

ANEXOS

1 DE SEPTIEMBRE DE 2026



Esta traducción ha sido generada por inteligencia artificial 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.



ÍNDICE

ANEXO A	INFORME DE MOULE Y POLYZOIDES: RESUMEN DEL PLAN DIRECTOR DE STATE STREET
ANEXO B	INFORME TÉCNICO DE PAISAJISMO ANEXO C
	INFORME TÉCNICO SOBRE TRANSPORTE
ANEXO D	INFORME TÉCNICO DE INGENIERÍA CIVIL
ANEXO E	ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE RETENCIÓN DE AGUAS
PLUVIALES ANEXO F	INFORME TÉCNICO SOBRE COMERCIO MINORISTA
ANEXO G	ANÁLISIS ECONÓMICO ANEXO H
	INFORMACIÓN SOBRE EL
IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS APÉNDICE I	
	PLANES Y POLÍTICAS
RELACIONADOS	

PLAN DIRECTOR DE VÍAS PÚBLICAS DEL ESTADO DE SANTA BÁRBARA

ELABORADO PARA LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA



Moule & Polyzoides
ARCHITECTS & URBANISTS

SEPTIEMBRE DE 2026

PROCESO I

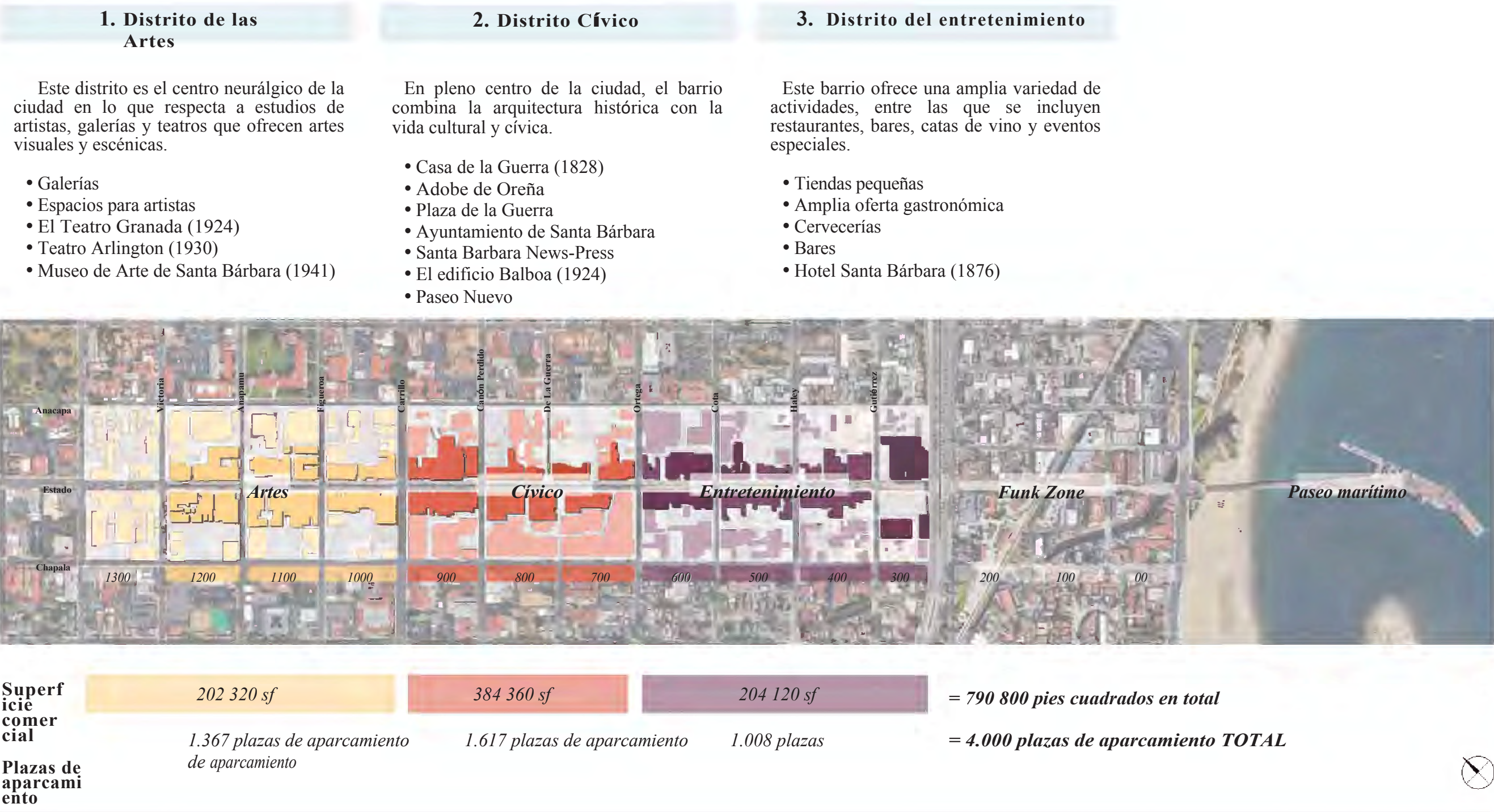


Años 1900



Años 70

PROCESO | Subdistritos de State Street



PROCESO | *Análisis de la situación actual*

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

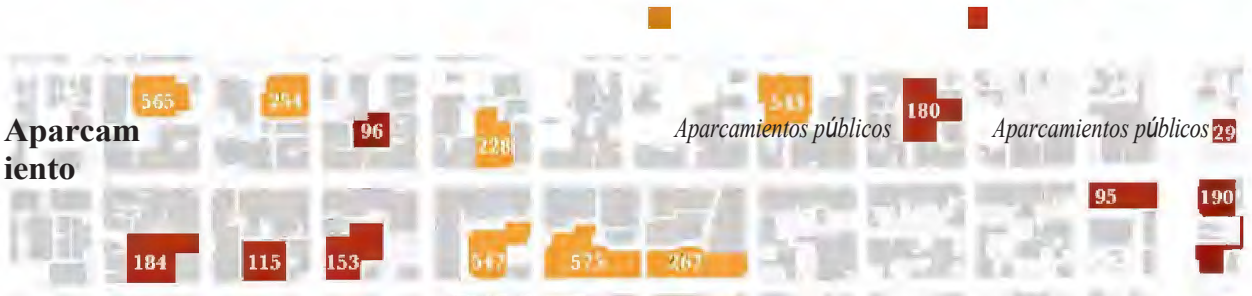
Uso del suelo



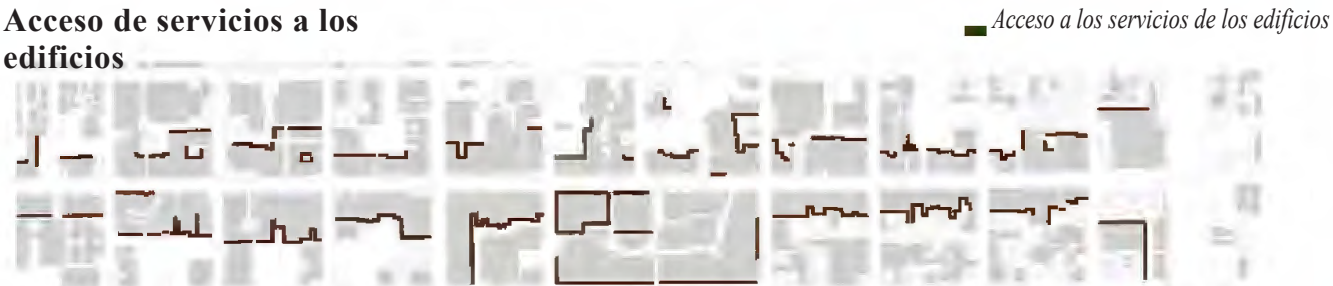
Edificios públicos y emblemáticos



Aparcamiento



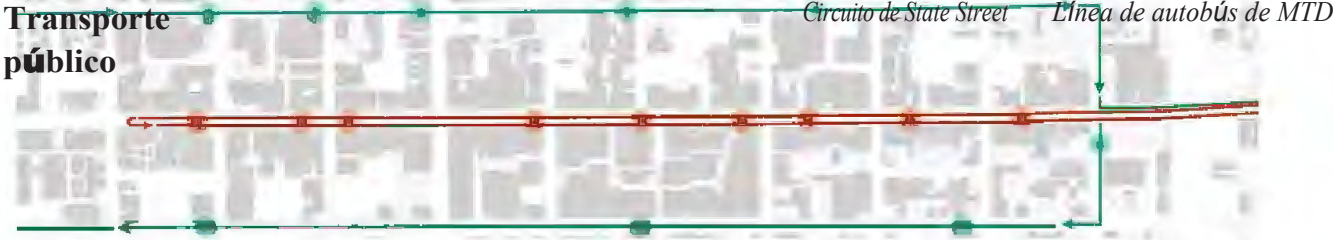
Acceso de servicios a los edificios



Red de carriles bici



Transporte público



Espacios abiertos y paisaje urbano



PROCESO | Observaciones y cuestiones clave

1. Movilidad y transporte



- Observaciones:**
- El volumen de tráfico ciclista es elevado;
 - La distribución poco equilibrada 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 obras no están claros;
 - La presencia del programa piloto de transporte en carritos eléctricos se ve mermada por la actual confusión visual de la calle;
 - El acceso al aparcamiento carece de señalización suficiente.

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

3. Comercio minorista



- Observaciones:**
- Los locales comerciales vacíos a la vista perjudican el dinamismo y la confianza de los consumidores;
