p. m.)

Prioridades de diseño



Mejorar la seguridad para todos los usuarios de State Street

- Mejorar el cumplimiento de la ADA, acortar los cruces peatonales en las intersecciones y mejorar las señales y los cruces en la mitad de la cuadra
- Aumentar la visibilidad, el espacio para peatones y la accesibilidad
- Espacio separado para peatones y ciclistas



Mantener el acceso de emergencia

- Diseño para el acceso de bomberos y servicios de emergencia las 24 horas del día, los 7 días de la semana
- Proporcionar el ancho y el espacio libre necesarios para el cuerpo de bomberos y la policía
- La cuadra 400 permanece abierta para garantizar el tiempo de respuesta y el acceso a la costa



Preservar la funcionalidad de los servicios

- Mantener el acceso para carga, entregas y negocios a los edificios de State Street

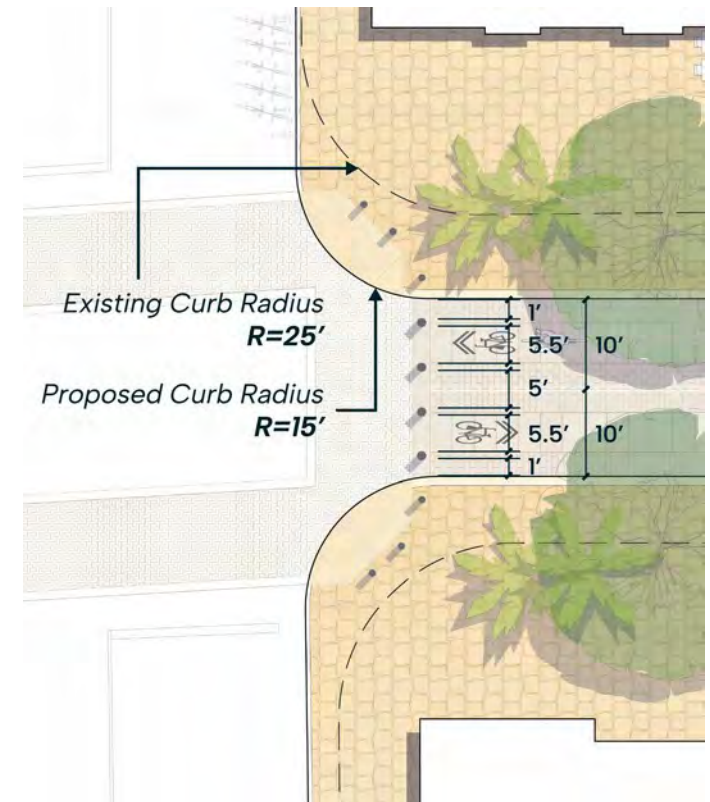


Reducir la velocidad de los vehículos

- Reducir los radios de las aceras y el ancho de las calles para reducir la velocidad de los vehículos en las intersecciones
- Cruces peatonales y semáforos en la mitad de la manzana

Mejorar la seguridad de los peatones y reducir la velocidad de los vehículos

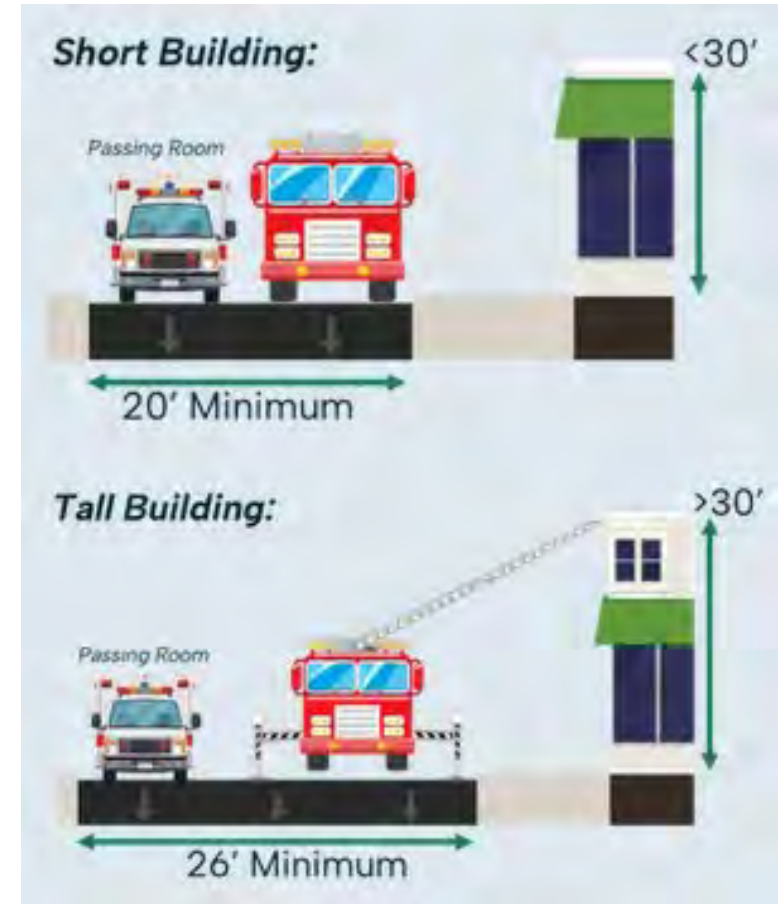
- **Aceras más anchas (+50 –60 %)** aumentan el espacio y la visibilidad de los peatones
- **Los carriles de circulación más estrechos (10 pies)** moderan la velocidad y reducen la conducción agresiva
- **Los radios de acera más pequeños (4,5 m)** ralentizan a los vehículos que giran y reducen la exposición de los peatones
- **Las extensiones de acera** acortan las distancias de cruce en un 50–60 % (6–9 m)
- **Mejora de la visibilidad y la cesión de paso** en las intersecciones
- **Los tratamientos texturados de la calzada** aumentan la atención del conductor (vibración/ruido)



Vista en planta de los tratamientos típicos de las intersecciones de State Street

Estrategias para mantener el acceso en casos de emergencia

- **Red de calles:** La manzana 400 permanece abierta, manteniendo las rutas críticas de los servicios de emergencia hacia y desde la costa
- **Ancho de la calle:** el ancho propuesto de la carretera de acera a acera es de 20 pies, con 3 pies adicionales de espacio libre a cada lado para mantener el ancho mínimo de 26 pies requerido para el acceso de vehículos de emergencia
- **Bordillos redondeados:** se propone para dar cabida al espacio libre adicional sin necesidad de ampliar más la vía
- **Bolardos retráctiles:** controlados por la policía, el cuerpo de bomberos y los servicios de seguridad pública, con opciones de control remoto o mediante RFID
 - El tiempo estimado de retracción de los bolardos es de menos de 10 segundos



Requisitos mínimos de ancho según el código contra incendios

Bollard - Aplicación protegida

Palm Springs



Santa Mónica



State Street

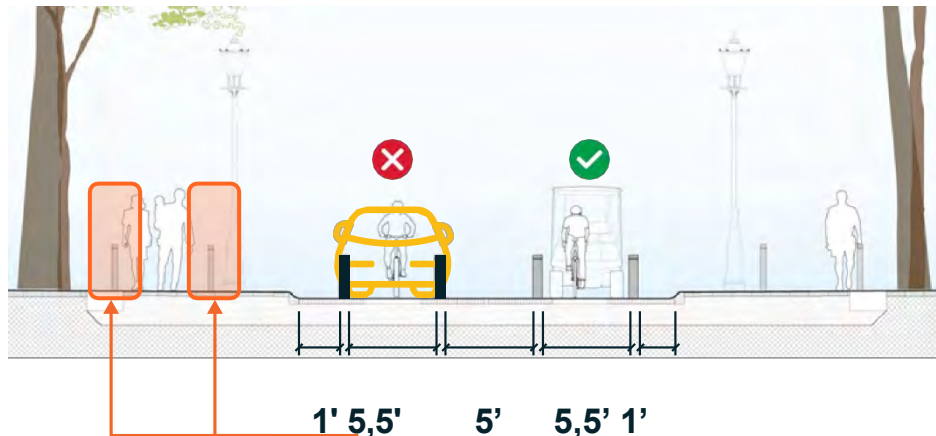
Colocación estratégica y funcionamiento de los bolardos

- Una separación de 5 a 5,5 pies permite el paso de los vehículos del State St Loop, al tiempo que restringe el tráfico general
- Bolardos levantados: 10:00 a. m. – 10:00 p. m.
- Bolardos bajados: 10 p. m. – 10 a. m.
- Opción de remoción manual en caso de falla en el funcionamiento remoto

Implementación típica de un bolardo de bloque

Bolardos de State Street (en los carriles de circulación y las rampas de acera)

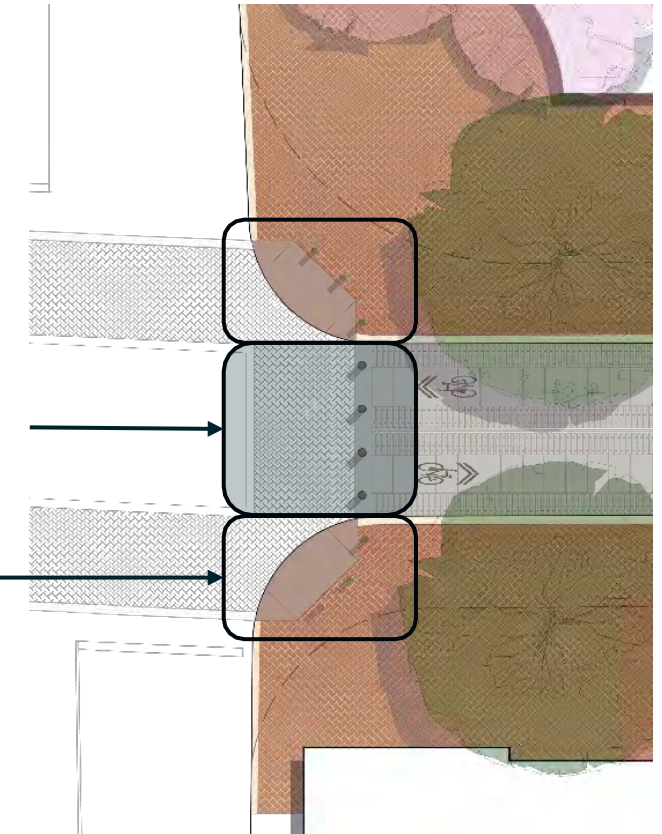
- 20 por manzana: 4 en la calzada y 6 en las rampas de acera en cada extremo de la manzana
- 7 bloques (desde la calle Haley hasta la calle Victoria)
- 140 bolardos en total para un área de 7 cuadras



Los bolardos brindan seguridad adicional y separación

8 bolardos **retráctiles** resistentes a impactos por cuadra (4 en cada ramal de la intersección)

12 bolardos resistentes a impactos por bloque (mín. 3 por rampa de acera en cada esquina, 4 rampas de acera en las esquinas por bloque)



La opción de espaciado de los bolardos de State Street impide el acceso general de vehículos, pero permite el acceso al State Street Loop

Conservar la funcionalidad del servicio: cruces de calles

- Permitir la recogida y el descenso de pasajeros, así como el estacionamiento de corta duración
- Área para estacionamiento adicional de bicicletas o bicicletas compartidas (acera o en la calle):
 - 4 – 5 soportes ≈ estacionamiento para 8 – 10 bicicletas;
 - Estación de bicicletas compartidas
- Acceso designado para carga y servicio para apoyar a las empresas y las necesidades a corto plazo
- Mantener el acceso para servicios de emergencia y vehículos
- Flexibilidad para el acceso de entregas las 24 horas del día, los 7 días de la semana
- El diseño y los materiales ayudarán a delimitar las áreas para peatones, bicicletas, vehículos y entregas



Vista en planta de la intersección con la configuración propuesta para State Street

El transporte público actual del centro

- ✓ 4 autobuses eléctricos gratuitos operan de jueves a domingo, de 12pm-7pm entre Stearns Wharf y Victoria St.
- ✓ 700 pasajeros semanales de promedio (~175/día), locales y visitantes (promedio <100 pasajeros/día en la semana con menor tráfico)

MTD Downtown - Servicio de transporte Waterfront

- ✓ Los autobuses eléctricos operan cada 20 minutos, de viernes a domingo, de 10:00 a. m. a 6:00 p. m.
- ✓ Entre las diversas paradas se incluyen SB City College, Stearns Wharf, SB Zoo, la estación de Amtrak, la biblioteca, el teatro Arlington y el juzgado del condado de SB
- ✓ Opera de mayo a septiembre en Cabrillo Blvd., State St. (al sur de Gutiérrez), Anacapa St. y Chapala St.



Flota de autobuses eléctricos del circuito de State Street

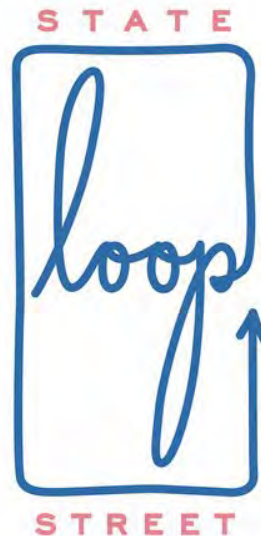
MTD Centro - Ruta del servicio de transporte al paseo marítimo



El futuro del transporte público en el centro

Transporte público en State Street

- ✓ 2 áreas de carga para vehículos de transporte público por cuadra
- ✓ La separación entre los bolardos y su funcionamiento se adaptan a los vehículos del circuito de State Street; los autobuses de MTD u otros vehículos no podrían acceder cuando los bolardos estén levantados



Trabajar con el transporte público cerca de State Street

- ✓ Los servicios de transporte combinados brindan acceso a State St., Anacapa St., Chapala St., Cabrillo Bl. y destinos cercanos
- ✓ El servicio de MTD actualmente solo está disponible en verano; State Street Loop puede ayudar a conectar con la estación de Amtrak y el centro de tránsito de MTD en los meses que no son
- ✓ Apoya la movilidad accesible para la comunidad de Santa Bárbara y los visitantes



Servicios de transporte público que operan en el área de estudio

APÉNDICE D

PLAN MAESTRO DE STATE STREET

INFORME DE INGENIERÍA CIVIL
ABRIL DE 2026

Análisis y transporte de aguas pluviales

Análisis previo de aguas pluviales

Este análisis se basa y se apoya en el anterior Create State Apéndice C: Informe técnico sobre aguas pluviales y servicios públicos (CSAC)

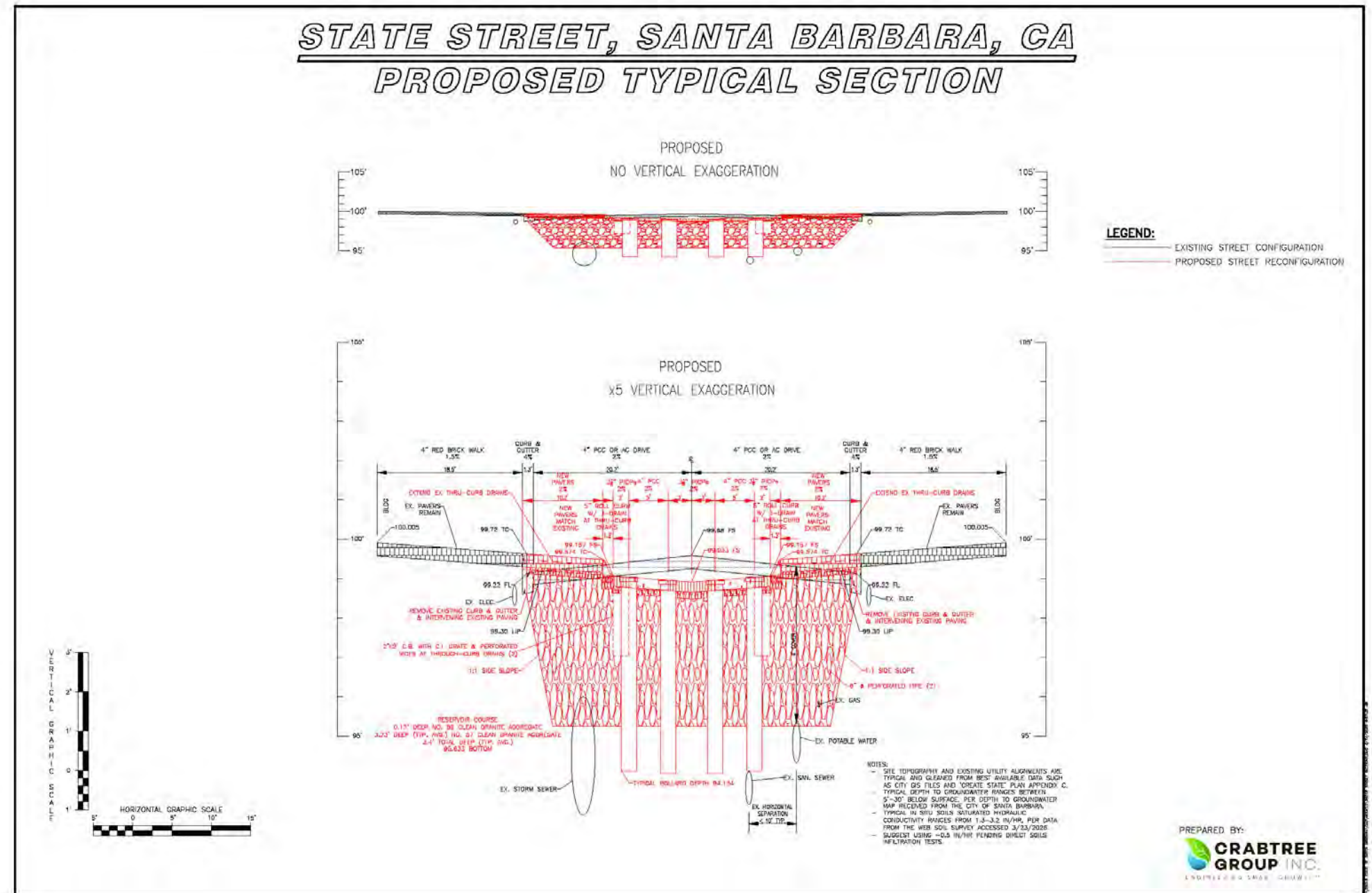
Objetivo del volumen de calidad del agua

El CSAC proporcionó un Análisis de las condiciones existentes y del impacto. El presente estudio tiene como objetivo proporcionar el volumen total de calidad de las aguas pluviales del Escenario 3. «Escenario 3: Captación de las aguas pluviales que caen sobre State Street más ambas áreas afluentes (calles transversales y edificios/parcelas adyacentes)». Esto representa un escenario en el que toda el área afluente se gestiona dentro de la servidumbre de paso de State Street. Esto liberaría a todas las propiedades dentro del área del proyecto de la obligación de proporcionar BMP individuales en sus sitios de proyecto, lo que podría desbloquear un potencial de desarrollo significativo. VOLUMEN ACUMULADO TOTAL DE CALIDAD DEL AGUA: 294 777 PIES CÚBICOS

Este análisis de aguas pluviales se centra en la gestión de las aguas pluviales de State Street, las calles transversales cercanas y los edificios adyacentes dentro de la servidumbre de paso de State Street. Al sobredimensionar las medidas de aguas pluviales en State Street, las propiedades reurbanizadas individualmente en la zona ya no necesitarían construir sus propios sistemas de aguas pluviales, lo que favorecería las oportunidades de desarrollo a lo largo de State Street. Para respaldar este «cumplimiento fuera del sitio», el volumen total de aguas pluviales que se debe gestionar es de 300,000 pies cúbicos [EM1.1][PC1.2]. Para manejar este volumen, la propuesta sugiere adoquines permeables a lo largo de toda la extensión del proyecto. Estos adoquines se asientan sobre una capa base de grava que puede proporcionar espacio de almacenamiento para el volumen de aguas pluviales requerido. El sistema está diseñado para absorber el agua rápidamente. Los adoquines permeables suelen permitir que el agua se infiltre a más de 100 pulgadas por hora a través de los propios adoquines. Pueden manejar la escorrentía de las construcciones circundantes, absorbiendo un evento de lluvia de 1,0 pulgadas que ocurra [EM2.1][PC2.2][PC2.3] en una hora, lo cual representa el límite superior de las intensidades de lluvia en Santa Bárbara [EM3.1][PC3.2]. El suelo debajo de los adoquines y la grava absorbe posteriormente el agua almacenada, dejando espacio para tormentas posteriores. Se llevará a cabo un análisis adicional bloque por bloque para maximizar la viabilidad de un sistema ampliado de aguas pluviales como parte del Plan Maestro de State Street. En los bloques más empinados, es posible que se requieran jardinerías de biorretención y otras soluciones de almacenamiento subterráneo para alcanzar la capacidad deseada.

Capacidad hidráulica/transporte de la sección de la calle en la superficie:

La capacidad hidráulica de la sección de la calle no debe ser inferior a la capacidad hidráulica actual. El área de flujo transversal típica existente es de 28,0 pies cuadrados, mientras que la sección de corona invertida propuesta proporciona 34,6 pies cuadrados de área de drenaje transversal. Además, el curso del embalse puede conectarse hidráulicamente a las cajas de entrada de aguas pluviales y alcantarillas existentes para aprovechar la capacidad de esas tuberías.



de cumplimiento de normas de aguas pluviales y ayuda a que el agua se filtre en el suelo. El perfil de corona invertida de la calle continúa a través de las intersecciones. ([EM4.1][PC4.2]1) El bordillo redondeado propuesto termina al inicio del retorno del bordillo. (2) El perfil de la vía cambia para adaptarse al patrón de drenaje de la calle transversal, y este cambio se produce detrás de los adoquines permeables y a lo largo de la zona del paso de peatones. (3) Las canaletas transversales y los spandrels existentes se sustituyen por una nueva forma de la vía que se extiende a través de las intersecciones y cambia gradualmente detrás de los adoquines permeables.

Especificaciones del producto

Drenajes a través del bordillo

Los desagües a través del bordillo de los edificios adyacentes son comunes a lo largo de todo el corredor. Con la remoción del bordillo y la cuneta existentes, esas tuberías pueden extenderse hasta el nuevo bordillo redondeado utilizando un molde especial para este fin.

Bolardos retráctiles automáticos

La flexibilidad del diseño se verá favorecida por el uso de bolardos retráctiles automáticos, que suelen funcionar de la siguiente manera:

Mecanismos de funcionamiento principales

El movimiento es impulsado por uno de estos sistemas de accionamiento principales:

- **Hidráulico**: El más común para aplicaciones de alto rendimiento y resistentes a impactos. Una unidad de potencia hidráulica (bomba y depósito de fluido, a menudo externo) presuriza un fluido incompresible (aceite) para extender o retraer un pistón/cilindro conectado al eje del bolardo. Esto proporciona una gran fuerza de elevación, fiabilidad y resistencia al impacto (por ejemplo, adecuado para detener vehículos). El funcionamiento es suave y rápido (normalmente de 3 a 6 segundos para subir/bajar).

- **Neumático**: Utiliza aire comprimido de un compresor y válvulas para accionar el pistón. Es más silencioso, a menudo más rápido en algunas configuraciones, y adecuado para situaciones de menor impacto o uso frecuente (por ejemplo, zonas peatonales). Menos fuerza que el hidráulico, pero adecuado para muchas aplicaciones urbanas.

- **Electromecánico/Eléctrico**: Accionado por un motor eléctrico que hace girar engranajes o un mecanismo de tornillo para mover el pistón. Más sencillo en algunos diseños, con opciones de batería de respaldo, pero generalmente menos robusto para seguridad de alta resistencia en comparación con el hidráulico.

- **Variantes semiautomáticas/manuales**: Utilizan resortes de gas o contrapesos para la elevación manual asistida (no totalmente motorizada), aunque los verdaderos sistemas retráctiles suelen ser automáticos.

Un mecanismo de bloqueo integrado (mecánico o electrónico) asegura el bolardo en la posición elevada o bajada para evitar la manipulación indebida o movimientos involuntarios.

Métodos de control

Los bolardos retráctiles rara vez son manuales en configuraciones automáticas; en su lugar, se integran con sistemas de control para un funcionamiento remoto o automatizado. Los métodos comunes incluyen:

- **Control remoto**: control remoto de mano, llavero o transmisor inalámbrico (alcance a menudo de 30 metros) para usuarios autorizados (por ejemplo, personal de seguridad, repartidores).

- **Integración de control de acceso**: teclado, lector de tarjetas (RFID/proximidad), escáner biométrico, intercomunicador o sistema de reconocimiento de matrículas (LPR/ANPR). Una señal activa la unidad de control (a menudo un controlador lógico programable o PLC).

- **Aplicación móvil**: muchos sistemas modernos admiten aplicaciones con conexión a Internet o Bluetooth para el control mediante teléfonos inteligentes, especialmente en entornos de ciudades inteligentes o comerciales. Esto permite la supervisión, la programación y el funcionamiento remotos desde cualquier lugar.

- **Temporizador/programación**: se programa a través del panel de control o del software para subir o bajar automáticamente a horas establecidas (por ejemplo, solo para peatones por las tardes o los fines de semana, acceso de vehículos durante el horario comercial o para entregas).

- **Panel de botones/pulsadores**: estación de control in situ (por ejemplo, caseta de vigilancia o montada en la pared) para anulación manual.

- **Integración con otros sistemas**: conectado a barreras, portones, detectores de bucle (para la detección de vehículos), anulaciones de emergencia o software de seguridad central para un funcionamiento coordinado.

- **Funciones de seguridad ante fallas**: en caso de cortes de energía, muchos se colocan por defecto en posición bajada (para acceso de emergencia) o levantada (por seguridad), con opciones de control manual (por ejemplo, llave o bomba manual).

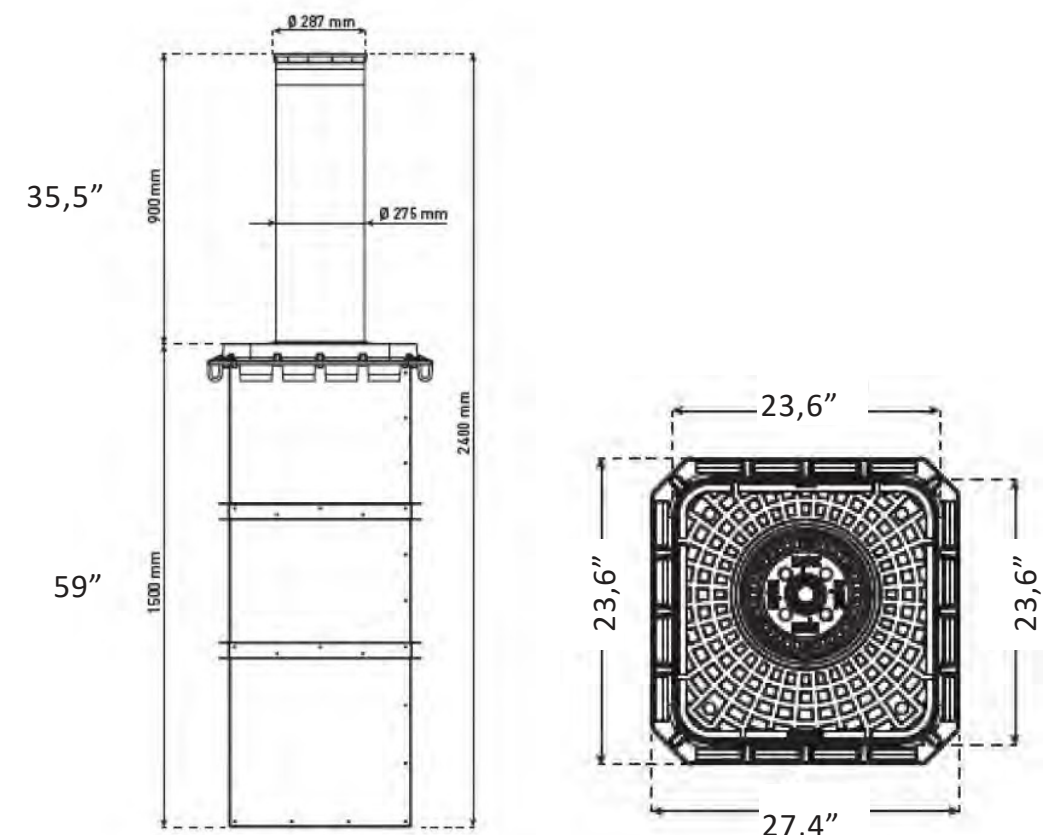
El funcionamiento suele iniciarse enviando una señal al sistema de control, que activa la unidad de potencia para mover el pistón y el bolardo. Los tiempos de ciclo son rápidos (segundos), y los sistemas suelen incluir sensores de seguridad (por ejemplo, para detectar obstáculos) y alertas sonoras/visuales.

Estos sistemas se utilizan ampliamente en centros comerciales peatonales, plazas, espacios para eventos y perímetros de seguridad, ya que equilibran la seguridad con la facilidad de uso —por ejemplo, se elevan para proteger durante aglomeraciones o eventos, y se bajan para el tráfico normal—. Las marcas y modelos específicos (por ejemplo, de fabricantes como Delta Scientific, Reliance Foundry o proveedores internacionales) varían en cuanto a sus características exactas, pero los principios se mantienen consistentes en los tipos hidráulicos, neumáticos y eléctricos.



Granger Plastics Company J-Drain

NO A ESCALA



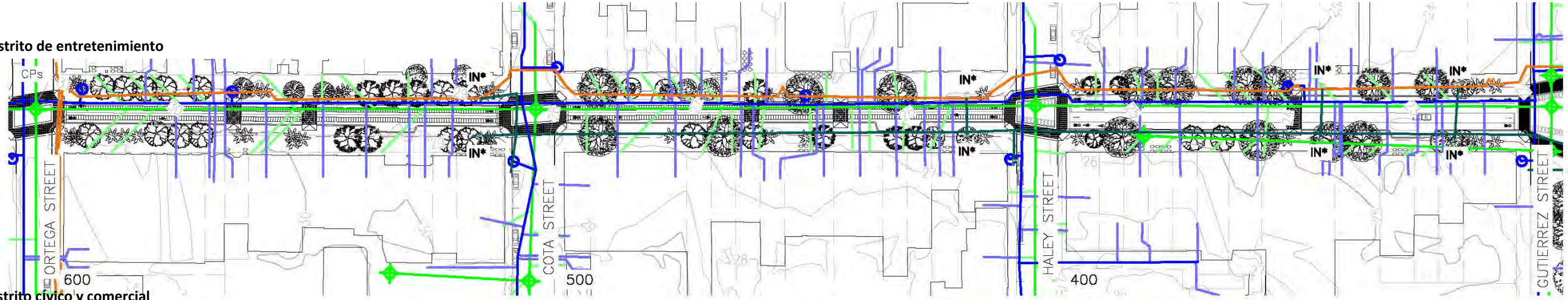
Sistemas Barrier 1 Bolardos retráctiles automáticos Nautilus C730

NO A ESCALA

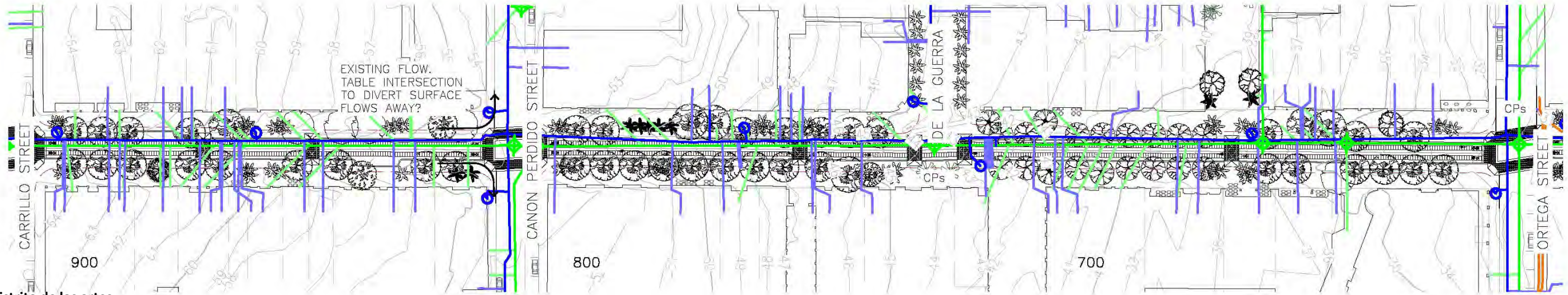
Esta traducción generada por inteligencia artificial se ofrece con el fin de facilitar el acceso público a los documentos de la Ciudad. No ha sido formalmente revisada y puede contener errores, omisiones o errores de gramática.

Servicios públicos existentes

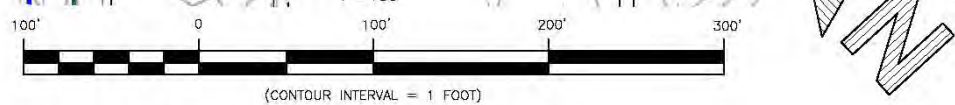
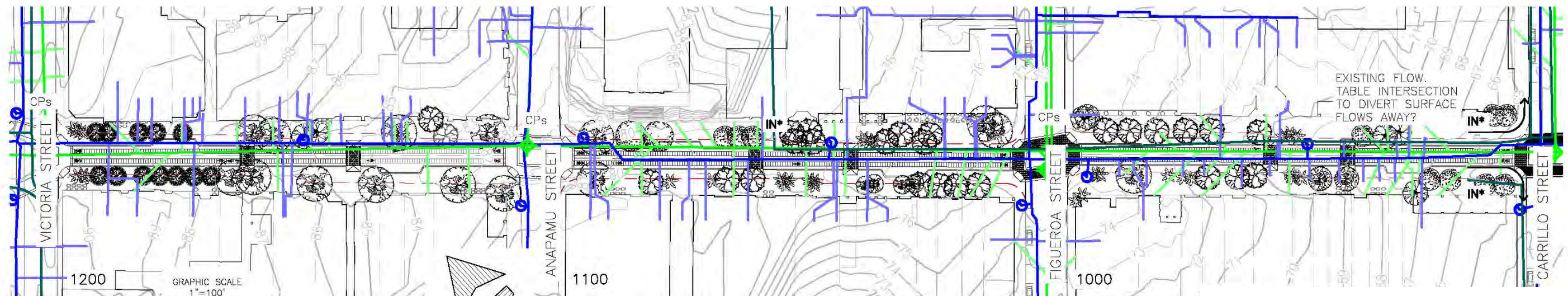
Distrito de entretenimiento



Distrito cívico y comercial



Distrito de las artes



- CPs: EXISTING CROSS PAN
- IN*: PERFORATE SIDES AND BOTTOM OF INLET BOX, FILL WITH NO. 57 AGGREGATE, REMOVE CURB INLET, COVER WITH PAVERS.
- SEE LEGEND NEXT SHEET.

BY SHAWN BARNHART/CRABTREE GROUP STREET PAGES: REVISION: 3.26.2026 10:11:48 AM

Barrio del Espectáculo

Drenaje del distrito de entretenimiento:

El segmento inferior del área del proyecto (por debajo de la calle Ortega, que cuenta con canaletas transversales) cuenta con bocas de drenaje pluvial y tuberías. La sección de corona invertida propuesta, con adoquines permeables como dispositivos de entrada, se extenderá a través de las intersecciones, reemplazando las bocas de drenaje y las canaletas. El curso del embalse en este distrito se conectará a las cajas de drenaje pluvial y/o alcantarillas existentes.

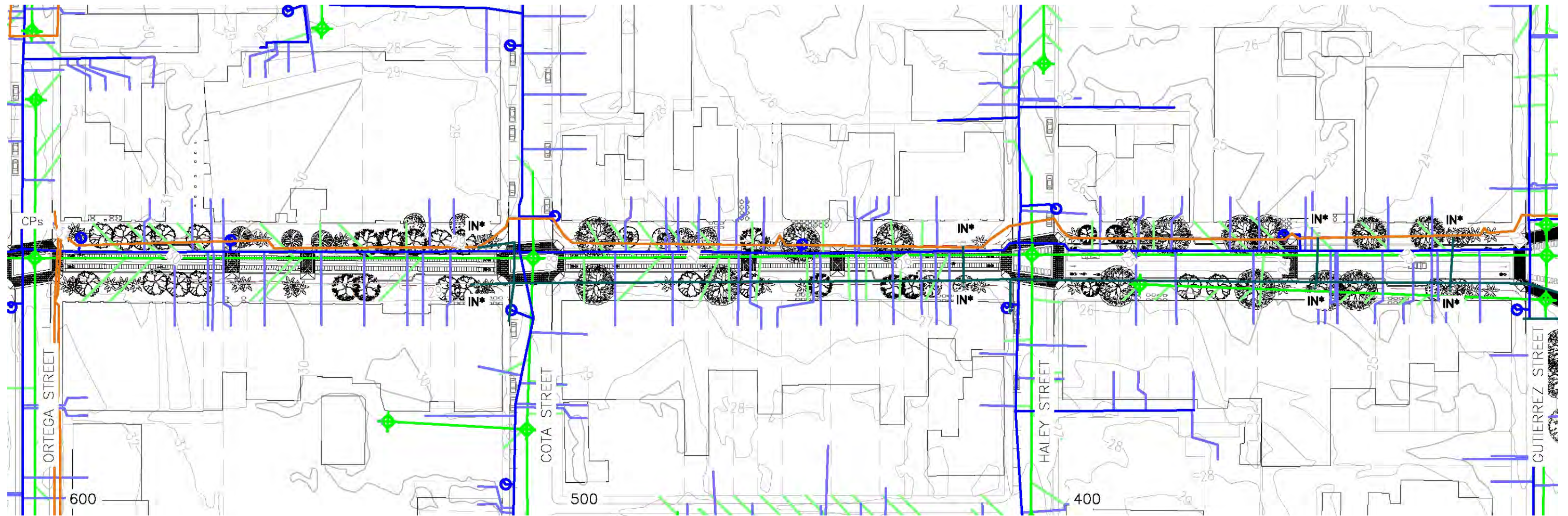
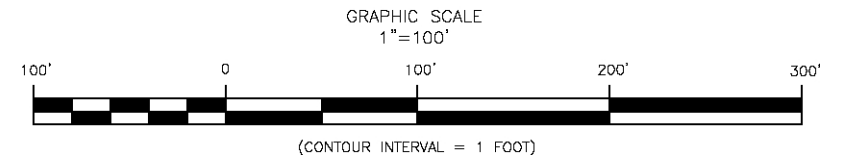
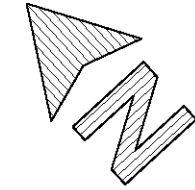
También se debe considerar una opción que aborde los posibles conflictos de servicios públicos y/o reemplace los servicios públicos obsoletos para todos los segmentos del corredor.

LEGEND

- EXISTING EDGE OF PAVEMENT
- EXISTING MAJOR CONTOUR (5')
- EXISTING MINOR CONTOUR (1')
- EXISTING LOT LINES
- EXISTING ROW
- EXISTING LOT BUILDING FOOTPRINT
- EXISTING WATER MAIN
- EXISTING SANITARY SEWER MAIN
- EXISTING FIBER OPTIC CABLE
- EXISTING WATER LATERAL
- EXISTING SANITARY SEWER LATERAL
- EXISTING FIRE HYDRANT
- EXISTING SANITARY SEWER LATERAL
- EXISTING ABANDONED WATER MAIN
- EXISTING ABANDONED WATER LATERAL
- EXISTING STORM DRAIN PIPE
- EXISTING CROSS PANS

NOTES:

- EXISTING EDGE OF PAVEMENT AND CONTOURS RECEIVED FROM MOULE & POLYZOIDES ON 01/2026.
- EXISTING UTILITY LOCATION DATA RECEIVED FROM THE CITY OF SANTA BARBARA ON 3/16/2026.
- IN*: PERFORATE SIDES AND BOTTOM OF EXISTING INLET BOX. FILL WITH NO. 57 AGGREGATE, REMOVE CURB INLET, COVER WITH PAVERS.



Barrio del Espectáculo

Distrito de entretenimiento - Plano de manzanas

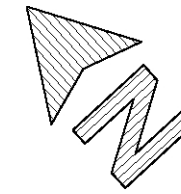
Drenaje del Distrito de Entretenimiento:

La sección de corona invertida se extiende a través de las intersecciones, tal como se ilustra. El bordillo redondeado propuesto termina al inicio del retorno del bordillo. La transición de la sección de corona invertida a la sección con corona transversal se produce detrás de la línea de los adoquines permeables, a través y detrás del paso de peatones. Esta transición debe cumplir con las normas de la ADA sobre pendientes transversales y rampas.

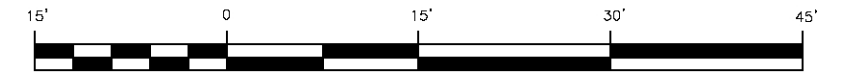
| LEGEND | |
|--------|----------------------------------|
| | EXISTING EDGE OF PAVEMENT |
| | EXISTING MAJOR CONTOUR (5') |
| | EXISTING MINOR CONTOUR (1') |
| | EXISTING LOT LINES |
| | EXISTING ROW |
| | EXISTING LOT BUILDING FOOTPRINT |
| | EXISTING WATER MAIN |
| | EXISTING SANITARY SEWER MAIN |
| | EXISTING FIBER OPTIC CABLE |
| | EXISTING WATER LATERAL |
| | EXISTING SANITARY SEWER LATERAL |
| | EXISTING FIRE HYDRANT |
| | EXISTING SANITARY SEWER LATERAL |
| | EXISTING ABANDONED WATER MAIN |
| | EXISTING ABANDONED WATER LATERAL |
| | EXISTING STORM DRAIN PIPE |
| | PROPOSED MAJOR CONTOUR (5') |
| | PROPOSED MINOR CONTOUR (1') |
| | EXISTING CROSS PANS |

NOTES:

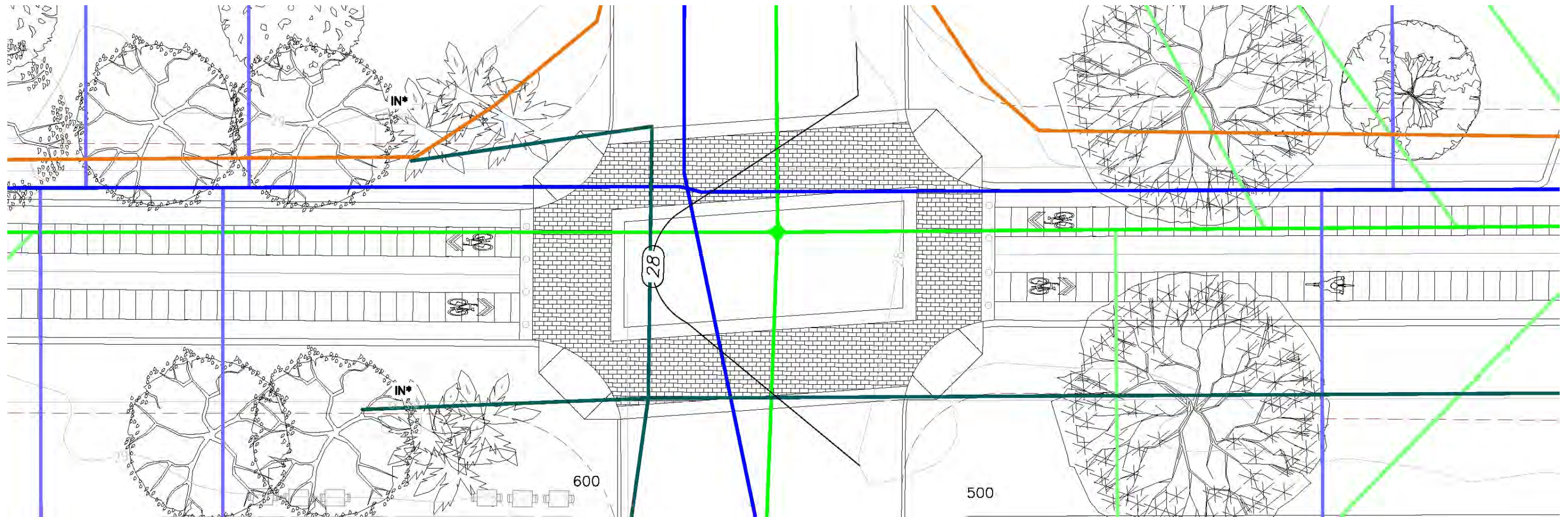
- EXISTING EDGE OF PAVEMENT AND CONTOURS RECEIVED FROM MOULE & POLYZOIDES ON 01/2026.
- EXISTING UTILITY LOCATION DATA RECEIVED FROM THE CITY OF SANTA BARBARA ON 3/16/2026.
- IN*: PERFORATE SIDES AND BOTTOM OF EXISTING INLET BOX, FILL WITH NO. 57 AGGREGATE, REMOVE CURB INLET, COVER WITH PAVERS.
- REMOVE EXISTING CROSS PANS AND RAMP, REPLACE WITH SIDEWALK PAVERS, NEW RAMPS, PAVING SECTION.