 - los alquileres han bajado con respecto a los máximos anteriores, y la incertidumbre sobre el diseño disuade a los nuevos inquilinos y a la inversión;
 - El volumen de ventas se mantiene estable, pero estancado, y los centros suburbanos están prosperando;
 - El aspecto de la calle es irregular y presenta parches;
 - El par de calles de sentido único formado por Chapala y Anacapa dificulta el acceso a los comercios.

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

2. Pavimentación y drenaje



- Observaciones:**
- State Street ha sufrido inundaciones durante las recientes lluvias invernales;
 - El drenaje se aborda de forma desigual debido a una infraestructura remendada a lo largo de muchas décadas;
 - La calzada se diseñó para vehículos, lo que genera conflictos con los usos centrados en ciclistas y peatones a los que ahora da cabida;
 - El pavimento de las aceras es relativamente uniforme a lo largo de todo el corredor y presenta desgaste en muchos puntos;
 - El desarrollo urbanístico en State Street debe cumplir los requisitos de retención de aguas pluviales, lo que plantea retos de diseño para los nuevos proyectos.

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

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 emblemáticos requieren conservación;
 - El paisaje urbano es uniforme y destaca la continuidad de la calle en lugar de sus distintos barrios.

Conclusión: El paisaje urbano podría conservarse en gran medida y modificarse de forma selectiva para realzar el carácter distintivo de los distintos barrios de State Street.

DISEÑO FLEXIBLE | *Principios de diseño para una calle flexible*

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

Los principios clave de este diseño son:

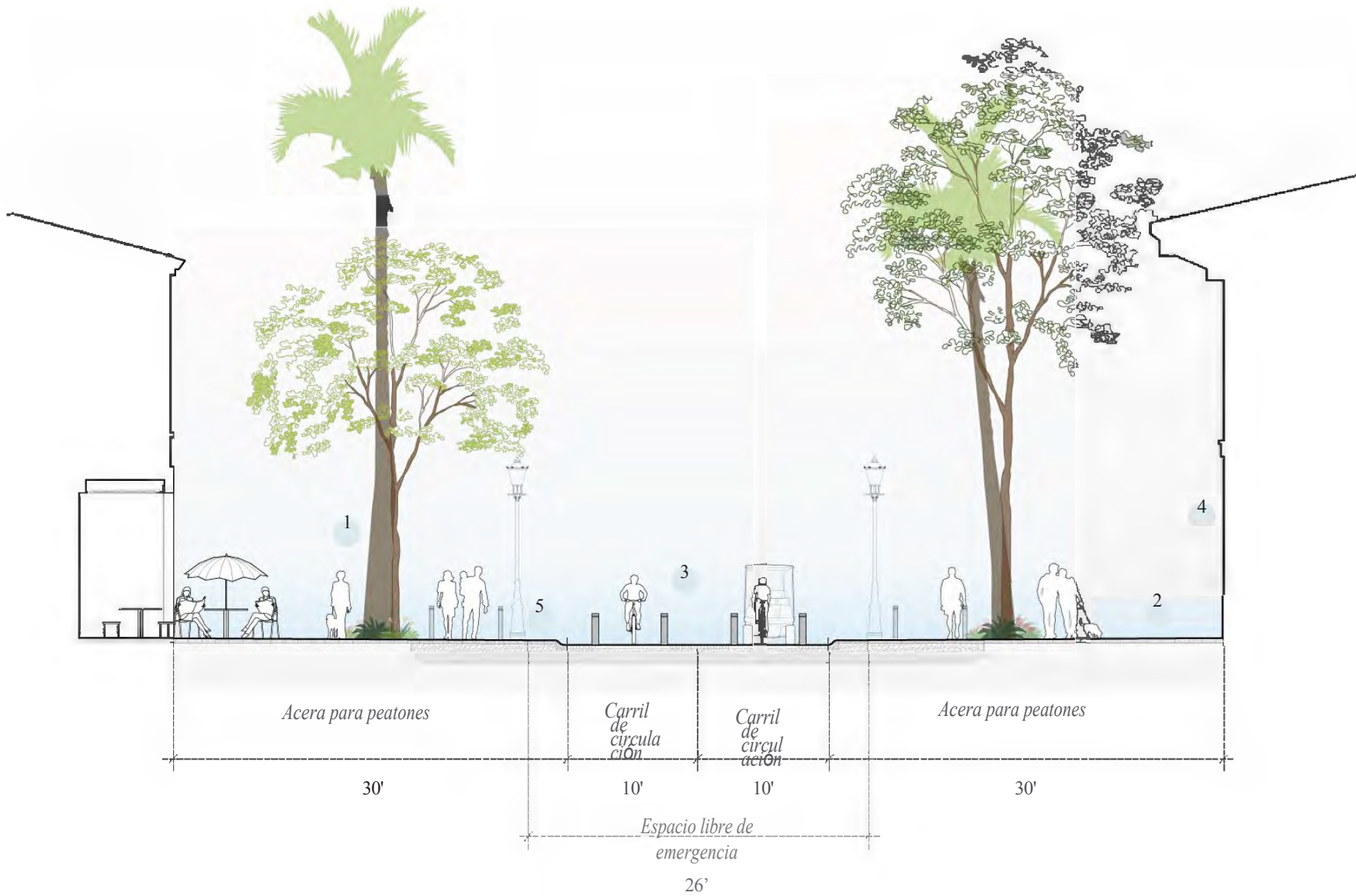
- 1. Horario de acceso claro
- 2. Método de funcionamiento
- 3. Fases para peatones, ciclistas y transporte público
- 4. Fases para comercios y servicios
- 5. Reducción de los conflictos de tráfico
- 6. Infraestructura preparada para eventos