GRAPHIC SCALE
1"=15'



(CONTOUR INTERVAL = 1 FOOT)



Sección de lo Civil y lo Mercantil

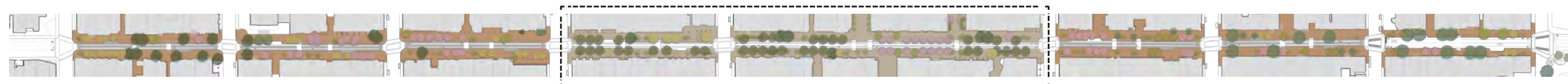
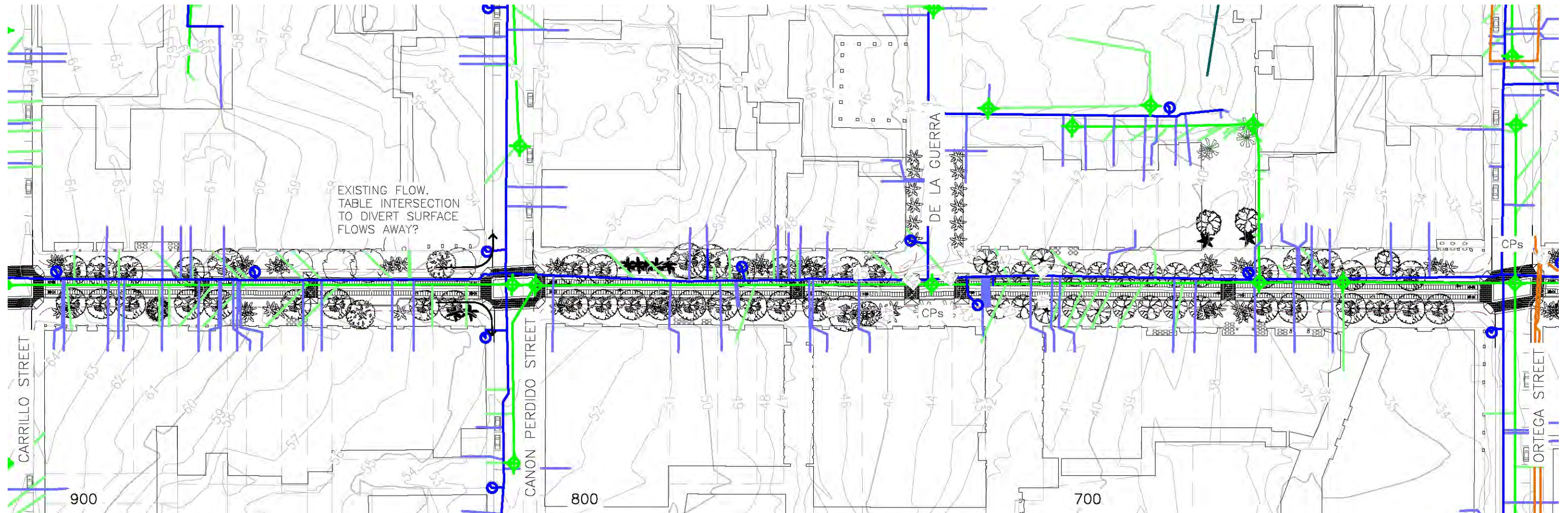
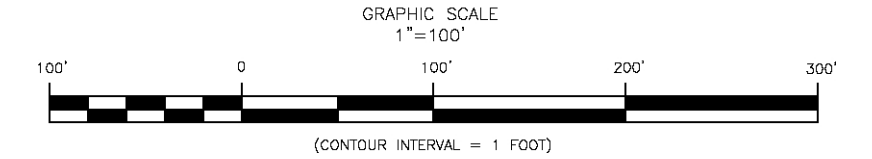
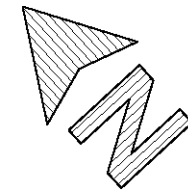
Drenaje del distrito cívico y comercial:

La sección típica prevalece en este distrito con modificaciones menores, si es que las hay. La escorrentía superficial tiende a drenarse lejos de State Street en Cabrillo Street y Canon Perdido Street; se podría considerar la elevación de las intersecciones si se necesita ese «desvío».

| LEGEND | |
|--------|----------------------------------|
| | EXISTING EDGE OF PAVEMENT |
| | EXISTING MAJOR CONTOUR (5') |
| | EXISTING MINOR CONTOUR (1') |
| | EXISTING LOT LINES |
| | EXISTING ROW |
| | EXISTING LOT BUILDING FOOTPRINT |
| | EXISTING WATER MAIN |
| | EXISTING SANITARY SEWER MAIN |
| | EXISTING FIBER OPTIC CABLE |
| | EXISTING WATER LATERAL |
| | EXISTING SANITARY SEWER LATERAL |
| | EXISTING FIRE HYDRANT |
| | EXISTING SANITARY SEWER LATERAL |
| | EXISTING ABANDONED WATER MAIN |
| | EXISTING ABANDONED WATER LATERAL |
| | EXISTING STORM DRAIN PIPE |
| | EXISTING CROSS PANS |

NOTES:

- EXISTING EDGE OF PAVEMENT AND CONTOURS RECEIVED FROM MOULE & POLYZOIDES ON 01/2026.
- EXISTING UTILITY LOCATION DATA RECEIVED FROM THE CITY OF SANTA BARBARA ON 3/16/2026.
- IN*: PERFORATE SIDES AND BOTTOM OF EXISTING INLET BOX, FILL WITH NO. 57 AGGREGATE, REMOVE CURB INLET, COVER WITH PAVERS.



Sección de lo Civil y lo Mercantil

Distrito cívico y comercial - Plano de manzanas

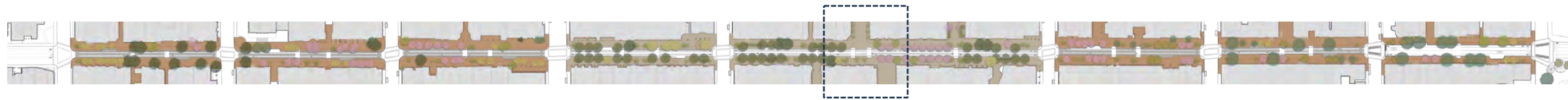
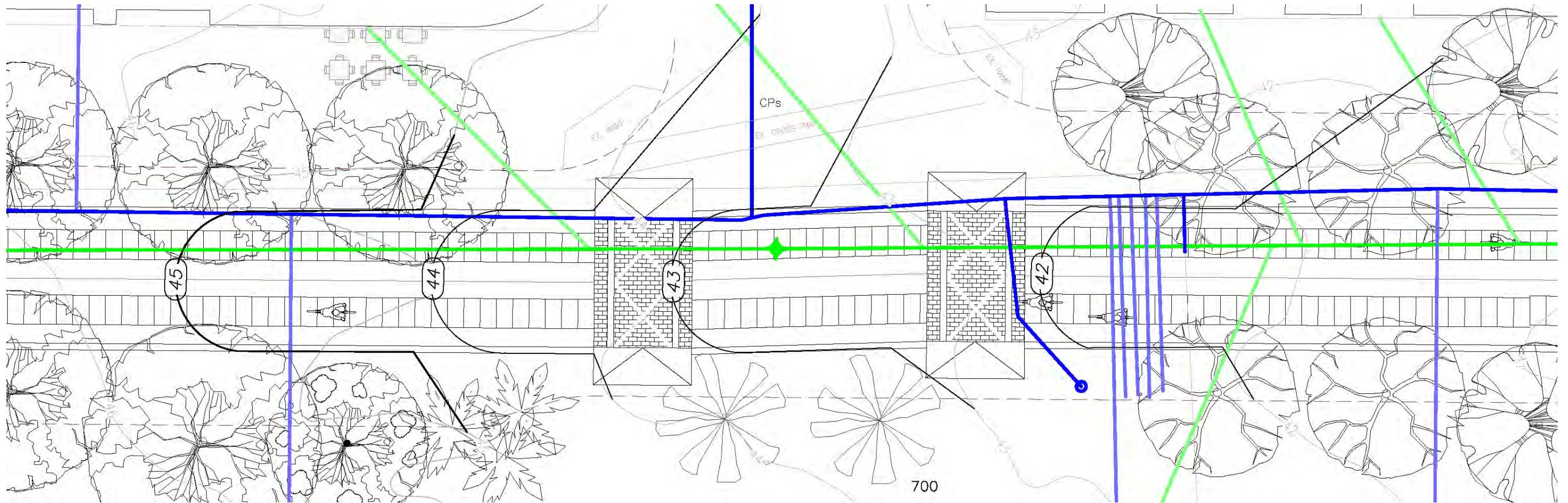
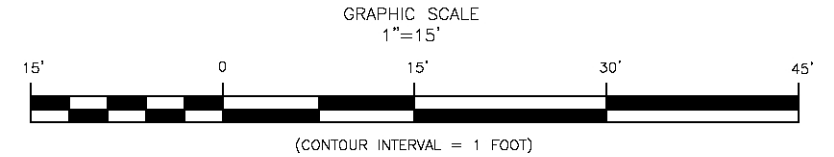
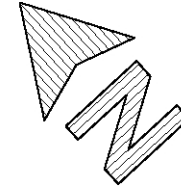
Drenaje del distrito cívico y comercial:

Las canaletas transversales y los antepechos se sustituyen por una sección de corona invertida que atraviesa las intersecciones, y las transiciones se producen detrás de los adoquines permeables.

| LEGEND | |
|--------|----------------------------------|
| | EXISTING EDGE OF PAVEMENT |
| | EXISTING MAJOR CONTOUR (5') |
| | EXISTING MINOR CONTOUR (1') |
| | EXISTING LOT LINES |
| | EXISTING ROW |
| | EXISTING LOT BUILDING FOOTPRINT |
| | EXISTING WATER MAIN |
| | EXISTING SANITARY SEWER MAIN |
| | EXISTING FIBER OPTIC CABLE |
| | EXISTING WATER LATERAL |
| | EXISTING SANITARY SEWER LATERAL |
| | EXISTING FIRE HYDRANT |
| | EXISTING SANITARY SEWER LATERAL |
| | EXISTING ABANDONED WATER MAIN |
| | EXISTING ABANDONED WATER LATERAL |
| | EXISTING STORM DRAIN PIPE |
| | PROPOSED MAJOR CONTOUR (5') |
| | PROPOSED MINOR CONTOUR (1') |
| | EXISTING CROSS PANS |

NOTES:

- EXISTING EDGE OF PAVEMENT AND CONTOURS RECEIVED FROM MOULE & POLYZOIDES ON 01/2026.
- EXISTING UTILITY LOCATION DATA RECEIVED FROM THE CITY OF SANTA BARBARA ON 3/16/2026.
- IN*: PERFORATE SIDES AND BOTTOM OF EXISTING INLET BOX, FILL WITH NO. 57 AGGREGATE, REMOVE CURB INLET, COVER WITH PAVERS.
- REMOVE EXISTING CROSS PANS AND RAMPS, REPLACE WITH SIDEWALK PAVERS, NEW RAMPS, PAVING SECTION.



Distrito de las Artes

Drenaje del Distrito de las Artes:

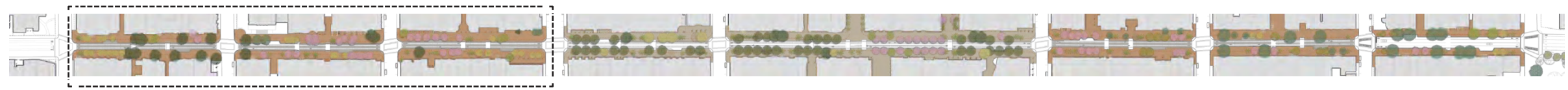
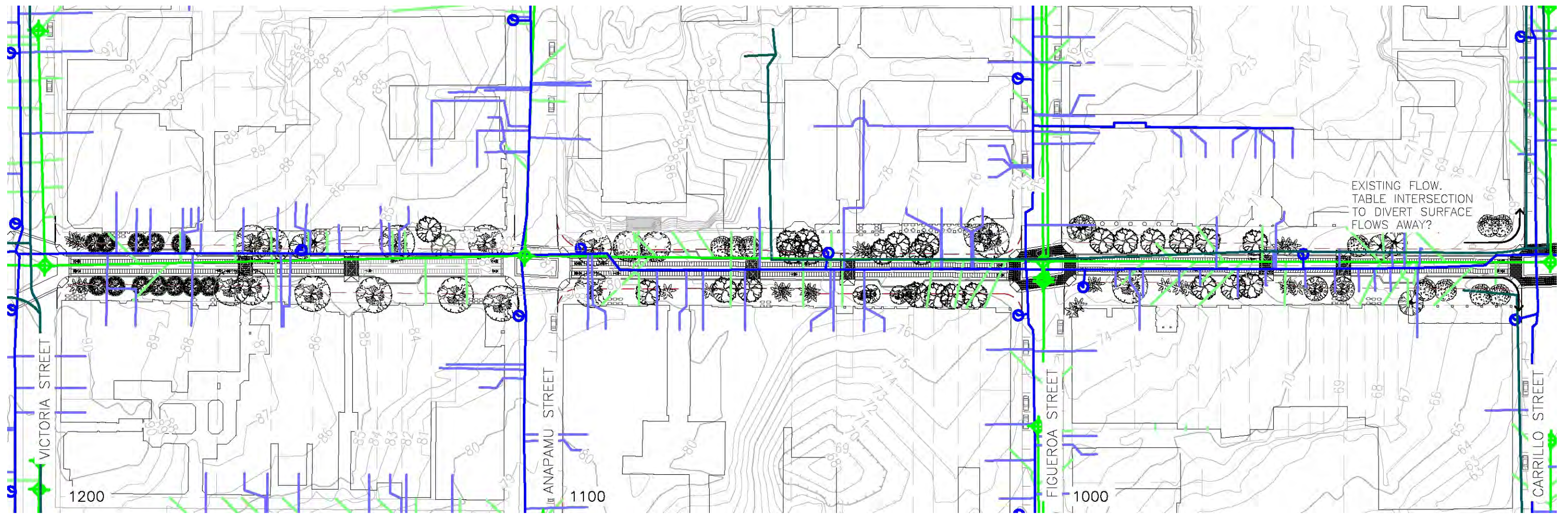
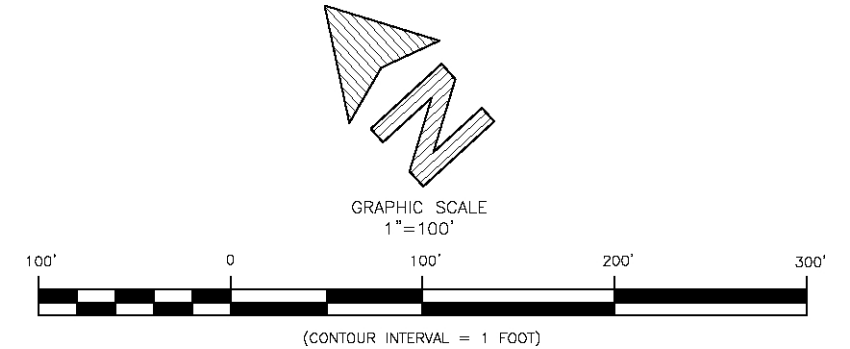
El tratamiento de ingeniería civil en el Distrito de las Artes imita al de los distritos inferiores.

LEGEND

| | |
|--|----------------------------------|
| | EXISTING EDGE OF PAVEMENT |
| | EXISTING MAJOR CONTOUR (5') |
| | EXISTING MINOR CONTOUR (1') |
| | EXISTING LOT LINES |
| | EXISTING ROW |
| | EXISTING LOT BUILDING FOOTPRINT |
| | EXISTING WATER MAIN |
| | EXISTING SANITARY SEWER MAIN |
| | EXISTING FIBER OPTIC CABLE |
| | EXISTING WATER LATERAL |
| | EXISTING SANITARY SEWER LATERAL |
| | EXISTING FIRE HYDRANT |
| | EXISTING SANITARY SEWER LATERAL |
| | EXISTING ABANDONED WATER MAIN |
| | EXISTING ABANDONED WATER LATERAL |
| | EXISTING STORM DRAIN PIPE |

NOTES:

- EXISTING EDGE OF PAVEMENT AND CONTOURS RECEIVED FROM MOULE & POLYZOIDES ON 01/2026.
- EXISTING UTILITY LOCATION DATA RECEIVED FROM THE CITY OF SANTA BARBARA ON 3/16/2026.



Distrito de las Artes

Distrito de las Artes - Plano de la manzana

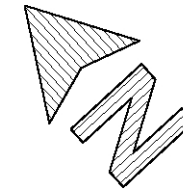
Drenaje del Distrito de las Artes:

El tratamiento de ingeniería civil en el Distrito de las Artes imita al de los distritos inferiores.

| LEGEND | |
|--------|----------------------------------|
| | EXISTING EDGE OF PAVEMENT |
| | EXISTING MAJOR CONTOUR (5') |
| | EXISTING MINOR CONTOUR (1') |
| | EXISTING LOT LINES |
| | EXISTING ROW |
| | EXISTING LOT BUILDING FOOTPRINT |
| | EXISTING WATER MAIN |
| | EXISTING SANITARY SEWER MAIN |
| | EXISTING FIBER OPTIC CABLE |
| | EXISTING WATER LATERAL |
| | EXISTING SANITARY SEWER LATERAL |
| | EXISTING FIRE HYDRANT |
| | EXISTING SANITARY SEWER LATERAL |
| | EXISTING ABANDONED WATER MAIN |
| | EXISTING ABANDONED WATER LATERAL |
| | EXISTING STORM DRAIN PIPE |
| | PROPOSED MAJOR CONTOUR (5') |
| | PROPOSED MINOR CONTOUR (1') |
| | EXISTING CROSS PANS |

NOTES:

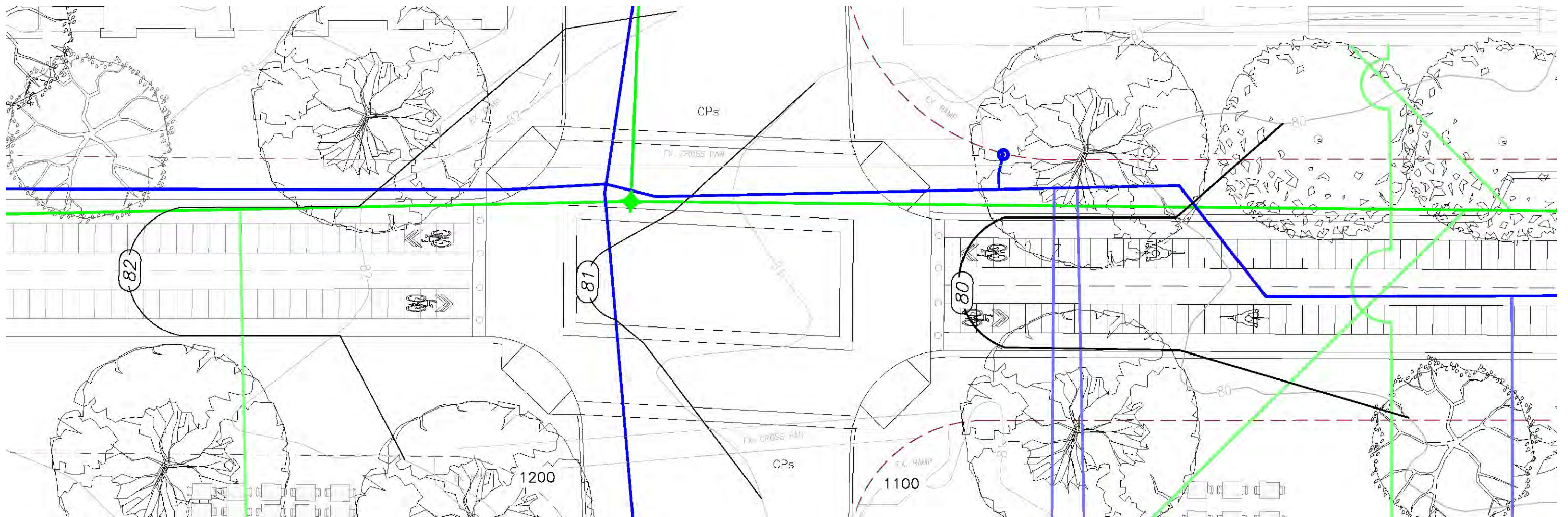
- EXISTING EDGE OF PAVEMENT AND CONTOURS RECEIVED FROM MOULE & POLYZOIDES ON 01/2026.
- EXISTING UTILITY LOCATION DATA RECEIVED FROM THE CITY OF SANTA BARBARA ON 3/16/2026.
- IN*: PERFORATE SIDES AND BOTTOM OF EXISTING INLET BOX, FILL WITH NO. 57 AGGREGATE, REMOVE CURB INLET, COVER WITH PAVERS.
- REMOVE EXISTING CROSS PANS AND RAMPS, REPLACE WITH SIDEWALK PAVERS, NEW RAMPS, PAVING SECTION.



GRAPHIC SCALE
1"=15'



(CONTOUR INTERVAL = 1 FOOT)



APÉNDICE E

Santa Bárbara, California

ANÁLISIS DEL COMERCIO MINORISTA DE STATE STREET



STATE STREET RETAIL

Resumen

Santa Bárbara está situada en un mercado comercial de 2 mil millones de dólares, uno de los más prósperos y atractivos de California. Los 7 millones de visitantes de la región gastaron más de 2 mil millones de dólares en 2025. Stearns Wharf y State Street son las dos atracciones turísticas más visitadas. State Street ha experimentado un crecimiento constante en el número de visitantes, alcanzando un total de 1,3 millones en 2025; sin embargo, las ventas de las tiendas y los valores de los inmuebles comerciales siguen siendo desiguales.

Los cierres de Macy's y Nordstrom, el aumento del gasto en línea y la pandemia han transformado el centro de la ciudad, pasando de ser un destino regional de grandes almacenes a una colección de tiendas más pequeñas, restaurantes y espacios de reunión pública.

Marshalls, Dollar Tree, REI, 7-Eleven y World Market son ahora las cinco tiendas minoristas más visitadas de State Street. Apple ocupa el puesto número 18 entre las tiendas más concurridas del centro de la ciudad. Solo Marshalls recibió 400 000 compradores en 2025 —unos 1100 al día—, lo que indica una fuerte demanda de productos de marca a precios moderados y de salidas de compras breves y con un propósito específico.

Las pequeñas boutiques locales por sí solas no pueden satisfacer las necesidades y preferencias de compra de toda la comunidad de Santa Bárbara ni de sus visitantes. Cabe destacar que muchos turistas prefieren comprar en marcas nacionales conocidas.

Los propietarios de State Street citan su cierre y su diseño incierto como los principales factores que contribuyen a la disminución de las ventas de las tiendas y del valor de las propiedades comerciales. Por el contrario, los restaurantes han experimentado fuertes aumentos en las ventas

desde la pandemia y atribuyen en gran medida su crecimiento al cierre de la calle.

Las 12 cuadras de State Street se organizan en cuatro distritos especializados: el Distrito de las Artes, el Distrito Comercial Cívico, el Distrito del Entretenimiento y la Funk Zone.

Estos distritos se extienden hacia las calles laterales adyacentes, lo que les da una forma más cuadrada en lugar de estrictamente lineal. State Street se extiende a lo largo de 1,6 millas —una caminata cuesta arriba de aproximadamente 30 minutos de caminata cuesta arriba— desde Stearns Wharf hasta el Distrito de las Artes. Las tiendas de comestibles y los servicios del vecindario se encuentran a lo largo de las calles paralelas. Cada distrito ofrece actividades distintas, oportunidades de creación de espacios, experiencias para locales y visitantes, modelos de inversión y otras condiciones que deben reflejarse en el diseño de la calle.

Un enfoque de diseño flexible mejoraría aún más State Street como lugar cultural, comercial y de reunión, al tiempo que permitiría una gestión y ajustes bloque por bloque en respuesta a las tendencias cambiantes del mercado y las preferencias de la comunidad.



STATE STREET RETAIL

Tendencias del comercio minorista en EE. UU. tras la pandemia

- **Gasto en comida y restaurantes**

Las cadenas de restaurantes de nivel medio con servicio de mesa están teniendo dificultades para competir con los conceptos de comida rápida informal; El gasto de los consumidores se está desplazando hacia las tiendas de comestibles y las comidas en casa;

Las tiendas de dólar están invirtiendo en alimentos frescos y en mejorar la calidad, aunque los resultados son desiguales.

- **Inmobiliaria y desarrollo minorista**

Escasez de espacios comerciales de clase A debido a la limitada construcción de nuevos locales y a la fuerte demanda de grandes inquilinos con tiendas físicas;

Los grandes centros urbanos de uso mixto se están recuperando de las pérdidas causadas por la pandemia, pero la construcción de nuevos proyectos se ha estancado en gran medida;

Los minoristas nacionales están apuntando a ciudades pequeñas y medianas bien administradas (por ejemplo, áreas apoyadas por BID) para su expansión.

- **Expansión y contracción de los minoristas**

Las marcas nacionales están abriendo nuevas tiendas de manera agresiva;

Los grandes almacenes de gama media y de lujo están reduciendo su tamaño o cerrando establecimientos;

En general, los grandes almacenes están luchando contra el comercio electrónico y las tiendas de descuento, lo que ha provocado cientos de cierres.

- **Tendencias en el comportamiento de los consumidores**

Los compradores visitan las tiendas con más frecuencia, pero pasan menos tiempo en cada visita;

El gasto discrecional en el comercio minorista sigue siendo desigual;

Los centros comerciales de lujo están obteniendo mejores resultados, con ventas que superan los niveles previos a la pandemia.

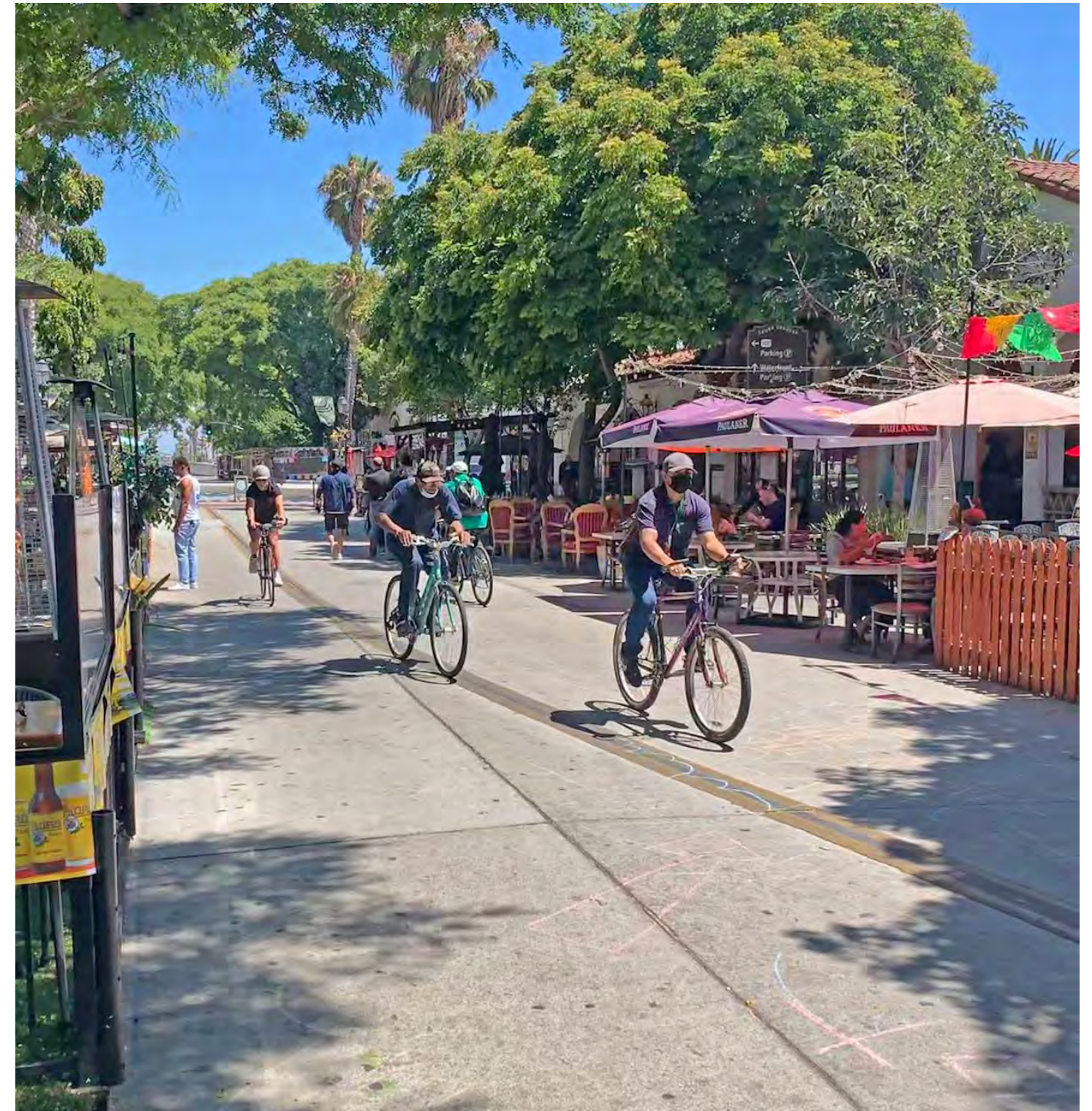
- **Rendimiento por categoría**

La electrónica (teléfonos, computadoras) se ha recuperado;

Las ventas de muebles para el hogar están disminuyendo;

Los clubes de almacenes suburbanos (por ejemplo, Costco, Sam's Club) siguen manteniendo unas ventas sólidas en la era de la pandemia;

Walmart sigue generando ventas récord en sus tiendas existentes;



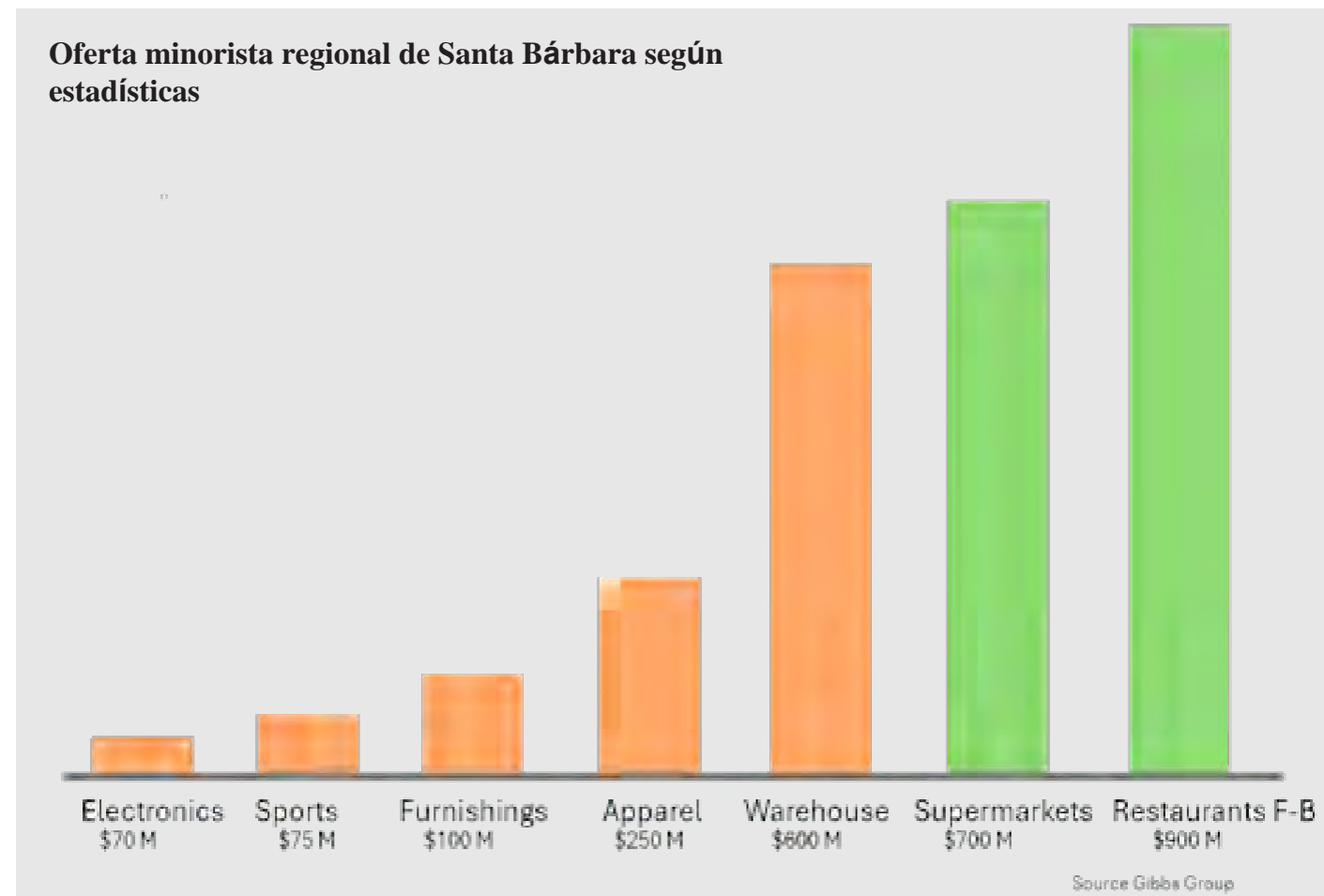
State Street durante la pandemia de COVID-19.

STATE STREET RETAIL

Gasto minorista regional en Santa Bárbara

Estos datos representan un análisis macroeconómico, no incluyen el gasto en turismo y no reflejan directamente la demanda del mercado minorista de State Street:

- 900 millones de dólares de gasto total de los hogares en restaurantes en un radio de 20 minutos en auto; menos que las ventas de los restaurantes existentes, lo que indica estadísticamente una demanda mínima de restaurantes adicionales en la región metropolitana de Santa Bárbara.
- 650 millones de dólares de gasto total de los hogares en tiendas de comestibles en un radio de 20 minutos en auto; inferior a las ventas de las tiendas de comestibles existentes, lo que indica estadísticamente una demanda mínima de tiendas de comestibles adicionales en la región metropolitana de Santa Bárbara.
- 600 millones de dólares de gasto total de los hogares en tiendas de productos no alimenticios en un radio de 20 minutos en auto; cifra inferior a las ventas de las tiendas de comestibles existentes, lo que indica estadísticamente una demanda mínima de tiendas de productos no alimenticios adicionales en la región metropolitana de Santa Bárbara.



Basado en un tiempo de viaje en auto de 20 minutos desde el Ayuntamiento en el centro



de Santa Bárbara.

STATE STREET RETAIL

Gasto minorista y ventas en tiendas en 2025

Gasto de los hogares y ventas de las tiendas existentes en 2025

Estos gráficos resumen el gasto minorista total de los hogares y las ventas de las tiendas existentes en un radio de 20 minutos en auto desde State Street. Las ventas de las tiendas existentes y el gasto de los hogares pueden ayudar a las empresas en la planificación de su desarrollo. Estos datos representan un análisis macroeconómico, no incluyen el gasto turístico y no reflejan directamente la demanda del mercado minorista de State Street.

| Gráfico 1 | 2025 - Statistical Opportunity Gap for New Stores | | | |
|---|---|---------------------------------|--|--|
| | A | B | C | D |
| | Business Type | HH Spending 2025 Demand (\$) | Exist. Store Sales 2025 Supply (\$) | Positive Demand - Black Negative Demand - Red |
| Totals | | | | |
| Total retail trade including food and drink | 6,422,358,810 | 5,219,558,971 | 1,202,799,839 | |
| Total retail trade | 5,463,168,745 | 4,146,585,282 | 1,316,583,464 | |
| Motor Vehicle and Parts Dealers | | | | |
| Motor vehicle and parts dealers | 1,179,128,009 | 891,338,347 | 287,789,662 | |
| Automobile dealers | 997,372,347 | 790,840,109 | 206,532,238 | |
| New car dealers | 894,763,747 | 774,282,982 | 120,480,765 | |
| Used car dealers | 102,608,600 | 16,557,127 | 86,051,473 | |
| Furniture and Home Furnishings Stores | | | | |
| Total Furniture and home furnishings stores | 106,149,342 | 108,341,656 | -2,192,314 | |
| Furniture stores | 56,999,195 | 33,710,056 | 23,289,139 | |
| Home furnishings stores | 49,150,147 | 74,631,600 | -25,481,453 | |
| Floor covering stores | 21,335,287 | 25,628,552 | -4,293,264 | |
| Other home furnishings stores | 27,814,860 | 49,003,049 | -21,188,189 | |
| Electronics and Appliance Stores | | | | |
| Total Electronics and appliance stores | 68,575,886 | 87,028,128 | -18,452,242 | |
| Household appliance stores | 16,157,699 | 15,079,447 | 1,078,252 | |
| Electronics stores | 52,418,187 | 71,948,680 | -19,530,494 | |
| Building Material and Garden Equipment | | | | |
| Total Building material and garden equipment | 361,713,426 | 328,566,447 | 33,146,978 | |
| Building material and supplies dealers | 312,679,132 | 292,423,069 | 20,256,063 | |
| Home centers | 170,001,932 | 115,053,466 | 54,948,466 | |
| Paint and wallpaper stores | 12,143,456 | 14,983,625 | -2,840,169 | |
| Hardware stores | 31,352,566 | 36,841,832 | -5,489,266 | |
| Other building material dealers | 99,181,178 | 125,544,146 | -26,362,968 | |
| Lawn and garden equipment | 49,034,293 | 36,143,378 | 12,890,915 | |
| Food and Beverage Stores | | | | |
| Total Food and beverage stores | 720,151,042 | 991,281,873 | -271,130,831 | |
| Grocery stores | 644,200,905 | 909,698,782 | -265,497,877 | |
| Supermarkets | 614,973,588 | 876,765,518 | -261,791,930 | |
| Convenience stores | 29,227,316 | 32,933,264 | -3,705,947 | |
| Specialty food stores | 20,484,636 | 28,781,055 | -8,296,420 | |
| Meat markets | 6,298,447 | 11,174,040 | -4,875,593 | |
| Fish and seafood markets | 2,465,056 | 6,316,569 | -3,851,513 | |
| Fruit and vegetable markets | 4,156,655 | 3,569,158 | 587,497 | |
| Beer, wine, and liquor stores | 55,465,502 | 52,802,036 | 2,663,466 | |
| Health and Personal Care Stores | | | | |
| Total Health and personal care stores | 310,381,337 | 283,811,249 | 26,570,088 | |
| Pharmacies and drug stores | 261,157,224 | 231,955,452 | 29,201,772 | |
| Cosmetics, beauty supplies | 21,546,749 | 29,140,009 | -7,593,260 | |
| Optical goods stores | 10,446,519 | 4,201,178 | 6,245,341 | |
| Other health and personal care stores | 17,230,845 | 18,514,610 | -1,283,766 | |
| Gasoline Stations | | | | |
| Total Gasoline Stations | 473,192,137 | 307,650,815 | 165,541,322 | |

Area de 20 minutos en auto desde el Ayuntamiento de Santa Barbara Fuente: Claritas - Envirotics Analytics.

STATE STREET RETAIL

Gasto minorista y ventas en tiendas en 2025

Gasto de los hogares y ventas de las tiendas existentes en 2025

Estos gráficos resumen el gasto minorista total de los hogares y las ventas de las tiendas existentes en un radio de 20 minutos en auto desde State Street. Las ventas de las tiendas existentes y el gasto de los hogares pueden ayudar a las empresas en la planificación del desarrollo. Estos datos representan un análisis macroeconómico, no incluyen el gasto turístico y no reflejan directamente la demanda del mercado minorista de State Street.

| Gráfico 2 | 2025 - Statistical Opportunity Gap for New Stores | | | |
|---|---|---------------------------------|--|--|
| | A | B | C | D |
| | Business Type | HH Spending 2025 Demand (\$) | Exist. Store Sales 2025 Supply (\$) | Positive Demand - Black Negative Demand-Red |
| Clothing and Clothing Accessories Stores | | | | |
| Total Clothing and clothing accessories stores | 245,847,386 | 332,553,092 | -86,705,705 | |
| Clothing stores | 173,007,175 | 277,378,646 | -104,371,471 | |
| Men's clothing stores | 7,536,237 | 2,464,012 | 5,072,225 | |
| Women's clothing stores | 27,497,128 | 53,211,084 | -25,713,956 | |
| Children's and infants' clothing stores | 5,521,193 | 6,503,312 | -982,119 | |
| Family clothing stores | 106,872,238 | 181,838,666 | -74,966,429 | |
| Clothing accessories stores | 10,378,334 | 19,125,147 | -8,746,813 | |
| Other clothing stores | 15,202,045 | 14,236,425 | 965,620 | |
| Shoe stores | 30,074,934 | 18,116,082 | 11,958,852 | |
| Jewelry, luggage, and leather goods stores | 42,765,277 | 37,058,364 | 5,706,914 | |
| Sporting Goods, Hobby, and Book Stores | | | | |
| Total Sporting goods and book stores | 82,950,996 | 71,439,039 | 11,511,957 | |
| Sporting goods, hobby stores | 74,119,620 | 61,907,167 | 12,212,453 | |
| Sporting goods stores | 54,293,807 | 47,155,177 | 7,138,630 | |
| Hobby, toy, and game stores | 15,047,503 | 9,798,078 | 5,249,425 | |
| Sewing, needlework, stores | 2,363,240 | 2,301,746 | 61,494 | |
| Musical instrument and supplies | 2,415,069 | 2,652,166 | -237,096 | |
| Book stores | 8,392,538 | 9,067,257 | -674,719 | |
| News dealers and newsstands | 438,838 | 464,615 | -25,777 | |
| General Merchandise Stores | | | | |
| Total General merchandise stores | 667,534,825 | 310,670,022 | 356,864,804 | |
| Department stores | 44,073,826 | 23,842,183 | 20,231,643 | |
| Other general merchandise stores | 623,460,999 | 286,827,839 | 336,633,160 | |
| Warehouse clubs and supercenters | 572,177,725 | 271,757,223 | 300,420,503 | |
| All other general merchandise stores | 51,283,274 | 15,070,616 | 36,212,658 | |
| Miscellaneous Store Retailers | | | | |
| Total Miscellaneous store retailers | 129,965,430 | 160,090,657 | -30,125,227 | |
| Florists | 6,665,726 | 9,784,465 | -3,118,739 | |
| Office supplies, stationery, and gift stores | 20,471,797 | 33,171,465 | -12,699,668 | |
| Used merchandise stores | 20,330,793 | 31,200,755 | -10,869,962 | |
| Pet and pet supplies stores | 23,508,584 | 41,378,966 | -17,870,381 | |
| Art dealers | 13,344,442 | 13,765,538 | -421,096 | |
| Tobacco stores | 9,563,796 | 9,377,460 | 186,337 | |
| Food services and drinking places | | | | |
| Drinking places (alcoholic beverages) | 32,887,128 | 39,495,966 | -6,608,838 | |
| Total Restaurants | 861,582,439 | 984,361,633 | -122,779,194 | |
| Full-service restaurants | 433,590,505 | 527,522,520 | -93,932,015 | |
| Limited-service restaurants | 363,303,337 | 328,378,357 | 34,924,980 | |
| Cafeterias, grill buffets, and buffets | 9,262,363 | 1,527,606 | 7,734,758 | |
| Snack and non-alcoholic beverage bars | 55,426,233 | 126,933,150 | -71,506,917 | |

Area a 20 minutos en auto del Ayuntamiento de Santa Bárbara Fuente: Claritas - Environics Analytics.

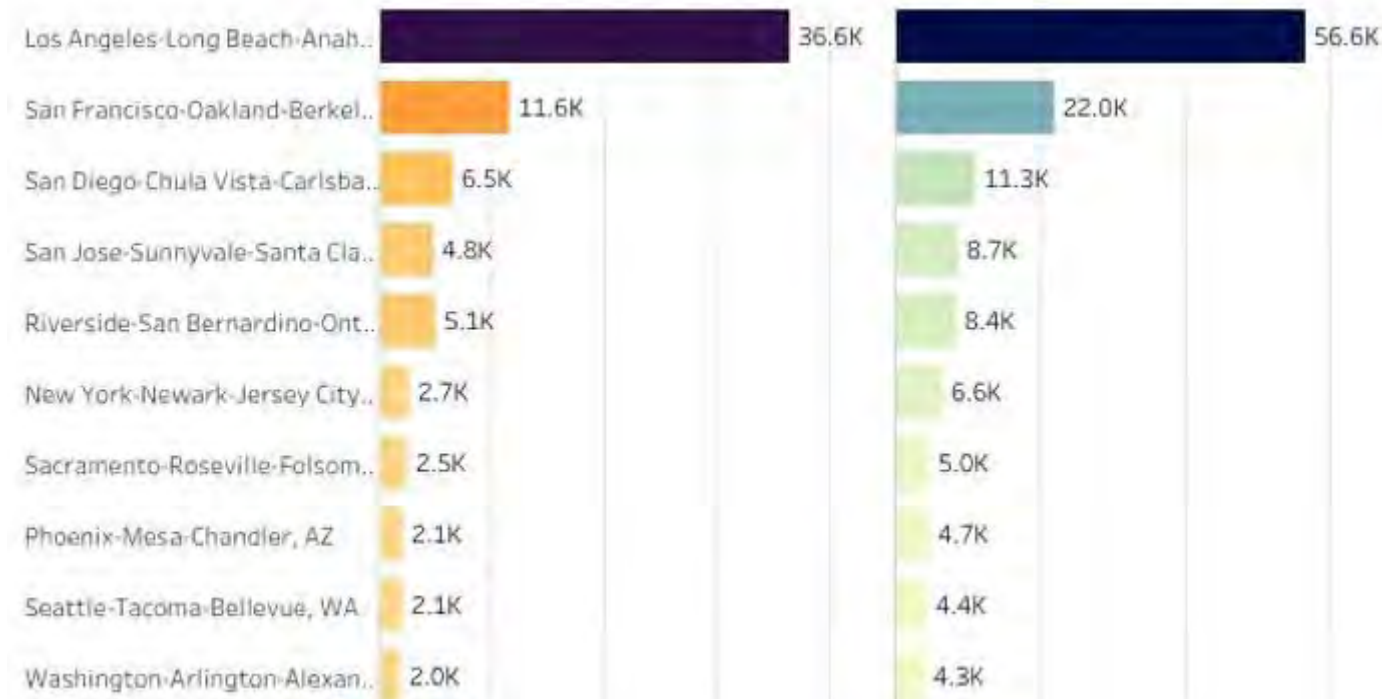
STATE STREET RETAIL

Turismo

Visitantes que pernoctan en 2025

| | |
|--------|------------------|
| 37 000 | Los Ángeles |
| 12 000 | San Francisco |
| 7.000 | San Diego |
| 5.000 | Riverside |
| 5.000 | San José |
| 3.000 | Nueva York |
| 2.500 | Sacramento |
| 2.000 | Phoenix, Arizona |
| 2.000 | Seattle, WA |
| 2.000 | Washington, D.C. |
| 1.700 | Chicago, IL |

Origen de los visitantes de Santa Bárbara en 2025



Indica que Los Ángeles, San Francisco y San Diego son las tres regiones con mayor número de visitantes.