DISEÑO FLEXIBLE | *Detalles del diseño flexible*

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

- 1. Aceras amplias
- 2. Seguridad de los peatones
- 3. Circulación de ciclistas y transporte público
- 4. Fachadas atractivas
- 5. Acceso para servicios de emergencia



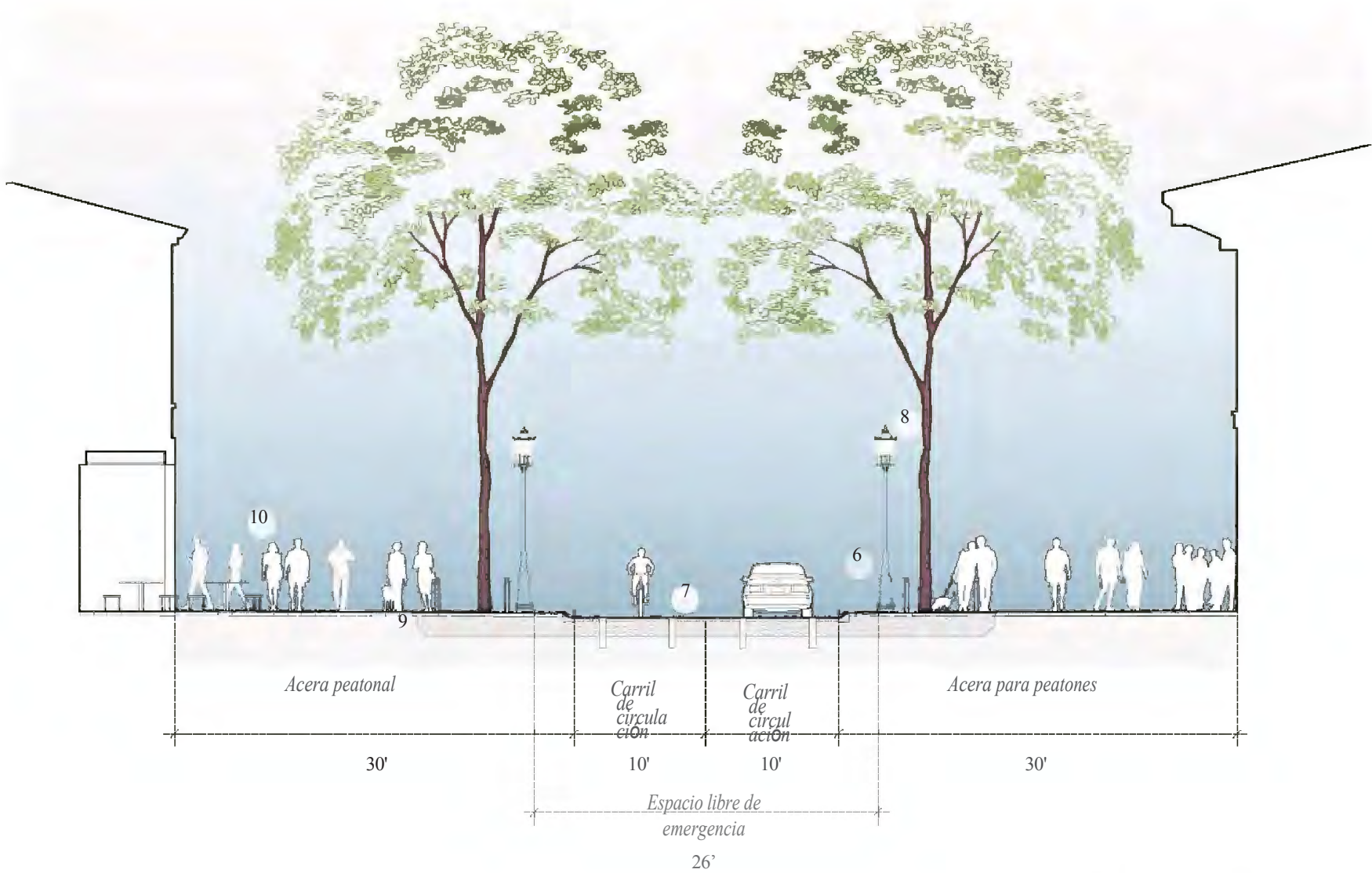
El tramo de calle muestra el paisaje urbano actual de los distritos de las artes y el entretenimiento.



DISEÑO FLEXIBLE | *Detalles del diseño flexible*

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

- 6. Servicio y bajada de pasajeros
- 7. Velocidades reducidas
- 8. Iluminación
- 9. Drenaje de aguas pluviales
- 10. Eventos nocturnos y especiales



La sección de la calle muestra el nuevo paisaje urbano del Distrito Chivo.



PLAN DIRECTOR DE STATE STREET | Zonificación de la calle

Las aceras a lo largo de State Street tienen 30’ de ancho, lo que crea una amplia zona peatonal con espacio para árboles, alumbrado, terrazas de restaurantes y mobiliario urbano, al tiempo que se mantiene un camino despejado y accesible para la circulación de los peatones. Este amplio espacio favorece una animada actividad comercial y orientada a la comunidad.



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

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



DISEÑO FLEXIBLE | *Bolardos retráctiles*

Los bolardos retráctiles, instalados en cada cruce a lo largo de State Street, proporcionan un sistema fiable para cerrar de forma segura las calles al tráfico rodado de manera temporal, según lo programado o según sea necesario. Su función es:

- 1. Proteger a los peatones y a todos los usuarios de State Street
- 2. Fomentar un uso flexible por parte de la comunidad
- 3. Mantener el acceso de emergencia
- 4. Facilitar un mayor acceso al transporte público
- 5. Facilitar las entregas y la prestación de servicios



PLAN DIRECTOR DE STATE STREET | *Adaptación a los usos públicos*

1. A pie



2. Restaurantes
Ciclismo



3.



4. Visitar



5. Juego



6. Ir a festivales



7. Escuchar música



8. Ir al teatro



9. Vender en la calle

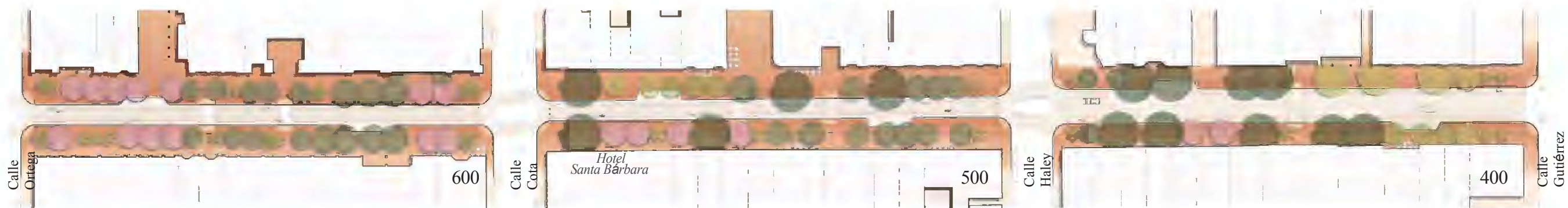


10. Disfrutar del arte

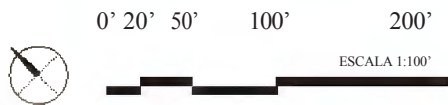
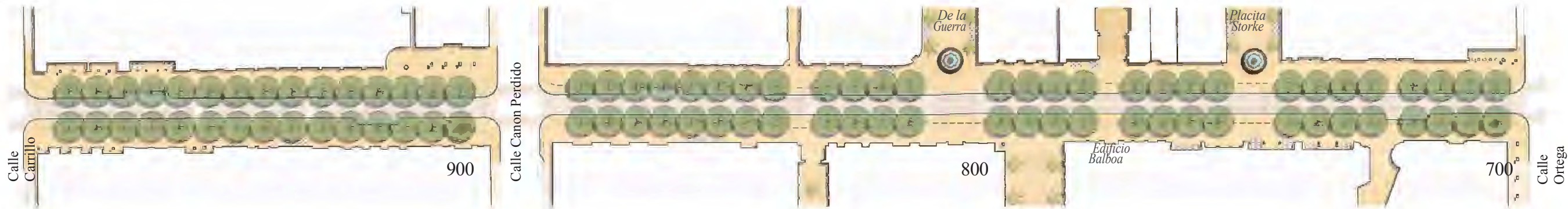