Visitas por hora a State Street - 2025

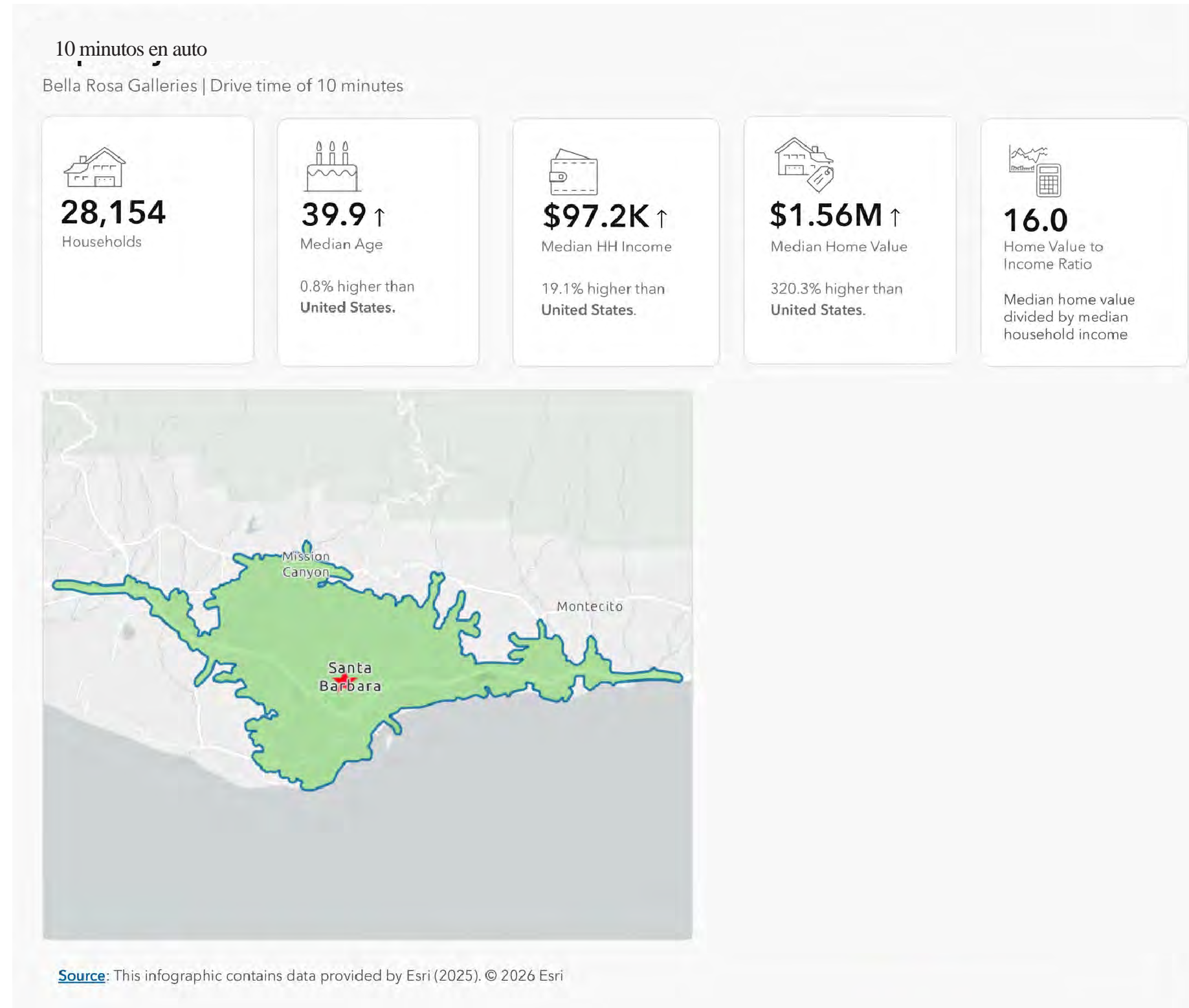


Indica que de 11:00 a. m. a 8:00 p. m. son las horas pico de visita para los negocios de State St.

COMERCIO MINORISTA EN STATE STREET

Perfil regional de Santa Bárbara

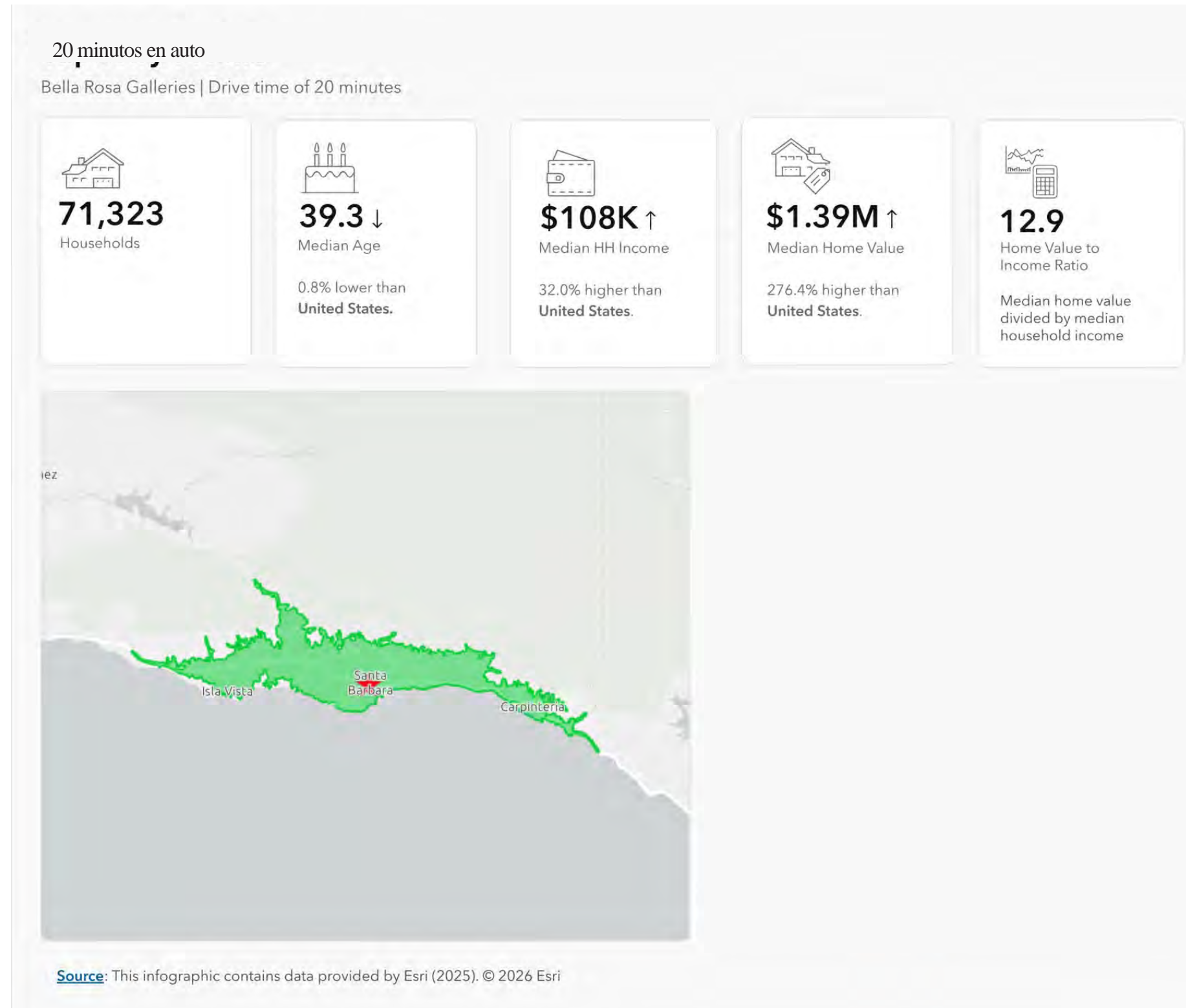
Los gráficos indican el número de hogares con ingresos de moderados a altos ubicados a menos de 10 minutos en auto. Los 71,000 hogares de la ciudad están a menos de 1,3 millones de visitantes, lo que indica que el turismo es un motor económico principal



COMERCIO MINORISTA EN STATE STREET

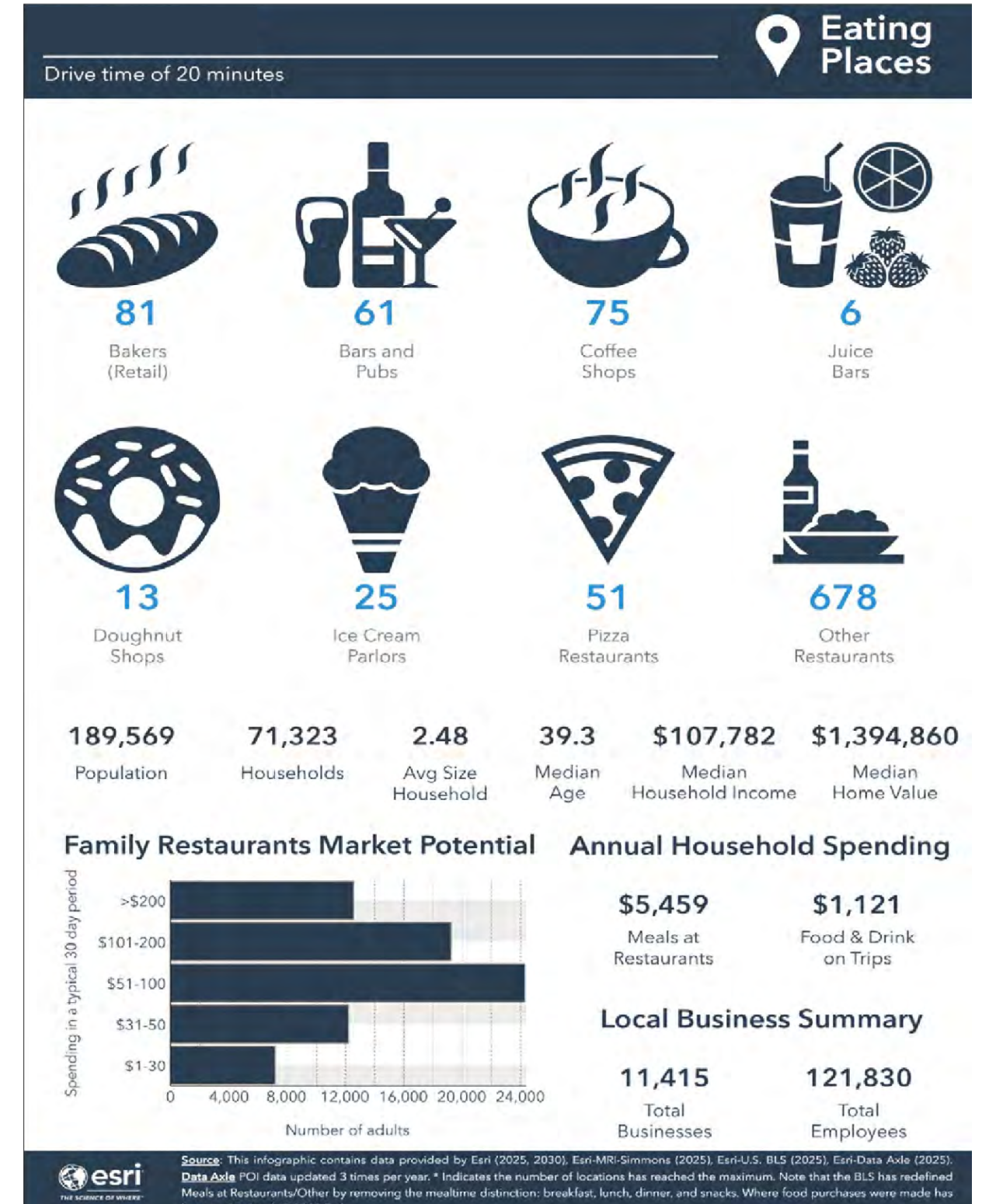
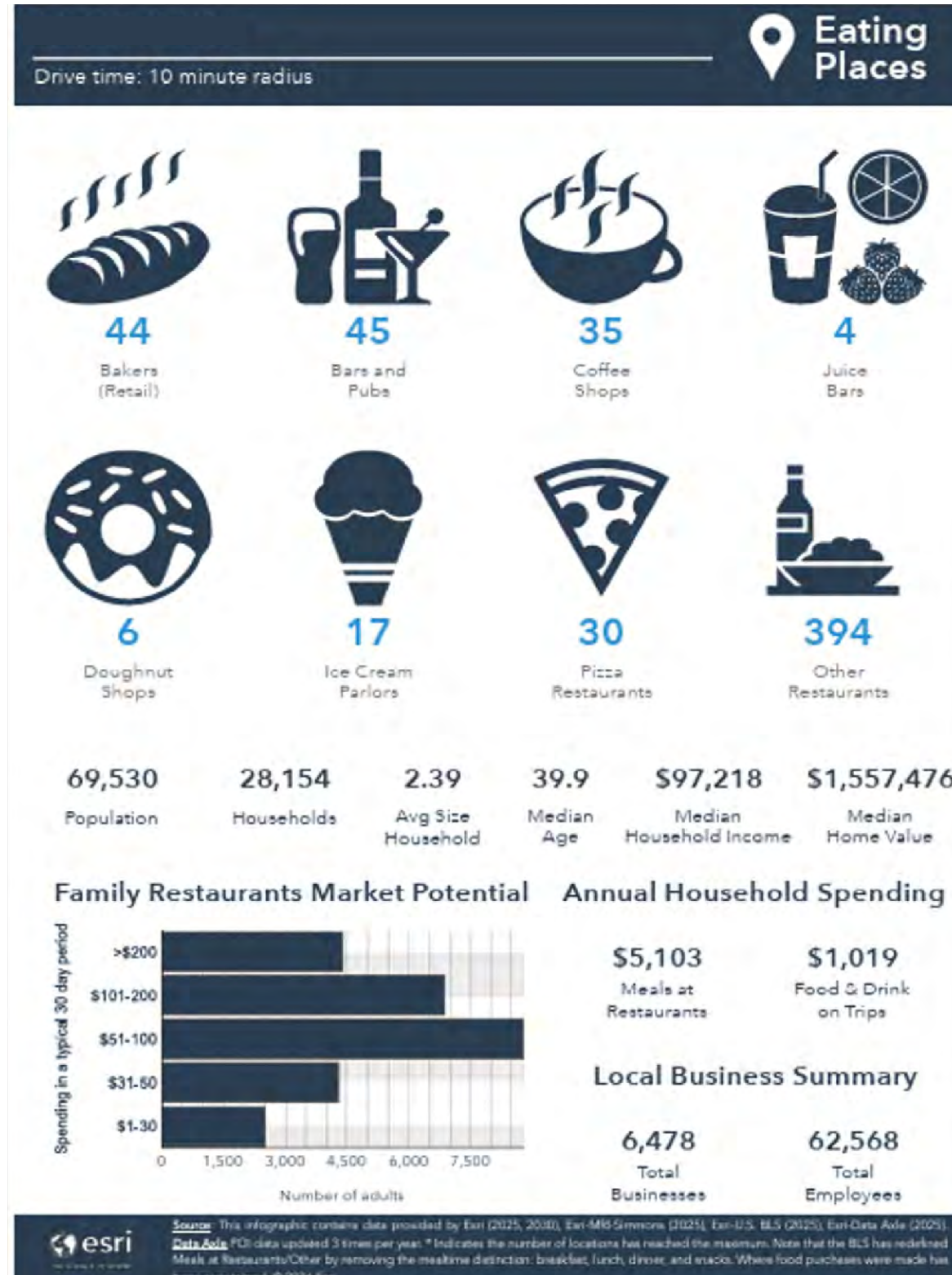
Perfil regional de Santa Bárbara

Los gráficos indican el número de hogares con ingresos moderados a altos ubicados a menos de 20 minutos en auto. Los 71 000 hogares de la ciudad se encuentran a menos de 1,3 millones de visitantes, lo que indica que el turismo es un motor económico principal



Restaurantes a 10-20 minutos en auto

El gráfico ilustra la cantidad total de establecimientos de comida y bebida a una distancia de 10 y 20 minutos en auto de Santa Bárbara. Esto indica una fuerte competencia para los restaurantes de State Street.



STATE STREET RETAIL

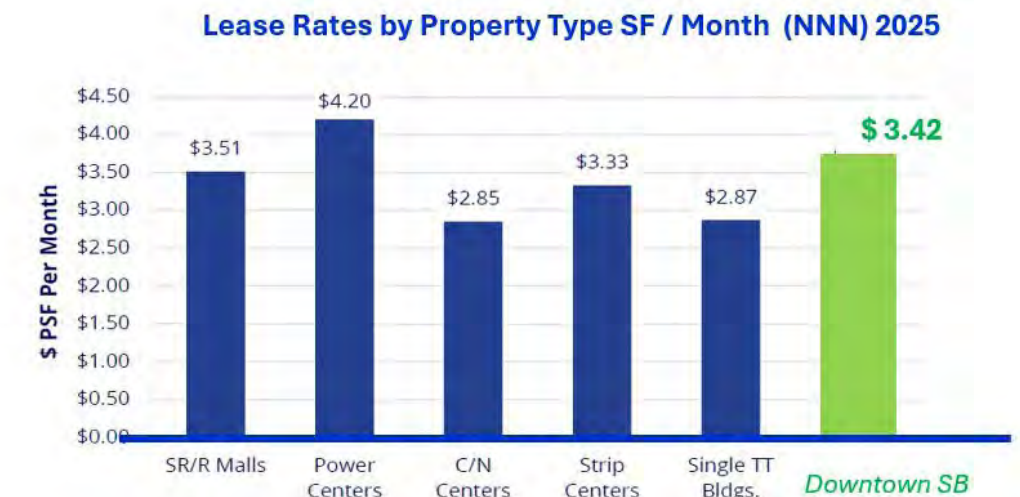
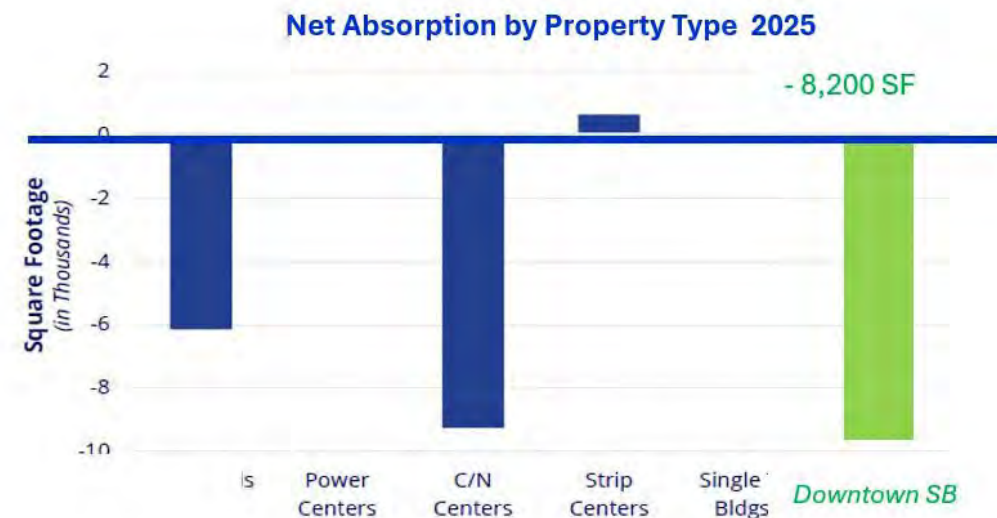
Tendencias del mercado inmobiliario

Zona del centro de Santa Bárbara

- 3,5 millones de pies cuadrados de inventario minorista total - tasa de desocupación del 13 %
- 265 000 pies cuadrados de locales comerciales de barrio – 4 % de desocupación – se ha duplicado desde 2020
- 140 000 pies cuadrados de locales comerciales en hileras: 1,3 % de desocupación, una disminución del 5 % desde 2020
- 2 millones de pies cuadrados de comercio minorista general: 5,4 % de desocupación; se mantiene estable desde 2020
- Los alquileres comerciales de mercado subieron un
- El gasto en línea y la pandemia han transformado el centro de la ciudad, que ha pasado de ser un destino regional para ir de compras a grandes almacenes a convertirse en pequeños grupos de tiendas, restaurantes y centros culturales

Área de Santa Bárbara

- 25 millones de pies cuadrados de superficie comercial total – tasa de desocupación del 4,6 %
- Centros comerciales de 2 millones de pies cuadrados – 25 % de desocupación – se duplicó desde 2020
- 1 millón de pies cuadrados de centros comerciales de - una disminución del 5 % desde 2020
- 6 millones de pies cuadrados de centros de barrio – 5 % de desocupación – estable desde 2020
- 15 millones de pies cuadrados de comercio minorista general – 2 % de desocupación – una disminución del 5 % desde 2020
- Los alquileres comerciales de mercado han subido un 1,2 %
- (-8 %) Absorción de inmuebles comerciales en el centro de Santa Bárbara



| MARKET/PROPERTY TYPE | TOTAL INVENTORY SF | VACANCY RATE | VACANCY RATE PREVIOUS | NET ABSORPTION CURRENT | NET ABSORPTION YTD | NEW SUPPLY SF | UNDER CONSTRUCTION SF | AVG DIRECT ASKING RATE (NNN) |
|--------------------------------|--------------------|--------------|-----------------------|------------------------|--------------------|---------------|-----------------------|------------------------------|
| Santa Barbara County | | | | | | | | |
| Super Regional/Regional Malls | 1,235,678 | 28.3% | 27.8% | (6,145) | 12,798 | 0 | 0 | \$3.51 |
| Power Centers | 474,427 | 0.0% | 0.0% | - | 0 | 0 | 0 | \$4.20 |
| Community/Neighborhood Centers | 1,855,131 | 6.5% | 6.0% | (9,253) | (27,382) | 0 | 0 | \$2.85 |
| Strip Centers | 575,637 | 1.5% | 1.6% | 660 | 6,125 | 0 | 0 | \$3.33 |
| Single Tenant Bldgs. | 2,117,405 | 1.7% | 1.7% | 82 | (14,505) | 0 | 0 | \$2.87 |
| Subtotal | 6,258,278 | 8.2% | 8.0% | (14,656) | (22,964) | 0 | 0 | \$2.99 |
| Downtown Santa Barbara | | | | | | | | |
| Subtotal | 1,897,920 | 16.2% | 15.7% | (8,136) | 15,637 | 0 | 0 | \$3.42 |

El mercado minorista de Santa Bárbara se caracteriza por un amplio inventario, compuesto por más de 6,5 millones de pies cuadrados. Aproximadamente el 35 %, que se atribuye a edificios de un solo inquilino (Macy's, Nordstroms y otros) con una participación de 2 millones de pies cuadrados – Colliers

STATE STREET RETAIL

Distritos de State Street

Distrito de las Artes



El Distrito de las Artes ofrece un rico recurso cultural y económico para el centro de la ciudad y la región metropolitana de Santa Bárbara. Concentrado en seis cuadras en la zona alta de State Street, el distrito genera un flujo constante de visitantes impulsado por exposiciones de arte, museos, espectáculos, programas educativos, eventos especiales y algunas de las mejores boutiques, tiendas de marca y restaurantes de Santa Bárbara. Las artes también respaldan una economía diversa que combina centros culturales, instituciones, diseñadores, marcas minoristas y restaurantes, lo que contribuye a una actividad constante tanto de día como de noche durante todo el año. El distrito está ubicado entre las calles Victoria y Carrillo. Los activos existentes incluyen aproximadamente 30 tiendas especializadas y de marca, 15 restaurantes de cocina costera y de alta cocina, la Biblioteca Pública de Santa Bárbara, el Museo de Arte de Santa Bárbara, los teatros Arlington y New Vic, así como la Sinfónica de Santa Bárbara y el Teatro Granada.

Enfoque propuesto: Una mezcla de tiendas minoristas de marcas y especializadas, desde precios moderados hasta de lujo, arte, antigüedades, libros, bebidas artesanales, moda de diseñador, alimentos gourmet y restaurantes de alta cocina dirigidos por chefs locales.

Distrito cívico y comercial



El Distrito Cívico y Comercial, de tres cuadras, es el destino comercial más popular de Santa Bárbara. El distrito cuenta con más de 150 tiendas y restaurantes, que ofrecen una amplia variedad de productos, servicios, marcas y rangos de precios para familias, residentes locales y de temporada, visitantes y trabajadores. Los grandes almacenes Marshalls y Paseo Nuevo son los destinos más visitados del distrito. El distrito se encuentra entre las calles Carrillo y Ortega. Entre los locales existentes se encuentran Apple, Banana Republic, Blue Owl, el Ayuntamiento, Cajun Kitchen, California Pizza Kitchen, Coach, Gap, H&M, el Teatro Lobero, McConnell's Ice Cream, Marshalls, Sephora y docenas de boutiques y tiendas de regalos.

Enfoque propuesto: Una combinación de usos culturales, de entretenimiento, comerciales y gastronómicos que ofrezcan una amplia gama de productos, servicios, marcas y precios orientados a los residentes locales, visitantes y trabajadores. Las categorías clave incluyen ropa, arte, libros, productos de estilo casual y de gran almacén, restaurantes de servicio rápido y de servicio completo, muebles para el hogar, productos electrónicos, calzado, regalos, joyería, artículos para el hogar, farmacias boutique, alimentos especializados, artículos deportivos y juguetes.

Distrito del entretenimiento



Muchas de las tiendas, restaurantes y locales de vida nocturna más característicos de State Street se concentran a lo largo de un tramo de cuatro cuadras de South State Street, entre Ortega Street y la autopista U.S. 101. Esta zona constituye el núcleo del Distrito del Entretenimiento, un destino dinámico que atrae a una amplia variedad de visitantes durante todo el día y hasta altas horas de la noche. El distrito ofrece su propia combinación de experiencias de compras, gastronomía y entretenimiento que abarca desde el café y las compras a primera hora de la mañana hasta cenas nocturnas, bares y espectáculos en vivo. Con su diseño compacto, su gran energía y su variada oferta, el Distrito del Entretenimiento desempeña un papel clave como puerta de entrada a State Street. Entre los locales existentes se encuentran el Axe Club, Joe's Café, Craft Ramen, Ghirardelli Chocolates, Holdrens, Metro 4 Theatre, Night Lizard Brewing, Red Piano, REI Sports, SB Roasting, Urban Outfitters, Whiskey Richards, Wildcat Lounge y World Market.

Enfoque propuesto: Una mezcla de locales de comida y bebida, incluyendo restaurantes de comida rápida informal y de servicio completo, pubs, bares, cafeterías, panaderías, heladerías, delicatessen y mercados de alimentos especializados. El comercio minorista debería incluir tiendas especializadas y de marca que ofrezcan arte, bicicletas, libros, ropa, artículos deportivos, productos electrónicos y música, apoyando tanto la actividad diurna como la nocturna.

STATE STREET RETAIL

Centro comercial Paseo Nuevo

Paseo Nuevo ha servido históricamente como principal ancla económica regional para el corredor comercial de State Street. Sin embargo, el cierre de sus tiendas departamentales principales —Macy’s y Nordstrom— ha reducido significativamente su atractivo regional, lo que ha dado lugar a una disminución del tráfico peatonal y a un número considerable de locales vacíos dentro de su superficie comercial de aproximadamente 450 000 pies cuadrados. El centro está ubicado entre las calles Canon Perdido y Ortega.

Enfoque propuesto: Reposicionar Paseo Nuevo como un destino regional de gastronomía y uso mixto al servicio de los residentes, la población estacional y los visitantes. Hacer hincapié en una oferta gastronómica y de bebidas diversa —desde restaurantes familiares hasta restaurantes de lujo— para complementar los activos culturales adyacentes, incluyendo el Metro Theatre y el Museo de Arte Contemporáneo. Reutilizar estratégicamente el espacio comercial subutilizado para uso residencial y de hospitalidad, e introducir nuevas viviendas para apoyar la vitalidad del centro de la ciudad.

Además, evaluar la introducción de tiendas orientadas a descuentos para jóvenes y outlets para ampliar el atractivo del mercado y recuperar la demanda comercial regional.



STATE STREET RETAIL

Recomendaciones para un entorno comercial competitivo

Este estudio concluye que los destinos de entretenimiento, gastronomía, comercio minorista y cultura del centro de Santa Bárbara deben ofrecer una amplia combinación de negocios, marcas y rangos de precios para atraer tanto a residentes como a visitantes. Se debe implementar un concepto flexible de «calle flexible» como parte del plan para el centro de la ciudad. Las mejoras en el estacionamiento, las calles de doble sentido, la señalización, la gestión, las nuevas viviendas y otras iniciativas deben integrarse en el diseño de State Street. La revitalización de State Street se ha demorado, y la implementación de los diseños propuestos debe comenzar de inmediato.

Pautas de diseño para el comercio minorista en el centro de la ciudad

- Ampliar las aceras para crear más espacio transitable para mirar escaparates y exhibiciones comerciales al aire libre.
- Proporcionar sombra en las aceras para que caminar entre las tiendas sea más cómodo y fomentar visitas de compras más prolongadas.
- Plantar y cuidar árboles autóctonos y ornamentales, arbustos, plantas tapizantes y flores para mejorar la experiencia de los visitantes durante todo el año y realzar los distritos comerciales, así como los productos y servicios de las tiendas
- Iluminar las aceras con la iluminación de los escaparates de las tiendas hasta bien entrada la noche y proporcionar un alumbrado público cálido y abundante para crear un ambiente de compras nocturno vibrante.
- Utilizar un paisajismo, una imagen de marca, un paisaje urbano y otros elementos de creación de espacios distintivos para cada distrito, a fin de reflejar sus características y actividades únicas.
- Proporcionar asientos públicos para que los compradores puedan descansar, esperar y pasar más tiempo en State Street.

Recomendaciones para la administración de la ciudad de Santa Bárbara

- La ciudad debería fomentar la presencia de una amplia selección de negocios, marcas y rangos de precios que atraigan a toda la comunidad y a sus visitantes.
- Simplificar el horario programado de Flex Street (por ejemplo, un horario constante, como de 10:00 a. m. a 10:00 p. m.).
- Implementar un sistema de señalización de tiendas, instituciones y marcas a lo largo de State Street.
- Seguir apoyando y ampliando los recursos del Distrito de Mejora Comercial.
- Ofrecer dos horas de estacionamiento gratuito y mejorar la comodidad de pago para los usuarios.
- Convertir las calles Anacapa, Chapala, Gutiérrez y Haley en vías de doble sentido.
- Evaluar oportunidades para reutilizar propiedades comerciales subutilizadas para viviendas, usos comunitarios y espacios comerciales.
- Apoyar un diseño flexible que refuerce el papel principal de State Street como lugar de reunión para la comunidad y los visitantes; explorar programas y eventos públicos que fomenten actividades y celebraciones diversas.
- Considerar ajustes de gestión y diseño bloque por bloque para responder mejor a las tendencias cambiantes del mercado y las preferencias de la comunidad.



Evento de la Fiesta de San Lorenzo en la calle Market (Toronto, Ontario)



Fachada iluminada (South Pasadena, CA)



Combinación de restaurantes al aire libre y tiendas minoristas (Sausalito, CA)

Esta traducción generada por inteligencia artificial se ofrece con el fin de facilitar el acceso público a los documentos de la Ciudad. No ha sido formalmente revisada y puede contener errores, omisiones o errores de gramática.

ANEXO F: ANÁLISIS ECONÓMICO



STATE STREET MASTER PLAN



STRATEGICECONOMICS

CONDICIONES ECONÓMICAS DEL PLAN MAESTRO DE STATE STREET

ELABORADO PARA:
CIUDAD DE SANTA BÁRBARA



ÍNDICE

| | | |
|---|---|----|
| 1 | INTRODUCCIÓN | 7 |
| 2 | CONTEXTO ECONÓMICO ACTUAL DE STATE STREET | 11 |
| | El contexto regional cambiante de State Street | 11 |
| | Condiciones actuales por uso | 14 |
| | Comercio minorista | 16 |
| | Oficina | 30 |
| | Hoteles y vivienda | 34 |
| | Condiciones bloque por bloque en State Street | 41 |
| 3 | REVISIÓN DE LA LITERATURA: PEQUEÑOS CENTROS URBANOS Y SALUD ECONÓMICA | 45 |
| 4 | ESTUDIOS DE CASO | 49 |
| | San Luis Obispo, California | 50 |
| | Greenville, Carolina del Sur | 52 |
| | Calle Pearl, Boulder, Colorado | 54 |
| 5 | CONCLUSIONES PRINCIPALES | 59 |
| 6 | RECOMENDACIONES | 63 |
| | Diversificar los usos del suelo | 65 |
| | Impulsar la construcción de viviendas en el centro de la ciudad | 71 |
| | Fomentar el crecimiento empresarial y atraer nuevas inversiones | 75 |
| | Fomentar un gobierno municipal favorable a las empresas | 73 |

ÍNDICE DE FIGURAS

| | |
|---|----|
| Figura 1. Límites del Plan del Área de State Street | 8 |
| Figura 2. Evolución del comercio minorista y la población, 1970-202..... | 12 |
| Figura 3. Principales centros comerciales de la región de la costa sur de Santa Bárbara por año de construcción..... | 13 |
| Figura 4. Superficie construida por tipo de edificio como porcentaje del inventario total..... | 15 |
| Figura 5. Renta comercial por pie cuadrado (NNN, mensual, dólares constantes de 2021)..... | 17 |
| Figura 6. Tasa de desocupación de locales comerciales | 18 |
| Figura 7. Número de establecimientos comerciales en el área de estudio de State Street..... | 19 |
| Figura 8. Categorías de negocios como porcentaje de los establecimientos minoristas en el área de estudio de State Street | 19 |
| Figura 9. Número de establecimientos en el área de estudio de State Street por subárea..... | 20 |
| Figura 10. Ventas totales por subárea (dólares constantes de 2021) | 22 |
| Figura 11. Ventas por categoría comercial en State Street (dólares constantes de 2021) | 23 |
| Figura 12. Ventas promedio por establecimiento por categoría comercial, State Street (dólares constantes de 2021) | 24 |
| Figura 13. Porcentaje de establecimientos y ventas por categoría comercial en State Street..... | 25 |
| Figura 14. Ventas por categoría de negocio al este de State Street (dólares constantes de 2021) | 26 |
| Figura 15. Ventas promedio por establecimiento por categoría comercial, al este de State Street (dólares constantes de 2021) | 26 |
| Figura 16. Porcentaje de establecimientos y ventas por categoría comercial al este de State Street..... | 27 |
| Figura 17. Ventas por categoría comercial al oeste de State Street (en dólares constantes de 2021)..... | 28 |
| Figura 18. Ingresos promedio por impuestos sobre las ventas por establecimiento por categoría comercial, al oeste de State Street | 29 |
| Figura 19. Porcentaje de establecimientos y ventas por categoría comercial al oeste de State Street | 30 |
| Figura 20. Número de edificios de oficinas en el área de estudio de State Street | 33 |
| Figura 21. Alquiler de oficinas por pie cuadrado (mensual, en dólares constantes de 2021) | 34 |
| Figura 22. Tasa de desocupación de oficinas | 35 |
| Figura 23. Oferta hotelera por número de edificios y habitaciones | 36 |
| Figura 24. Tarifa media diaria de los hoteles (en dólares constantes de 2021)..... | 37 |
| Figura 25. Tasa de ocupación hotelera | 38 |
| Figura 26. Inventario de viviendas multifamiliares por número de edificios y unidades | 39 |
| Figura 27. Renta promedio por unidad en edificios multifamiliares | 40 |
| Figura 28. Renta promedio por pie cuadrado (mensual) en edificios multifamiliares | 41 |
| Figura 29. Tasas de desocupación en edificios multifamiliares..... | 42 |
| Figura 30. Negocios abiertos | 52 |
| Figura 31. Tabla de tarifas para comedores al aire libre de San Luis Obispo..... | 50 |
| Figura 32. Alquiler comercial por pie cuadrado en Pearl Street Mall | 55 |
| Figura 33. Alquiler de oficinas por pie cuadrado en Pearl Street Mall | 55 |
| Figura 34. Tarifas del programa piloto de comedores al aire libre en Boulder, Colorado | 56 |
| Figura 35. Oportunidades de vivienda..... | 56 |



1 INTRODUCCIÓN

El Plan Maestro de State Street busca basar su proceso de visión en un contexto económico más amplio para garantizar que el Plan final pueda implementarse sobre la base de supuestos realistas sobre las inversiones tanto públicas como privadas.

Este informe proporciona dicho contexto basándose en las tendencias y condiciones inmobiliarias de la zona de State Street, así como en el mercado más amplio para cada uso que se está considerando. Además, dado que la actividad comercial es tan importante para State Street, también examina las tendencias en las ventas minoristas para determinar cómo han funcionado los establecimientos antes de la pandemia, durante la fase de recuperación y hasta 2022, cuando las condiciones comenzaron a estabilizarse.

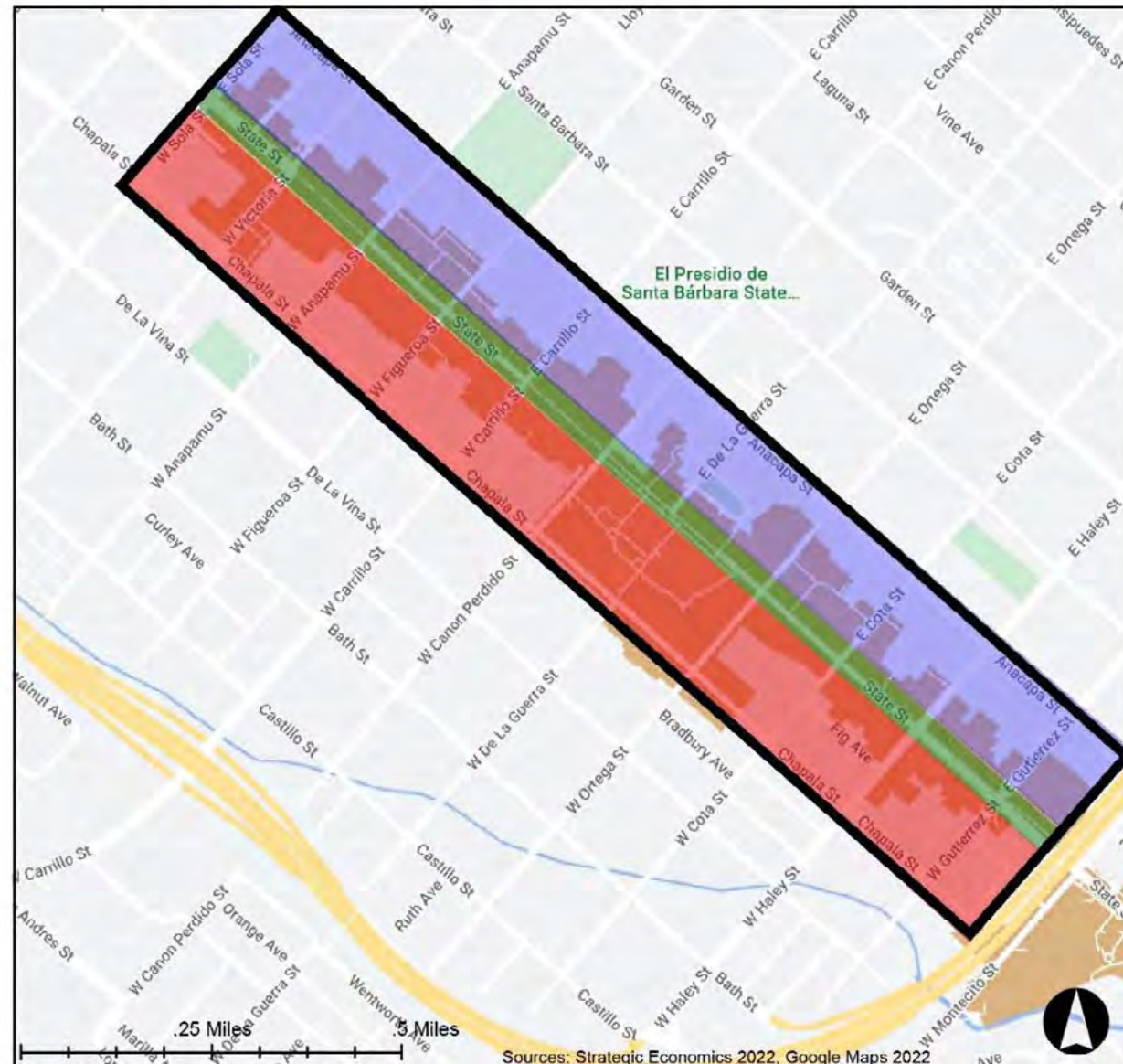
Además del análisis cuantitativo, este informe también presenta conclusiones de una revisión bibliográfica y estudios de caso que destacan las formas en que otras ciudades pequeñas y medianas están impulsando su crecimiento económico, apoyando a las pequeñas empresas y creando entornos dinámicos para sus centros urbanos, especialmente durante y después de la pandemia.

A los efectos de este informe, se recopiló información detallada sobre tendencias y condiciones económicas para cuatro áreas geográficas, como se muestra en la Figura 1. La primera es «State Street», definida como el tramo de State Street entre la autopista 101 y Sola Street. Esta zona geográfica se utilizó para examinar cuestiones específicas de State Street, como las implicaciones del cierre de la calle al tráfico de automóviles, el número de locales comerciales vacíos en la calle y las actividades para revitalizar ciertas subzonas dentro de este límite más amplio. La segunda y tercera zonas geográficas incluyen las calles Anacapa y Chapala por separado, así como las calles transversales que conectan cada una de ellas con State Street. A Chapala se le conoce como West of State

FIGURA 1. PLAN DEL ÁREA DE STATE STREET

State Street Study Area

- State Street
- West of State Street
- East of State Street
- State Street Study Area



Street, y a Anacapa se le denomina Este de State Street. El análisis de los datos de estas áreas situadas inmediatamente al este y al oeste de State Street proporciona información adicional sobre la interconexión económica entre las tres principales calles norte-sur. En conjunto, toda el área, incluidas las tres calles, se denomina Área de Estudio de State Street.

El contenido de este informe está organizado de la siguiente manera:

- » Contexto económico de State Street: Describe la posición regional de State Street, los usos actuales del suelo y su población.
- » Condiciones actuales por uso: Proporciona datos y una descripción de las tendencias en alquileres, vacantes

y la oferta de los principales tipos de negocios en State Street.

- » Revisión bibliográfica: Ofrece una breve visión general de cómo las ciudades pequeñas de todo Estados Unidos están planificando la recuperación de la pandemia, la revitalización del centro urbano y la salud económica general.
- » Estudios de caso: resume las estrategias clave y su aplicabilidad a State Street a partir de tres ciudades pequeñas con centros urbanos orientados a los peatones.
- » Conclusiones principales: Resume las conclusiones principales sobre las condiciones actuales del área de estudio de State Street.



2 CONTEXTO ECONÓMICO ACTUAL DE STATE STREET

Dado que State Street es el corredor comercial histórico más grande del condado de Santa Bárbara y de la región de la Costa Sur, esta sección comienza con un breve análisis de cómo ha evolucionado el mercado regional de centros comerciales desde 1970 para demostrar que el crecimiento de la población ya no es la fuerza clave del mercado que determina la demanda de actividad comercial en el Área de Estudio o en la ciudad.

A este análisis le sigue una descripción detallada de las condiciones económicas del comercio minorista, las oficinas, la vivienda y los hoteles en toda el área de estudio de State Street, así como en las tres subáreas individuales que la componen. El análisis del comercio minorista también incluye un estudio de las tendencias en el desempeño de las ventas minoristas por tipo de tienda. Este análisis muestra cómo las actividades minoristas en State Street y las dos calles adyacentes han cambiado con el tiempo, de manera consistente con las tendencias nacionales previas, durante y posteriores a la pandemia.

EL CONTEXTO REGIONAL CAMBIANTE DE STATE STREET

State Street ha funcionado como un corredor comercial durante más de 100 años, y la mayoría de los edificios históricos de la calle datan de la década de 1920. Desde mediados hasta finales del siglo XIX y hasta bien entrada la década de 1970, State Street fue el principal distrito comercial regional del condado de Santa Bárbara y de gran parte de la costa central.

Este papel dominante ha disminuido lentamente en respuesta al crecimiento de la población en otras partes de la región. Como se muestra en la Figura 2

FIGURA 2. CAMBIOS EN EL COMERCIO MINORISTA Y LA POBLACIÓN, 1970-2022 INVE

| ciudad | Comercio minorista m²pies | %Variación 1970 | Población 2010 | Población 2020 | Población Población 1970-2020 | Población %Variación 2010-2020 | Superficie comercial per cápita (2020) |
|--------------------|------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Santa Bárbara | | 70 215 | 88 452 | 88 665 | 26 % | 0,2 % | 74 |
| Goleta (a) | 2 026 619 | N/A | 29 932 | 32 690 | N/A | 9,2 % | 62 |
| Ventura | 7 197 910 | 57 964 | 106 433 | 110 763 | 91 % | 4,1 % | 65 |
| Lompoc | 2 332 799 | 25 284 | 42 474 | 44 444 | 76 % | 4,6 % | 52 |
| Santa María | 6 539 871 | 32 749 | 99 553 | 109 707 | 235 % | 10,2 % | 60 |
| Pismo Beach | 994 121 | 4.043 | 7.628 | 8.072 | 100 % | 5,8 % | 123 |
| San Luis Obispo | 5 265 453 | 28 036 | 44 949 | 47 063 | 68 % | 4,7 % | 112 |
| Total | 30 949 141 | 218 291 | 389 489 | 408 714 | 87 % | 4,9 % | 76 |

Fuente: CoStar 2022; Censo de EE. UU. 1970, 2010, 2020; Strategic Economics 2023.

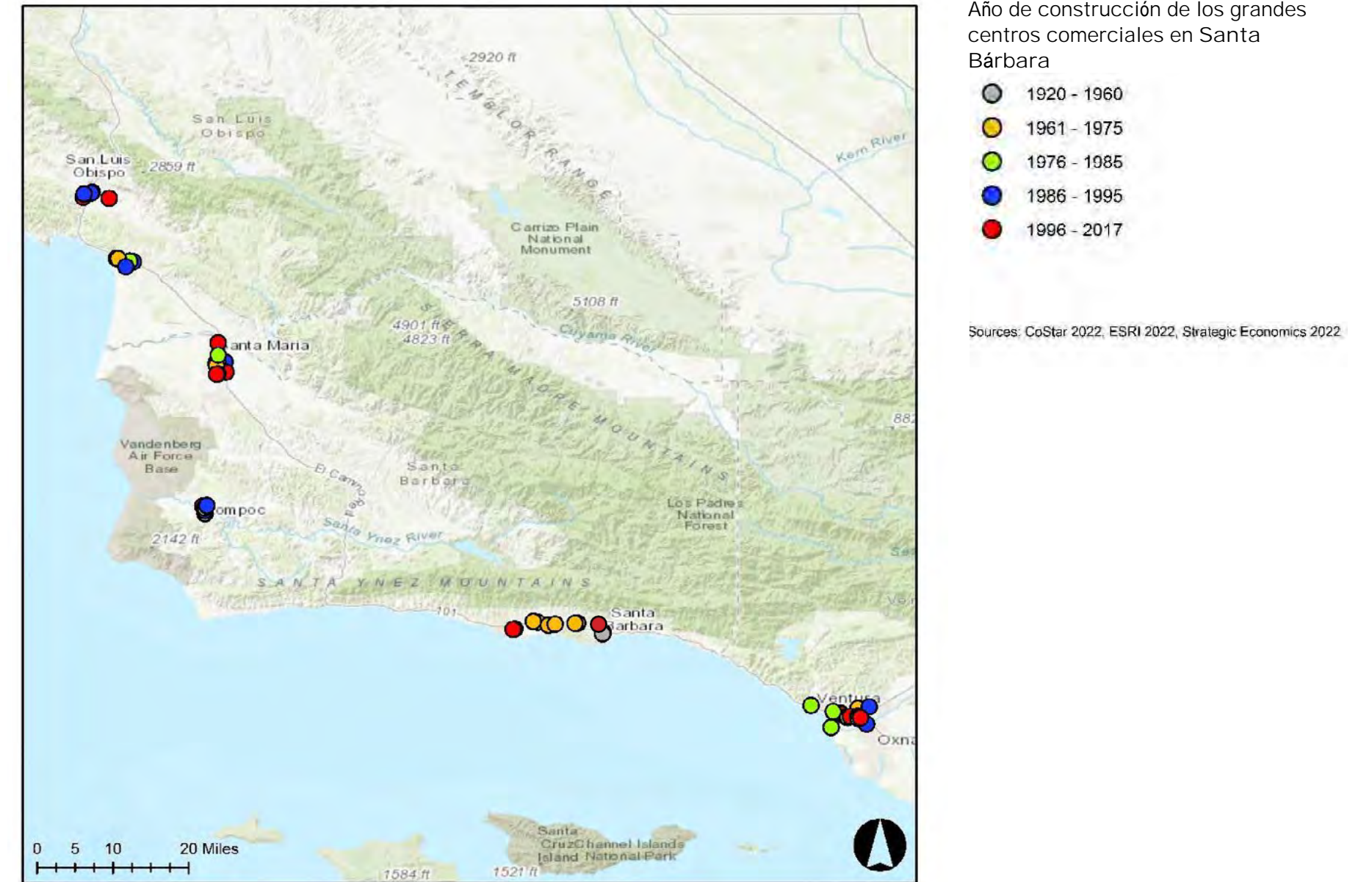
muestra que, en 1970, Santa Bárbara tenía, con diferencia, la mayor población de todas las ciudades de la zona comercial, pero en los últimos 50 años, Santa Bárbara ha incorporado pocos residentes nuevos en relación con su base, en comparación con la mayoría de las demás ciudades de este grupo.

En comparación con los competidores regionales, se podría considerar que Santa Bárbara tiene un exceso de superficie comercial, lo que significa que cuenta con más metros cuadrados de superficie comercial per cápita que otras comunidades, como se muestra en la Figura 2. Sin embargo, Santa Bárbara tiene menos metros cuadrados de superficie comercial per cápita que el promedio de la región competitiva. No obstante, para poner estas cifras en perspectiva, el promedio nacional en los Estados Unidos

fue de 23,5 pies cuadrados per cápita en 2018.

La Figura 3 ilustra además la relación entre el crecimiento de la población y el desarrollo de nuevos comercios minoristas al mostrar el año en que se construyeron los principales centros comerciales en toda la región. Los centros más nuevos corresponden a las comunidades que también han experimentado los cambios más significativos en población. Si bien Santa Bárbara ha incorporado algunos nuevos centros comerciales en las últimas décadas, en particular el centro comercial Paseo Nuevo, construido en 1989, el área comercial regional que sustenta al centro comercial y a otras actividades minoristas de State Street se ha reducido a medida que ha aumentado la nueva competencia en otras ubicaciones.

FIGURA 3. PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES DE LA REGIÓN DE LA COSTA SUR DE SANTA BÁRBARA POR AÑO DE CONSTRUCCIÓN



Año de construcción de los grandes centros comerciales en Santa Bárbara

- 1920 - 1960
- 1961 - 1975
- 1976 - 1985
- 1986 - 1995
- 1996 - 2017

Sources: CoStar 2022, ESRI 2022, Strategic Economics 2022

Los propietarios de inmuebles, los agentes inmobiliarios y otros expertos locales reconocen que State Street lleva décadas operando en un entorno competitivo en constante cambio, y que la calle ha tenido que «reinventarse» en múltiples ocasiones utilizando diversas herramientas, como la construcción del centro comercial, la ampliación del estacionamiento, la incorporación de nuevos espacios verdes y, más recientemente, el cierre de la calle al tráfico y la instalación de parklets para la restauración al aire libre. A continuación se incluye un análisis más detallado del desempeño comercial del Área de Estudio de State Street.

CONDICIONES ECONÓMICAS DEL ÁREA DE ESTUDIO DE STATE STREET

Esta sección describe las condiciones inmobiliarias actuales por uso en el Área de Estudio de State Street a través de las tendencias en la oferta, los alquileres, las tasas de desocupación y el desempeño de las ventas minoristas. Los

usos analizados incluyen el comercio minorista, las oficinas, los hoteles y las viviendas multifamiliares.

Según la superficie de los edificios comerciales, los usos minoristas representan casi dos tercios de la superficie total construida (59 por ciento), seguidos por las oficinas (28 por ciento). La vivienda solo representa el 3 por ciento del espacio, mientras que los hoteles representan el 5 por ciento.

La Figura 4 muestra el desglose del inventario total de edificios por uso y por subárea. Las subáreas se definen como:

- » Área de estudio de State Street: incluye todos los negocios dentro de los límites de las calles Anacapa, Chapala, Sola y la autopista 101.
- » State Street: negocios que dan directamente a State Street
- » Al este de State Street (EOSS): negocios dentro del área de estudio, desde State Street hasta Anacapa Street
- » Al oeste de State Street (WOSS): negocios dentro del área de estudio, desde State Street hasta Chapala Street
- » Santa Bárbara: toda la ciudad de Santa Bárbara, a efectos de referencia

FIGURA 4. SUPERFICIE CONSTRUIDA POR TIPO DE EDIFICIO COMO PORCIÓN DEL TOTAL

| Tipo de edificio | En State Calle | | Área total de estudio de State Street | |
|-------------------------------|----------------|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| | Pies cuadrados | Porcentaje dentro del tipo | Pies | Compartir Dentro Tipo |
| Comercial | 981 371 | 50 % | 1 977 828 | 100 % |
| Oficinas | 331 923 | 35 % | 935 618 | 100 % |
| Multifamiliar | - | 0 % | 90 540 | 100 % |
| Hoteles | 54 095 | 34 % | 160 601 | 100 % |
| Otros | 202 | 0 % | 165 012 | 100 % |
| Inventario total de edificios | 1 367 591 | 41 | 3 329 599 | 100 |

Fuentes: CoStar, 2022; Strategic Economics, 2023.

Notas: Los usos especializados en la subzona este de State Street, en particular dos sedes de organizaciones fraternales, hacen que la categoría «Otros» sea grande en comparación con otras subzonas

FIGURA 5. ALQUILER MINORISTA POR PIE CUADRADO (NNN, MENSUAL, CONSTANTE 2021)



COMERCIO MINORISTA

Esta sección describe tanto el rendimiento inmobiliario como el de las ventas de los locales comerciales, incluidos bares y restaurantes.

Tendencias inmobiliarias

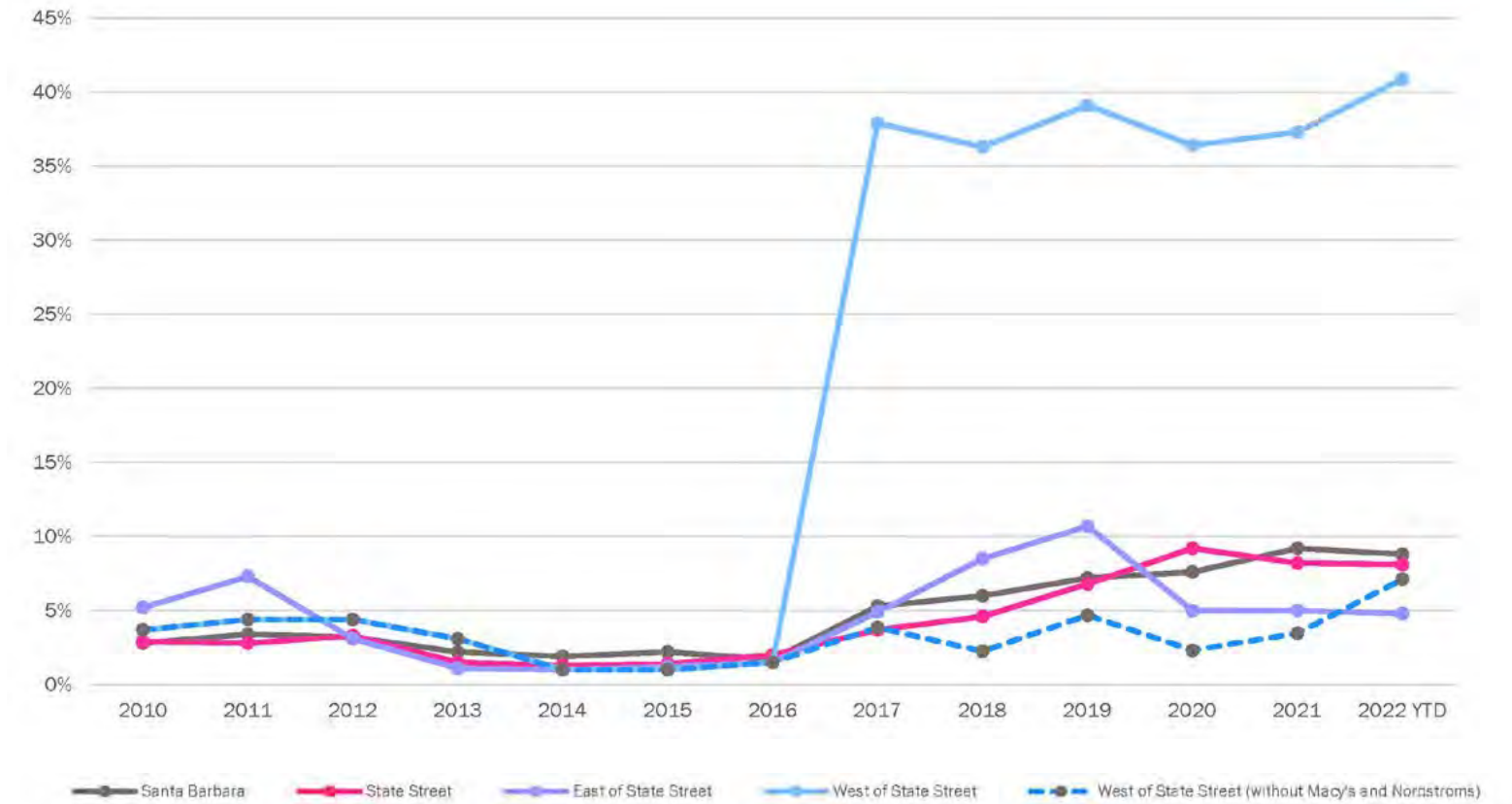
En el área de estudio de State Street, el 59 por ciento de la superficie de los edificios comerciales corresponde a locales comerciales. A lo largo de State Street, los locales comerciales representan aproximadamente el 72 por ciento de

la superficie de los edificios. Como se muestra en la Figura 5, los alquileres de locales comerciales han fluctuado en todas las áreas desde 2010; sin embargo, en general han disminuido desde 2016.

Alquileres

Hasta hace poco, State Street había registrado alquileres comerciales más elevados que el resto del mercado de Santa Bárbara, momento en el que ambos niveles se equipararon. Sin embargo, la subzona de WOSS, que incluía las tiendas Macy's y Nordstrom hasta su cierre, ha tenido alquileres más altos que State Street desde 2013, probablemente debido a los alquileres del centro comercial Paso Nuevo.

FIGURA 6. TASA DE VACANTES EN COMERCIO MINORISTA



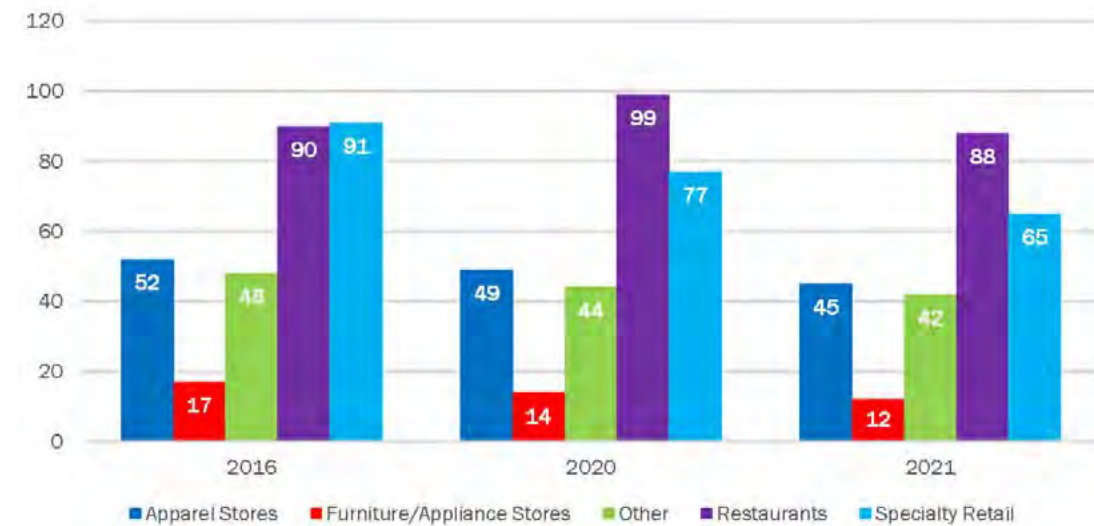
Vacantes

Las tasas de desocupación del sector minorista han fluctuado menos y han sido más consistentes en las diferentes áreas que los alquileres. La única excepción ha sido la subzona WOSS, donde la desocupación se disparó en 2017 y se ha mantenido en torno al 40 % desde entonces. Esto refleja el cierre de los dos grandes almacenes principales. Como muestra la línea discontinua de la Figura 6, al eliminar de la superficie total los metros cuadrados de Macy's y Nordstrom, la tasa de desocupación en la subzona WOSS

sería inferior a la de las demás áreas hasta el año pasado, cuando la tasa de desocupación se equiparó a la de las demás áreas.

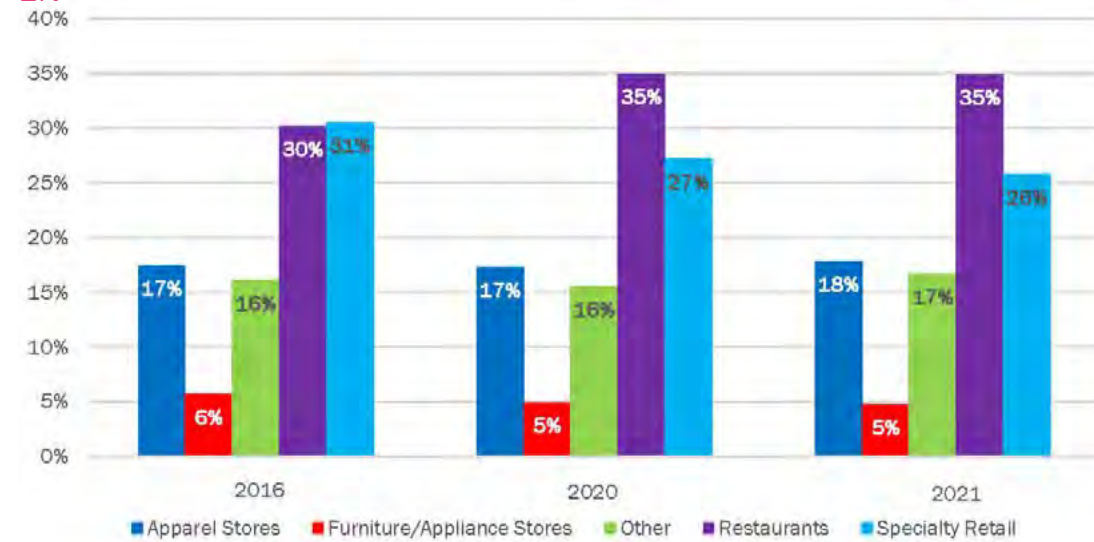
Macy's y Nordstrom representan, respectivamente, aproximadamente el 81 por ciento del espacio comercial desocupado total en el área de estudio de State Street. Si se elimina del análisis la superficie total de Macy's y Nordstrom, la tasa de desocupación del área de estudio de State Street desciende al 3 por ciento. Al oeste de State Street, donde se ubicaban estas tiendas, la tasa de desocupación desciende del 41 por ciento al 7 por ciento.

FIGURA 7. NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS MINORISTAS EN EL ÁREA DE ESTUDIO DE STATE STREET



Fuente: CDTFA, 2022; Strategic Economics, 2023.

FIGURA 8. CATEGORÍAS DE NEGOCIOS COMO PORCENTAJE DE LOS ESTABLECIMIENTOS MINORISTAS EN EL ÁREA DE ESTUDIO DE STATE STREET



Fuente: CDTFA, 2022; Strategic Economics, 2023.

RENDIMIENTO DE LAS VENTAS MINORISTAS

Esta sección describe el rendimiento de las ventas de los establecimientos minoristas, incluidos restaurantes y bares, basándose en los ingresos por ventas a lo largo del tiempo. El propósito de este análisis es demostrar qué segmentos de la industria minorista están teniendo mejor desempeño en el Área de estudio de State Street y determinar si existen discrepancias importantes entre subáreas o categorías de negocios. El desempeño se mide por las ventas totales, las ventas por establecimiento y las tendencias por categorías de negocios. Dado que el comercio minorista es una industria cíclica, se espera cierta variación a lo largo del tiempo y entre las categorías de negocios.

Esta sección comienza con una descripción del rendimiento de toda el área de estudio de State Street, seguida de datos más detallados por subárea. Las normas de confidencialidad exigieron la agregación de datos en algunas subáreas.

Rendimiento de las ventas minoristas en el Área de Estudio de State Street

Los establecimientos minoristas del Área de Estudio de State Street se componen principalmente de restaurantes y otras tres categorías minoristas, que incluyen ropa, muebles y tiendas especializadas. La Figura 7 muestra que el número total de establecimientos minoristas disminuyó entre 2016 y 2021. El comercio minorista especializado experimentó la mayor disminución tanto en números absolutos como en porcentaje, con una pérdida de 26 tiendas y una disminución del 5 % en el número de establecimientos, como se muestra en la Figura 8. Las tiendas de ropa y muebles solo disminuyeron en siete y cinco establecimientos cada una, respectivamente.

Los negocios de State Street representan sistemáticamente mayores ingresos por ventas, como se muestra en la Figura 10, tal como se esperaba en función del número relativo de negocios en cada subárea, según se muestra en la Figura 9. Todas las subáreas experimentaron una disminución en las ventas durante el inicio de la pandemia de COVID-19, pero las tres subáreas habían comenzado a recuperarse para 2021, el año más reciente para el que se dispone de datos de ventas.

¿QUÉ ES EL COMERCIO MINORISTA ESPECIALIZADO?

Las tiendas especializadas hacen honor a su nombre al ofrecer una amplia variedad de marcas, estilos o modelos dentro de una categoría relativamente limitada. Algunos ejemplos son las tiendas de manualidades, los centros de jardinería, las tiendas de artículos deportivos y las librerías.

El tamaño promedio de una tienda especializada varía mucho según el tipo de tienda de que se trate. Puede ser desde una pequeña boutique hasta una gran marca mundial.

FIGURA 9. NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS EN EL ÁREA DE ESTUDIO DE STATE STREET POR SUBAREA

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Cambio 2016-2021 | Variación porcentual 2016-2021 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------|--------------------------------|
| State Street | | | | | | | | |
| Tiendas de ropa | 52 | 55 | 51 | 47 | 49 | 45 | -7 | -13 % |
| Restaurantes | 90 | 87 | 90 | 91 | 99 | 88 | -2 | -2 % |
| Muebles/Electrodomésticos | 17 | 16 | 16 | 15 | 14 | 12 | -5 | -29 % |
| Tiendas especializadas | 91 | 83 | 87 | 80 | 77 | 65 | -26 | -29 % |
| Otros | 57 | 54 | 53 | 49 | 52 | 49 | -8 | -14 % |
| Total | 307 | 295 | 297 | 282 | 291 | 259 | -48 | -16 % |
| Al este de State Street | | | | | | | | |
| Restaurantes | 28 | 27 | 25 | 21 | 22 | 23 | -5 | -18 % |
| Tiendas especializadas | 28 | 27 | 23 | 18 | 18 | 17 | -11 | -39 % |
| Otros | 40 | 42 | 42 | 40 | 31 | 22 | -18 | -45 % |
| Total | 96 | 96 | 90 | 79 | 71 | 62 | -34 | -35 % |
| Al oeste de State Street | | | | | | | | |
| Restaurantes | 32 | 33 | 33 | 32 | 27 | 33 | 1 | 3 % |
| Tiendas especializadas | 44 | 44 | 35 | 32 | 36 | 40 | -4 | -9 % |
| Otros | 46 | 44 | 41 | 35 | 33 | 31 | -15 | -33 % |
| Total | 122 | 121 | 109 | 99 | 96 | 104 | -18 | -15 % |

Fuentes: CDTFA, 2022; Strategic Economics, 2023.
Economía2023.

FIGURA 10. VENTAS TOTALES POR SUBAREA (DÓLARES CONSTANTES DE 2021)

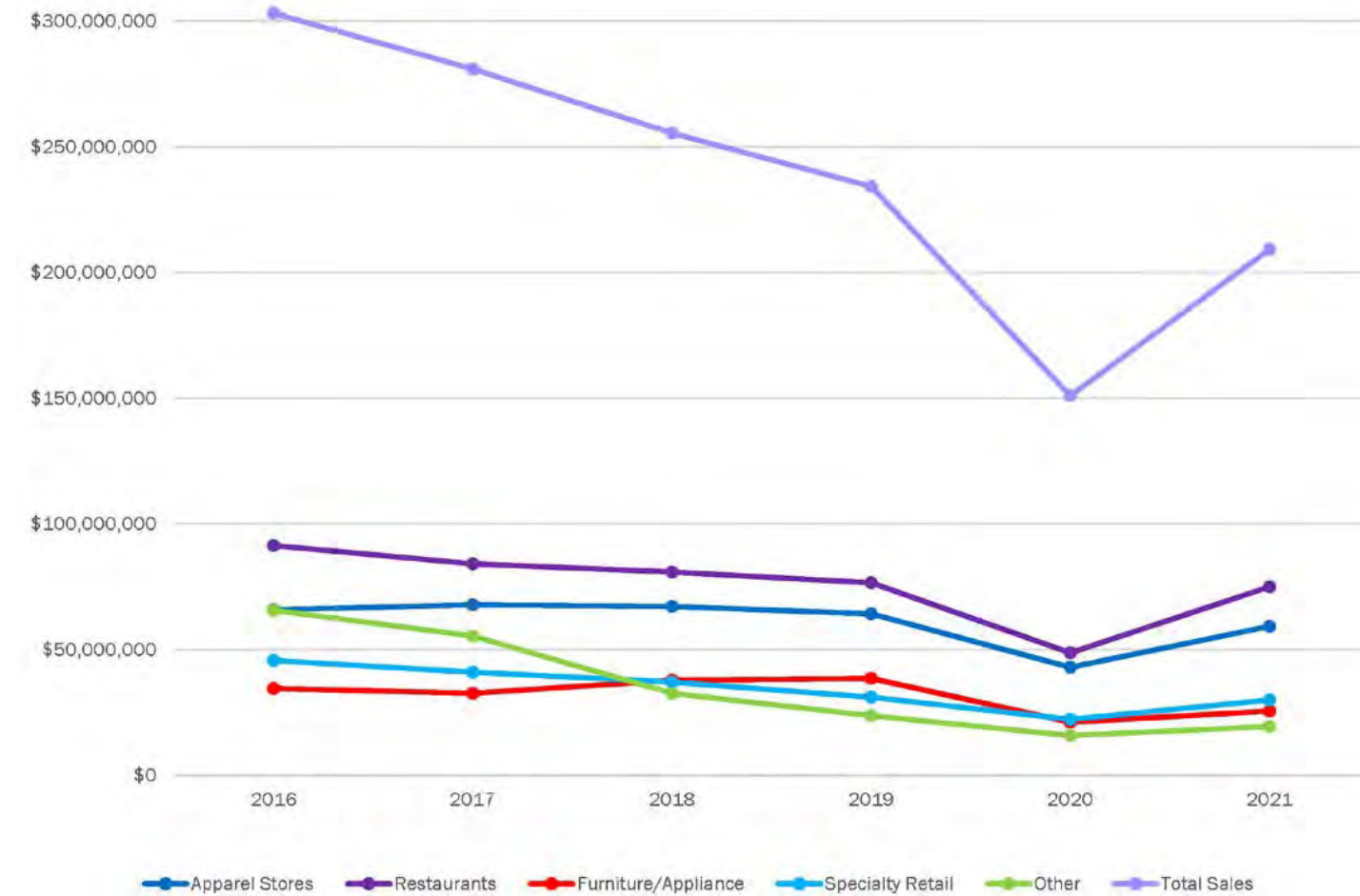


Fuente: CDTFA, 2022; Strategic Economics, 2023

Rendimiento comercial de State Street

Como se muestra en la Figura 9, el número total de negocios en State Street ha disminuido en un 16 % entre 2016 y 2021. La disminución comenzó antes de la pandemia de COVID-19, pero la mayor caída en el número de tiendas ocurrió entre 2020 y 2021. Sin embargo, las ventas han seguido un patrón diferente. A pesar de que el número de tiendas ha disminuido en State Street, las ventas totales aumentaron entre 2020 y 2021 y casi se recuperaron hasta alcanzar los niveles de 2019, como se observa en la Figura 10. Los restaurantes han tenido sistemáticamente el mayor volumen de

FIGURA 11. VENTAS POR CATEGORÍA DE NEGOCIO EN STATE STREET (DÓLARES CONSTANTES DE 2021)



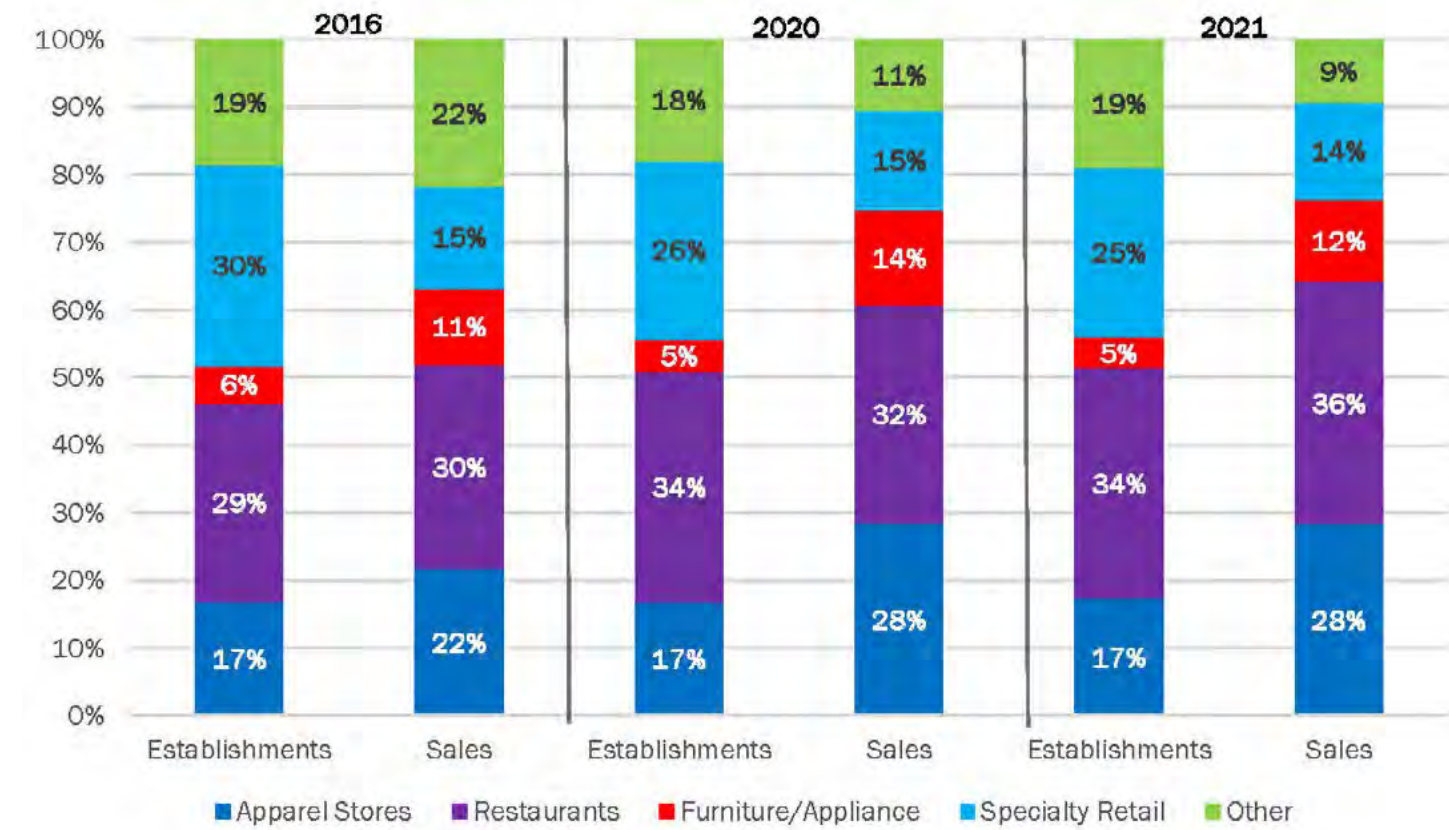
Fuente: CDTFA, 2022; Strategic Economics, 2023

FIGURA 12. VENTAS PROMEDIO POR ESTABLECIMIENTO POR CATEGORÍA DE NEGOCIO, STATE STREET (DÓLARES CONSTANTES DE 2021)

| Categoría de negocio | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------|
| Tiendas de ropa | 1 266 588 | 1 232 695 | 1 316 941 | 1 366 660 | 877 677 | 1 316 867 |
| Restaurantes | 1 015 205 | 966 880 | 898 124 | 841 633 | 491 951 | 852 240 |
| Tiendas de muebles y electrodomésticos | \$2 031 328 | \$2 039 758 | \$2 361 495 | \$2 572 117 | 1 511 993 | 2 129 750 |
| Comercio minorista especializado | 501 708 | 494 041 | 425 792 | 388 275 | 289 110 | 461 123 |
| Otros | 1 151 856 | 1 025 125 | 614 554 | 484 047 | 304 945 | 396 603 |
| Total | 987 215 | 952 255 | 859 914 | 830 439 | 518 886 | \$807,798 |

ventas en State Street, como se muestra en la Figura 11, pero tanto las tiendas de ropa como las de muebles y electrodomésticos tienen un promedio de ventas por establecimiento más alto, como se muestra en la Figura 12. Además, al comparar la proporción de establecimientos por categorías de negocio con su proporción de ventas en la Figura 13, lo cual puede demostrar un desempeño sobresaliente de cualquier tipo de negocio, los restaurantes, las tiendas de muebles y electrodomésticos y las tiendas de ropa han tenido sistemáticamente una mayor cuota de mercado en State Street a lo largo del tiempo que otros tipos de negocios. Los datos de ventas indican en conjunto que, en State Street, el comercio minorista y no se han visto muy afectadas por las decisiones políticas relacionadas con los parklets o los cierres de calles durante la pandemia de COVID-19.

FIGURA 13. PORCIÓN DE ESTABLECIMIENTOS Y VENTAS POR CATEGORÍA DE NEGOCIO EN STATE STREET



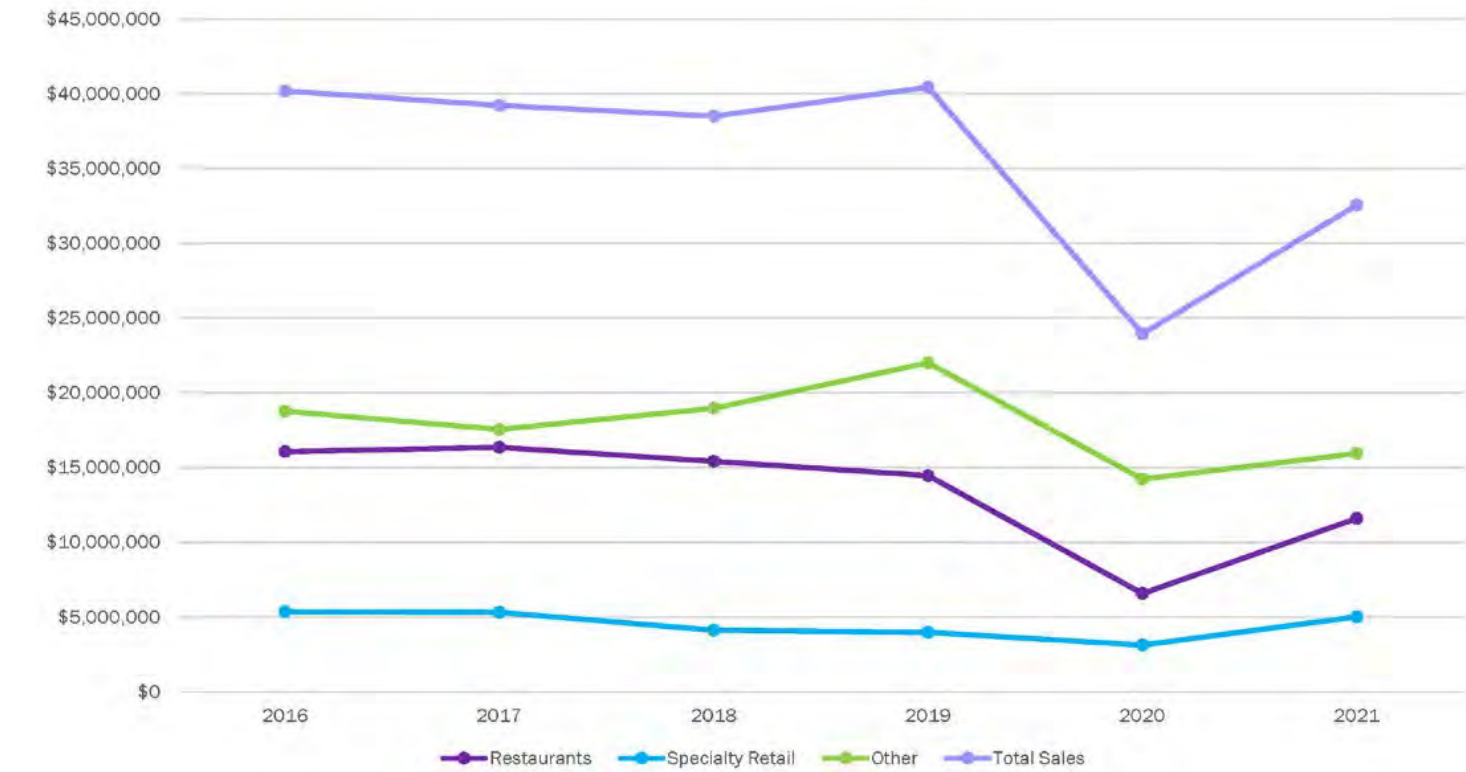
Fuente: CDTFA, 2022; Strategic Economics, 2023

Rendimiento del comercio minorista al este de State Street

Los negocios dentro del Área de Estudio de State Street, al este de la propia State Street hasta Anacapa Street, se componen principalmente de restaurantes, tiendas especializadas y «otros». Esta subárea es la que menos negocios tiene de las tres subáreas del área de estudio, y ha experimentado el mayor descenso porcentual en el número de establecimientos entre 2016 y 2021.

En esta subzona, los negocios de la categoría «otros» son los que mejor se desempeñan en ventas totales, y estos negocios han experimentado la mayor recuperación en ventas por establecimiento desde antes de la pandemia hasta 2021, como se observa en la Figura 14 y la Figura 15. La comparación de la participación de las categorías de negocios con sus respectivas participaciones en las ventas ha demostrado consistentemente que los negocios de la categoría «otros» son las que obtienen mejores resultados en esta área, como se muestra en la Figura 16. Esto

FIGURA 14. VENTAS POR CATEGORÍA DE NEGOCIO AL ESTE DE STATE STREET (DÓLARES CONSTANTES DE 2021)



Fuente: CDTFA, 2022; Strategic Economics, 2023.

Nota: «Otros» es una agregación de categorías de negocios para cumplir con las normas de confidencialidad

probablemente se deba a los tipos de negocios ubicados en esta zona, como el comercio minorista de alta gama en El Paseo, y no parece deberse a una falta de competitividad en las subzonas. Aunque el rendimiento general de las ventas de esta subzona es inferior al de las demás subzonas, se ha mantenido constante a lo largo del tiempo.

FIGURA 15. VENTAS MEDIAS POR ESTABLECIMIENTO POR CATEGORÍA DE NEGOCIO, AL ESTE DE STATE STREET (DÓLARES CONSTANTES DE 2021)

| Categoría de negocio | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|----------------------------------|------------|------------|---------|---------|---------|---------|
| Restaurantes | 573 728 \$ | 605 810 \$ | 616 595 | 688 637 | 299 005 | 504 246 |
| Comercio minorista especializado | 191 364 | 196 973 | 179 175 | 221 057 | 173 857 | 294 956 |
| Otros | 469 090 | 417 840 | 451 685 | 550 165 | 459 401 | 724 631 |
| Ventas totales | 418 606 | 408 588 | 427 852 | 511 988 | 337 309 | 525 061 |

Fuente: CDTFA, 2022; Strategic Economics 2023.

FIGURA 16. PORCENTAJE DE ESTABLECIMIENTOS Y VENTAS POR CATEGORÍA DE NEGOCIO AL ESTE DE STATE STREET

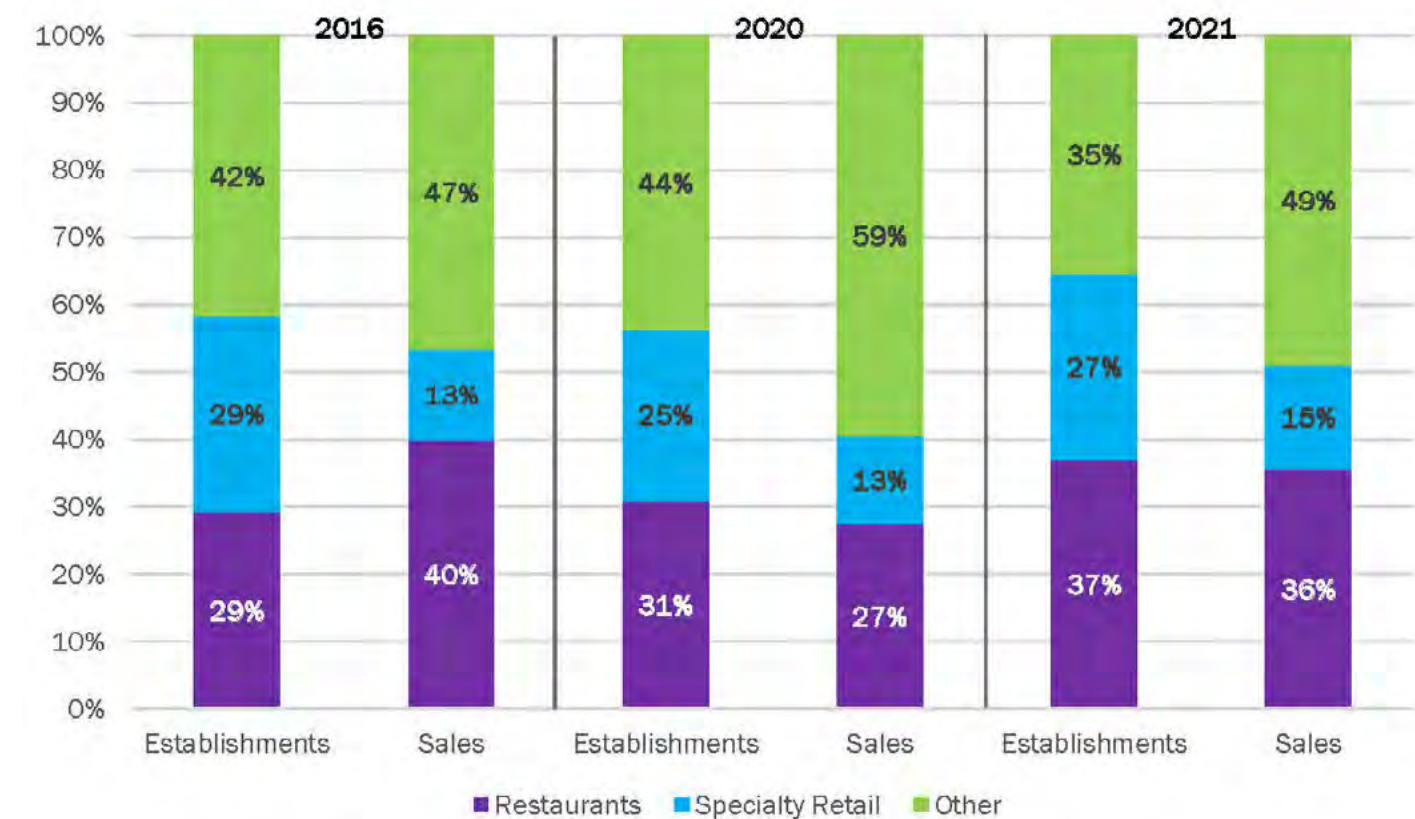
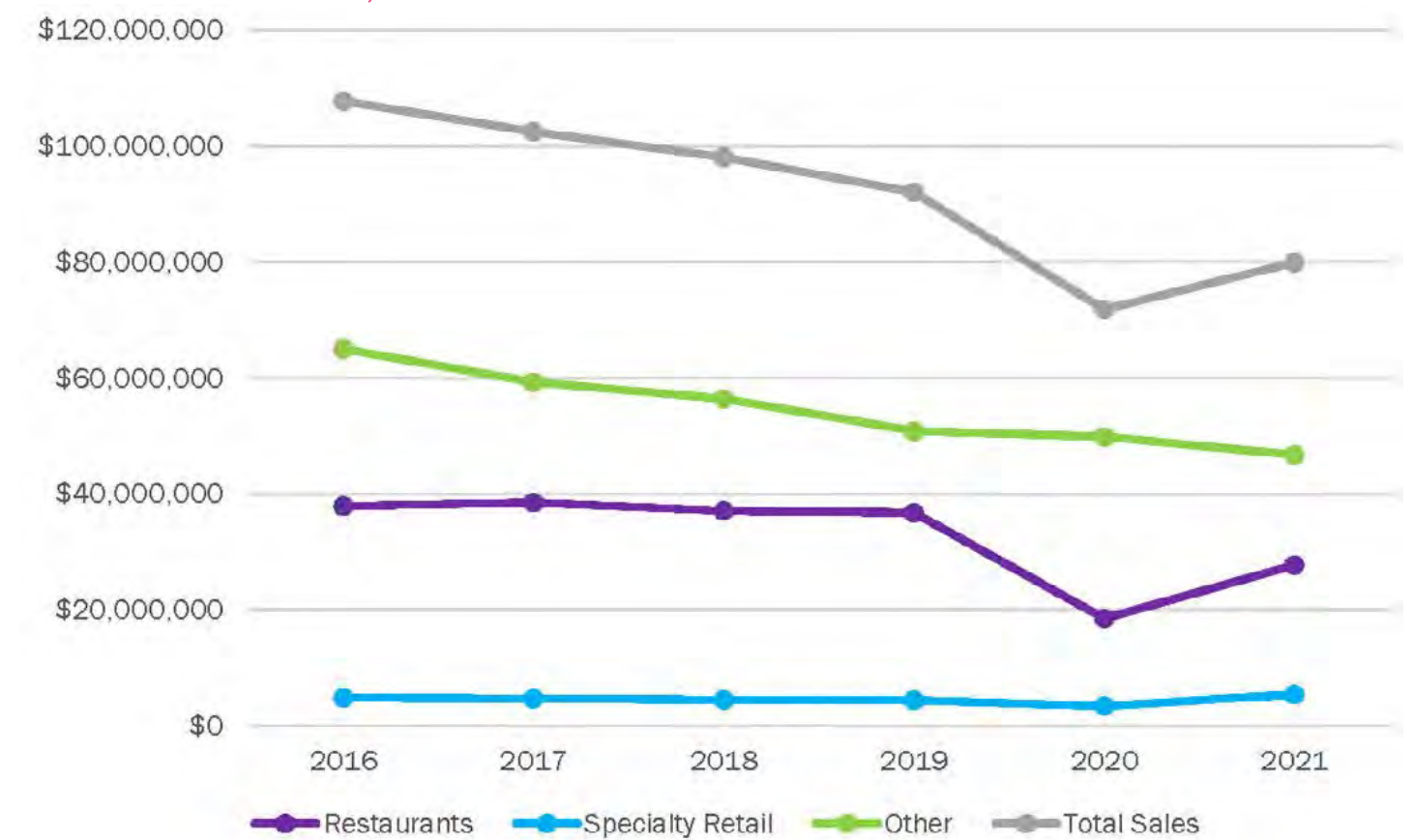


FIGURA 17. VENTAS POR CATEGORÍA DE NEGOCIO AL OESTE DE STATE STREET (DÓLARES CONSTANTES DE 2021)



Fuente: CDTFA, 2022; Strategic Economics, 2023.

Nota: «Otros» es una agregación de categorías de negocios para cumplir con las normas de confidencialidad

Rendimiento del comercio minorista al oeste de State Street

Los negocios dentro del Área de Estudio de State Street, al oeste de la propia State Street hasta Chapala Street, se componen principalmente de restaurantes, tiendas especializadas y «otros». Esta subárea contiene muchos de los negocios de Paseo

Nuevo, y ha experimentado la menor disminución numérica y porcentual en el número de establecimientos entre 2016 y 2021. En esta subárea, los negocios de la categoría «otros» son los que mejor rendimiento tienen en ventas totales, y estos negocios han experimentado la mayor recuperación en ventas por establecimiento desde antes de la pandemia hasta 2021, como se observa en la Figura 17 y la Figura 18. La comparación de

FIGURA 18. INGRESOS MEDIOS POR IMPUESTOS A LAS VENTAS POR ESTABLECIMIENTO POR CATEGORÍA DE NEGOCIO, AL OESTE DE STATE STREET

| Categoría de negocio | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Restaurantes | 1 184 090 | 1 166 962 | 1 124 539 | 1 149 481 | 686 228 | 840 386 |
| Comercio minorista especializado | 109 944 | 106 279 | 128 799 | 138 292 | 95 168 | 135 988 |
| Otros | 1 413 623 | 1 348 522 | 1 377 202 | 1 453 233 | 1 512 282 | 1 508 520 |
| Ventas totales | 883 238 | 847 281 | 899 845 | 930 019 | 748 536 | 768 619 |

Fuente: CDTFA, 2022; Strategic Economics 2023.