PLAN DIRECTOR DE LAS CALLES DEL ESTADO | *La red de diez manzanas*

Distrito del entretenimiento

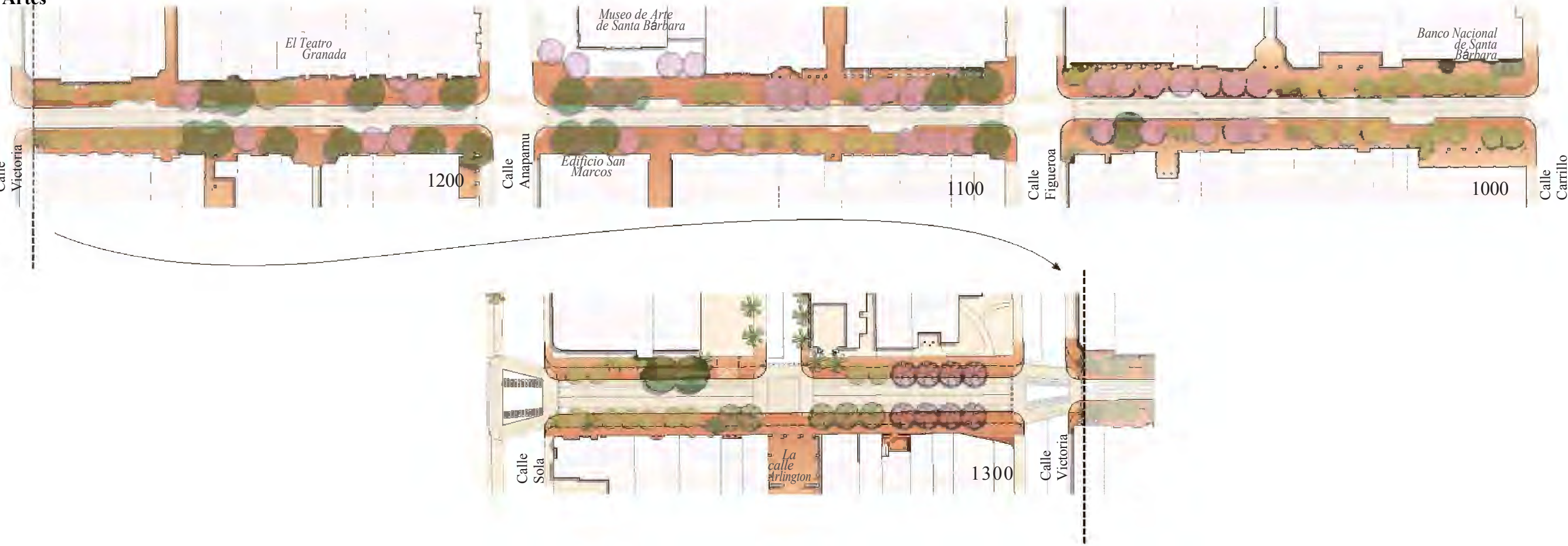


Distrito Cívico

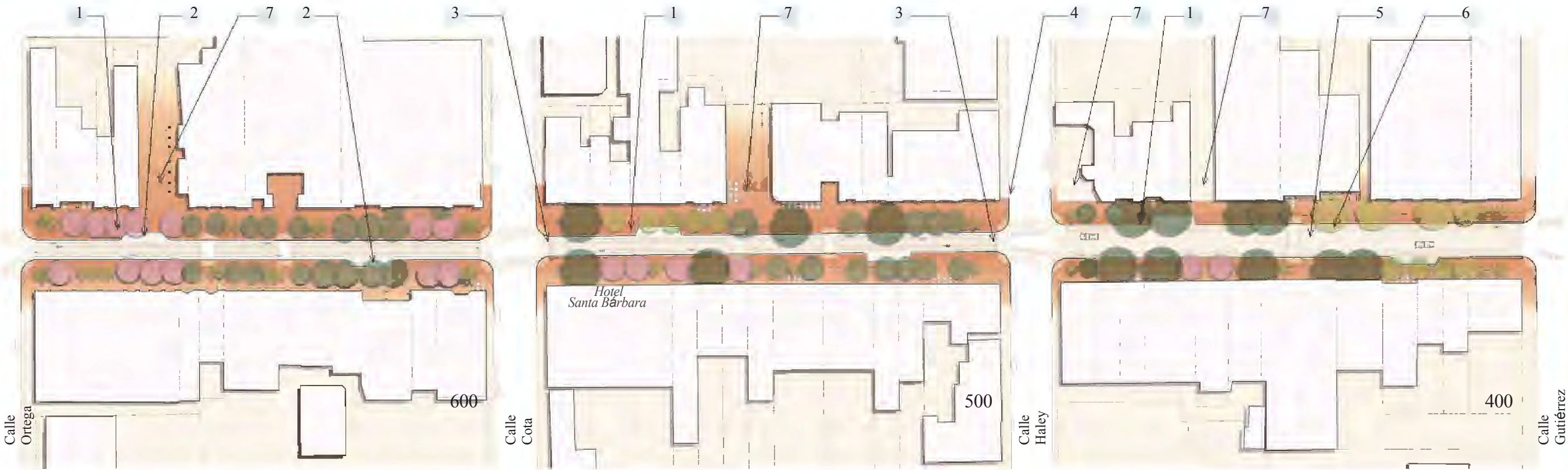


PLAN DIRECTOR DE STATE STREET |

Distrito de las Artes



PLAN DIRECTOR DE LAS CALLES DEL ESTADO | Distrito del Ocio



- 1 Estación de B-Cycle
- 2 Paradas de transporte público designadas
- 3 Bolardos retráctiles
- 4 Zonas designadas para dejar pasajeros
- 5 Manzana 400: Carriles de circulación en ambos sentidos (10')
- 6 Manzana 400: Carriles bici de doble sentido (7')
- 7 Oportunidades para mejorar el diseño paisajístico

Línea de acera existente

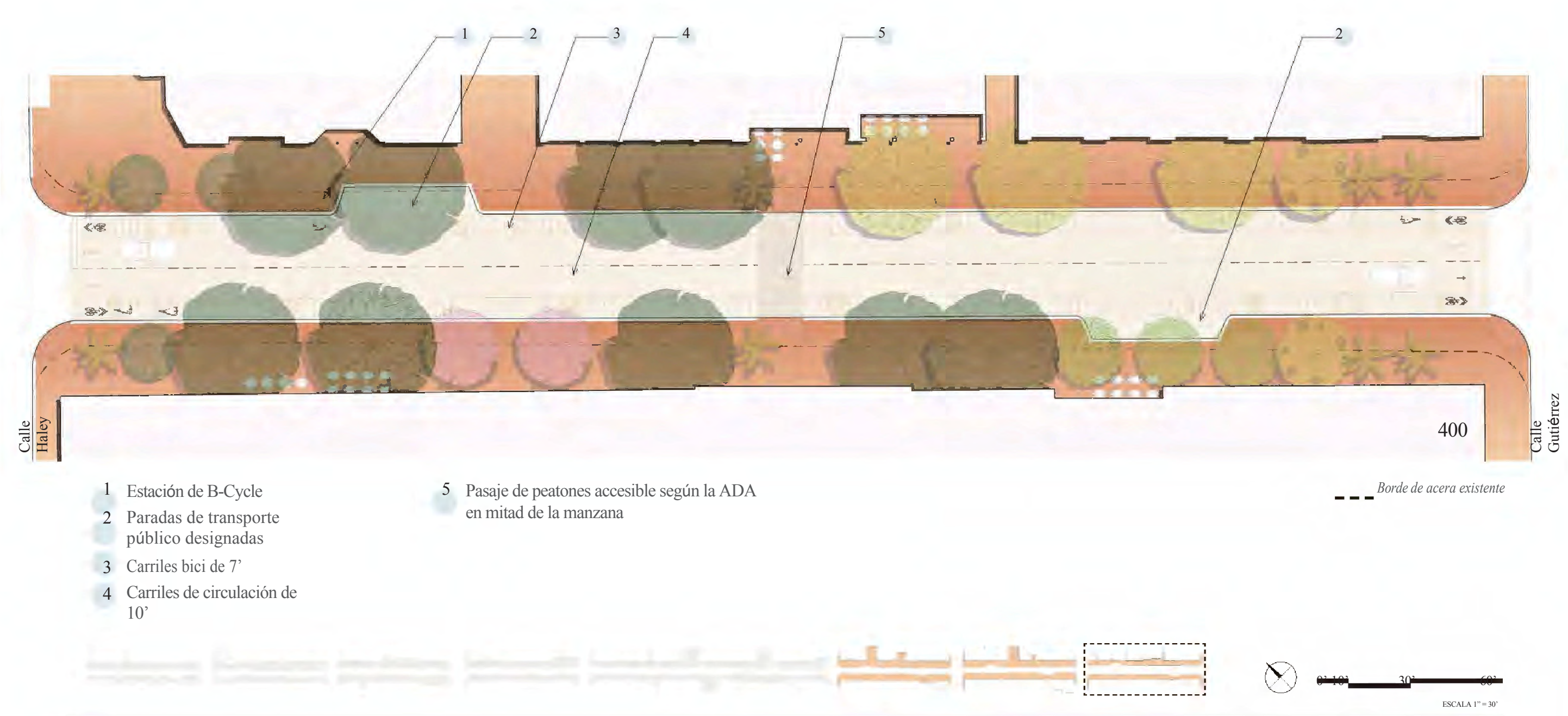


0' 20' 50' 100' 200'

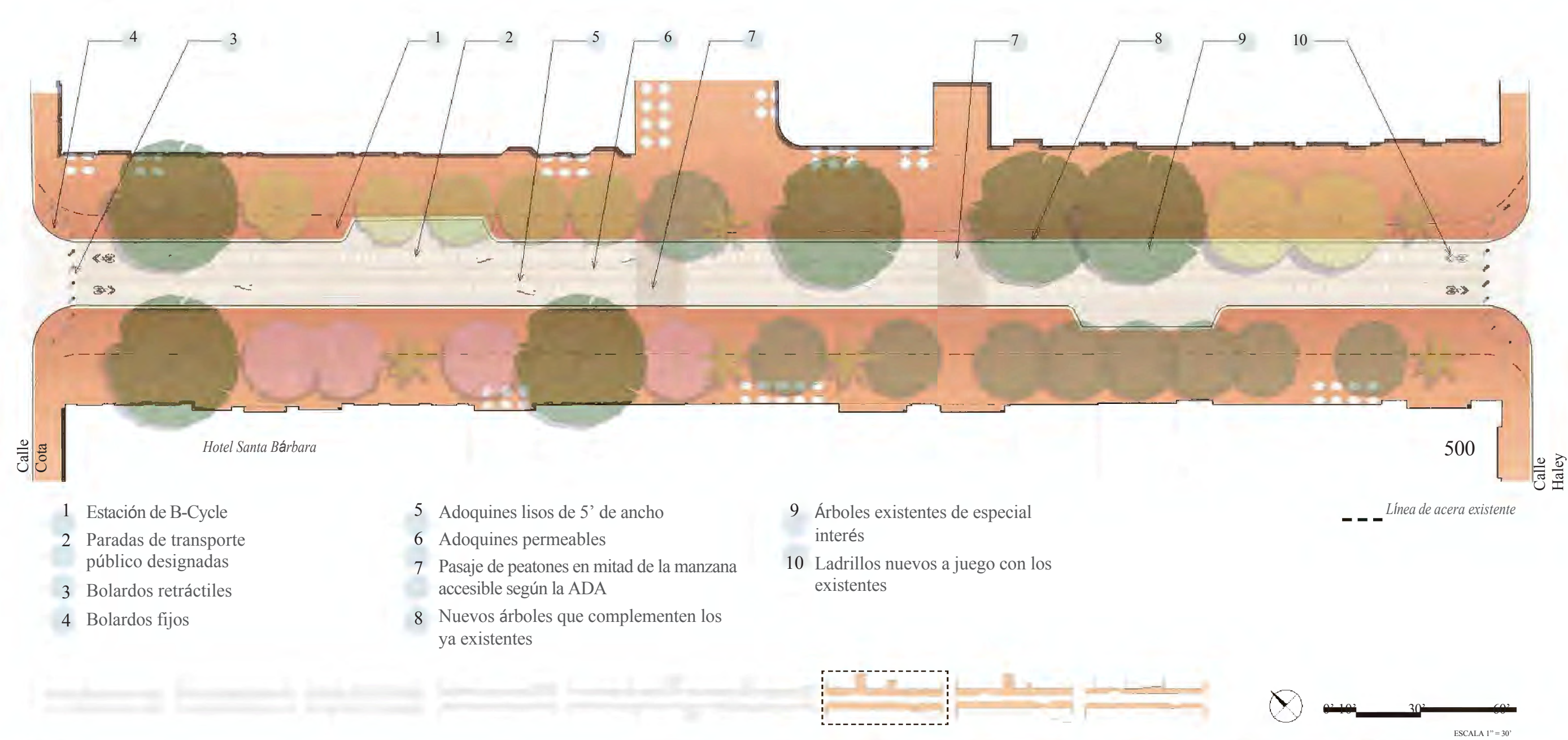
ESCALA 1:100'