La comparación entre la participación de las categorías de negocios y sus respectivas participaciones en las ventas ha demostrado sistemáticamente que los negocios «otros» son los que mejor se desempeñan en esta zona, como se muestra en la Figura 19. Esto se debe probablemente a los tipos de negocios ubicados en esta zona, particularmente en Paseo Nuevo. Las ventas se han recuperado en su mayor parte en esta subzona, aunque en menor medida en el caso de los restaurantes. Aun así, los restaurantes están teniendo un buen desempeño al analizar su participación en las ventas en comparación con su participación en los ingresos. En general, esta subárea está obteniendo buenos resultados y se está recuperando satisfactoriamente desde el punto de vista de las ventas, sobre todo si se tiene en cuenta la situación del centro comercial, teniendo en cuenta las tendencias y los ciclos nacionales del sector minorista, que en este momento son en gran medida desfavorables para los centros comerciales de gran formato

Resumen del mercado minorista

Apesar del aumento de las tasas de desocupación y de los diversos grados de éxito medidos por las ventas, ninguna de estas medidas indica que la actividad minorista en el Área de Estudio esté en colapso total. Más bien, hay muchos factores en juego, incluyendo un declive de larga data en el sector minorista especializado, el aumento de las ventas por Internet y la pérdida de trabajadores de oficina en la zona. De hecho, las tendencias parecen mostrar cierta resiliencia en el sector minorista, que puede seguir recuperándose a medida que los propietarios individuales renueven los espacios y avancen en el reposicionamiento de la zona de State Street.

FIGURA 19. PORCIÓN DE ESTABLECIMIENTOS Y VENTAS POR CATEGORÍA EMPRESARIAL AL OESTE DE STATE STREET

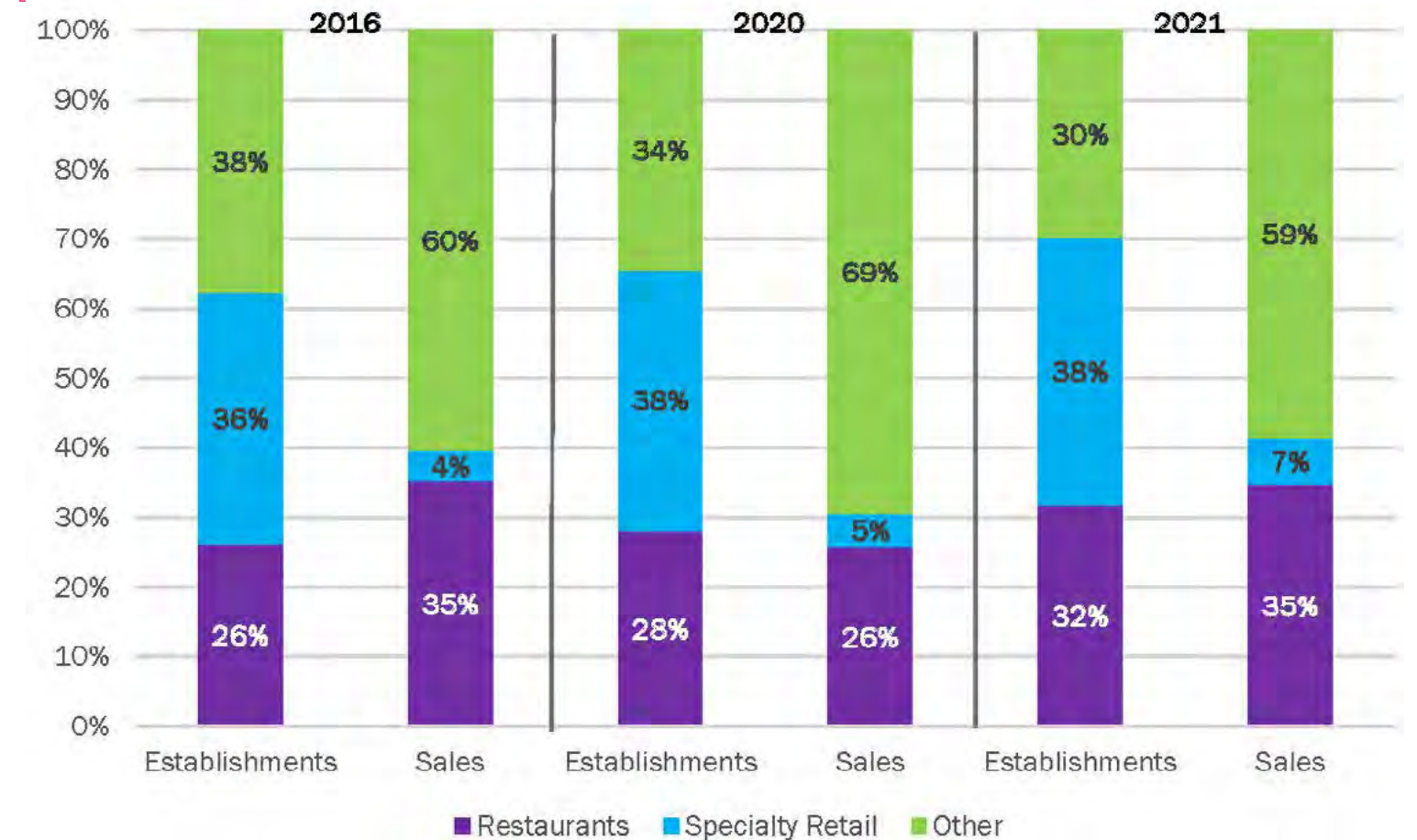


FIGURA 20. NÚMERO DE EDIFICIOS DE OFICINAS EN EL ÁREA DE ESTUDIO DE STATE STREET

| Geografía | 2010 | 2022 hasta la fecha |
|---|------|---------------------|
| En State Street | 12 | 12 |
| Al este de State Street | 22 | 22 |
| Al oeste de State Street | 22 | 21 |
| Total del área de estudio de State Street | 63 | 62 |
| Santa Bárbara | 801 | 799 |

Fuente: CoStar, 2022; Strategic Economics, 2023.

OFICINAS

El Área de Estudio de State Street cuenta con 62 propiedades de oficinas, lo que representa el 8 por ciento de todas las propiedades de oficinas en Santa Bárbara y el 28 por ciento de toda la superficie de edificios comerciales en el Área de Estudio de State Street. El inventario de oficinas se ha mantenido estable a lo largo del tiempo y se encuentra principalmente en las subáreas Este y Oeste del área de estudio, como se muestra en la Figura 20.

Los inmuebles de oficinas en el Área de Estudio de State Street han tenido históricamente un ligero sobreprecio en comparación con las oficinas de Santa Bárbara en su conjunto, como se muestra en la Figura 21. Antes de la pandemia, los alquileres eran generalmente más altos en State Street que en otras áreas, aunque

los alquileres de State Street sufrieron una fuerte caída entre 2021 y 2022, lo que refleja la decisión de varios grandes usuarios de oficinas de cerrar sus oficinas y hacer que sus trabajadores continúen trabajando desde casa. Las tasas de desocupación en el Área de Estudio de State Street son, en general, más volátiles que en Santa Bárbara, como se muestra en la Figura 22, pero el reducido número de propiedades de oficinas en el Área de Estudio significa que solo unas pocas vacantes pueden tener un gran impacto en la tasa de desocupación.

En general, Santa Bárbara cuenta con propiedades de oficinas pequeñas en comparación con el resto de la región. Esto significa que puede haber más rotación en las oficinas de Santa Bárbara, ya que los usuarios de oficinas suelen trasladarse a edificios o campus más grandes a medida que los inquilinos expanden sus negocios.

FIGURA 21. ALQUILER DE OFICINAS POR PIE CUADRADO (MENSUAL, DÓLARES CONSTANTES DE 2021)

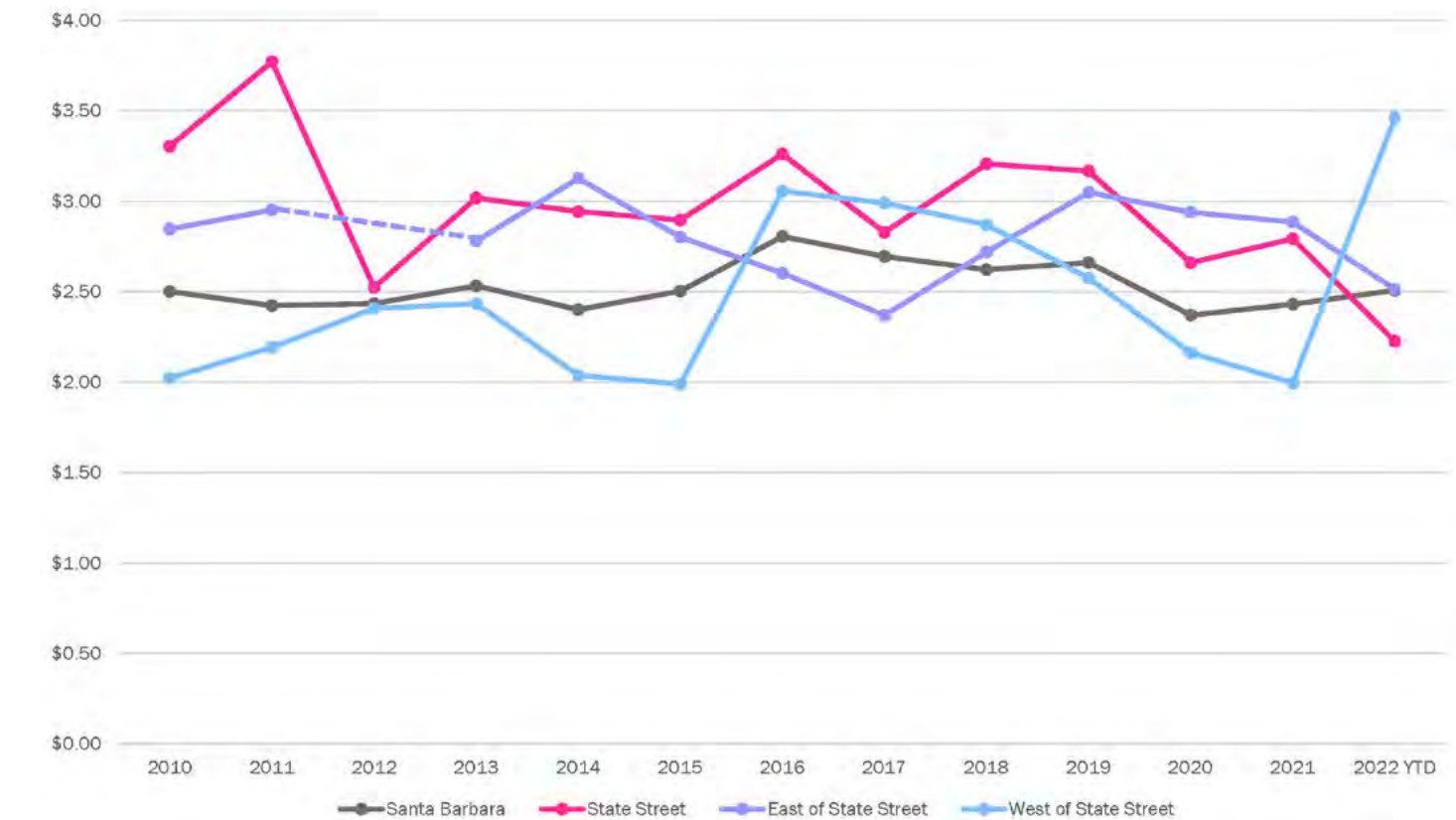
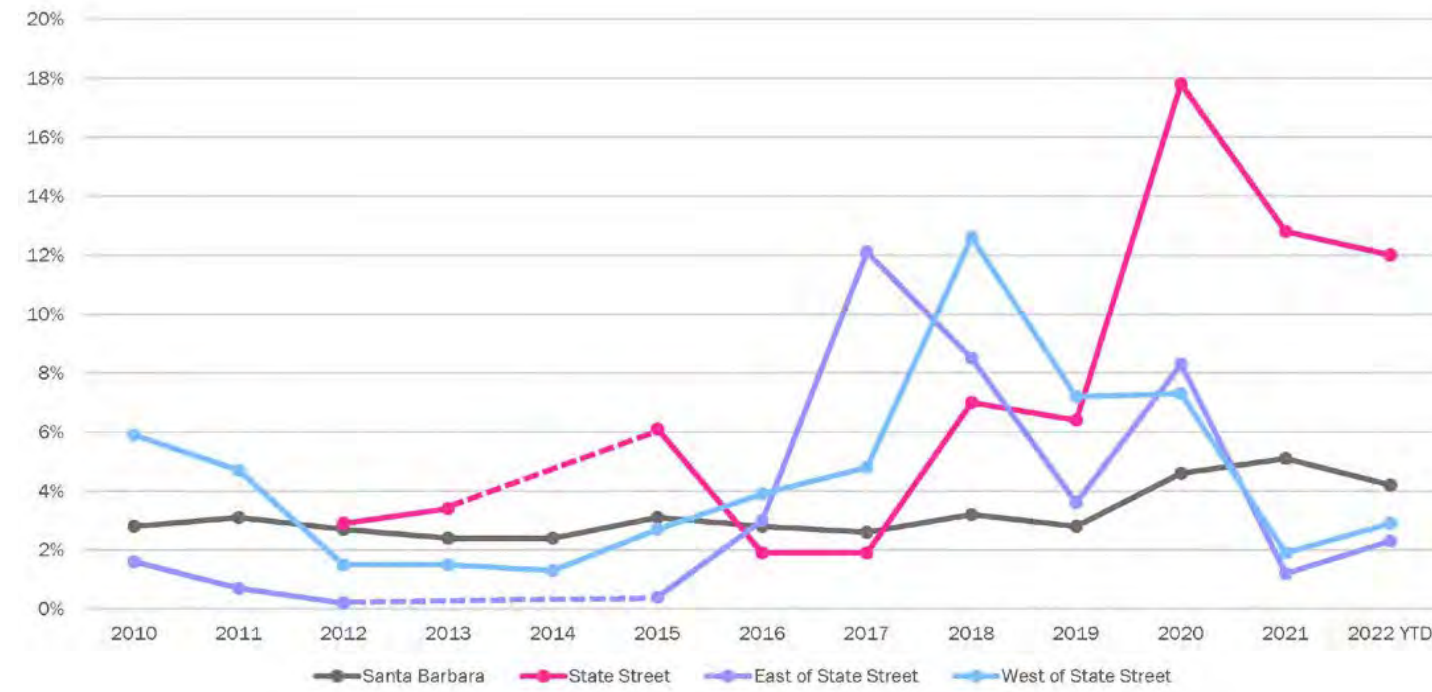


FIGURA 22. TASA DE VACANTES DE OFICINAS



Fuente: CoStar, 2022; Strategic Economics, 2023. Nota: La línea discontinua representa los años sin datos.

Además, esto significa que Santa Bárbara podría ver un aumento de «start-ups» o pequeñas empresas que utilizan espacios de oficinas.

El impacto de la pandemia de COVID-19 en el mercado de oficinas sigue siendo desconocido a nivel nacional. Sin embargo, independientemente del grado en que haya un regreso a

oficina, seguirá habiendo cierta demanda de usos de oficina, y estos usos seguirán siendo importantes para respaldar los usos circundantes, como el comercio minorista, los restaurantes y los hoteles. La proximidad de State Street a muchos activos dentro de Santa Bárbara seguirá convirtiéndola en una ubicación deseable para oficinas.



OFICINAS DE AMAZON EN STATE STREET

CONVERSIÓN DE LOCALES COMERCIALES VACÍOS EN ESPACIOS DE OFICINAS

En 2020, Amazon inauguró sus nuevas oficinas en el 1001 de State Street, donde emplea a aproximadamente 100 ingenieros, con planes de contratar a 150 más. El
En este lugar se encuentra el equipo de Alexa Knowledge.

El edificio era anteriormente una tienda de Saks Fifth Avenue, que cerró en 2018. Si bien la incorporación de cientos de nuevos empleados beneficia a otros negocios del centro, el espacio de oficinas eliminó los locales comerciales de la planta baja de State Street, un componente clave para crear un espacio público animado.

Se debería fomentar la futura conversión de grandes espacios comerciales en oficinas, pero se debe prestar atención a mantener los locales comerciales en la planta baja a lo largo de State Street siempre que sea posible.

FIGURA 23. INVENTARIO HOTELERO POR NÚMERO DE EDIFICIOS Y HABITACIONES

| Geografía | 2010 | | 2022 Acu | |
|---|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| | Número de edificios | Número de habitaciones | Número de edificios | Número de habitaciones |
| En State Street | 1 | 75 | 1 | 75 |
| Al este de State Street | 0 | 0 | 1 | 17 |
| Al oeste de State Street | 2 | 158 | 2 | 158 |
| Total del área de estudio de State Street | 3 | 233 | 4 | 250 |
| Santa Bárbara | 63 | 3.629 | 66 | 3.843 |

Fuente: *Costar, 2022; Strategic Economics, 2023.*

HOTELES Y VIVIENDAS

Ni los hoteles ni las viviendas representan un porcentaje significativo del inventario de edificios en el área de estudio de State Street, pero existe un interés sustancial por parte de las partes interesadas

en explorar más a fondo ambos usos. En la actualidad, los hoteles representan aproximadamente el 5 % de la superficie construida en el área de estudio de State Street, y la vivienda representa aproximadamente el 3 %. Esta superficie está compuesta por solo cuatro hoteles con aproximadamente 250 habitaciones y aproximadamente cinco edificios multifamiliares con 100 unidades de vivienda. Sin embargo, hay algunos proyectos de hoteles y vivienda propuestos o en construcción en el área de estudio de State Street.

Desempeño del mercado inmobiliario hotelero

Los hoteles del área de estudio de State Street representan aproximadamente el 7 % de las habitaciones de hotel en Santa

Bárbara. Los hoteles no se concentran en la propia State Street, y el hotel más nuevo del área de estudio se encuentra en la subárea al este de State Street. Como se muestra en la Figura 23, el inventario hotelero se ha mantenido generalmente estable a lo largo del tiempo tanto en el área de estudio de State Street como en Santa Bárbara.

El mercado hotelero es sólido en Santa Bárbara y en el área de estudio de State Street. El turismo es un componente importante de la economía de Santa Bárbara, y tanto el turismo como los viajes de negocios han contribuido a las altas tarifas hoteleras y de ocupación. El hotel de State Street supera el promedio de Santa Bárbara y de los demás hoteles del área de estudio en cuanto a la tarifa media diaria, como se muestra en la Figura 24. Tras un ligero descenso al inicio de la pandemia de COVID-19, las tarifas medias diarias se han recuperado con creces en todas las zonas geográficas. Del mismo modo, las tasas de ocupación se han mantenido bastante estables a lo largo del tiempo y se han recuperado del descenso previsto en 2020, como se muestra en la Figura 25.

FIGURA 24. TARIFA DIARIA MEDIA DE LOS HOTELES (DÓLARES CONSTANTES DE 2021)

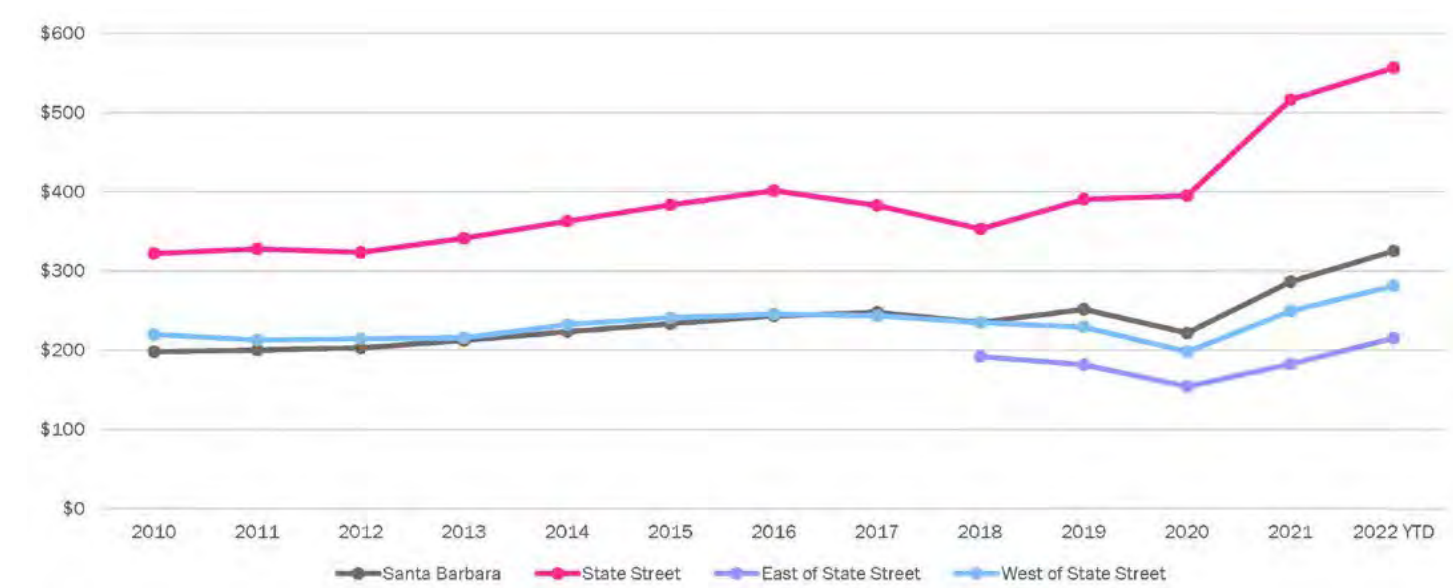
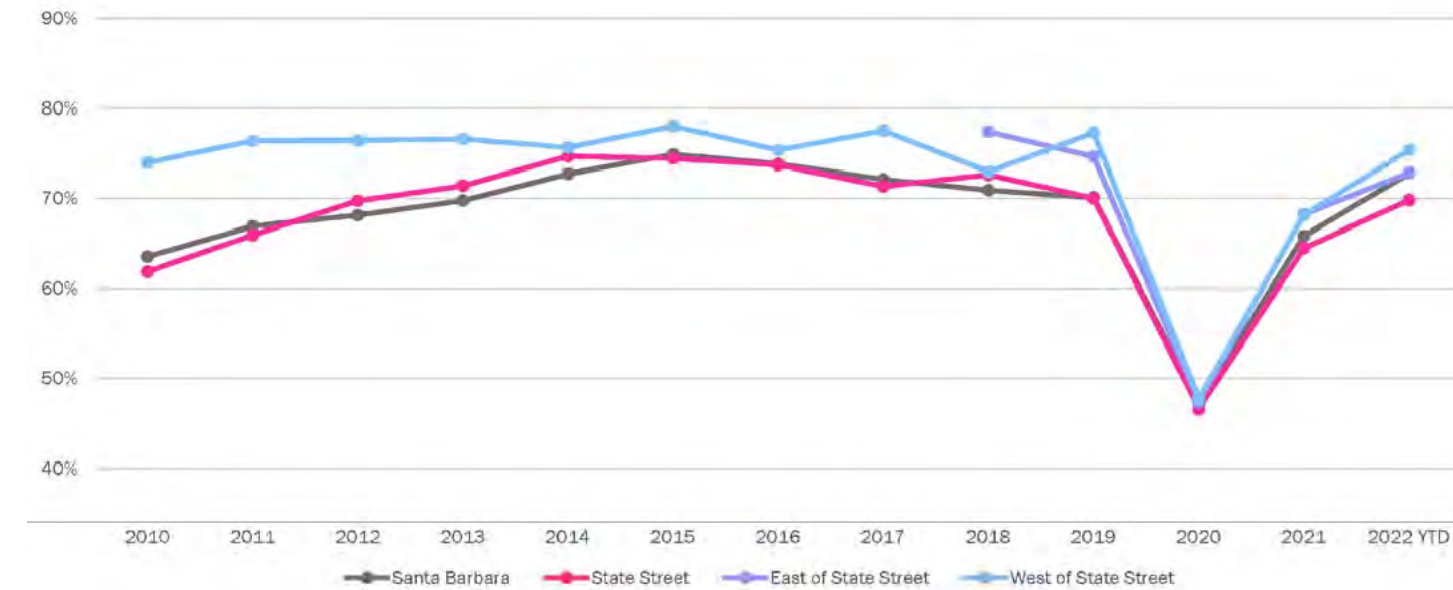


FIGURA 25. TASA DE OCUPACIÓN HOTELERA



Fuente: *Costar, 2022; Strategic Economics, 2023.*

FIGURA 26. INVENTARIO DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES POR NÚMERO DE EDIFICIOS Y UNIDADES

| Geografía | 2010 | | 2022 hasta la fecha | |
|---|-----------|--------|---------------------|----------|
| | Edificios | Unidad | Edificios | Unidades |
| En State Street | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Al este de State Street | 2 | 28 | 2 | 28 |
| Al oeste de State Street | 1 | 17 | 3 | 72 |
| Total del área de estudio de State Street | 3 | 45 | 5 | 100 |
| Santa Bárbara | 571 | 9408 | 586 | 9925 |

Fuente: CoStar, 2022; Strategic Economic, 2023.

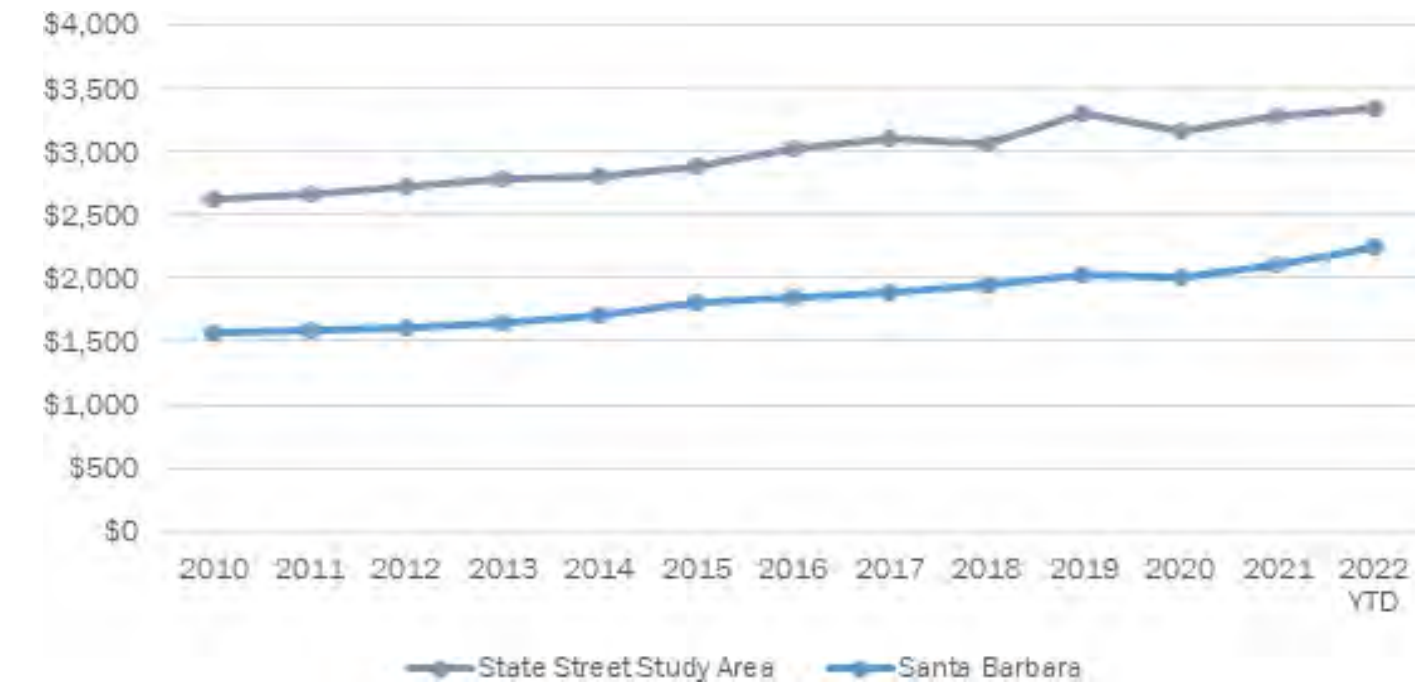
55 unidades construidas en 12 años.

Rendimiento inmobiliario de la vivienda multifamiliar

La vivienda multifamiliar es un componente menor del panorama actual del Área de Estudio de State Street. Las unidades multifamiliares en el Área de Estudio de State Street representan solo el 1 por ciento de las unidades de Santa Bárbara. Como se muestra en la Figura 26, la cantidad de viviendas en el área de estudio ha aumentado ligeramente con el tiempo. Las viviendas más recientes se construyeron en 2022 en la subárea al oeste de State Street. Se prevé que se propongan algunos nuevos desarrollos de viviendas dentro del área.

Las viviendas multifamiliares existentes en el área de estudio de State Street presentan un alquiler promedio por unidad y un alquiler por pie cuadrado más elevados que los promedios de Santa Bárbara, tal como se observa en la Figura 27 y la Figura 28. Debido al reducido número de unidades, la tasa de desocupación también ha sido más volátil en , pero las tendencias han seguido en general las de Santa Bárbara, como se muestra en la Figura 29. La construcción de viviendas multifamiliares adicionales tiene un fuerte potencial de mercado basándose en las tasas de alquiler y desocupación existentes, pero la viabilidad financiera de estos proyectos puede verse afectada por numerosos factores, como el costo de la remodelación en zonas históricas.

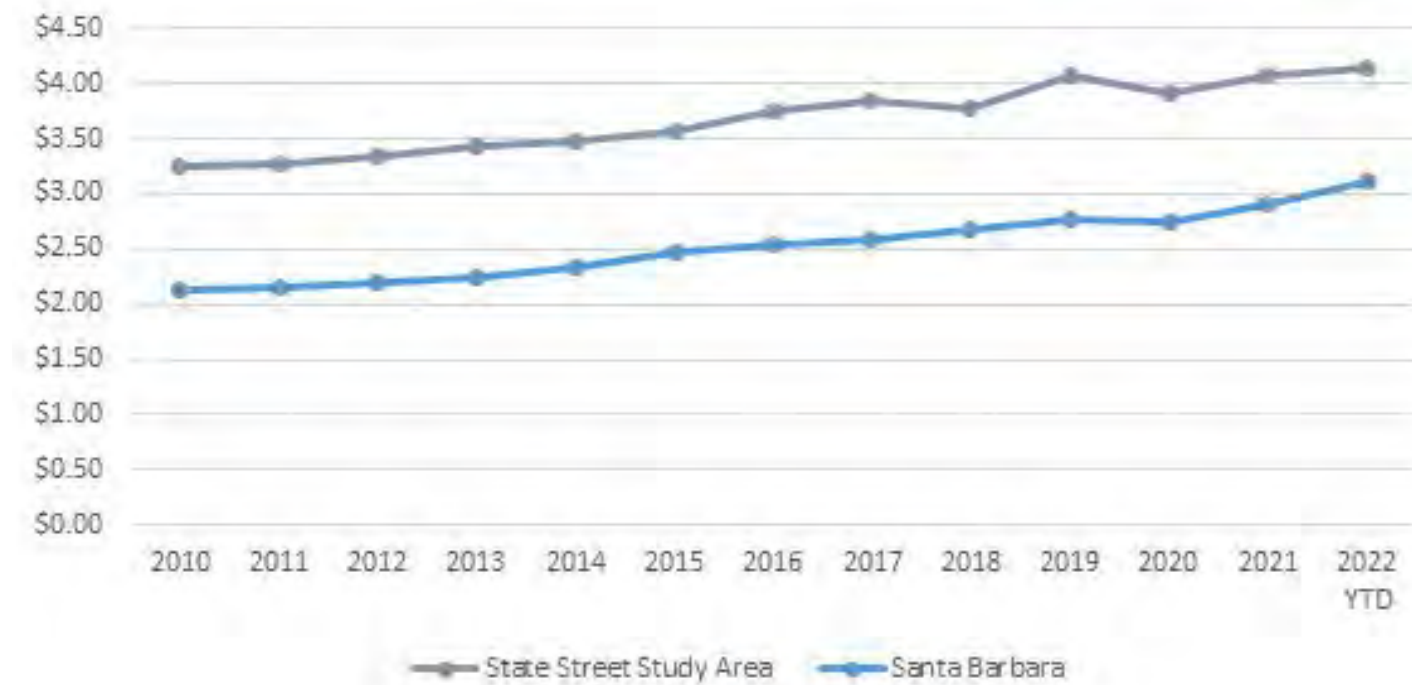
FIGURA 27. ALQUILER PROMEDIO POR UNIDAD EN EDIFICIOS MULTIFAMILIARES



Fuente: CoStar, 2022; Strategic Economics, 2023.

Nota: Debido a la escasa cantidad de datos, las estadísticas de alquiler y desocupación de viviendas multifamiliares se han agregado a nivel del área de estudio.

FIGURA 28. ALQUILER MEDIO POR PIE CUADRADO (MENSUAL) EN EDIFICIOS MULTIFAMILIARES



Fuente: CoStar, 2022; Strategic Economics, 2023.

Nota: Debido a la escasa cantidad de datos, las estadísticas de alquiler y desocupación de viviendas multifamiliares se agrupan a nivel del área de estudio.

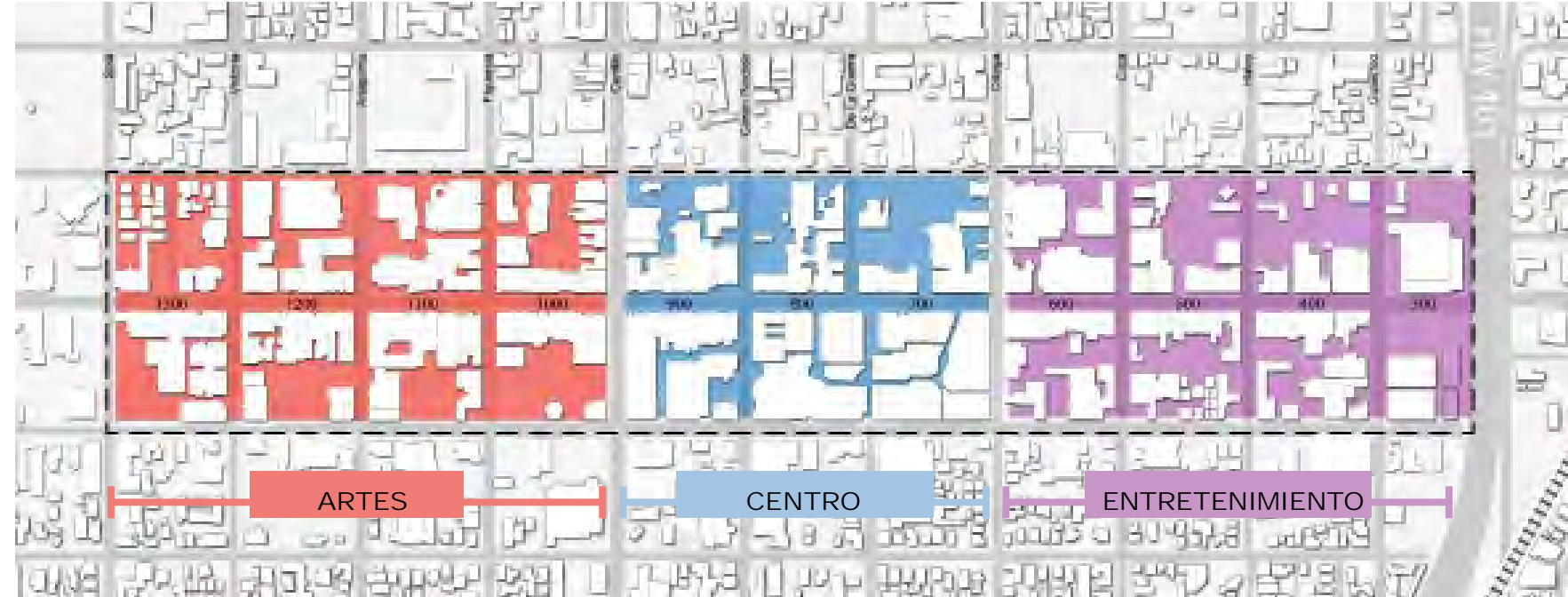
FIGURA 29. TASAS DE VACANCIA EN EDIFICIOS MULTIFAMILIARES



Fuente: CoStar, 2022; Strategic Economics, 2023.

Nota: Debido a la escasa cantidad de datos, las estadísticas de alquiler y desocupación de viviendas multifamiliares se agrupan a nivel del área de estudio.

ÁREAS CARACTERÍSTICAS DE STATE



CONDICIONES BLOQUE POR BLOQUE EN STATE STREET

Las condiciones actuales de State Street han sido un punto importante en la conversación sobre los planes de políticas futuras para parklets, cierres de calles, apoyo a usos adicionales y más. State Street, compuesta principalmente de locales comerciales, suele presentar fluctuaciones en cuanto a locales vacíos y rotación de inquilinos. Strategic Economics, el personal municipal y los promotores y agentes inmobiliarios locales recorrieron toda la zona de estudio de State Street, especialmente la propia calle, para evaluar las condiciones más allá de lo que muestran los datos de mercado. Muchas de estas discusiones se centraron en la viabilidad de los negocios, la posibilidad de agregar usos adicionales o renovar los existentes, y la logística relacionada con los parklets y el cierre de la calle. El siguiente resumen por cuadra se basa en estas observaciones.

Bloques 400-600

Los bloques 400-600 de State Street se consideran generalmente el «casco antiguo», el distrito de restaurantes y bares o el distrito de entretenimiento. Esta zona ha tenido buenos resultados, especialmente el bloque 500. Esta zona tiene una alta concentración de restaurantes con terraza y licencias para servir alcohol, y es también la zona de State Street más cercana a otras atracciones importantes de Santa



, como las playas y la Funk Zone. A pesar de seguir siendo popular, la falta de trabajadores de oficina ha limitado los servicios diurnos, y la actividad comercial se concentra en las tardes y los fines de semana. Las partes interesadas señalaron que las condiciones de las aceras más anchas en las cuadras 500 y 600, y el fácil acceso a los callejones, han beneficiado el ambiente y el éxito de esta zona. Sin embargo, las aceras más estrechas en la cuadra 400 siguen siendo una preocupación. La actividad del mercado cercano y los desarrolladores locales mostraron interés en llevar a cabo proyectos adicionales de vivienda, hoteles o de uso mixto en estas cuadras, particularmente en la cuadra 400.



Trozos 700-900

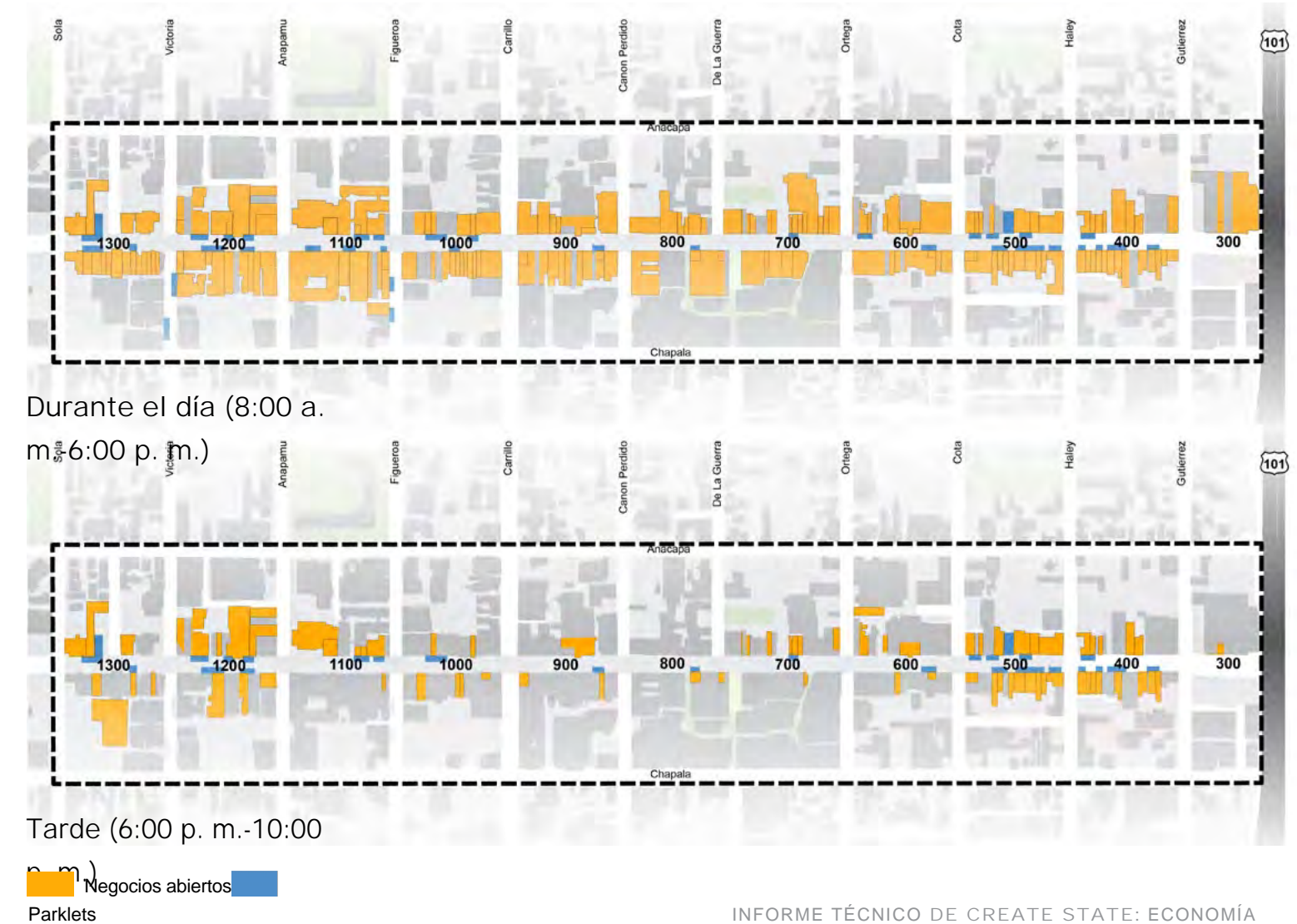
Las cuadras 700-900 de State Street tienen la mayor concentración de comercios minoristas tradicionales, pero carecen de restaurantes o bares, que se han convertido en pilares fundamentales para otros segmentos a lo largo de la calle. Como se muestra en la Figura 30, esto crea una brecha significativa en la actividad nocturna, y esta zona es considerada por muchos interesados como la menos activa y la menos cuidada. Esta zona ha tenido problemas de locales vacíos. Los espacios aquí tienen formas singulares, a menudo largos y estrechos, lo cual es una huella histórica a la que los negocios actuales han tenido dificultades para adaptarse.

Muchas partes interesadas sugirieron que esta zona estaría en mejores condiciones con una programación más sólida, como mercados, iniciativas específicas para atraer y retener comercios minoristas, y actividades adicionales orientadas a las familias y a los niños. En las cuadras 800 y 900, recientemente se han propuesto usos tanto hoteleros como residenciales. La manzana 1000 también actúa como zona de transición hacia las manzanas más animadas del norte; esto se ha caracterizado principalmente por la incorporación de Amazon, múltiples espacios de uso propio y tanto una oficina como un restaurante que se preparan para abrir pronto.

Mancomunidades 1000-1300

Las cuadras 1000-1300 se consideran generalmente el Distrito de las Artes de State Street y también están bien con una gran cantidad de comercios y restaurantes. La opinión general de las partes interesadas es que esta zona va bien y se está promocionando con éxito como distrito de las artes. Las renovaciones del Museo de Arte de Santa Bárbara se completaron el año pasado, y los negocios han estado compartiendo con éxito espacios con configuraciones únicas. En una zona se logró agregar una unidad de vivienda sobre un espacio comercial mediante la conversión de una oficina. Algunos espacios han seguido siendo muy difíciles de ocupar, y los problemas de entrega y acceso siguen siendo una preocupación, pero la opinión general indicaba satisfacción con esta zona, especialmente entre los residentes locales.

FIGURA 30. HORARIOS DE APERTURA DE LOS NEGOCIOS





3 REVISIÓN DE LA LITERATURA: PEQUEÑOS CENTROS URBANOS Y SALUD ECONÓMICA

Santa Bárbara es una ciudad pequeña que puede aprender estrategias para revitalizar su centro tanto de los pueblos pequeños como de las ciudades más grandes.

Para comprender mejor las estrategias para devolverle la vitalidad a State Street, Strategic Economics llevó a cabo una revisión bibliográfica sobre los centros urbanos pequeños y la salud económica, incluyendo las perspectivas de recuperación de la COVID-19. Las conclusiones clave de esta revisión bibliográfica para State Street están relacionadas con la incorporación de la equidad, la promoción de un uso diverso del espacio y el aprovechamiento del lugar en sí mismo como un activo, tal como se describe a continuación.

Plantear preguntas sobre oportunidades y resultados equitativos, como quién se beneficia de las inversiones en espacios públicos y si las empresas y los consumidores

de diferentes razas, ingresos y capacidades están prosperando en estos espacios, puede permitir comprender mejor el éxito de diversas inversiones y el carácter inclusivo de los impactos económicos. Tradicionalmente, el valor económico de los espacios públicos y las inversiones públicas se mide mediante métricas como los valores de la tierra y las propiedades y el ahorro de costos para las ciudades. Sin embargo, estos indicadores no captan necesariamente lo que hace que un lugar se sienta vibrante, inclusivo o emocionante.

Un estudio de 2021 realizado por Brookings exploró si existen beneficios económicos de los espacios públicos que no son captados por los indicadores tradicionales, al examinar inversiones públicas recientes en Albuquerque (Nuevo México), Flint (Míchigan) y Búfalo (Nueva York). Cada una de estas ciudades había implementado recientemente diversos programas que iban desde la incubación de pequeñas empresas hasta una programación más activa en los espacios públicos, pasando por la subvención de alquileres para vendedores y pequeñas empresas como parte de los esfuerzos de revitalización del centro de la ciudad.