Moule&Polyzoides
ARCHITECTS&URBANISTS

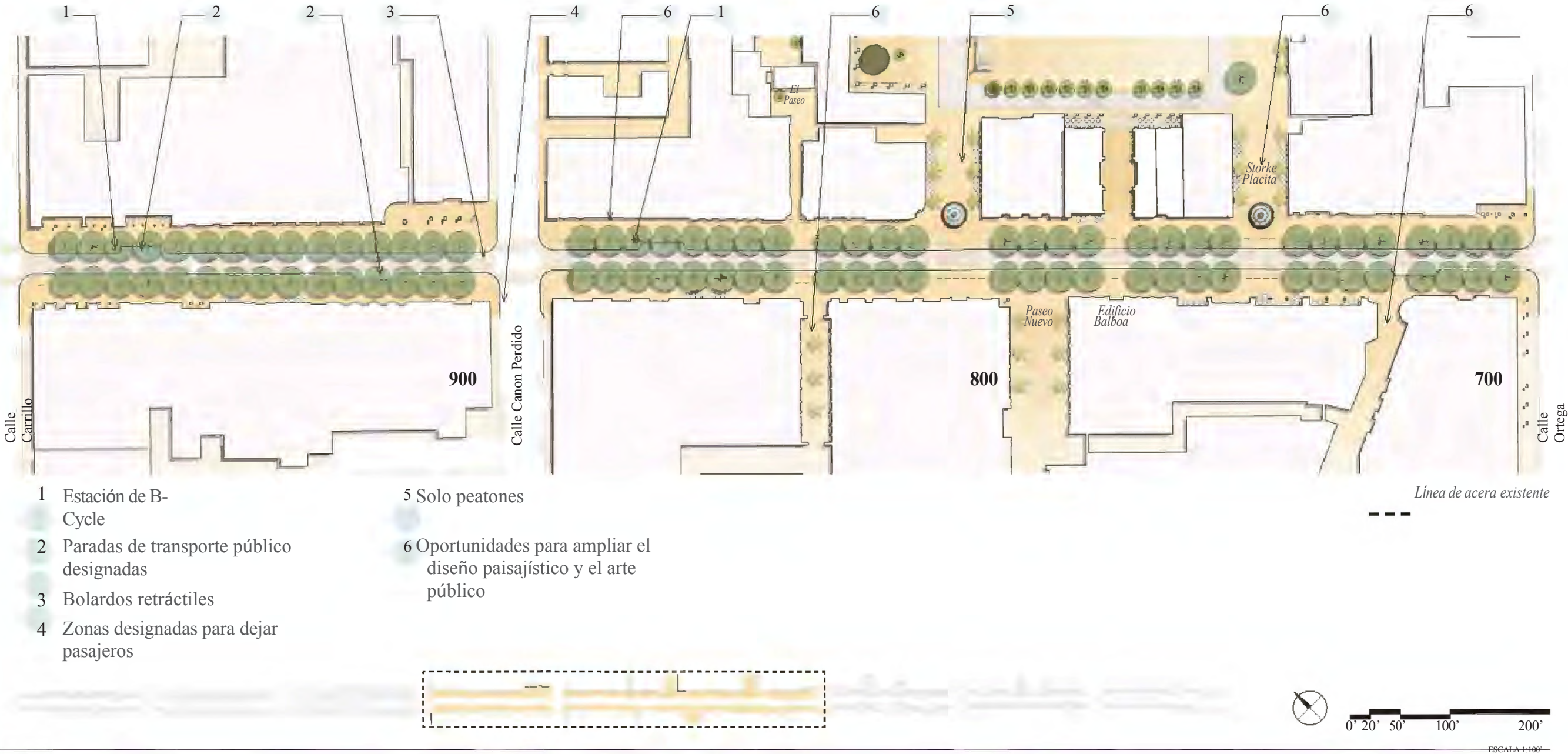
PLAN DIRECTOR DE STATE STREET | *Distrito de ocio - Plano de manzana*



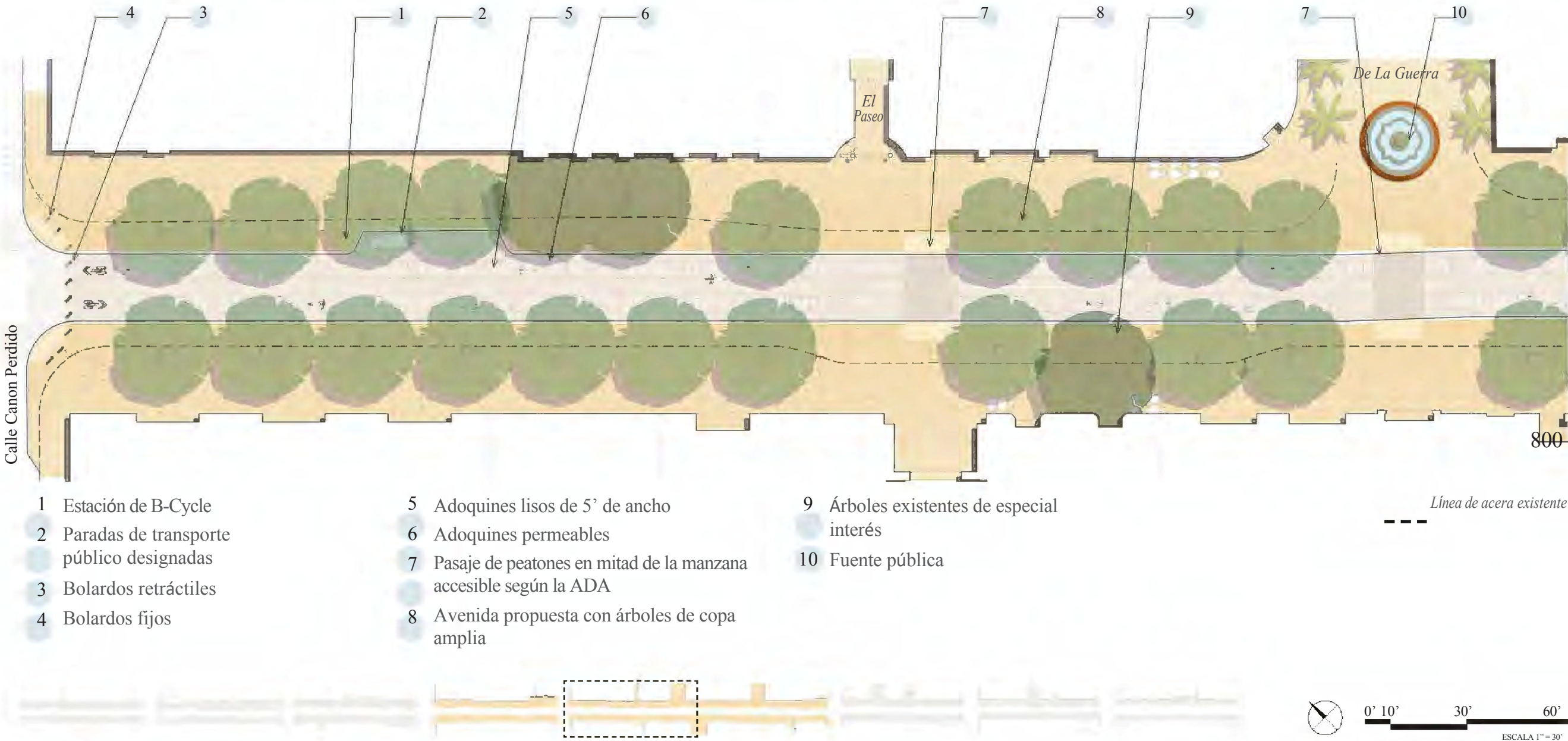
PLAN DIRECTOR DE STATE STREET | Distrito de ocio - Plano de manzanas