A través de una serie de entrevistas, los investigadores descubrieron que estas inversiones en espacios públicos, cada una de las cuales tenía como objetivo un proceso más inclusivo, tuvieron un impacto positivo en los consumidores y las empresas, y estimularon la inversión privada adicional. Sus hallazgos clave fueron:

1. Las inversiones ayudaron a cambiar la percepción del público. La activación diversa de los espacios mediante la inversión en programas, la promoción de usos mixtos y el apoyo a los propietarios de pequeñas empresas desatendidas se consideró clave para fomentar una mayor resiliencia económica. Las personas que habían olvidado hacía tiempo sus centros urbanos se sintieron incentivadas a regresar, quedarse y apoyar a las pequeñas empresas de la zona. En al menos una de estas ciudades, los entrevistados expresaron que estas inversiones mejoraron su percepción de la salud económica general de la ciudad.
2. Las inversiones públicas impulsaron la inversión privada. Los entrevistados consideraron en gran medida que la inversión pública dio al sector privado más confianza para invertir en los centros urbanos. La combinación de inversiones públicas y privadas se consideró crucial para atraer suficiente tráfico peatonal que realmente catalizara el apoyo a las pequeñas empresas.
3. Los espacios públicos, cuando se diseñan de forma intencionada, pueden servir como incubadoras de empresas. Decisiones estratégicas

como proporcionar espacios de venta al por menor y de venta ambulante a precios inferiores a los del mercado, crear una cocina industrial y ofrecer apoyo empresarial y tutoría fueron fundamentales. Estas decisiones respaldaron soluciones altamente localizadas que ayudaron a los emprendedores e inspiraron a los consumidores.

Las soluciones estratégicas y localizadas que funcionan para apoyar los activos existentes de un lugar son cruciales para llenar los espacios vacíos. Si bien la captación de empresas puede desempeñar un papel importante en el llenado de espacios vacíos, centrarse únicamente en este método en lugar de hacer crecer los activos locales existentes puede suponer una oportunidad perdida. En Euclid, Ohio, la ciudad, en colaboración con los propietarios del centro, implementó estrategias para ocupar los espacios vacíos en su calle principal que se han centrado en apoyar a las pequeñas empresas manufactureras locales, de propiedad de personas afroamericanas e hispanas/latinas. Su estrategia incorpora cuatro elementos clave:

1. Capacitar a los aspirantes a propietarios de negocios minoristas en la fabricación a pequeña escala,
2. Identificar espacios comerciales flexibles,
3. Ofrecer subsidios de alquiler específicos, y
4. promover el espacio y los negocios que lo ocupan.

Este conjunto de estrategias es particularmente pertinente para áreas con edificios difíciles de ocupar debido a su tamaño y de configuración, lo cual es un problema en State Street.

Para lograrlo, durante un período de 12 meses, el alcalde y otros líderes de la ciudad trabajaron para identificar , entrevistaron a emprendedores locales y organizaron un concurso para pequeñas empresas, llamado Recast Small Business. A continuación, la ciudad, a través de una alianza público-privada con propietarios del centro, identificó espacios comerciales flexibles, creó un fondo de subsidios de alquiler y firmó un contrato de arrendamiento maestro para cuatro espacios vacíos contiguos. También han brindado capacitación empresarial y apoyo en habilidades como fijación de precios, mercadotecnia, comercio electrónico y distribución. Esta combinación de estrategias es especialmente útil para hacer crecer negocios desde casa o nuevas empresas que necesitan un espacio de fabricación sencillo.

Algunos ejemplos de negocios que pueden ocupar estos espacios son los que producen artículos como salsas picantes, joyeros, fabricantes de velas y otros oficios artesanales. Los edificios largos pueden dividirse en parte como espacio comercial y en parte como espacio de fabricación visible, lo que ofrece un doble beneficio al propietario del negocio y puede proporcionar una experiencia emocionante a los consumidores al permitirles presenciar los procesos detrás de escena. Apoyar la expansión de los negocios desde casa de esta manera también es útil, ya que estos negocios suelen contar ya con una que respalda su negocio y su capacidad para mantenerse en el espacio mientras crece el tráfico peatonal y el atractivo de la zona. State Street puede adaptar los hallazgos de las iniciativas descritas en esta revisión bibliográfica para crear una estrategia altamente localizada que dé prioridad a los consumidores locales, apoye a las pequeñas empresas, maximice el uso de edificios históricos con configuraciones difíciles y fomente un crecimiento económico inclusivo.



Call for home-based businesses and small-scale manufacturers for Downtown Euclid

Do you manufacture a replicable product (handbags? hot sauce?) out of your home, co-working or other launch space? You are a small-scale manufacturer (SSM) and we would love to get to know you and potentially help grow your business in Euclid, Ohio!

The City of Euclid is part of a year-long national cohort - Recast City (<https://www.recastcity.com/>) - to revitalize commercial districts with vibrant makers and business owners just like you. We will be speaking with SSMs in July to learn more about what YOU do and what YOU need to successfully scale up your business into a presence in Downtown Euclid. We are not limiting our interviewee group to Euclid-residents or current Euclid-based businesses, either.

We look forward to reaching out to you this summer to set up an interview and working together towards growing a vibrant downtown. Please fill out the form below before July 1, 2021.



4 CASOS PRÁCTICOS

State Street es un lugar único con sus propios activos y desafíos locales. Las soluciones que han funcionado en otros lugares no pueden replicarse exactamente con el mismo efecto en State Street, pero hay información importante e que se puede extraer de otras comunidades que han estado abordando problemas similares.

Strategic Economics llevó a cabo tres breves estudios de caso en comunidades sugeridas por las partes interesadas, y que han tenido condiciones económicas o iniciativas de planificación similares. Las comunidades estudiadas para esta iniciativa incluyen Boulder, Colorado; Greenville, Carolina del Sur; y San Luis Obispo, California, y las lecciones de estos estudios de caso se describen en detalle a continuación.



SAN LUIS OBISPO, CALIFORNIA

El centro de San Luis Obispo, ubicado a aproximadamente 160 km de Santa Bárbara, ha enfrentado cuestiones similares a las de State Street a lo largo de la pandemia de COVID-19 relacionadas con el tráfico automovilístico, la vitalidad del comercio minorista y los restaurantes, y la creciente preferencia de los consumidores por comer al aire libre.

San Luis Obispo no ha cerrado su centro ni su calle principal al tráfico de vehículos de manera significativa, pero ha estado trabajando para establecer un centro urbano de uso mixto y orientado a los peatones. Esto incluye dar preferencia a los peatones y ciclistas, considerando el tráfico de vehículos y el estacionamiento como una necesidad secundaria, y desplazando estos hacia la periferia.

Una consecuencia de la orientación peatonal del centro ha sido la decisión de hacer permanente, a partir del otoño de 2022, el programa de comidas al aire libre, que se lanzó en 2020. Esto incluye dos elementos con conclusiones clave para State Street:

1. El programa «downtown dine-out» utiliza una plaza pública como lugar de reunión para que los clientes coman juntos al aire libre. El programa se promociona como un lugar para comer comida para llevar de los restaurantes cercanos. Esto fomenta que se siga comiendo en pequeños negocios locales y ofrece un espacio para que los clientes hacerlo al aire libre cuando algunos restaurantes no cuentan con su propio espacio de comedor al aire libre.
2. Para los restaurantes que sí cuentan con comedores al aire libre, se han adoptado un programa de tarifas y normas de diseño. Las tarifas incluyen una cuota única de solicitud y una cuota de uso, y varían según si el restaurante tiene un parklet, una terraza en la acera o mesas y sillas, como se muestra en la Figura 31.

Estos dos programas juntos crean un sentido activo de pertenencia al lugar, satisfacen las preferencias de los consumidores por comer al aire libre y hacen que la aplicación del programa sea más equitativa para aquellos que tienen diferentes tipos de comedores al aire libre o que no disponen de espacio para ello, con el fin de apoyar a todos los restaurantes cercanos.

FIGURA 31. TABLA DE TARIFAS PARA COMER AL AIRE LIBRE EN SAN LUIS OBISPO

| Programa | Cuota única de solicitud* | Cuota de uso (1/1/23-30/6/23) | Cuota de uso (1/7/23-30/6/24) |
|------------------|---------------------------|---|--|
| Parklet | 935,87 | 1,76 \$/pie cuadrado/mes 3.379 \$ anuales por plaza de estacionamiento de tamaño medio | 3,52 \$/pie cuadrado/mes 6.758 \$ al año por plaza de estacionamiento de tamaño medio |
| Café con terraza | 935,87 | 1 \$ por pie cuadrado al mes | 1 \$ / pie cuadrado / mes |
| Mesas y sillas | Ninguna | 1 \$ / pie cuadrado / mes | 1 \$/pie cuadrado/mes |

*Las tarifas se incrementarán anualmente a partir de julio de 2024 según el Índice de Precios al Consumidor (IPC)

En el caso de los parklets que incorporen estacionamiento para bicicletas, el área de estacionamiento para bicicletas no se incluye en la tarifa de uso.





GREENVILLE, CAROLINA DEL SUR

El centro de Greenville, Carolina del Sur, ha recibido recientemente mucha atención por su inversión y atractivo como destino. Greenville tiene muchas características similares a Santa Bárbara, incluyendo su posición como una ciudad más pequeña

con edificios históricos y una economía diversa. Durante el pico de la pandemia de COVID-19, Greenville siguió creciendo económicamente con una tasa de desempleo muy por debajo del promedio nacional y más de dos docenas de empresas de diversos sectores anunciando proyectos en Greenville en 2020. Gran parte del éxito económico de Greenville en los últimos años se ha atribuido a las inversiones en el centro de la ciudad, lo que la ha convertido en un lugar extremadamente atractivo para los residentes locales, los turistas y las empresas. Como parte de este éxito económico, muchas pequeñas empresas han regresado a la calle principal del centro, orientada a los peatones, mientras que las empresas más grandes se han ubicado en el área metropolitana del centro para apoyar los usos más orientados al consumidor.

La planificación del área del centro de Greenville ha promovido su estilo de vida al aire libre haciendo hincapié en sus activos naturales, como Falls Park on the Reedy, a través de conexiones

con cinturones verdes, plazas públicas y miradores. El paisajismo y el diseño urbano complementarios, que incluyen una amplia cobertura arbórea, aceras anchas, un trolebús gratuito y estacionamiento limitado, hacen que la zona esté orientada a los peatones. Las mejoras en el paisajismo y el diseño urbano se han financiado en gran medida a través de la financiación por incremento de impuestos, y las asociaciones público-privadas han contribuido a muchas de las otras mejoras de la zona.

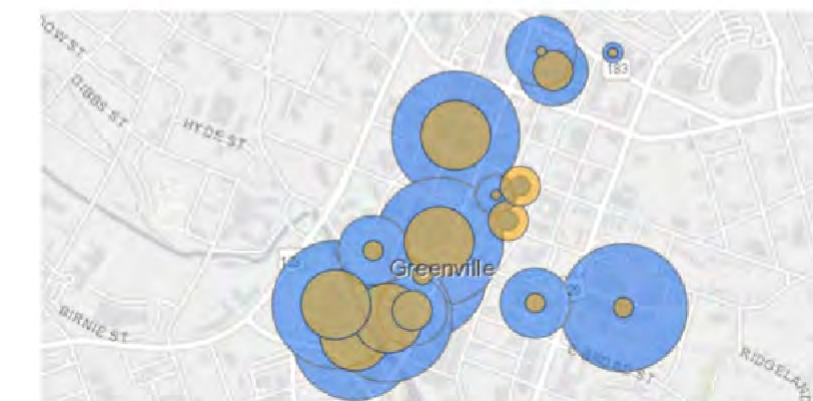
La calle principal del centro de Greenville, junto con el conjunto del área, ofrece un entorno propicio para el éxito de los negocios minoristas y de restauración. Con más del 25 % de las viviendas del centro situadas en la calle principal y más de 320 eventos especiales celebrados a lo largo del año, se ha realizado un esfuerzo concertado para que la zona resulte atractiva durante toda la semana, tanto de día como de noche. Casi la mitad de los restaurantes del centro participan en el programa de comidas al aire libre de la ciudad, que utiliza un estilo de cafetería europea en lugar de parklets, y la alta concentración de más de 100 restaurantes locales en solo 10 cuadras contribuye al

atractivo de la zona como uno de los mejores lugares para comer y beber en Carolina del Sur. Los restaurantes, las viviendas y las oficinas se ubican junto a los comercios minoristas para crear un entorno animado y transitable a pie.

Al igual que State Street, el centro de Greenville ha tenido que adaptar sus estrategias comerciales para ajustarse a las preferencias de los consumidores, además de crear un entorno de uso mixto. Hay cuatro estrategias cruciales que se han empleado recientemente en el centro de Greenville para reforzar su entorno comercial:

1. Greenville ha contratado a un consultor de atracción comercial para que ayude a llenar los espacios que permanecen vacíos. Para mantener el entorno cuidadosamente seleccionado, el consultor no se enfocará en minoristas nacionales, como las cadenas de tiendas. Más bien, buscará atraer a negocios locales o a empresas que ya tengan una o dos tiendas en otras ciudades, pero que se ajusten a las características de Greenville.
1. Los negocios han adoptado un modelo de comercio minorista híbrido y experiencial. Algunas tiendas han mantenido su entorno puramente comercial, pero otras empresas locales han comenzado a organizar eventos o clases, como la fabricación de velas, en sus espacios comerciales.
1. Un programa municipal de compra local está apoyando la promoción de las pequeñas empresas. Este programa está en evolución, pero las iniciativas iniciales han incluido el suministro de pancartas, anuncios y bolsas de compras reutilizables con la marca a las tiendas participantes.

Esta traducción generada por inteligencia artificial se ofrece con el fin de facilitar el acceso público a los documentos de la Ciudad. No ha sido formalmente revisada y puede contener errores, omisiones o errores de gramática.



Source: City of Greenville

1. La ciudad cuenta con un programa de aceleración de negocios para minorías. Este programa ayuda a los propietarios de pequeñas empresas a crear planes estratégicos, ofrece capacitación específica, asesoramiento empresarial, así como eventos y oportunidades para establecer contactos con el fin de forjar relaciones con corporaciones más grandes.

Al igual que State Street, el centro de Greenville ha tenido que esforzarse por preservar su carácter histórico único, lo que incluye el mantenimiento de edificios del siglo XVIII, al tiempo que satisface las necesidades de los consumidores y las empresas de hoy en día. La zona se ha promocionado con éxito como un destino peatonal, centrándose en las pequeñas empresas a través de la promoción de usos mixtos y estrategias específicas de comercio minorista y restauración.



PEARL STREET, BOULDER, COLORADO

Pearl Street, en Boulder, Colorado, es uno de los centros comerciales peatonales más conocidos de los Estados Unidos y, en gran medida, considerado uno de los más exitosos. Tiene una extensión de cuatro cuadras y se cerró al tráfico de automóviles por primera vez en 1977 para ofrecer una experiencia alternativa a los centros comerciales suburbanos. Como se muestra en las Figuras 32 y 33, las propiedades en Pearl Street tienen sistemáticamente alquileres más altos que el resto de Boulder.

Desde su inauguración, ha sido objeto de varias «renovaciones» urbanísticas para mantener el atractivo de la zona y satisfacer las necesidades tanto de los consumidores como de las empresas. Al igual que State Street, la zona está repleta de edificios históricos y busca atender principalmente a la población local, al tiempo que mantiene un equilibrio con una importante economía turística. Esta zona es mantenida por el Departamento de Parques de la Ciudad y también forma parte del Distrito de Mejora Comercial del Centro, que ayuda a atraer e incentivar a las empresas. Los propietarios de inmuebles también pagan un impuesto adicional para ayudar a financiar las mejoras colectivas de la zona.

Como centro comercial peatonal, Pearl Street debe mantener la zona como un lugar atractivo y vibrante para conservar un tráfico peatonal lo suficientemente sustancial. Al igual que en los otros estudios de caso, esto se ha logrado en gran medida a través de una combinación específica de usos que apoya la actividad durante toda la semana y tanto de día como de noche. Pearl Street está repleta de una mezcla de tiendas y restaurantes de propiedad local, arte y espacios públicos que atienden particularmente las necesidades de los niños y las familias con áreas de juego distintivas en toda la zona. Entre los eventos especiales se incluyen una serie anual de conciertos de verano, el Festival Asiático de Boulder y una estampida en equipo antes de los partidos de fútbol americano en casa de la Universidad de Colorado en Boulder.

Para mantener el carácter local de Pearl Street, la zona está compuesta principalmente por pequeños negocios, y las cadenas de tiendas representan menos del 30 por ciento de los negocios de la zona. Las cadenas de tiendas que se encuentran en la zona tienden a complementar la imagen de marca de estilo de vida al aire libre de la zona. Además, en 2017, la ciudad aprobó una ordenanza que exige una revisión discrecional de todas las instituciones financieras que deseen instalarse en las zonas comerciales del centro de la ciudad, con el fin de evitar el desplazamiento de los pequeños comercios minoristas en

FIGURA 32. ALQUILER DE LOCALES COMERCIALES, NNN, POR PIE CUADRADO

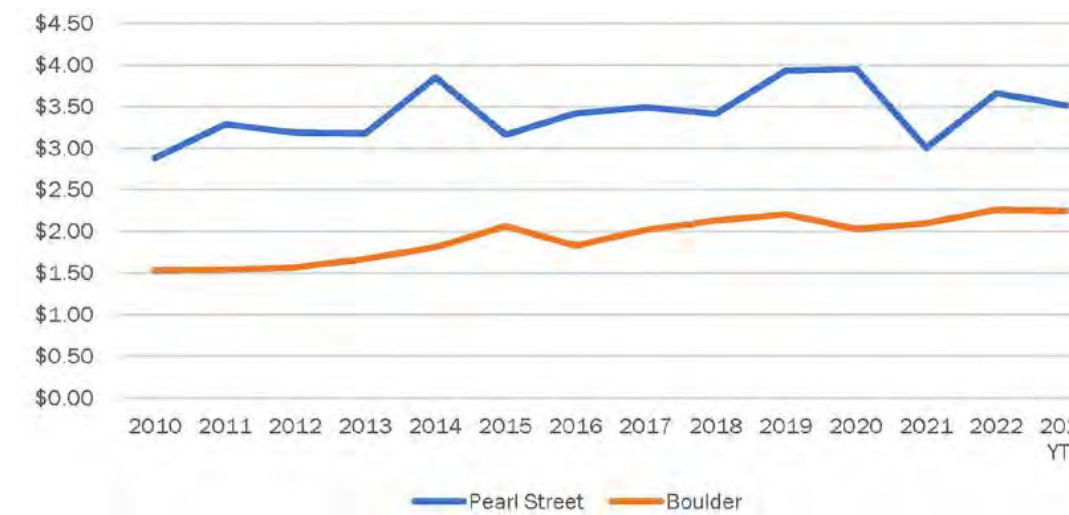
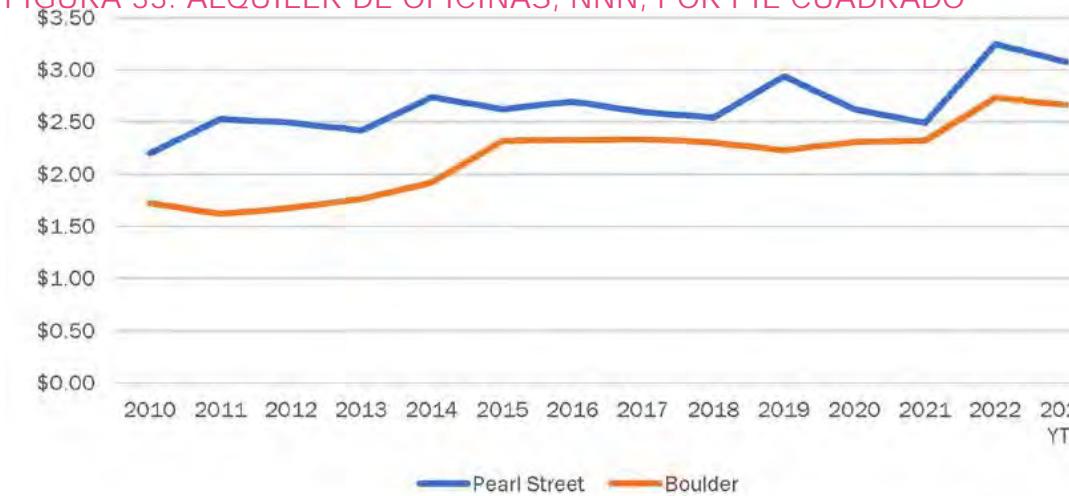


FIGURA 33. ALQUILER DE OFICINAS, NNN, POR PIE CUADRADO



Fuente: CoStar, 2023; Strategic Economics, 2023

Esta traducción generada por inteligencia artificial se ofrece con el fin de facilitar el acceso público a los documentos de la Ciudad. No ha sido formalmente revisada y puede contener errores, omisiones o errores de gramática.

MEDICIÓN DEL ÉXITO DE PEARL STREET

¿CÓMO SE COMPARA?

Pearl Street es la zona más codiciada de Boulder. Sus tarifas de alquiler de locales comerciales y oficinas son sistemáticamente más altas que en otras zonas de la ciudad.

- » En 2023, las tarifas de alquiler de locales comerciales son un 27 % más altas que el promedio de la ciudad.
- » Se estima que Pearl Street aporta 4 millones de dólares en ingresos por impuestos sobre las ventas anuales.
- » Pearl Street es un destino para locales y turistas. Atrae a turistas de otros estados (39 % de los visitantes), residentes de Boulder (36 %) y residentes de Colorado que no son del condado de Boulder (14 %).

¿AMPLIACIÓN?

El centro comercial Pearl Street Mall está cerrado al tráfico en una extensión de cuatro cuadras. Durante la pandemia de COVID-19, el Ayuntamiento cerró otras dos cuadras en los extremos oeste y este de la calle para dar cabida al aumento de las actividades al aire libre y los espacios de restauración. A raíz del éxito de estos cierres, el Ayuntamiento puso en marcha un nuevo plan para el centro de la ciudad con el fin de estudiar propuestas para convertirlos en permanentes.

La ciudad de Boulder está considerando dos propuestas: la ampliación del centro comercial Pearl Street Mall como espacio exclusivamente peatonal, o la ampliación del centro comercial como una calle compartida que pueda dar cabida a vehículos o ser exclusivamente peatonal según sea necesario a lo largo de la semana o del año.

y en los alrededores de Pearl Street por este tipo concreto de negocio.

Pearl Street también permite la comida al aire libre, y en 2022 la ciudad implementó un programa piloto de cinco años para soluciones de comida al aire libre más permanentes, incluyendo parklets. Toda la comida al aire libre debe seguir regulaciones de diseño específicas, que tienen suficiente flexibilidad para la individualidad, y la ciudad compró al por mayor infraestructura de diseño que cumple con las normas para los negocios interesados. Los restaurantes que participan en la comida al aire libre deben pagar cuotas anuales que varían según si se encuentran dentro o fuera del centro comercial peatonal, si ubican su servicio de comidas en la vía pública y si utilizan sus propios elementos de infraestructura que cumplen con el diseño o participan en el programa de compra al por mayor. Las cuotas se muestran en la Figura 34. Gracias a soluciones altamente locales, una sólida imagen de marca y el equilibrio entre la preservación histórica y la individualidad de los negocios, Pearl Street ha sido un centro comercial peatonal exitoso durante décadas.

FIGURA 34. CUOTAS DEL PROGRAMA PILOTO DE COMIDAS AL AIRE LIBRE DE BOULDER, COLORADO

| | | |
|------------------------------|--|---|
| Opción A - Vía pública | Infraestructura conforme al programa piloto adquirida individualmente por negocios | Tarifa anual en (permiso revocable + infraestructura): \$35/pie cuadrado Cuota anual fuera del centro comercial (permiso revocable = infraestructura): \$35/pie cuadrado |
| Opción B - Vía pública | Infraestructura conforme al programa piloto adquirida a granel por la ciudad y Permitido a empresas elegibles por 5 años | Cuota anual dentro del centro comercial (solo permiso revocable): \$18.76/pie cuadrado Cuota anual fuera del centro comercial (solo permiso revocable): \$13.13/pie cuadrado |
| Opción C - Propiedad privada | Infraestructura conforme al programa piloto adquirida individualmente por empresas elegibles | Ninguna |

Fuente: Ciudad de Boulder, 2022.





5 CONCLUSIONES PRINCIPALES

State Street es una zona resiliente que cuenta con grandes oportunidades para reposicionar su competitividad regional y fomentar un crecimiento económico inclusivo.

En particular, la experiencia al aire libre, la arquitectura histórica y el clima templado contribuyen al atractivo continuo de State Street, y estos factores crean una posición sólida para el crecimiento de las actividades basadas en la experiencia.

A partir del análisis económico del Área de Estudio de State Street, la revisión bibliográfica y los estudios de caso, se obtienen las siguientes conclusiones clave:

1. El Área de Estudio de State Street se enfrenta a desafíos que comenzaron varios años antes de la pandemia. La pérdida de grandes minoristas como Nordstrom y Macy's es indicativa de tendencias más amplias en la industria minorista.
2. Aunque las ventas minoristas totales en el Área de Estudio no han recuperado por completo sus niveles previos a la pandemia, las ventas están creciendo en lugar de seguir disminuyendo. Si se considera el promedio de ventas por establecimiento, en todas las categorías, las ventas aumentaron en 2021 a niveles más altos que en 2019. Esto sugiere que se ha producido cierta selección natural, y que los negocios más débiles han cerrado mientras que los más fuertes continúan fortaleciéndose.
3. Es probable que los alquileres más bajos de los locales comerciales se recuperen a medida que el sector se recupere con el tiempo. Las tendencias muestran que los alquileres minoristas tienden a fluctuar con el tiempo porque los mercados son cíclicos. No hay nada que sugiera que las recientes caídas en las tasas de alquiler revelen un cambio estructural significativo en el mercado.
4. Las tasas de desocupación en el sector minorista son más altas de lo que han sido en el pasado reciente, pero son relativamente estables. Las tasas de desocupación en el sector minorista se consideran saludables si

se sitúan entre el 5 y el 10 por ciento. El Área de Estudio de State Street ha experimentado tasas de desocupación extremadamente bajas durante muchos años y, aunque las tasas han aumentado desde la pandemia, las tasas generales siguen estando por debajo del 10 por ciento cuando se excluyen del inventario los locales de Macy's y Nordstrom.

5. Las tasas de desocupación de oficinas son más altas en State Street, pero están disminuyendo. Los usos de oficinas en State Street y en el área de estudio de State Street proporcionan una fuente vital de apoyo para los restaurantes y otros negocios de la zona. Tal como han descubierto otros centros urbanos de todo el país, atraer y retener a los usuarios de oficinas en un centro urbano ayuda a diversificar la base de clientes que sustenta al sector minorista en estas zonas, lo que sugiere que Santa Bárbara debería seguir centrándose en actividades similares.
6. La vivienda multifamiliar en el área de estudio de State Street está teniendo muy buenos resultados. Esto sugiere que existe una fuerte demanda de vivienda adicional en la zona. Además, las nuevas viviendas pueden reforzar el atractivo de la zona para las empresas que buscan ubicaciones donde sus trabajadores puedan ir al trabajo a pie o en bicicleta, así como tener acceso a un vibrante distrito de restaurantes y entretenimiento.

7. La creación de un «lugar excepcional» genera valor. Muchas otras comunidades pequeñas y medianas han invertido en convertir sus centros urbanos en lugares excepcionales mediante la inversión en parques, árboles en las calles, lugares de alta calidad para comer al aire libre y la planificación continua de eventos.
8. Dirigirse a los residentes locales también atraerá a visitantes de fuera de la ciudad. Las ciudades que han invertido en estrategias para atraer a los residentes locales a su centro urbano mediante el apoyo a negocios locales únicos, la creación de un espíritu comunitario con campañas de compra local y programando eventos y actividades para familias y personas de todas las edades, crean lugares únicos que luego son buscados por los turistas.
9. Los fundamentos de una buena gestión del centro de la ciudad son esenciales. Los centros urbanos tienen más éxito cuando son limpios, seguros y acogedores para todos.



6 RECOMENDACIONES

A pesar de todas sus ventajas, Santa Bárbara no es inmune a los desafíos que afectan a los centros urbanos de todo el país, muchos de los cuales están interconectados y han evolucionado en las últimas décadas.

El rápido crecimiento del comercio electrónico, los cambios demográficos y las preferencias de los consumidores han modificado los hábitos de compra, lo que ha provocado un fuerte declive de muchos de los «pilares» del comercio minorista que tradicionalmente animaban los centros urbanos de toda América del Norte. Estas tendencias comenzaron mucho antes de la pandemia de COVID-19, pero la pandemia provocó un cambio profundo en los hábitos de trabajo que ha agravado estas tendencias preexistentes. El aumento del trabajo desde casa, o el trabajo híbrido, ha reducido la población diurna que sustentaba el comercio minorista y los restaurantes del centro de las ciudades. En combinación con los cambios en el comercio minorista, el tráfico peatonal en los centros urbanos ha disminuido, lo que ha llevado a un aumento de los locales comerciales vacíos y una sensación de disminución de la vitalidad.



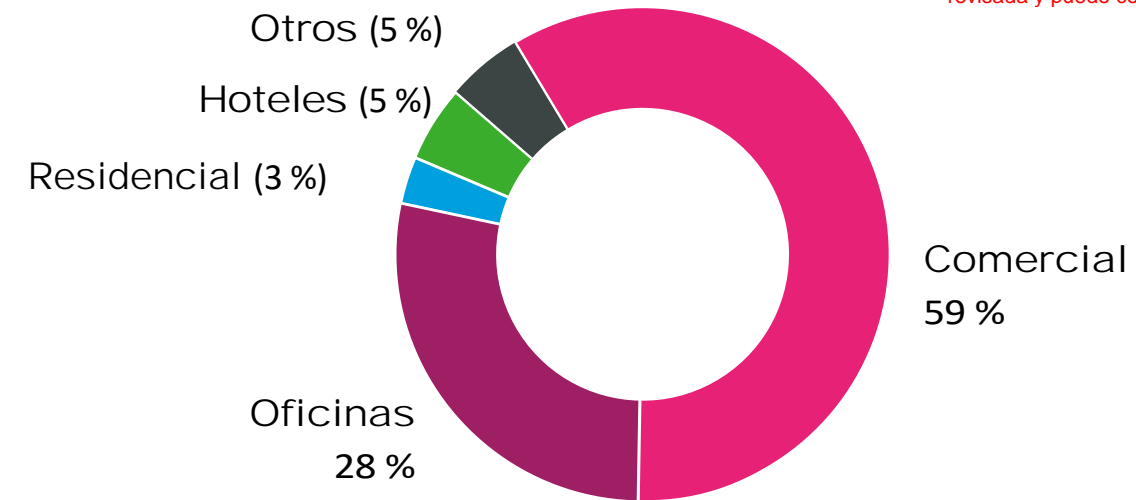
Los centros urbanos exitosos se han adaptado a estos cambios diversificando su base económica, pasando de un modelo impulsado por el comercio minorista y las oficinas a un distrito de uso mixto centrado en la experiencia del centro. La calidad de la experiencia en el centro es lo que seguirá atrayendo

clientes —tanto locales como turistas— a sus tiendas y restaurantes, motivar a los trabajadores a regresar a la oficina y crear un barrio urbano vibrante.

La calidad de la experiencia en el centro ya no se refleja en la presencia de marcas minoristas nacionales emblemáticas, sino en las experiencias únicas que solo pueden

situado en State Street. La cultura, la historia y el sentido de pertenencia del centro de la ciudad constituyen una base sólida para el éxito, pero se necesitan inversiones para aprovechar al máximo su potencial. Teniendo esto en cuenta, [el Plan Maestro de State Street en su conjunto constituye una estrategia de desarrollo económico](#). El Paseo de State Street

El concepto, los principios y las estrategias descritos a lo largo de este plan maestro —inclusividad, conexiones y activación— son los cimientos de un centro de la ciudad económicamente diverso y resiliente. Las siguientes secciones describen recomendaciones adicionales y específicas para abordar los desafíos actuales y continuos.



«Aunque el centro de la ciudad es el centro cultural y cívico de la comunidad, también cuenta con la mayor concentración de locales comerciales de la ciudad. Las compras en línea y los cambios en el comportamiento de los consumidores han afectado significativamente al sector minorista, lo que ha dado lugar al cierre de tiendas, locales vacíos y altas tasas de desocupación; la pandemia de COVID-19 no hizo más que exacerbar estas tendencias».

- Plan de Desarrollo Económico de Santa Bárbara 2021

DIVERSIFICAR LOS USOS DEL SUELO

El centro de Santa Bárbara es vulnerable a los cambios en los mercados minoristas y de oficinas, principalmente debido a la concentración de estos usos. Como muestra la Figura 1-2, más del 88 por ciento del espacio de los edificios en el área de estudio de Create State es para uso comercial u oficinas. Esta conclusión se ve respaldada además por el análisis de ventas minoristas de Kosmont de 2021,

que indicó que «puede haber entre 400 000 y 500 000 pies cuadrados que no sean sostenibles a largo plazo, a menos que lleguen más clientes al centro». Diversificar los usos del suelo y las actividades en el centro es esencial para abordar la sobreconcentración de usos comerciales y de oficinas, atraer a más personas al centro y garantizar la resiliencia a largo plazo de la economía local de Santa Bárbara.

CASO DE ESTUDIO: CENTRO DE APRENDIZAJE DEL HOTEL MSU

UNIVERSIDAD METROPOLITANA DEL ESTADO,
DENVER, CO

El Centro de Aprendizaje de Hotelaría y Turismo, una combinación única de edificio de aulas de educación superior, laboratorio de enseñanza, hotel comercial y centro de conferencias, alberga el Departamento de Hotelaría, Turismo y Eventos de la Metropolitan State University (MSU) de Denver, así como un hotel Marriott SpringHill Suites de 150 habitaciones, un centro de convenciones de 930 metros cuadrados y un centro de aprendizaje de hostelería anexo de 4.645 metros cuadrados.

La combinación de enseñanza académica, laboratorios interactivos y experiencia práctica en el hotel permite a la MSU Denver ofrecer un plan de estudios basado en la experiencia tanto a su variada población de estudiantes de pregrado como a los profesionales en activo que buscan formación continua. El programa académico incluye laboratorios de enseñanza de alimentos y bebidas de última generación, aulas y oficinas para el cuerpo docente.



Llevar la educación al centro

Santa Bárbara es sede de la Universidad de California en Santa Bárbara y del Santa Barbara City College, que en conjunto acogen a más de 40 000 estudiantes. Estas instituciones son un importante motor de la economía local, pero tienen muy poca presencia en el centro de la ciudad.

La reciente compra por parte de la UC Santa Bárbara de los apartamentos Soltara en la calle E. Gutiérrez, así como de la tienda Reid's Appliance y las antiguas propiedades de Staples, supone la primera vez que la universidad tendrá una inversión y una presencia permanentes en el centro de Santa Bárbara. Situado en la avenida W. Padre y la calle Castillo, el Campus Schott es la instalación del SBCC más cercana al centro de la ciudad.

Ambas instituciones ofrecen importantes oportunidades de colaboración para diversificar los usos del suelo, la programación y los usuarios en el centro de la ciudad. Esto podría incluir viviendas para estudiantes o personal, eventos y conferencias o colaboraciones educativas innovadoras. Por ejemplo, ambas instituciones ofrecen programas de gestión hotelera y de servicios de alimentación que preparan a los estudiantes para carreras en la industria hotelera, y podrían beneficiarse de una presencia en State Street.

» El Programa de Educación en Hostelería PaCE de la UCSB

ofrece cursos y certificados para niveles de iniciación, intermedios y gerenciales en gestión hotelera, servicios de alimentación, planificación de eventos y turismo en general. El programa está diseñado para profesionales en activo que desean continuar su formación sin dejar sus empleos. Las clases se imparten en línea y en el campus, y serán impartidas por expertos locales del sector.

» La Escuela de Artes Culinarias y Gestión Hotelera del Santa Barbara City College prepara a los estudiantes para puestos en la industria hotelera. El programa refleja los estándares de la industria al brindar capacitación en un entorno de trabajo realista. Los estudiantes tienen la opción de seleccionar una de las dos áreas de especialización siguientes: (1) Hotelera o (2) Culinaria. Una parte integral de cada especialización es una experiencia laboral fuera del campus, basada en la industria y relacionada con el área de especialización de los estudiantes. Siempre que sea posible, la ciudad debería colaborar con el SBCC para ubicar estos programas en espacios y negocios de State Street.

Made in **PLACE**



Small-scale manufacturing and neighborhood revitalization



FABRICADO EN EL LUGAR

El «Made in Place: Fabricación a pequeña escala y vecindario El informe «Revitalización», elaborado por Smart Growth America y Recast City, analiza cómo la integración de la fabricación a pequeña escala en los centros urbanos y los barrios de uso mixto puede impulsar el desarrollo económico y la revitalización de las comunidades. Financiado por la Administración de Desarrollo Económico de EE. UU., el informe ofrece estrategias para que las comunidades apoyen a los productores locales y mejoren la vitalidad urbana. El informe identifica tres tipos de fabricantes a pequeña escala y los tipos de espacio que necesitan, así como estrategias para fomentar la fabricación a pequeña escala en los centros urbanos.

INDUSTRIA ARTESANAL

Una empresa que utiliza herramientas pequeñas, maquinaria ligera y utensilios. Estas empresas suelen estar orientadas al consumidor y venden a través de diversos canales, como internet, ferias de artesanía o mercados temporales, y/o en una pequeña tienda física.

PEQUEÑA PRODUCCIÓN

Estas empresas pueden ofrecer servicios de producción por encargo a otros diseñadores y fabricantes, además de producir sus propios artículos. Es posible que estas empresas estén interesadas en crecer a partir de este tamaño, o tal vez no. Estas empresas producen bienes tanto para consumidores como para otras empresas, y pueden vender directamente a los consumidores o al por mayor.

PEQUEÑA PRODUCCIÓN Y EXPANSIÓN

Una empresa escalable con propietarios que desean crecer. Estas empresas suelen dedicarse al sector textil, de ferretería o de alimentos y bebidas, y realizan parte o la totalidad de la producción en sus propias instalaciones. Algunas de ellas pueden tener un modelo de producción descentralizado y recurrir a varios fabricantes subcontratados para artículos especializados.

Fomentar configuraciones de uso creativas.

Los edificios del centro de la ciudad suelen tener espacios en la planta baja estrechos y profundos. Estos espacios son ineficientes y, en muchos casos, demasiado grandes para el éxito

. Si bien el ancho típico de 25 pies contribuye a un paisaje urbano vibrante, la mayoría de los espacios existentes tienen una profundidad de entre 150 y 200 pies, con un área que oscila entre los 3,750 y los 5,000 pies cuadrados. Las tendencias actuales para las boutiques minoristas se inclinan hacia espacios más pequeños, que van de los 500 a los 1,500 pies cuadrados. Algunos negocios de la calle principal han resuelto este problema añadiendo funciones relacionadas, como la manufactura ligera, el ensamblaje o el cumplimiento de pedidos en línea.

Las normas municipales actuales restringen que estos se subalquilen o se utilicen para otros fines, o exigen mejoras prohibitivas que aumentan significativamente los costos y limitan la inversión potencial. Al tiempo que se mantienen los usos activos frente a State Street, las políticas y normas de la ciudad deberían permitir y fomentar soluciones creativas que aumenten la utilidad económica de una parcela o de un espacio comercial en planta baja, como el uso por parte de múltiples inquilinos y los usos múltiples y simultáneos del suelo, incluyendo vivienda, servicios y oficinas, manufactura ligera y almacenamiento.



FIGURA 35: OPORTUNIDADES DE



- Proyectos disponibles
- Proyecto pendiente

IMPULSAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL CENTRO

El ingrediente fundamental que falta en el centro de la ciudad es la vivienda. Dar prioridad a la construcción de viviendas adicionales es un método probado para revitalizar los centros urbanos de todo Estados Unidos, ya que el aumento de la oferta de viviendas da lugar a un incremento de la población en el centro, lo que a su vez amplía la base de clientes y la demanda de servicios. Los centros urbanos que funcionan como barrios de uso mixto también suelen caracterizarse por un nivel de dinamismo mayor y más estable, ya que están menos sujetos a los altibajos de los horarios de los trabajadores de oficina, los horarios comerciales, las horas pico de comida y los horarios de entretenimiento.

A fecha de agosto de 2023, hay 100 unidades de vivienda dentro del área de estudio de State Street, lo que representa el uno por ciento de las unidades multifamiliares de la ciudad. Las unidades residenciales multifamiliares existentes en el área de estudio tienen alquileres promedio por unidad y por metro cuadrado significativamente más altos, en comparación con el promedio de Santa Bárbara, lo que indica que existe demanda y un fuerte potencial de mercado para el desarrollo. A pesar de esto, solo se construyeron cincuenta y cinco unidades entre 2010 y 2022.

Si bien es difícil determinar el número específico de unidades de vivienda necesarias para proporcionar la vitalidad requerida para equilibrar otros usos y actividades en el centro de la ciudad,



Por la noche (18:00-22:00)

- Negocios abiertos Parklets
- Parklets

Las métricas del Urban Land Institute, la Iniciativa de Crecimiento Inteligente de la EPA y el Consejo de Construcción Ecológica de EE. UU. sugieren entre 2 y 3 empleos por unidad de vivienda. El estudio de Kosmont de 2021 identificó 6,480 empleos en el área de estudio de State Street, lo que sugiere que se necesitan entre 3,240 y 2,160 residencias.

El Elemento de Vivienda 2023 de la ciudad identifica 1.349 unidades residenciales pendientes y potenciales en el área del centro de la ciudad, basándose en el análisis de los terrenos disponibles. Además, la ciudad está negociando con el arrendatario para añadir nuevas unidades residenciales en Paseo Nuevo. Se están planificando y considerando proyectos adicionales en el área de estudio, pero la disparidad entre el potencial del mercado y los proyectos completados sugiere que existen barreras al desarrollo que deben abordarse.

Desarrollar la cantidad de viviendas necesarias es un objetivo a largo plazo que requerirá una inversión significativa de los sectores público y privado. Se recomiendan las siguientes acciones para catalizar este proceso:

Reurbanizar parcelas infrautilizadas

Trabajar con los propietarios y establecer alianzas e incentivos para convertir los estacionamientos públicos y privados en viviendas de unidades múltiples. El sistema de estacionamiento del centro de la ciudad, de propiedad pública, incluye múltiples estacionamientos a cielo abierto que podrían desarrollarse sin perder la oferta general de estacionamiento.

El estacionamiento existente podría conservarse en una estructura de estacionamiento como parte del desarrollo. Se necesita un estudio de reurbanización para identificar las mejores oportunidades de reurbanización en función del acceso, el tamaño y la forma de las parcelas, y otros factores. Dado que el sistema de estacionamiento del centro de la ciudad es de propiedad pública, la ciudad podría facilitar el desarrollo proporcionando el terreno sin costo alguno a un desarrollador asociado, siempre que se cumplan los objetivos y criterios de la ciudad.

Reurbanizar Paseo Nuevo.

Asociarse con los arrendatarios de Paseo Nuevo para reurbanizar la propiedad con nuevas unidades de vivienda. La propiedad de Paseo Nuevo es un activo importante y no está rindiendo lo suficiente como centro comercial. Esto crea una oportunidad significativa para aumentar la oferta de vivienda en el centro de la ciudad y diversificar los usos del suelo en el corazón del Paseo de State Street.

Reducir las barreras al desarrollo:

Proporcionar tratamiento de la calidad del agua

Los requisitos de tratamiento de la calidad del agua son necesarios para garantizar la salud ecológica de los arroyos y cursos de agua en Santa Bárbara, así como para reducir la contaminación en el canal. Sin embargo, debido a la naturaleza limitada de las propiedades, los costos para satisfacer los requisitos de tratamiento son una barrera para el desarrollo de viviendas, en particular de viviendas asequibles. El tratamiento de la calidad del agua se puede realizar de manera más eficiente y rentable a mayor escala, en lugar de parcela por parcela. Es posible crear una infraestructura de gestión de la calidad del agua

como parte de la remodelación de State Street Paseo, que recoja y trate las escorrentías de las parcelas adyacentes, eliminando así un obstáculo significativo para el desarrollo. Los costos adicionales de construir y mantener el sistema podrían compensarse con una tasa de aguas pluviales aplicable a las parcelas adyacentes que no traten sus aguas pluviales in situ. Para incentivar la vivienda asequible, se podría eximir del pago de la tasa de aguas pluviales.

Aprovechar los servicios públicos para construir más viviendas

El State Street Paseo creará espacios abiertos de alta calidad para los residentes y visitantes del centro de la ciudad. Para los proyectos de vivienda dentro del área del Plan Maestro Create State, eliminar todas las normas de desarrollo de espacios abiertos residenciales, independientemente del tipo de unidad de vivienda.

Reducir las barreras normativas al desarrollo de viviendas

Realizar estudios económicos periódicos que evalúen las tasas de producción de viviendas, los cambios en las condiciones del mercado y cómo el proceso de concesión de permisos de la ciudad influye en la viabilidad de los proyectos para los promotores inmobiliarios. Actualizar las normas, reglamentos y procesos de la ciudad según sea necesario para garantizar que los nuevos proyectos de viviendas multifamiliares y de uso mixto sean económicamente viables con métodos tales como:

- » Dar prioridad al uso residencial. Establecer la vivienda multifamiliar y el desarrollo de uso mixto como uso preferencial del suelo en el centro de la ciudad.
- » Acortar los plazos de concesión de permisos. Establecer un

proceso de concesión de permisos acelerado para viviendas multifamiliares y desarrollos de uso mixto que reduzca los plazos de revisión de los permisos mediante la simplificación de los criterios de revisión, el aumento de la capacidad del personal y la priorización de la revisión de los proyectos.

- » Ofrecer incentivos financieros. Crear mecanismos financieros que incentiven la construcción de nuevas viviendas multifamiliares y de uso mixto, tales como la reducción o el aplazamiento de los impuestos sobre la propiedad, la reducción o eliminación de las tasas de permisos y la concesión de préstamos a bajo interés.
- » Establecer el desarrollo de pleno derecho. Establecer normas de desarrollo y zonificación de pleno derecho que brinden certeza y previsibilidad a los proyectos de vivienda y de uso mixto.
- » Establecer criterios de revisión objetivos. Establecer un proceso de autorización opcional para proyectos de viviendas multifamiliares y de uso mixto que incluya únicamente criterios de revisión objetivos y permita que los edificios se construyan, sin una , hasta el límite máximo de altura permitido por la Carta Orgánica de la Ciudad.
- » Aumentar o eliminar los límites de densidad. Aumentar la densidad permitida o eliminar las limitaciones de densidad máxima para viviendas de unidades múltiples y de uso mixto a fin de permitir una variedad de tamaños de unidades y niveles de asequibilidad.

Facilitar la reutilización adaptativa de estructuras existentes.

Ofrecer incentivos, promover la flexibilidad y fomentar la creatividad para proyectos de reutilización adaptativa que conviertan

las estructuras existentes del centro de la ciudad en viviendas de unidades múltiples para reducir los residuos de construcción y prolongar la vida útil de los edificios existentes. Desarrollar una plantilla de conversión con una revisión de permisos acelerada y simplificada que permita una densidad ilimitada para los proyectos de vivienda que reconviertan la superficie interior existente.

Fomentar la diversidad de opciones de vivienda y niveles de asequibilidad

Fomentar una gama de opciones y tipos de vivienda que se adapten a una diversidad de grupos de usuarios y niveles de asequibilidad.

Dar prioridad a la vivienda para los trabajadores del centro de la ciudad. Fomentar configuraciones creativas y estructuras de desarrollo como viviendas patrocinadas por empleados, consorcios de vivienda, estructuras de propiedad cooperativa, configuraciones de convivencia, microunidades y desarrollos de vivienda y trabajo.

Aumentar la financiación para la vivienda asequible

Aumentar las fuentes de ingresos permanentes para financiar la vivienda asequible mediante nuevas medidas fiscales, la ampliación del Fondo Fiduciario Local de Vivienda, medidas de bonos u otras herramientas financieras. Un impuesto sobre las ventas o el alojamiento en el centro podría ayudar a proporcionar financiación para la vivienda asequible dentro de la zona del centro.

Asegurar que la vivienda se utilice como vivienda para los residentes locales

En la medida en que sea legalmente factible, garantizar que la vivienda se utilice como vivienda para nuestra comunidad local de la Costa Sur mediante el establecimiento de políticas de vivienda con preferencia local, la aplicación de normas sobre alquileres a corto plazo y el aumento de los impuestos para las unidades que no se utilicen como residencias principales.

HACER CRECER LOS NEGOCIOS EXISTENTES Y FOMENTAR NUEVAS INVERSIONES

Los negocios locales son la columna vertebral de la economía local de Santa Bárbara porque crean empleos que mantienen una alta calidad de vida para nuestra comunidad, proporcionan bienes y servicios esenciales y aportan importantes ingresos fiscales locales. Retener y hacer crecer los negocios existentes es una estrategia común de desarrollo económico porque las operaciones comerciales a largo plazo proporcionan estabilidad económica, y por lo general es más barato y más fácil hacer crecer los negocios existentes que tienen raíces en nuestra comunidad que atraer nuevas empresas. Sin embargo, es necesario fomentar la creación de nuevas empresas para hacer crecer nuestra economía local y revitalizar el centro de la ciudad, lo que a su vez creará nuevos empleos, estimulará la innovación y la creatividad, y ampliará la diversidad económica.

Crear un Departamento de Desarrollo Económico

No es casualidad que la mayoría de los centros urbanos exitosos y vibrantes cuenten con el apoyo de oficinas locales de desarrollo económico y distritos de mejora comercial. La promoción, el apoyo y la gestión del centro de la ciudad son esenciales para su éxito. Esto suele requerir una asociación entre el sector privado, el gobierno municipal y una organización dedicada a la gestión del espacio. Cada una de estas entidades tiene y vitales para el desarrollo, la promoción y la gestión del centro de la ciudad.

Múltiples estudios han identificado la necesidad de un

que se encargue de apoyar una economía sostenible, equitativa e inclusiva en Santa Bárbara. Este equipo podría crear y gestionar programas de crecimiento económico, brindar apoyo técnico a las empresas, ayudar a navegar por los procedimientos y regulaciones de la ciudad, y coordinarse con grupos de turismo, visitantes, empresas y eventos. Este equipo gestionaría programas de incentivos empresariales y de asistencia financiera, cultivaría alianzas estratégicas para la reurbanización e identificaría oportunidades para mejorar el comercio minorista en el centro de Santa Bárbara.

Invertir en las empresas del centro de la ciudad.

La salud económica del centro es fundamental para la salud fiscal general de Santa Bárbara, y es apropiado que la ciudad invierta en incentivos financieros que apoyen la retención de empresas, el crecimiento y las nuevas inversiones. Los programas de incentivos podrían incluir la reducción o el aplazamiento de los impuestos sobre la propiedad, la reducción de las tasas de los permisos, la concesión de préstamos a bajo interés y la creación de subvenciones. Los incentivos financieros podrían incluir:

Subvenciones/préstamos para mejoras

estas subvenciones tienen por objeto mejorar la capacidad de alquiler de los espacios disponibles en la planta baja, facilitando mejoras físicas para cumplir con los requisitos del código de construcción o proporcionando otras mejoras necesarias que hagan que los espacios más atractivos y viables para los posibles inquilinos. Estos podrían otorgarse a inquilinos o propietarios potenciales, y podrían ser subvenciones o préstamos a interés cero, con el fin de compensar los costos iniciales de mejora necesarios para arrendar un espacio.

TECHTOWN DETROIT

Fundada originalmente para apoyar a las empresas derivadas de la Universidad Estatal de Wayne, TechTown se dio cuenta de que sus estrategias de incubación y aceleración para empresas tecnológicas también podían ayudar a fortalecer las pequeñas empresas del vecindario y los corredores comerciales. Hoy en día, TechTown ofrece un conjunto completo de servicios empresariales para startups tecnológicas y pequeñas empresas del vecindario en todo el condado de Wayne. El programa ayuda a las pequeñas empresas minoristas a desarrollarse, lanzarse y crecer a través de los siguientes programas:

RETAIL BOOT CAMP (RBC)

Un curso intensivo de 12 semanas con asesoramiento de posgrado para emprendedores que se preparan para abrir un negocio físico en Detroit, Hamtramck y Highland Park. RBC ayuda a fortalecer a las empresas locales que buscan expandirse a un local permanente.

LA TIENDA

Una serie de locales comerciales en la incubadora permite a los emprendedores locales desarrollar sus habilidades y llegar a nuevos clientes. Los comerciantes reciben apoyo de los expertos de TechTown en materia de tecnología, gestión de inventario, comercialización, ventas y operaciones. Los locales comerciales se encuentran en el histórico edificio del teatro Fisher, donde se benefician de la visibilidad que ofrece el teatro, así como de los espacios de oficinas situados en las plantas superiores.

313 STRONG

Asesoramiento personalizado e individualizado para pequeñas empresas de Detroit. Los estrategas de TechTown colaboran con los propietarios de las empresas durante un máximo de seis meses para desarrollar sus habilidades en materia de finanzas, mercadotecnia y gestión, y alcanzar los objetivos de crecimiento con el fin de aumentar los ingresos, crear puestos de trabajo y acceder a capital.

Desarrollar un programa de emprendimiento

Santa Bárbara y la región más amplia de la Costa Sur son, sin duda, el hogar de numerosos emprendedores que tienen grandes ideas, productos y habilidades, pero que no cuentan con los conocimientos de desarrollo empresarial ni los recursos financieros para hacer crecer su negocio o tener presencia en el centro de la ciudad. El Grand Paseo puede ser una incubadora para estos emprendedores y mostrar la cultura de Santa Bárbara a través de una Ruta del Emprendimiento que identifique a los emprendedores y los empareje con oportunidades que se ajusten a su estado de desarrollo.

La ruta podría proporcionar pasos para el desarrollo empresarial, recursos y espacios que no ofrece el mercado de desarrollo comercial, tales como:

- » Espacios de microventa al por menor de bajo riesgo, como espacios gratuitos para vendedores en eventos de mercado existentes
- » Ubicaciones de venta en quioscos o puestos móviles de la incubadora a lo largo del Grand Paseo. Las ubicaciones de la incubadora podrían ser gratuitas durante un período de tiempo limitado, tras el cual los negocios «se graduarían» a un quiosco de bajo costo y, finalmente, a una ubicación a precio de mercado.
- » Subarrendamiento dentro de una cooperativa o colectivo minorista en un local comercial permanente más grande.
- » Locales de incubadora que ofrezcan incentivos de arrendamiento que permitan a los emprendedores con más experiencia probar un local en el centro de la ciudad y ganar visibilidad.

Fondo de incentivos empresariales

Estos programas tienen como objetivo atraer a nuevos inquilinos minoristas al centro de la ciudad y podrían incluir subvenciones, préstamos o aplazamientos de impuestos según sea necesario. Se podría dar preferencia a las empresas locales potenciales que cumplan con los criterios de propiedad y necesidad de la ciudad.

Programa de garantía de préstamos para pequeñas empresas

A menudo, las pequeñas empresas locales no pueden alquilar locales en el centro de la ciudad debido a su historial crediticio y a los requisitos de los préstamos.

La ciudad puede abordar este problema creando un programa de garantía de préstamos para ayudar a los propietarios de negocios minoristas locales a cumplir con los requisitos de los propietarios o de los prestamistas.

Utilizar los espacios de propiedad de la ciudad

Añadir criterios de arrendamiento para los espacios comerciales de propiedad municipal que den prioridad y descuentos a los minoristas locales que no puedan cumplir con los requisitos habituales de los propietarios o con los alquileres del mercado.

Contratar a un promotor comercial.

Un promotor comercial actúa como intermediario entre los posibles inquilinos y los agentes inmobiliarios para facilitar el alquiler de los espacios disponibles. El promotor comercial busca negocios locales o únicos y los empareja con los espacios disponibles en el centro de la ciudad. No son agentes inmobiliarios y no trabajan a comisión. Son empleados por la ciudad o la organización de gestión del espacio, con el objetivo de seleccionar cuidadosamente los comercios del Grand Paseo para reflejar la visión de cada uno de sus distritos y crear una experiencia de compras única.





Ampliar las alianzas organizacionales.

Ampliar las alianzas con la Organización del Centro de Santa Bárbara, la Cámara de Comercio Hispana del Gran Santa Bárbara, la Cámara de Comercio de la Costa Sur de Santa Bárbara, Visit Santa Bárbara y otras organizaciones relevantes para ampliar los servicios, el apoyo y los recursos empresariales.

Aprovechar el big data

Aprovechar el big data para monitorear la vitalidad económica general y específica de cada sector en el centro de la ciudad, incluyendo las ubicaciones con los niveles de actividad más altos y más bajos, el beneficio económico de los eventos comunitarios a gran escala, y la demografía y los patrones de gasto de las personas que pasan tiempo en el centro.

Ampliar el marketing

Asignar recursos adicionales para promocionar State Street como un lugar fantástico para hacer crecer un negocio, invertir en propiedades y celebrar un evento especial. Llevar a cabo una campaña de divulgación directa y amplia dirigida a negocios seleccionados.

Reactivar los locales comerciales vacíos

Reactivar los locales comerciales vacíos y subutilizados a lo largo de State mediante programas de incentivos normativos y financieros y el establecimiento de normas de mantenimiento que todas las empresas de la zona del proyecto estén obligadas a cumplir. Para los locales comerciales vacíos que hayan permanecido desocupados durante más de 5 años, considerar la imposición de un impuesto por desocupación.

FOMENTAR UN GOBIERNO MUNICIPAL FAVORABLE A LOS NEGOCIOS

Los procesos administrativos pueden crear barreras para las empresas nuevas y existentes, especialmente para las pequeñas empresas de propiedad local. Los requisitos y costos de los permisos son una barrera en sí mismos para muchas empresas. Los procesos de revisión adicionales, prolongados o impredecibles, o los requisitos administrativos o técnicos onerosos aumentan el tiempo necesario para abrir un negocio, lo que incrementa los costos y el riesgo de la inversión. Si bien los inquilinos corporativos más grandes pueden absorber estos costos, estos representan un importante factor disuasivo para las empresas más pequeñas y con menos capital.

Simplificar el proceso de obtención de permisos, fomentar una cultura gubernamental flexible y centrada en la creatividad, y mejorar el servicio al cliente en torno al desarrollo empresarial y

retención de empresas. Revisar los procesos de concesión de permisos, tanto los objetivos como los discrecionales, para identificar oportunidades de reducir los plazos de tramitación y concesión de permisos para las empresas nuevas o en expansión en Santa Bárbara.

Esta traducción generada por inteligencia artificial se ofrece con el fin de facilitar el acceso público a los documentos de la Ciudad. No ha sido formalmente revisada y puede contener errores, omisiones o errores de gramática.

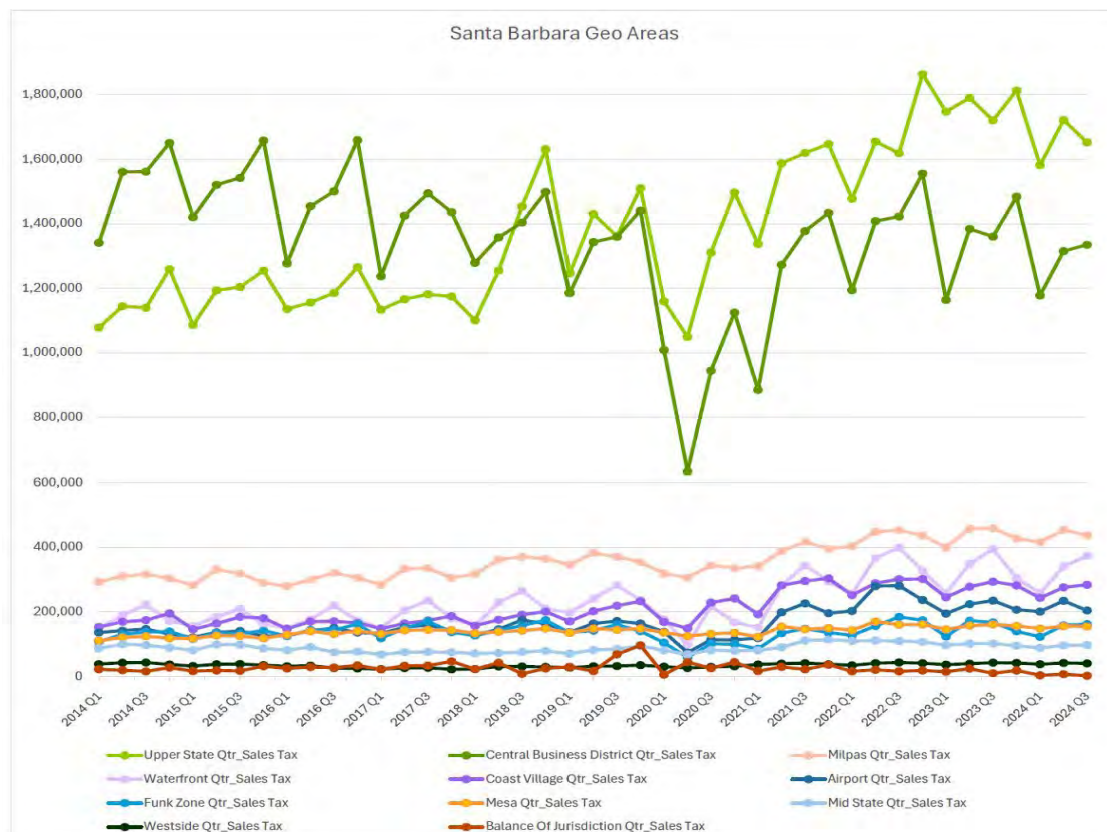


Apéndice G

Indicadores económicos/Tendencias del impuesto sobre las ventas

Los datos sobre el impuesto sobre las ventas están disponibles para el área del Plan Maestro de State Street desde el segundo trimestre de 2019 hasta el ^{cuarto} trimestre de 2024. El impuesto sobre las ventas ha fluctuado desde la pandemia de COVID-19 y, en general, tanto la ciudad como el Distrito Central de Negocios del centro, incluida el área del Plan Maestro de State Street, han experimentado un ligero descenso. Sin embargo, el gráfico «Áreas geográficas de Santa Bárbara» que se muestra a continuación muestra las tendencias que existieron entre 2014 y 2019, antes de la fuerte caída registrada en 2020 debido a la pandemia de COVID-19. El Distrito Central de Negocios experimentó una disminución del 12,5 % en el impuesto sobre las ventas entre 2014 y 2019. Los datos del impuesto sobre las ventas de 2024 indican que este ha vuelto a niveles superiores a los de 2019, pero está creciendo a un ritmo más lento de lo previsto y no ha superado los 1 600 000 dólares en impuestos sobre las ventas, cifra que se alcanzó entre 2014 y 2016. El Distrito Central de Negocios está creciendo a un ritmo más lento que otros distritos de la ciudad, y la Figura 1 destaca la fluctuación y las tendencias desde la pandemia de COVID-19 de 2020 en los centros comerciales de la ciudad.

Figura 1: Fluctuación del impuesto sobre las ventas por área geográfica



Varios factores pueden estar influyendo en el crecimiento más lento del impuesto sobre las ventas dentro del área del Plan Maestro de State Street. Entre ellos se incluyen los locales comerciales vacíos existentes, la ausencia de un negocio ancla importante en el centro de la ciudad y la combinación actual de negocios a lo largo del corredor. En particular, las cuadras 600 a 1000 de State Street carecen de una identidad comercial claramente definida o cohesiva de una cuadra a otra, lo que puede afectar la actividad comercial general. Si bien algunas partes interesadas atribuyen los desafíos económicos directamente al cierre de la calle, los datos disponibles no respaldan una conclusión definitiva en ningún sentido.

Desde la pandemia, el número de locales comerciales disponibles se ha mantenido relativamente constante, oscilando entre 33 y 40. A partir del cuarto trimestre de 2025, en State Street, entre las calles Haley y Victoria (manzanas 500-1200), de los 249 locales de planta baja incluidos en el cierre, hay aproximadamente 23 locales comerciales vacíos, 31 locales disponibles para arrenda y 7 locales disponibles pero ocupados por inquilinos temporales o tiendas pop-up. La tasa de desocupación percibida es del 9,24 %. Si se tienen en cuenta también las manzanas 400 y 1300 de State Street, los locales comerciales vacíos aumentan a 31 y la tasa de desocupación percibida es del 12,45 %. A partir del cuarto trimestre de 2025, la manzana 400 de State Street tenía el mayor número de locales vacíos, con 8 locales vacíos en la manzana, lo que duplica el número de locales vacíos en comparación con otras manzanas.

El impuesto sobre las ventas ha variado desde 2019, con un impuesto sobre las ventas entre las cuadras 500 y 1200 de State Street de aproximadamente \$442,871 en el primer trimestre y de \$561,603 en el cuarto trimestre. Desde la COVID, el año con mayor recaudación del impuesto sobre las ventas fue 2022, con 602 740 dólares en el cuarto trimestre para la misma zona. Desde entonces, el impuesto sobre las ventas se ha normalizado y está aumentando a un ritmo más lento que el observado en 2022, con State Street en 2025 en el 1.er trimestre en aproximadamente \$499,312 y en el 4.º trimestre en \$538,706. El impuesto sobre las ventas por trimestre se muestra en la Figura 2.

Figura 2: Impuesto sobre las ventas de Bradley Burns recaudado en las cuadras 500-1200 de State Street

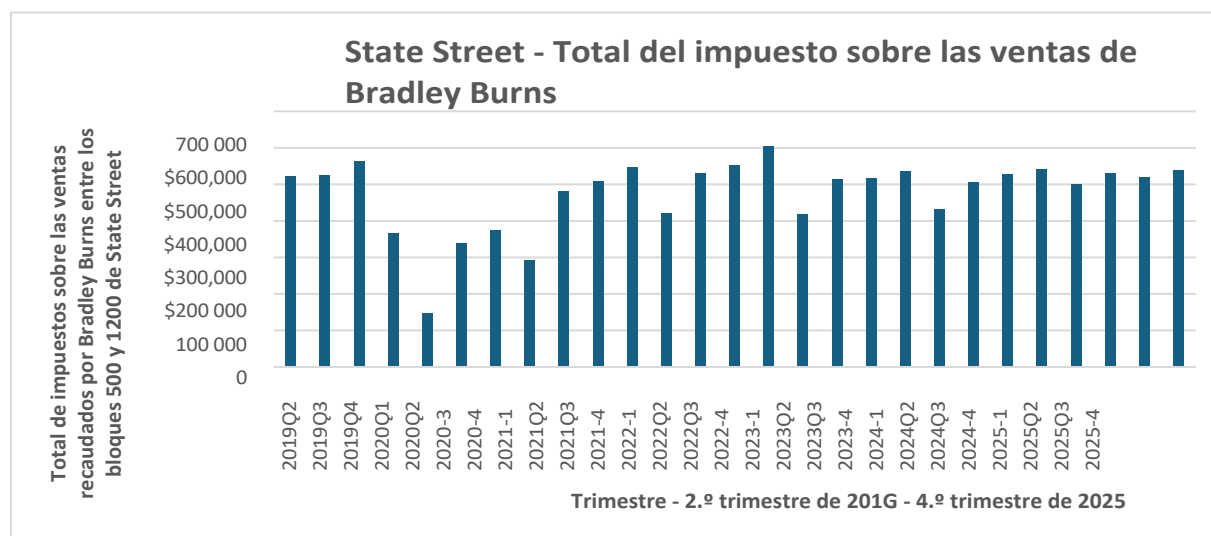
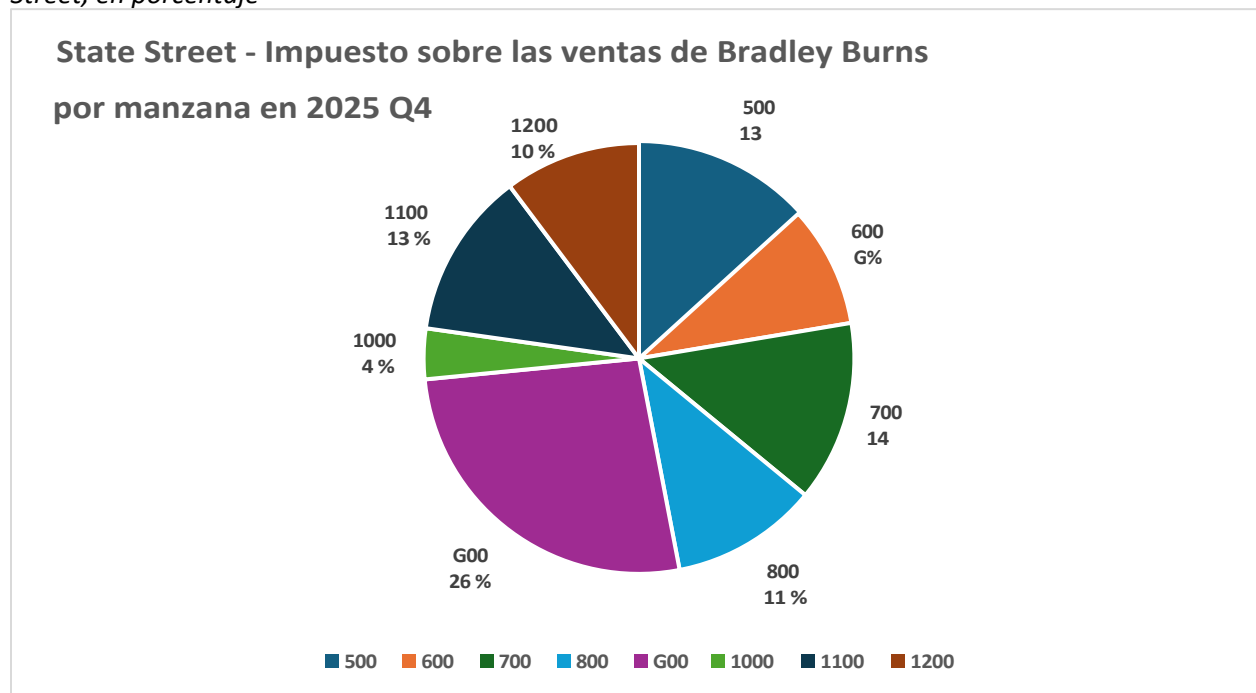


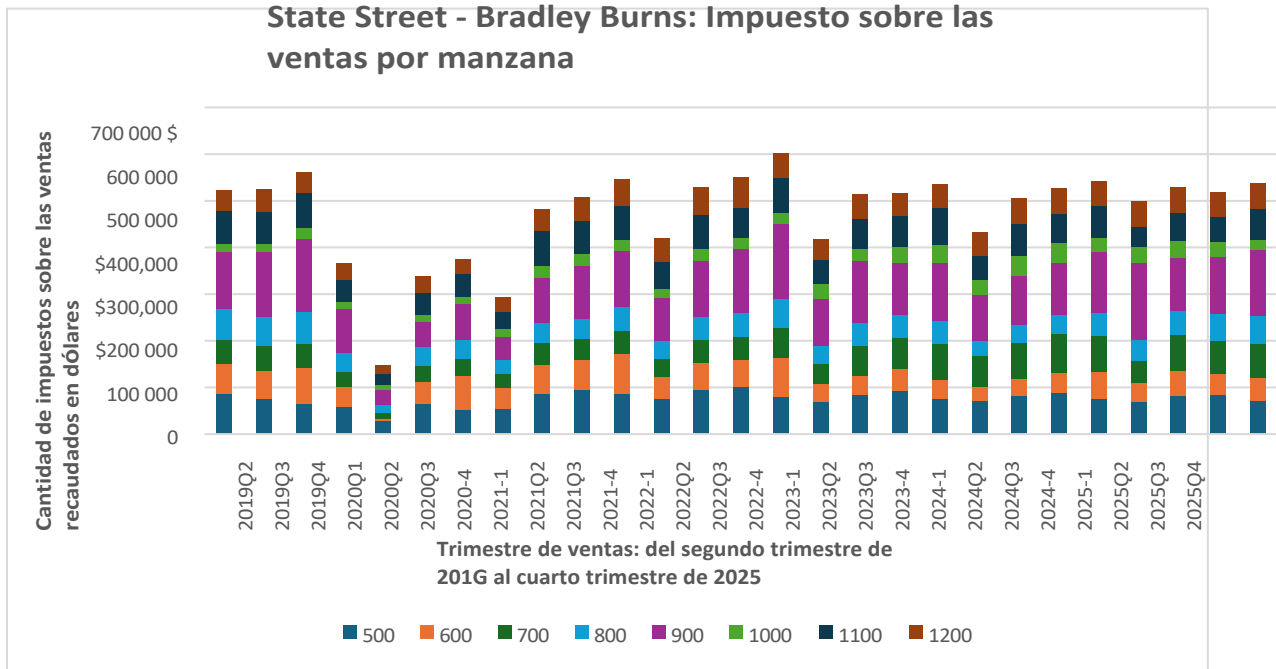
Figura 3: Ingresos por impuestos sobre las ventas de Bradley Burns en las manzanas 500 a 1200 de State Street, en porcentaje



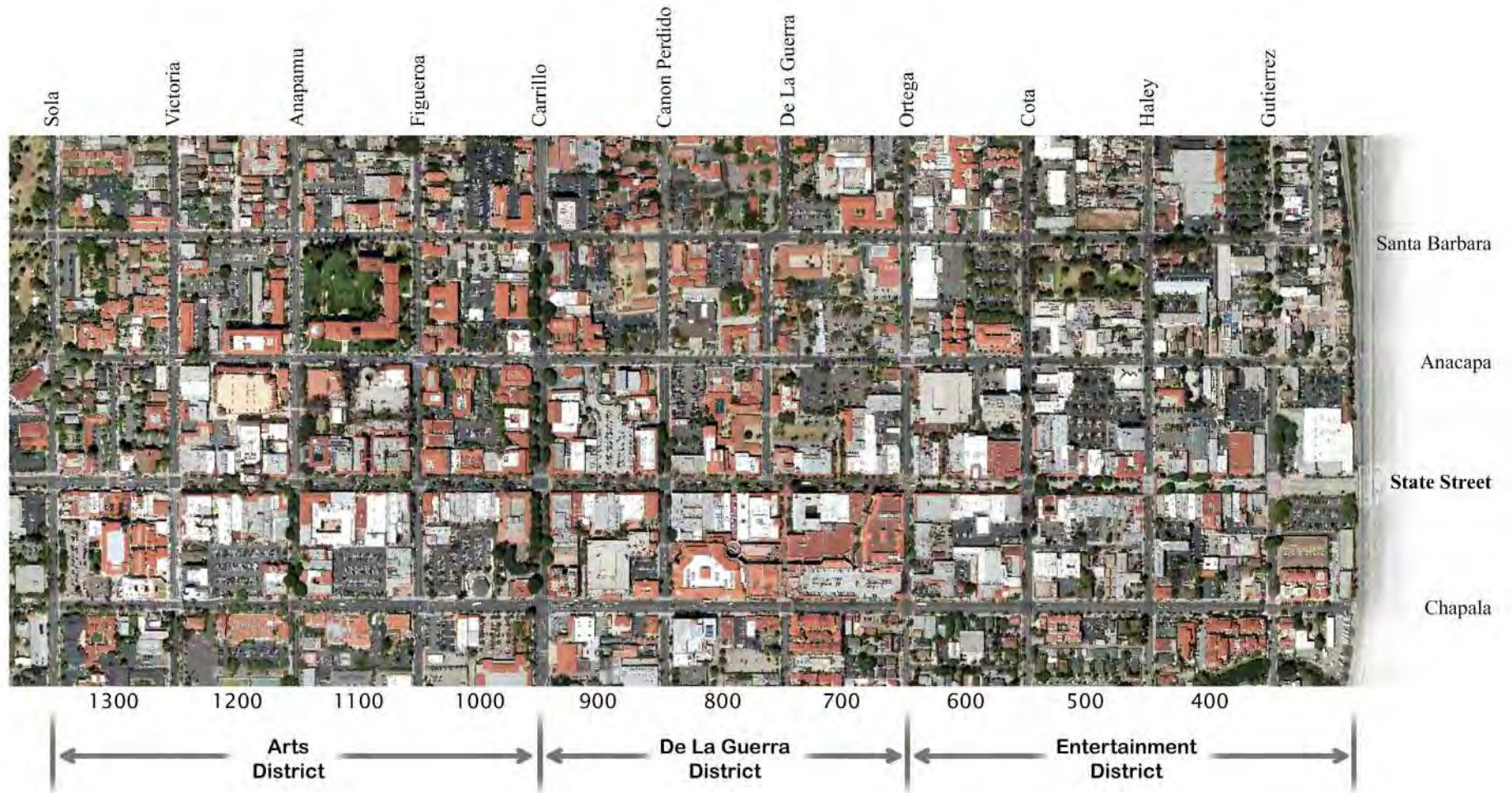
Si bien los datos económicos muestran un patrón de crecimiento más lento que el de otros distritos de la ciudad, la atención se ha centrado, por el contrario, en los beneficios para la comunidad que supone el cierre y la creación de un espacio cívico que diferencia a Santa Bárbara de otras comunidades costeras de tamaño medio. Además, la información anecdótica recopilada en reuniones con propietarios de negocios y a través de iniciativas de participación pública mostró un apoyo abrumador por parte de los propietarios de negocios y los miembros de la comunidad a favor del cierre, citando el interés general y el entusiasmo por mantener el espacio orientado a los peatones. Esto a pesar de que la Asociación para la Mejora del Centro de Santa Bárbara, que incluye a propietarios de inmuebles del centro, solicitó que la calle se modificara para permitir siempre el tráfico vehicular, alegando la reducción de las rentas y los desafíos con los arrendamientos debido a la incertidumbre de la calle.

La Figura 4 muestra el desempeño de las cuadras de State Street en el segundo y cuarto trimestre de 2019, así como en el segundo y cuarto trimestre de 2024, siendo las cuadras 500 y 700 las que registraron el mayor crecimiento.

Figura 4: Impuesto sobre las ventas trimestral por manzana de State Street



APÉNDICE H



RESUMEN DE STATE STREET



FIGURA DE STATE STREET



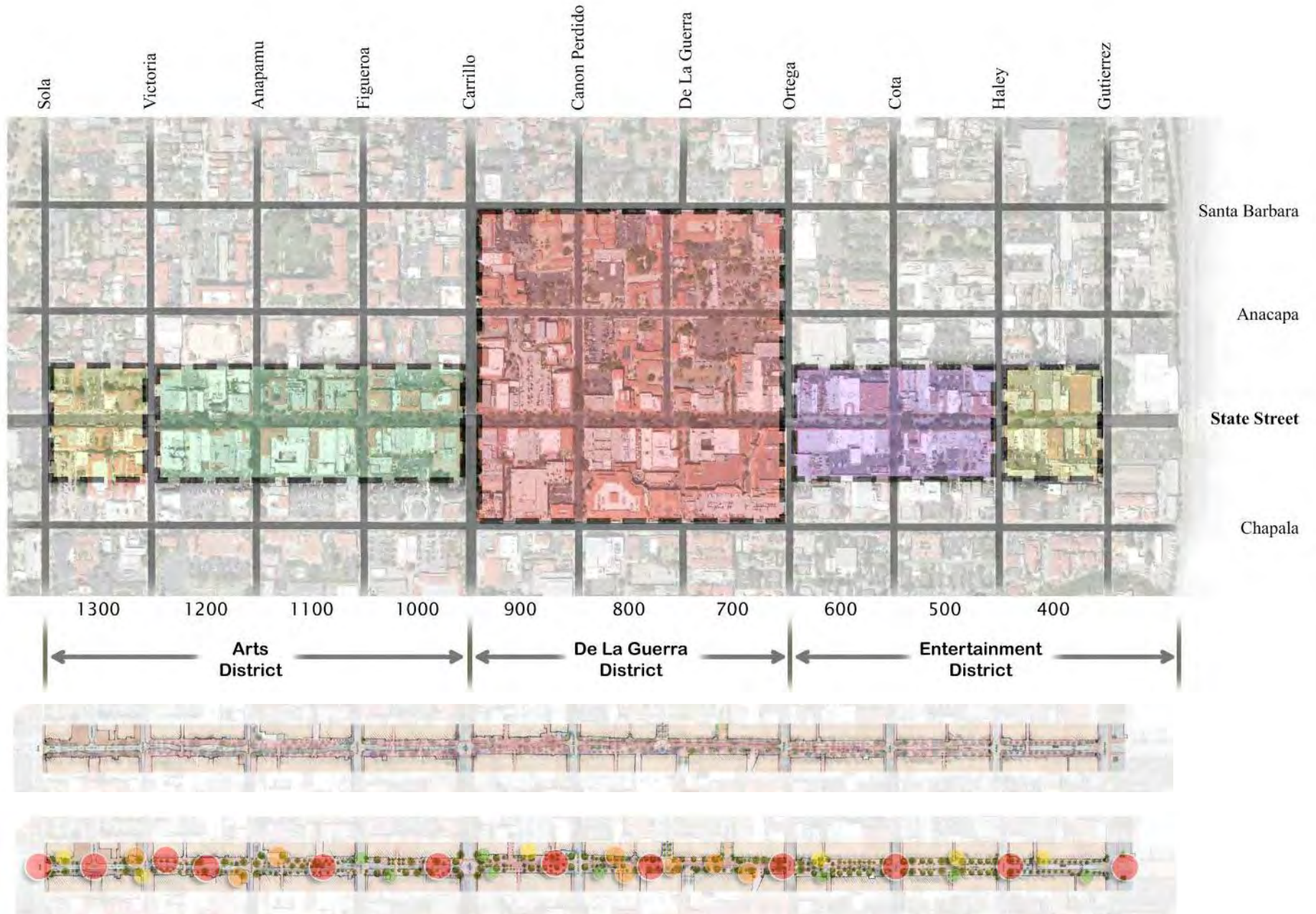
BLOQUES DE INTERÉS



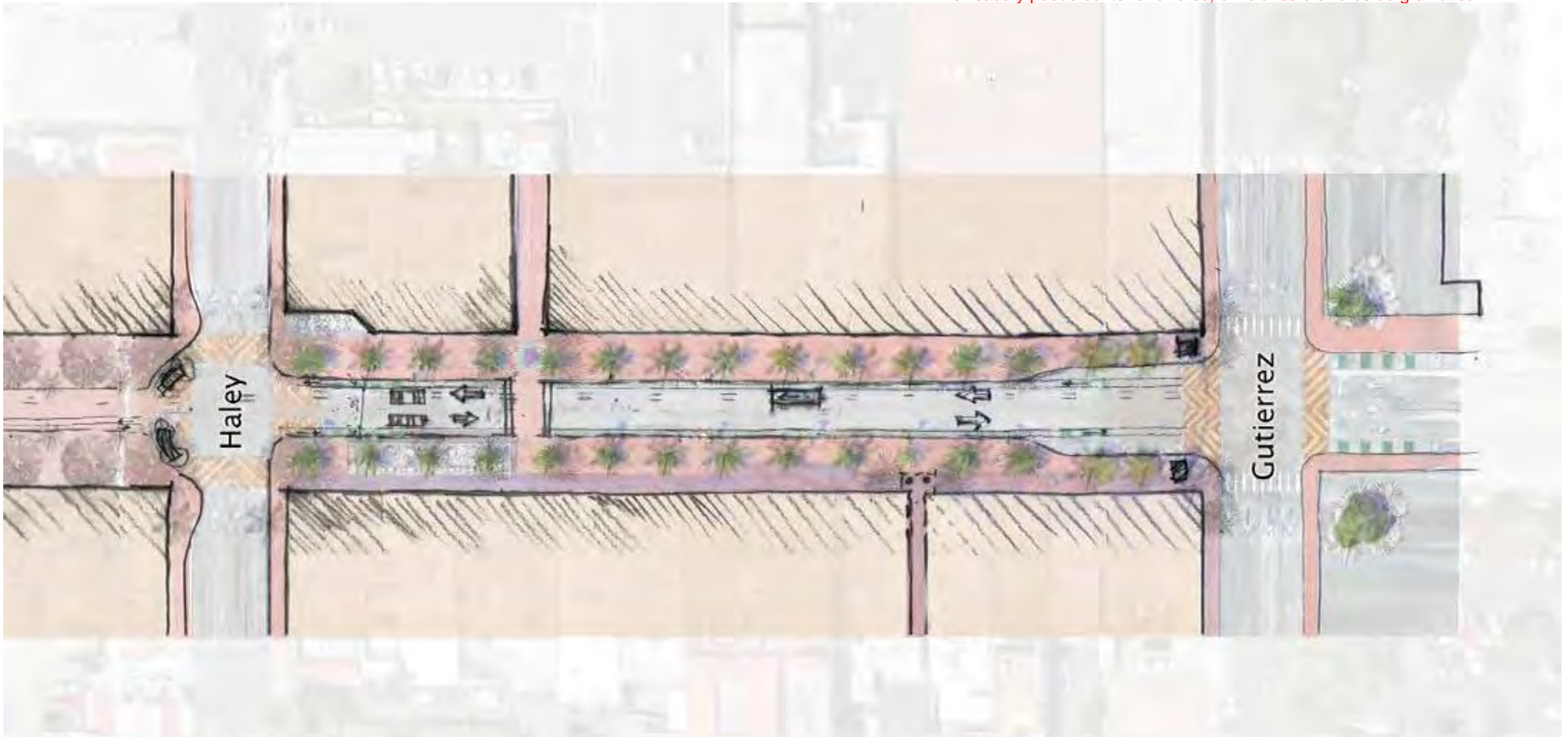
ZONAS



RUTA DE TRÁNSITO EXPERIENCIAL



RESUMEN DEL DISEÑO



- «Puerta de entrada» principal desde y hacia Funk Zone y la costa
- Acceso importante para la seguridad pública
- Carriles continuos para bicicletas y automóviles desde la manzana 300
- Aceras ampliadas para restaurantes y artistas

BLOQUE 400

Esta traducción generada por inteligencia artificial se ofrece con el fin de facilitar el acceso público a los documentos de la Ciudad. No ha sido formalmente revisada y puede contener errores, omisiones o errores de gramática.

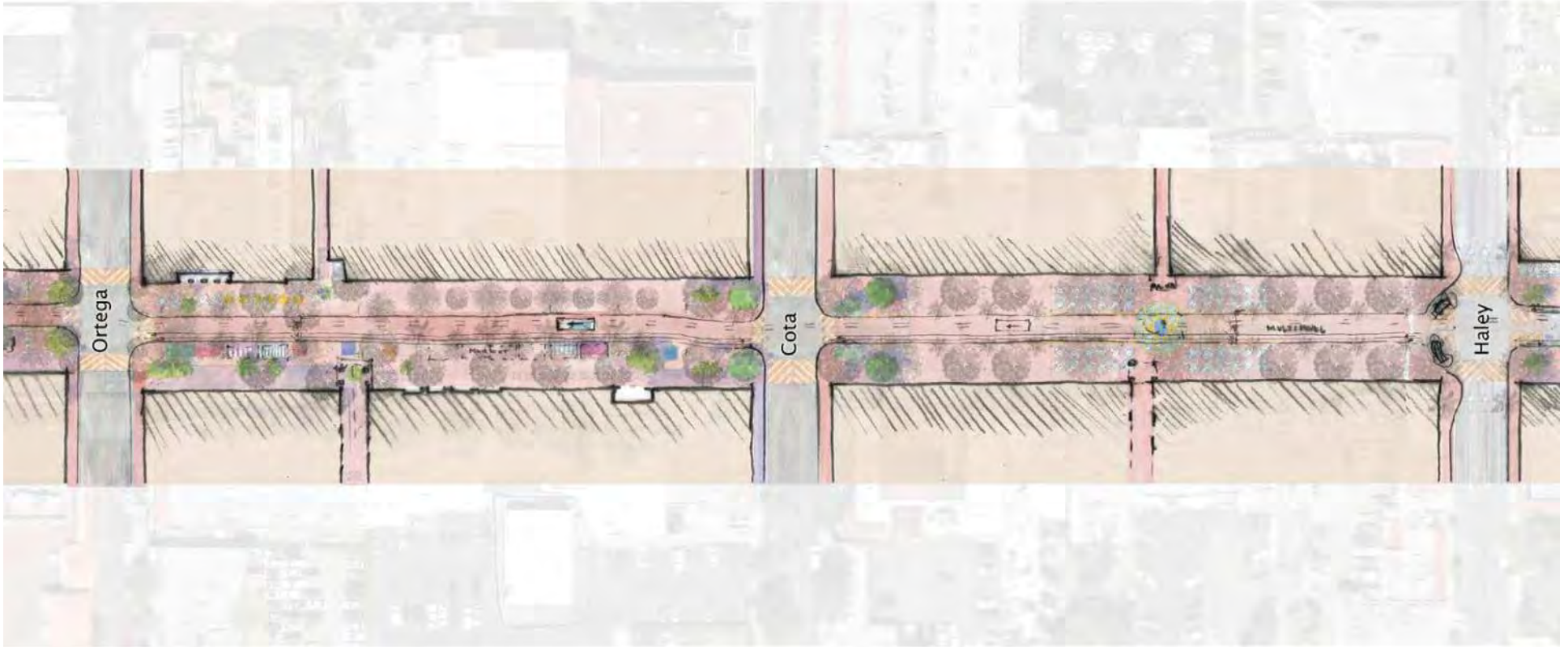


- Primary Nodes
- Secondary Nodes
- Tertiary Nodes
- Future Nodes

MANO DE PINTURA - HORIZONTAL

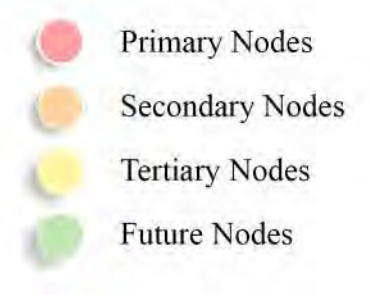
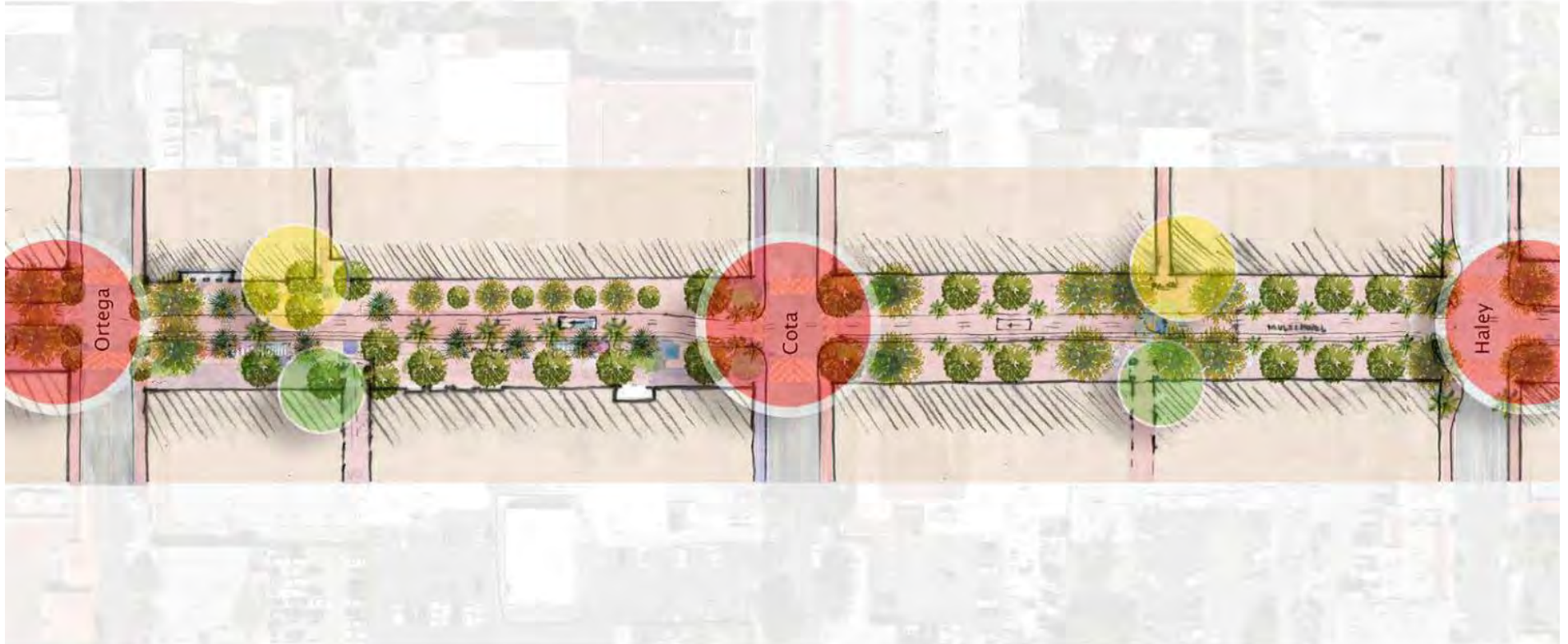


BLOQUE 400 - PERSPECTIVA



- Plano, flexible y sin bordillos
- 6 metros sin autos, para transporte público, peatones y bicicletas
- 60 pies dedicados a peatones, restaurantes y artistas callejeros

500-600 BLOCK



MANZANA 500-600 - VISTA PANORÁMICA



BLOQUE 500 - PERSPECTIVA



MANO DE 600 - PERSPECTIVA

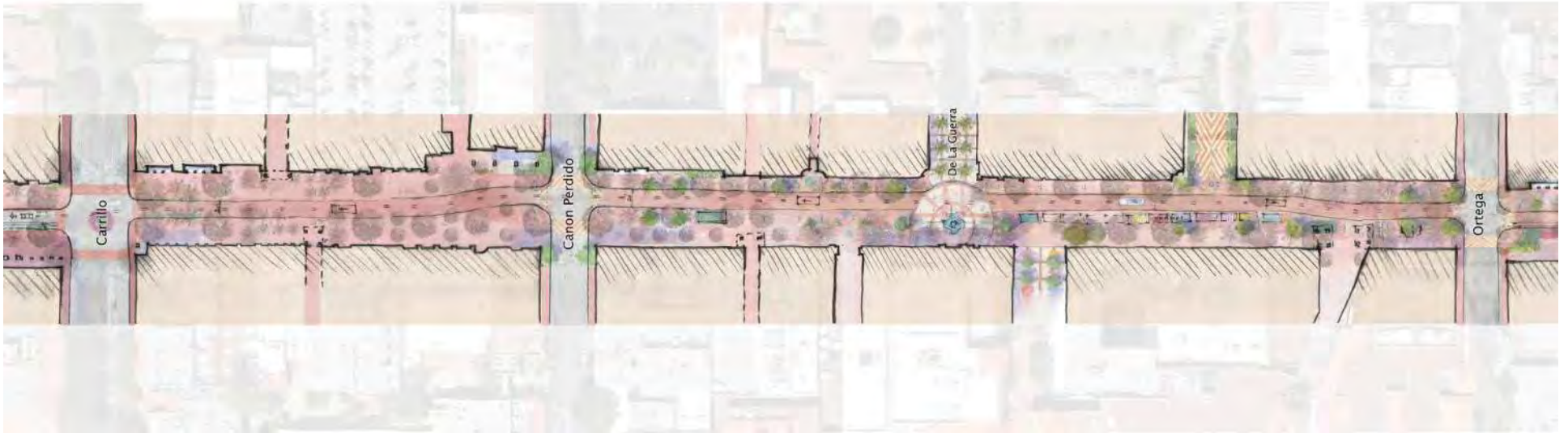


MANO ALTERNATIVA - BLOQUE 500-600



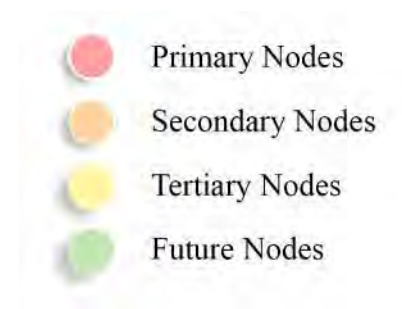
- Existing paseo
- Potential paseo
- Weak paseo

MANZANA 700-900 - PLAN DEL PASEO



- Prioridad para los peatones, plano, flexible y sin bordillos para todos los 80 pies
- Carga y entrega a primera hora
- Opciones de «camina con tu vehículo» en determinados momentos de la semana o del año

MANZANA 700-900



MANZANA 700-900 - PAISAJE



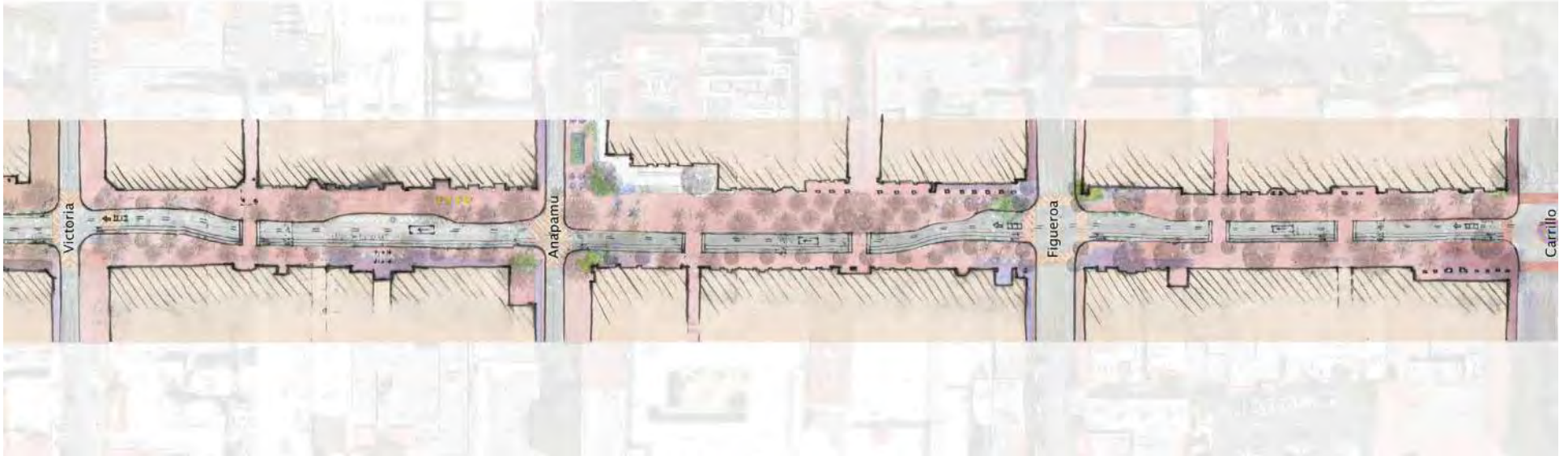
MANO DE 700 - PERSPECTIVA



MANO DE 800 - PERSPECTIVA



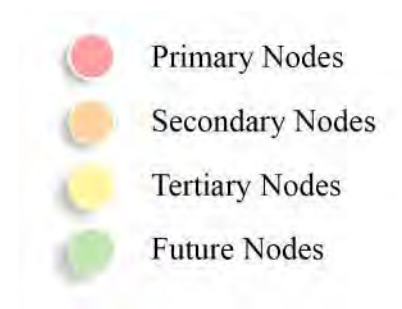
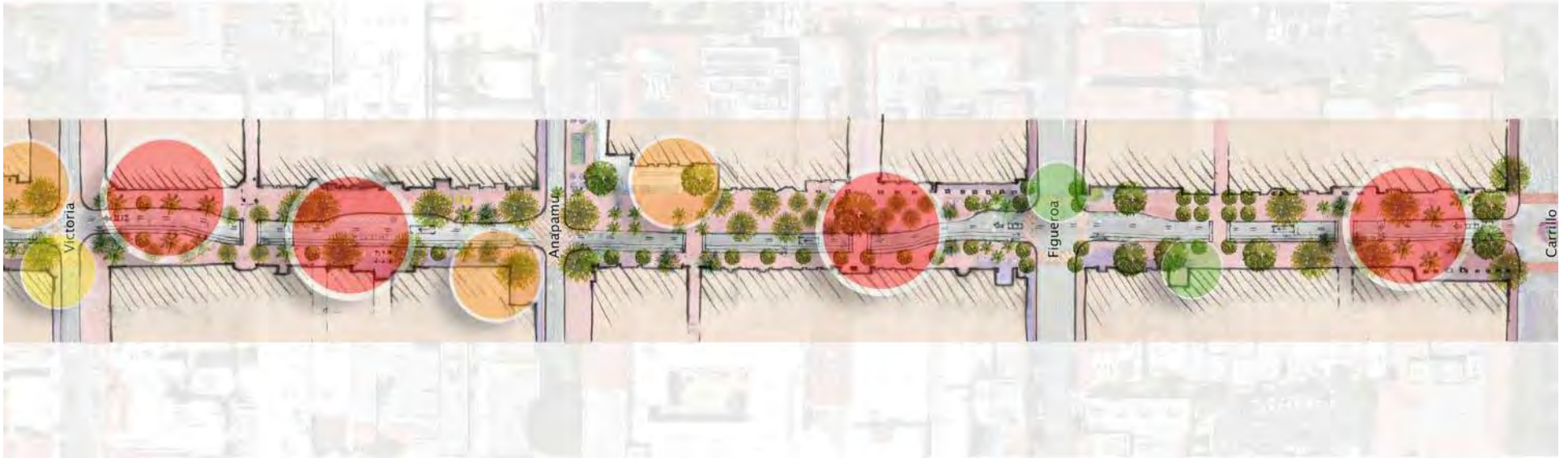
MANO DE 900 - PERSPECTIVA



- Acera ampliada para espacio de exhibición y restaurantes
- Carril de un solo sentido para vehículos permite el acceso a la zona de descargas del teatro y carriles de dos sentidos para bicicletas

MANZANA 1000-1200

Esta traducción generada por inteligencia artificial se ofrece con el fin de facilitar el acceso público a los documentos de la Ciudad. No ha sido formalmente revisada y puede contener errores, omisiones o errores de gramática.



MANZANA 1000-1200 - VISTA PANORÁMICA



MANO DE 1000 - PERSPECTIVA

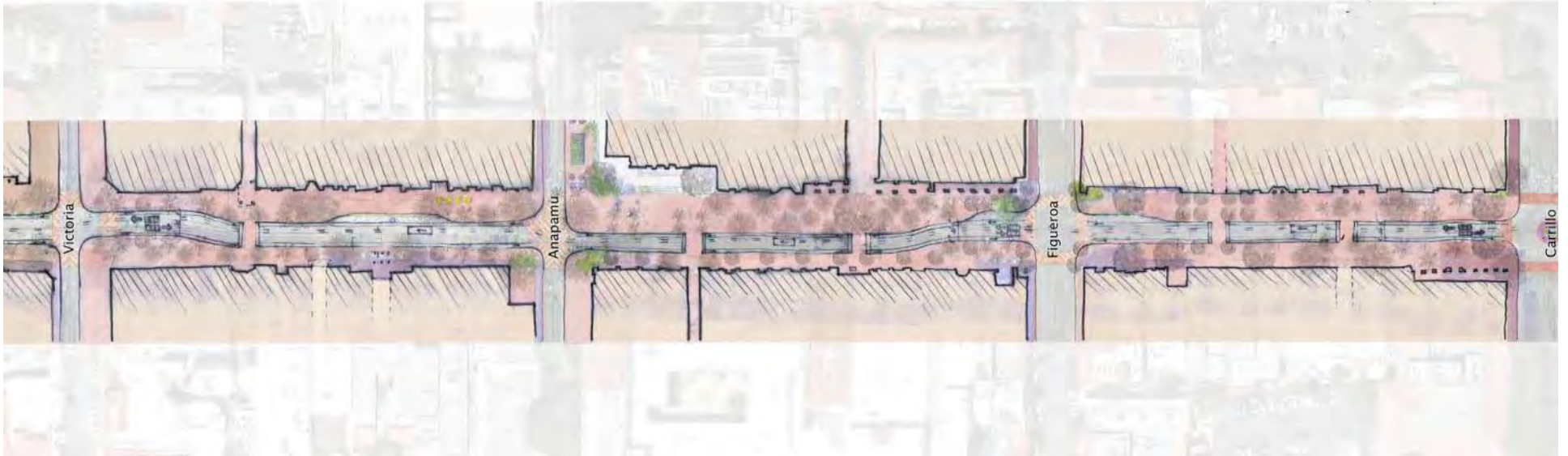


MANO DE 1100 - PERSPECTIVA

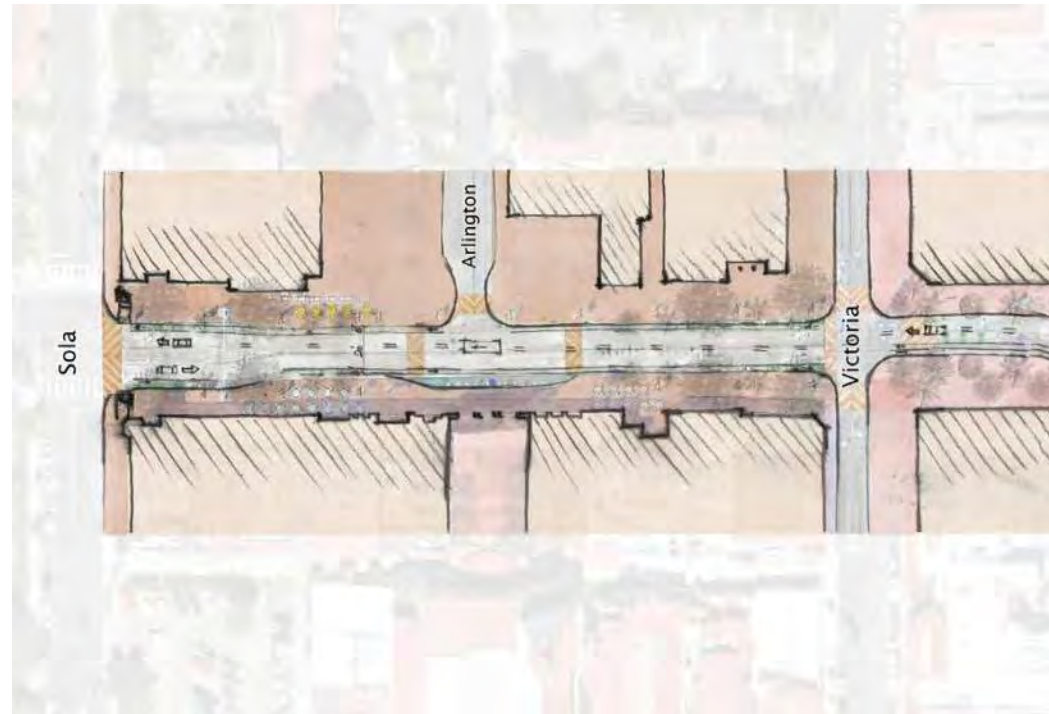


MANO DE 1200 - PERSPECTIVA

Esta traducción generada por inteligencia artificial se ofrece con el fin de facilitar el acceso público a los documentos de la Ciudad. No ha sido formalmente revisada y puede contener errores, omisiones o errores de gramática.

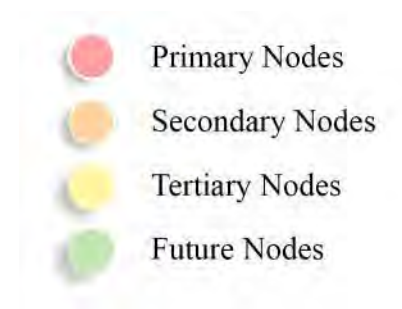
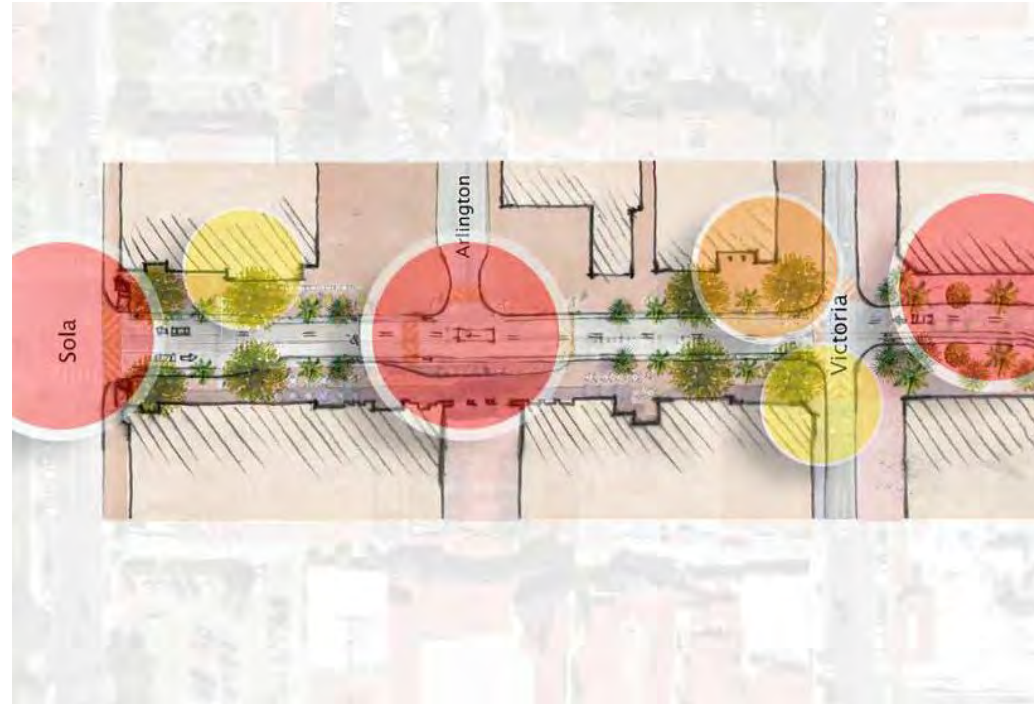


MANO DE VOTA DE 1000 A 1200 - ALTERNATIVA



- Los carriles de dos sentidos para autos y las ciclovías de dos sentidos permiten el acceso y contribuyen a la seguridad pública
- Puerta de entrada entre Upper State y el centro de la ciudad

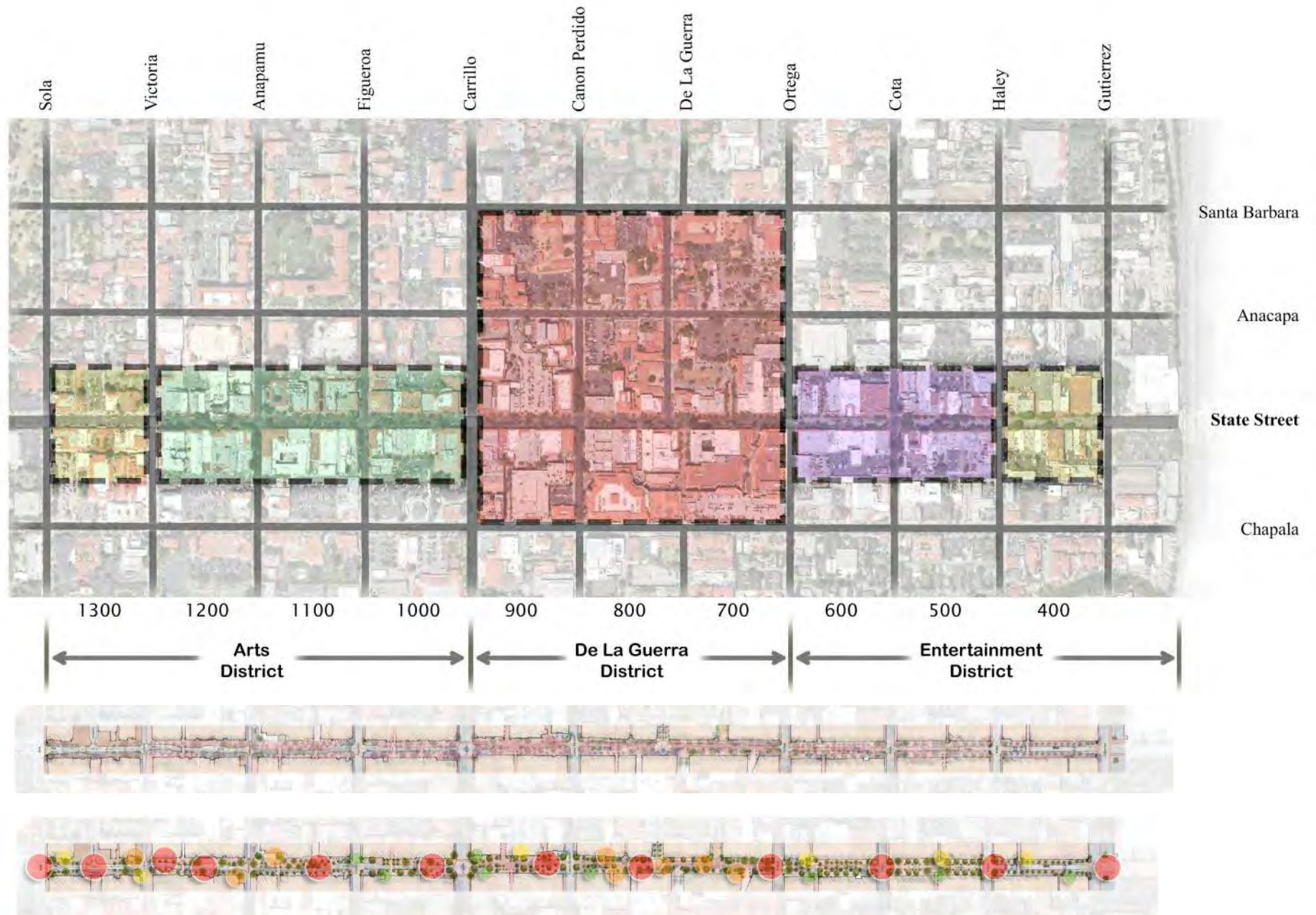
MANZANA 1300



MANZANA 1300 - PAISAJE



MANO DE 1300 - PERSPECTIVA



RESUMEN DEL DISEÑO

Apéndice I

Oportunidades de proyectos de transición para el centro de la ciudad durante el perfeccionamiento del diseño conceptual de State Street y la construcción

Esta sección describe proyectos a corto plazo, programas piloto y estudios específicos que respaldan la implementación temprana del Plan Maestro de State Street a través de intervenciones temporales y comprobables. Estas iniciativas están diseñadas para avanzar hacia la visión a largo plazo al permitir que la ciudad y la comunidad evalúen lo que funciona, perfeccionen los enfoques de diseño y establezcan patrones operativos antes de la construcción permanente.

El avance del Plan requerirá un enfoque coordinado que aproveche las alianzas público-privadas, la colaboración con organizaciones locales (incluidas la Asociación para la Mejora del Centro de Santa Bárbara, la Cámara de Comercio, Amigos de State Street e instituciones culturales), la financiación mediante subvenciones y las mejoras por fases. Los proyectos a corto plazo son intencionalmente flexibles y adaptables, y sirven como demostraciones en el mundo real del concepto del Plan Maestro. Aunque son de naturaleza temporal, estas mejoras son pasos críticos que informan y dan forma al resultado final de la construcción y comienzan a transformar el espacio público para que pueda funcionar tal como lo prevé el diseño futuro.

Estas acciones a corto plazo tienen por objeto funcionar como un puente de implementación mediante la introducción de elementos tales como la ampliación del espacio peatonal, mejoras en el paisaje urbano, programación y mejoras de seguridad que se alineen con el marco de diseño general. A medida que surjan financiamiento, alianzas y oportunidades, los proyectos piloto exitosos podrán perfeccionarse, ampliarse o transformarse en mejoras permanentes. A lo largo de este proceso, la visión del Plan Maestro servirá como guía constante, asegurando que cada paso refuerce el papel de State Street como un corredor vibrante, inclusivo y centrado en los peatones.

Los materiales visuales y los diagramas conceptuales desarrollados a través del proceso del Plan Maestro respaldarán la implementación al comunicar claramente cómo las intervenciones temporales se convierten en mejoras a largo plazo. Estos esfuerzos a corto plazo establecen un enfoque por fases que permite que State Street mejore continuamente mientras avanza deliberadamente hacia una transformación cohesiva y duradera.

A. *Configuración vial: Cambios en State Street entre las cuadras 400 y 1200 (de las calles Gutiérrez a Victoria) para alinear la configuración de State Street con el concepto del Plan Maestro.*

| Medida | Descripción | Costo previsto | Plazo |
|---------------------------------------|--|--|--------------|
| Establecer carriles de circulación | Lijar y aplicar un sellado de lechada al pavimento e instalar termoplástico para delimitar carriles de 10 pies en el centro de la carretera | 500 000 \$ (todas las cuadras) | 3 meses |
| Señalización | Señalización de seguridad vial que indique el horario de funcionamiento (cuándo se permite y cuándo no se permite pueden circular por la vía) | 10 000 dólares | 2 meses |
| Delimitadores | Se instalarán delineadores para actuar como zona de separación entre la nueva zona peatonal y los carriles de circulación; se requiere un estudio adicional para determinar si esto es necesario en función de las horas de funcionamiento | Por determinar | 6 meses |
| Barreras de protección para vehículos | Barreras para sustituir las jardineras existentes con el fin de delimitar en las intersecciones | 500 000 | 6 meses |
| Bolardos retráctiles | Bolardos totalmente retráctiles en cada intersección: 6 bolardos retráctiles a cada lado, lo que suma un total de 12 bolardos por intersección | 25 000 \$ por bolardo (costo directo) \$25,000 por bolardo (instalación) Total = 600 000 \$ por intersección | 1 año |
| Pavimento Acera Extensiones | Instalación limitada de extensiones de aceras hasta | 400 000 \$ por manzana | 6 meses |

| Medida | Descripción | Costo previsto | Plazo |
|--------------------------------------|---|-----------------------|---------------|
| | adaptar las zonas en las que se podría ampliar la acera para actividades comerciales, como como zonas de restauración | | |
| Acera ampliada en las intersecciones | Extensiones de aceras en las intersecciones para reducir el espacio de paso de los peatones entre las calles y proporcionar espacio adicional en la acera a lo largo de la intersección para servicios como estacionamiento para bicicletas | Por determinar | Más de 2 años |
| Zonas peatonales pintadas | Zona peatonal pintada adyacente al camino de 20 pies de transporte | 50 000 \$ por manzana | 3-6 meses |
| Pasos de peatones pintados | Delimitar el área peatonal con pintura | 25 000 | 3-6 meses |
| Paisaje urbano pintado | Delimitar la zona peatonal ampliada fuera de los 20 pies de con pintura | 50 000 \$ | 3-6 meses |
| Zonas de bajada y recogida | Designar un área adicional para dejar y recoger pasajeros en las calles transversales, y agregar estacionamiento adicional en aceras azules que cumpla con la ADA en las calles transversales. | 5.000 \$ | 3-6 meses |

B. Mejoras en la señalización

| Medida | Descripción | Costo previsto | Plazo |
|--------------------------|--|----------------|-----------|
| Señalización direccional | Señalización de orientación al extremo de una manzana para | 50 000 | 3-6 meses |

| | | | |
|---|---|----------------|-----------|
| | orientar a visitantes a tiendas, restaurantes y otros destinos. | | |
| Creación de un nuevo mapa del centro con directorio de empresas | Directorio de negocios que podría enlazarse como código QR | 10 000 \$ | 3-6 meses |
| Señalización de bienvenida | Señalización de bienvenida o paisajismo para indicar una entrada o salida principal, con prioridad para el centro de la ciudad manzanas | Por determinar | 1 año |

C. Servicios

| Medida | Descripción | Costo previsto | Plazo |
|---|---|-----------------------|-----------|
| Jardineras móviles | Macetas que pueden delimitar el espacio peatonal y fácilmente si es necesario. | 100 000 | 6-9 meses |
| Macetas en las aceras | Reducir el tamaño de las jardineras de la acera rellenándolas con ladrillos y plantas de bajo nivel, de manera similar al proyecto piloto en la cuadra 1200 de State Street | 150 000 dólares | 6 meses |
| Protección de los bordes de los macizos | Diseño e instalación de la protección de los bordes de los parterres renovados de las aceras que cuentan con plantaciones de bajo nivel | Por determinar | 6 meses |
| Reemplazar el paisajismo | Reemplazar todo el paisajismo por plantas autóctonas de bajo nivel que aportan uniformidad y color | 25 000 \$ por manzana | 3-6 meses |

| Medida | Descripción | Costo previsto | Plazo |
|------------------------------------|---|------------------------|-----------|
| | cuando sea apropiado. | | |
| Sombra en altura | Crear exposiciones artísticas que incluyan elementos de sombra | 50 000 \$ | 1 año |
| Cestas de flores | Colgar cestas de flores en los postes de luz y cambiar las flores según la temporada las flores. | 25 000 \$ | 3-6 meses |
| Mobiliario móvil | Mesas y asientos que se puedan trasladar fácilmente a otros lugares de la calle para eventos o diferentes actividades | 50 000 | 1 año |
| Bancos | Instalar bancos adicionales en cada cuadra, cuando sea posible, utilizando bancos sobrantes que se puedan restaurar | 5.000 – 10.000 dólares | 3-6 meses |
| Elementos de juego | Mesas de juego, esculturas musicales, bloques u otros elementos con los que se pueda jugar y se puedan mover fácilmente | \$25,000 | 6 meses |
| Elementos de juego – Espacio verde | Añadir una pequeña zona ajardinada que pueda servir como mini espacio de juego espacio | Por determinar | 12 meses |

| | | | |
|-----------------------|---|----------|---------|
| Iluminación adicional | Añadir iluminación adicional en cada cuadra, como envolver los árboles con luces, iluminación ascendente o guirnaldas de luces adicionales hasta que se instale una iluminación más permanente orientada a los peatones se pueda instalar | \$50,000 | 6 meses |
|-----------------------|---|----------|---------|

| Medida | Descripción | Costo previsto | Plazo |
|-----------------------|--|-----------------------|--------------|
| Cambio de iluminación | Contratar a un diseñador de iluminación para realizar una renovación de los elementos de iluminación en una cuadra de State Street | Por determinar | 12 meses |

D. Proyectos y estudios de planificación adicionales

| Medida | Descripción | Costo previsto | Plazo |
|--|---|-----------------------|--------------|
| Avanzar el Plan Maestro de State Street hacia los documentos de construcción | Conceptual de State Street – Ingeniería y diseño del 30-60 %; de construcción | \$500,000+ | 1-2 años |
| Plan de paseos | Crear un plan integral de la red de paseos, incluyendo los existentes, los propuestos y los proyectos para actualizar los en todo el centro de la ciudad | 150 000 | 1 año |
| Estudio de viabilidad para unidades de vivienda en estacionamientos de la ciudad | Encargar un estudio para evaluar las oportunidades de reurbanizar los estacionamientos a cielo abierto existentes de propiedad municipal en proyectos de uso mixto que integren unidades de vivienda con capacidad de estacionamiento conservada. El estudio debe evaluar las limitaciones del sitio, las consideraciones de propiedad, la viabilidad del desarrollo y el rendimiento potencial de viviendas para cada terreno, sin una pérdida neta significativa de | Por determinar | 1 año |

| | | | |
|--|--------------------------|--|--|
| | estacionamiento público. | | |
|--|--------------------------|--|--|

Apéndice J

Planes y políticas relacionados

La ciudad cuenta con numerosos planes, políticas y programas aprobados que guardan relación directa con State Street y que deben tenerse en cuenta a la hora de replantear las posibilidades de diseño del centro de la ciudad.

Plan General

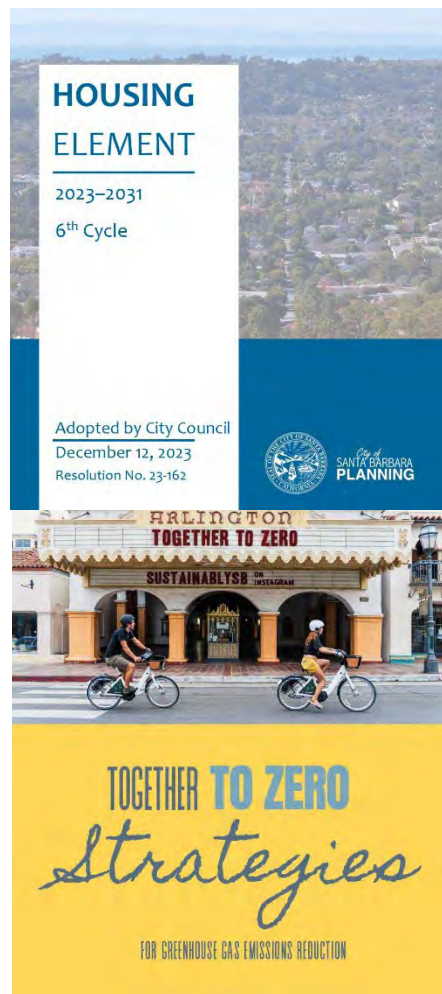
El Plan General de la ciudad proporciona el modelo para el crecimiento y el desarrollo de Santa Bárbara. El Plan General de 1964 sugería que una parte de State Street se convirtiera en una «calle comercial orientada a los peatones» que «permita a los peatones pasear a su antojo». El Plan General actual da prioridad al desarrollo de viviendas multifamiliares y fomenta proyectos de mayor densidad en el centro de la ciudad. También prevé un sistema de transporte multimodal seguro e integrado con mejores instalaciones para peatones y ciclistas.

Plan de Acción Climática

El Plan de Acción Climática de la ciudad es una hoja de ruta para alcanzar el ambicioso objetivo de neutralidad de carbono fijado por el Concejo Municipal y contribuye a definir los objetivos de sostenibilidad y resiliencia. Su objetivo es eliminar las emisiones del sector de la construcción, promover opciones de transporte con cero emisiones, aprovechar los sistemas naturales para eliminar el carbono de la atmósfera y reducir el uso de materiales y agua.

Plan Maestro de Peatones

El Plan Maestro de Peatones de la ciudad ofrece orientación sobre cómo mejorar el sistema peatonal de la ciudad, ampliar la transitabilidad y la seguridad, y aumentar las conexiones. Su visión es mejorar la red de paseos, maximizar las oportunidades para que los niños vayan caminando y en bicicleta



la escuela de manera segura, salvaguardar la salud de nuestra comunidad mediante la promoción de los desplazamientos a pie y ampliar las instalaciones peatonales a medida que más personas viven, trabajan y visitan el centro de la ciudad.



Plan Maestro de Bicicletas

El Plan Maestro de Bicicletas de la ciudad ofrece orientación adicional en materia de transporte, e incluye un marco para mejorar la seguridad y la infraestructura ciclista en toda la ciudad. Designa a State Street como la «columna vertebral» de la red ciclista

y la conexión principal entre el centro y la costa para los ciclistas.

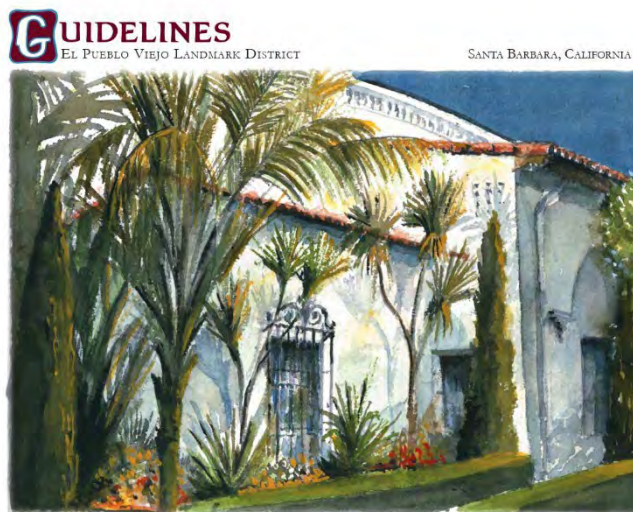
City of Santa Barbara
Pedestrian Master Plan



July 2006

Pautas de diseño de El Pueblo Viejo

Se incluyen orientaciones de diseño relevantes en las Directrices de Diseño de El Pueblo Viejo, que contienen un conjunto de herramientas con elementos de diseño apropiados para el Distrito Histórico de El Pueblo Viejo y que servirán como estándar de revisión cuando la Comisión de Monumentos Históricas evalúe los proyectos resultantes del Plan Maestro de State Street.



Estrategia Visión Cero

La estrategia Visión Cero de la ciudad ofrece una perspectiva de diseño de la movilidad a través de su objetivo de eliminar todas las muertes y lesiones graves en Santa Bárbara para 2030, al tiempo que mejora la movilidad segura, saludable y equitativa para todos. La creación del Paseo de State Street y la limitación del uso de vehículos privados impulsan esta estrategia al mejorar significativamente la seguridad de las bicicletas a lo largo de una parte de State Street que anteriormente tenía una concentración de colisiones entre vehículos y peatones y ciclistas.

Parámetros del desfile peatonal de State Street – Borrador 18-08-2025

Política municipal de seguridad y operaciones de desfiles

Directrices para la planificación, gestión y seguridad pública de los desfiles

La ciudad se compromete a garantizar que todos los desfiles se lleven a cabo de manera segura, eficiente y en cumplimiento de las regulaciones locales, estatales y federales. Esta política describe las consideraciones esenciales y los requisitos operativos para los organizadores, participantes y asistentes a los desfiles. El objetivo es fomentar un entorno seguro y accesible, al tiempo que se minimizan las molestias y se promueve la participación de la comunidad.

Consideraciones generales para los desfiles

- 1. Seguridad de los participantes y espectadores del desfile**
2. Los organizadores de los desfiles deben implementar medidas para proteger a los espectadores a lo largo del recorrido del desfile, incluyendo barreras o personal para impedir el acceso al recorrido del desfile siempre que sea posible.
3. Los protocolos de seguridad deben comunicarse a todos los participantes y voluntarios antes del evento.
- 4. Control del tráfico**
5. La ciudad exige el cierre de la vía tanto con barreras fijas como móviles en los extremos de cada recorrido del desfile, así como en cada cuadra que se cruce con el recorrido. Es obligatorio coordinarse con las fuerzas del orden locales y los equipos de gestión del tráfico.
6. Se notificará con antelación el cierre de las calles a los residentes y negocios de las zonas afectadas.
- 7. Accesibilidad (acceso y espacio libre en las aceras)**
8. Debe haber estacionamiento accesible cerca del recorrido del desfile, con lugares designados para sentarse y caminos despejados que cumplan con la ADA entre la acera y la infraestructura permanente.
9. Los organizadores son responsables de garantizar que todas las actividades del desfile sean inclusivas y accesibles para las personas con discapacidades.
- 10. Disponibilidad de recursos (equipo, personal, limpieza)**
11. Los organizadores deben encargarse de la entrega, colocación, supervisión y devolución de todas las barreras principales de control de tráfico, las barreras secundarias de cierre flexible, los conos y la señalización.
12. Se debe proporcionar personal suficiente, ya sea personal de la ciudad o trabajadores contratados, para supervisar las barreras desplegadas y mantener la integridad del recorrido del desfile durante todo el evento.
13. Las operaciones de limpieza deben comenzar inmediatamente después de la conclusión del desfile, restaurando los espacios públicos a su estado original.

Todos los organizadores de desfiles deben presentar un plan detallado del evento a la ciudad para su aprobación al menos 60 días antes de la fecha programada para el desfile. La ciudad se reserva el derecho de modificar o denegar los permisos si no se cumplen las normas de seguridad, accesibilidad u operativas. Si tiene alguna pregunta o desea presentar una solicitud para un desfile, póngase en contacto con la Oficina de Eventos de la ciudad en [insertar información de contacto].

Borrador sobre los desfiles a pie en State St, 18 de agosto de 2025

Ciudad de Santa Bárbara **Política de desfiles y directrices operativas**

Propósito

Esta política establece normas y parámetros operativos para los desfiles dentro de la ciudad de Santa Bárbara con el fin de garantizar la seguridad pública, la accesibilidad, el uso eficiente de los recursos municipales y la coherencia en la planificación de eventos y la concesión de permisos.

I. Marco general para la ubicación de desfiles

La ciudad puede autorizar desfiles en los siguientes corredores, según las características de cada ruta y el tipo de desfile propuesto:

- State Street
- Calle Santa Bárbara
- Calle Milpas
- Cabrillo Boulevard

La selección de una ruta adecuada se basará en:

- El ancho y la configuración de la calle
- La capacidad de las aceras y el espacio para los espectadores
- La disponibilidad de áreas de concentración y dispersión
- El acceso de los servicios de seguridad pública y la respuesta de emergencia
- La complejidad operativa y los requisitos de recursos de la ciudad

II. Parámetros específicos del corredor: State Street

Debido a la configuración actual de State Street —que incluye un acceso limitado para emergencias, aceras estrechas y la presencia de infraestructura permanente y semipermanente—, las actividades de desfiles están limitadas.

- Solo se permiten desfiles a pie.
- Los elementos permitidos incluyen música, bandas de marcha y pancartas.
- No se permiten caballos, vehículos ni carrozas.
- Ruta del desfile: en dirección sur, con punto de reunión en Sola/Victoria y disolución en la manzana 600.
- El uso de State Street requiere una importante coordinación por parte de la ciudad y puede requerir la remoción o modificación temporal de la infraestructura.

Calle Santa Bárbara

- Se permiten los desfiles a pie, que pueden incluir carrozas impulsadas por personas, bandas de música y pancartas.
- No se permiten vehículos ni caballos.
- Recorrido del desfile: en dirección norte, con punto de reunión en Ortega y disolución en Victoria (salvo que se apruebe lo contrario).
- Se requiere una gestión activa del desfile para mantener el flujo y el espaciamiento.

Calle Milpas

- Se permiten los desfiles a pie y pueden incluir vehículos y carrozas tiradas por vehículos.
- No se permiten caballos.
- Recorrido del desfile: en dirección sur desde De la Guerra hasta la calle Mason.

Bulevar Cabrillo

- Se permiten desfiles a gran escala, incluyendo caballos, carrozas tiradas por vehículos, carruajes, bandas de música y pancartas.
 - Recorrido del desfile: de Castillo a la calle César Chávez.
 - Debido al espacio disponible, este corredor es el preferido para desfiles de gran formato.
-

Borrador sobre los desfiles a pie en State St, 18 de agosto de 2025

III. Normas para desfiles a pie en State Street

Los desfiles a pie en State Street pueden permitirse siempre que se cumplan los siguientes requisitos operativos:

A. Parámetros generales

- El formato del desfile se limita a participantes a pie, incluyendo bandas y portadores de pancartas.
- La longitud del recorrido (de Sola a Cota) debe programarse para mantener una duración total de aproximadamente 1,5 a 2 horas.
- El número de participantes en el desfile se limitará para garantizar un movimiento continuo y evitar huecos o congestiones.

B. Elementos prohibidos

- No se permiten las bicicletas eléctricas.
- No se permiten vehículos motorizados ni carrozas.

C. Uso limitado de carritos eléctricos

Los carritos eléctricos podrán permitirse únicamente para satisfacer necesidades de accesibilidad y movilidad.

- Máximo de un carrito por cuadra (hasta siete carritos en total).
- La velocidad no debe exceder las 2–3 millas por hora.
- Se mantendrá una distancia mínima de un tercio de cuadra entre los carritos y los participantes que caminan.
- Los carritos deben circular en línea recta y continua, y evitar la interacción con los espectadores.

IV. Consideraciones operativas

A. Seguridad pública

- Los organizadores del evento deben demostrar la capacidad de mantener la separación entre los espectadores y los participantes del desfile.
- Se implementarán medidas para desalentar y evitar que los espectadores invadan el recorrido del desfile.

B. Control del tráfico

- Los planes deben incluir tanto cierres fijos (barreras físicas) como cierres temporales (conos, señalización, puntos con personal).
- Se requieren cierres al inicio y al final del recorrido y en todas las calles que se crucen.

C. Accesibilidad

- Se debe proporcionar estacionamiento accesible cerca del recorrido.
- Se incorporarán áreas de observación accesibles designadas.
- Se debe mantener un camino de circulación accesible y continuo, incluyendo el espacio libre requerido en las aceras adyacentes a la infraestructura permanente.

D. Requisitos de recursos

Las propuestas de eventos deben tener en cuenta todo el equipo y el personal necesarios, incluyendo:

- Entrega, colocación, supervisión y retirada de barreras, conos y señalización
- Niveles de personal para el control del tráfico y la gestión de rutas (personal de la ciudad y/o contratado)
- Suministro y mantenimiento de baños portátiles, contenedores de basura e infraestructura relacionada
- Instalación de protecciones para los desagües pluviales
- Limpieza posterior al evento, incluido el uso de barredoras industriales

E. Coordinación interinstitucional

- Se requiere coordinación entre los departamentos municipales y los socios externos, incluido el Distrito de Mejora Comercial de la Comunidad (CBID).
- Se debe notificar con anticipación a los negocios afectados.
- Se requiere la coordinación con los proveedores de servicios (por ejemplo, proveedores de gestión de residuos y saneamiento) para la colocación, el mantenimiento y la retirada de los equipos.

Recomendaciones de la ciudad para desfiles en Santa Bárbara – 12 de junio de 2025

Hay una serie de consideraciones que deben tenerse en cuenta respecto a la ubicación y el tipo de desfiles en Santa Bárbara. Hay cuatro calles disponibles para los desfiles: State Street, Santa Barbara Street, Milpas Street y Cabrillo Boulevard. El tipo de desfile determina la ubicación adecuada. Las consideraciones incluyen el ancho y la configuración de la calle, el ancho de las aceras y el área para las zonas de espectadores, las áreas disponibles para la formación y la dispersión, las opciones de regreso, los requisitos de recursos de la ciudad y el acceso y la respuesta de seguridad pública. A continuación se describen las recomendaciones relacionadas con el tipo de desfiles que podrían realizarse en State Street, Santa Barbara Street, Milpas Street y Cabrillo Boulevard.

Calle State

La configuración actual de State Street dificulta el acceso de los vehículos de seguridad pública; el uso de State Street requeriría la remoción de jardineras, barreras y áreas de comida; se necesitarían recursos municipales significativos; las aceras son estrechas, lo que genera preocupaciones de seguridad y dificulta mucho la respuesta de emergencia; y la dispersión y el cambio de ruta son complicados.

Son viables los desfiles a pie, incluyendo bandas de música y pancartas. No se permitirían caballos, vehículos ni carrozas. La dirección del desfile sería a lo largo de la calle, con la concentración en Sola/Victoria y la dispersión en la manzana 600.

Calle Santa Bárbara

Debido al ancho de la calle y al acceso para la seguridad pública, los desfiles a pie son viables con carrozas impulsadas por personas o a mano, bandas de música y pancartas. No se permitirían vehículos ni caballos. La dirección del desfile sería hacia arriba por la calle Santa Bárbara, con la concentración en Ortega y la dispersión en Victoria (esto no se aplicaría al Desfile del Solsticio de 2025, que permite la dispersión en Sola). Se requiere gestión del desfile para garantizar un flujo eficiente de los participantes.

Calle Milpas

Debido al ancho de la calle y al acceso para la seguridad pública, los desfiles a pie son viables y podrían incluir vehículos y carrozas tiradas por vehículos, bandas de música y pancartas. No se permitirían caballos. La dirección del desfile sería por la calle Milpas, desde De la Guerra hasta la calle Mason.

Bulevar Cabrillo

Debido a la anchura de la vía, la falta de mejoras en la calle, las aceras anchas y los espacios de estacionamiento, los desfiles a pie son viables e incluyen caballos, carrozas tiradas por vehículos, carruajes tirados por caballos, bandas de música y pancartas. La dirección del desfile sería desde Castillo hasta la calle César Chávez. Se requiere la gestión del desfile para garantizar un flujo eficiente de los participantes.