PLAN DIRECTOR DE STATE STREET | Distrito Cívico



PLAN DIRECTOR DE CALLES DEL ESTADO | Distrito Cívico - Plano de manzanas

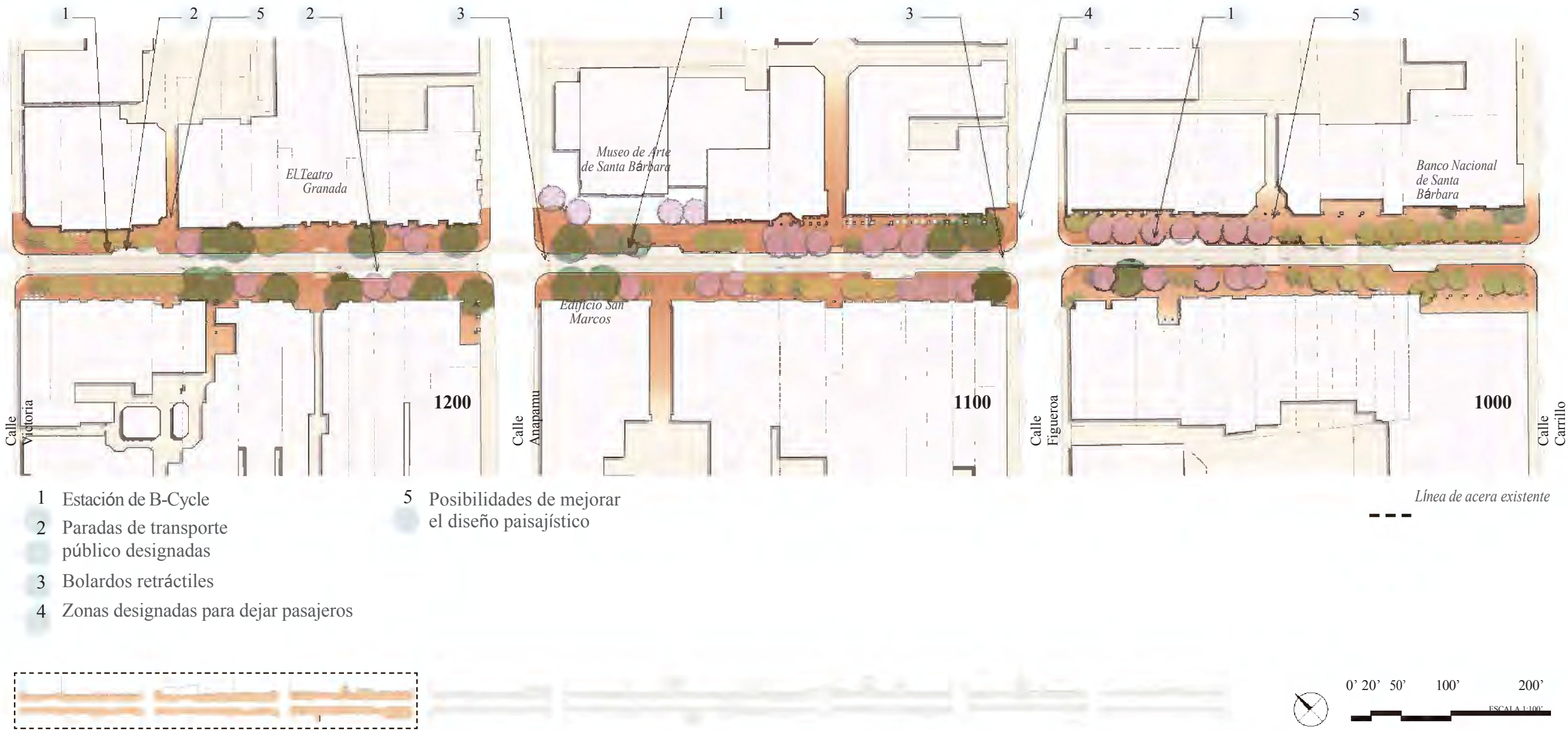




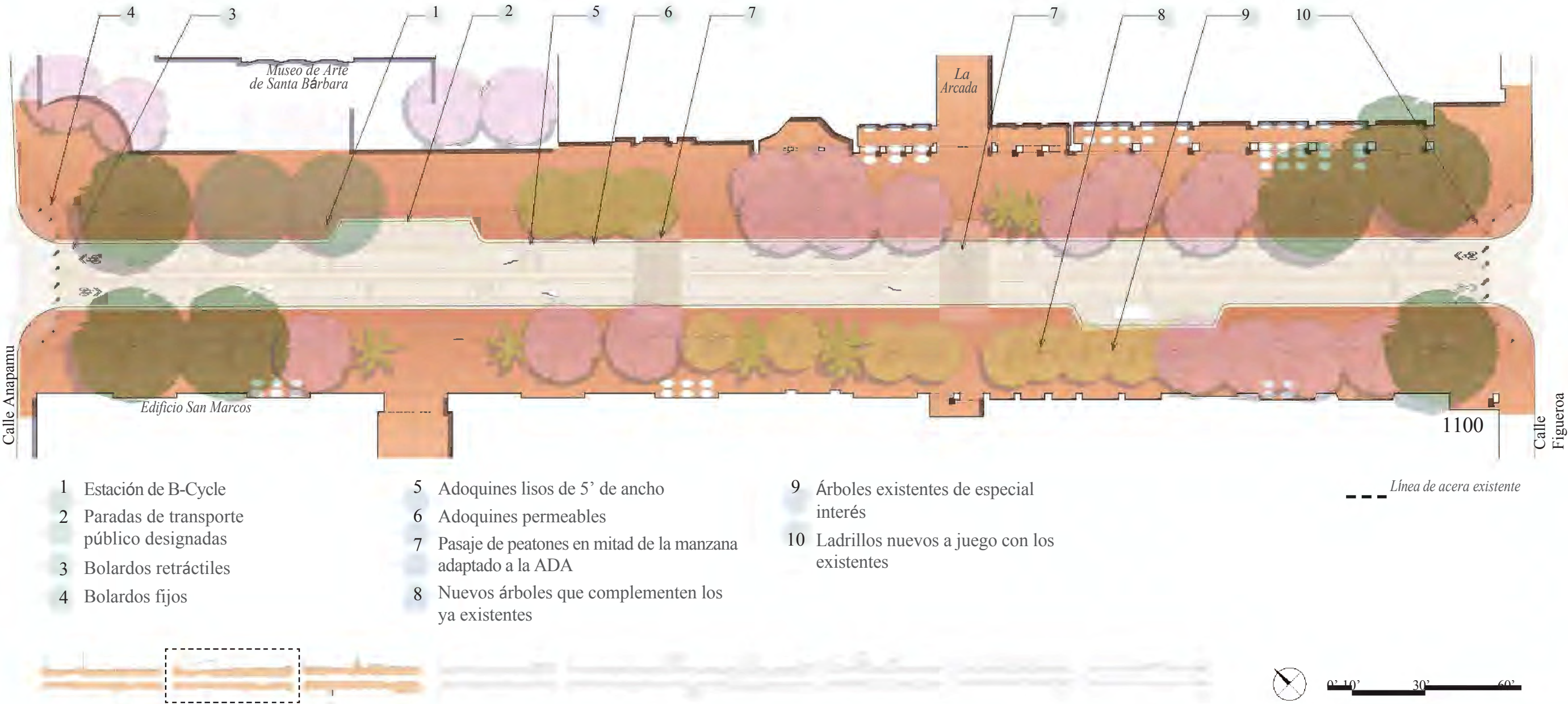
PLAN DIRECTOR DE CALLES DEL ESTADO | Plaza de la Guerra



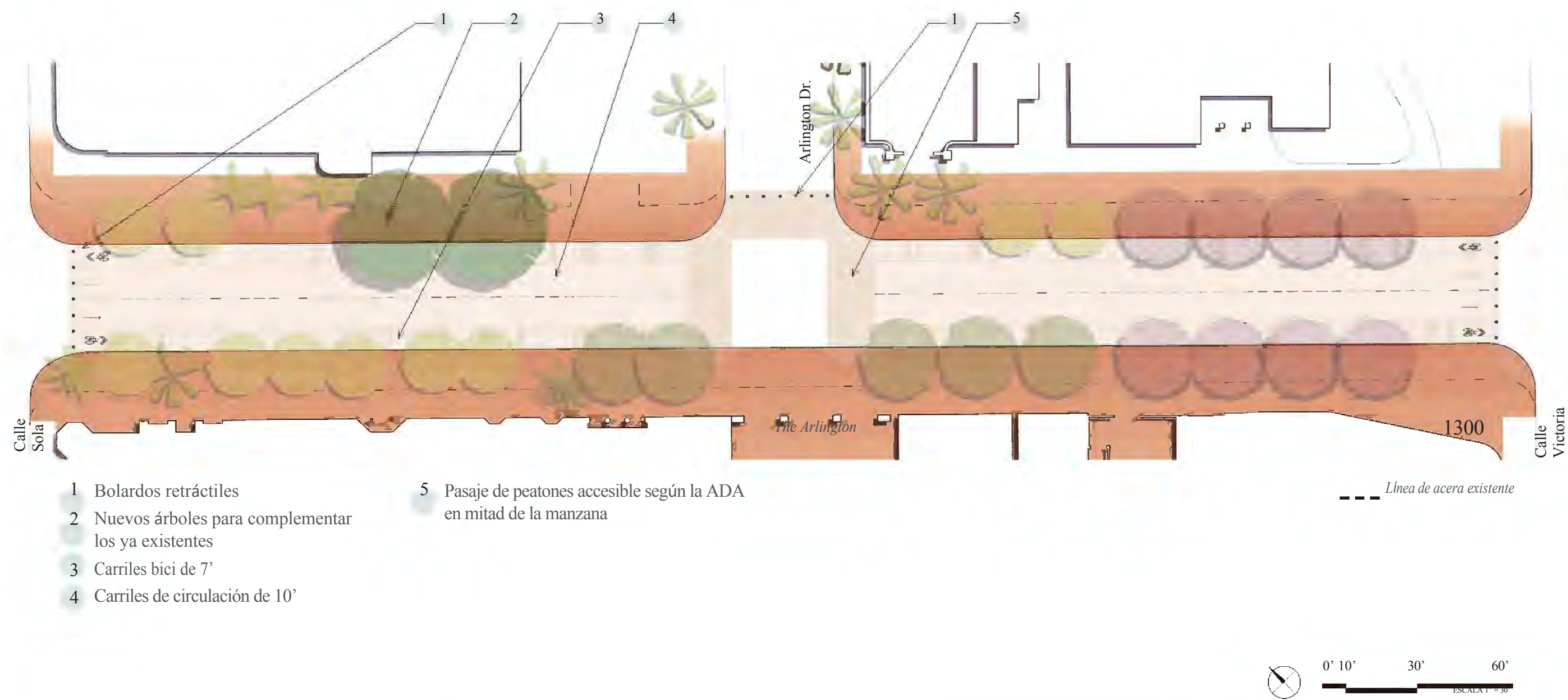
PLAN DIRECTOR DE LAS CALLES DEL ESTADO | *Distrito de las Artes*



PLAN DIRECTOR DE STATE STREET | Distrito de las Artes - Plano de manzana



PLAN DIRECTOR DE STATE STREET | Distrito de las Artes - Plano de manzana



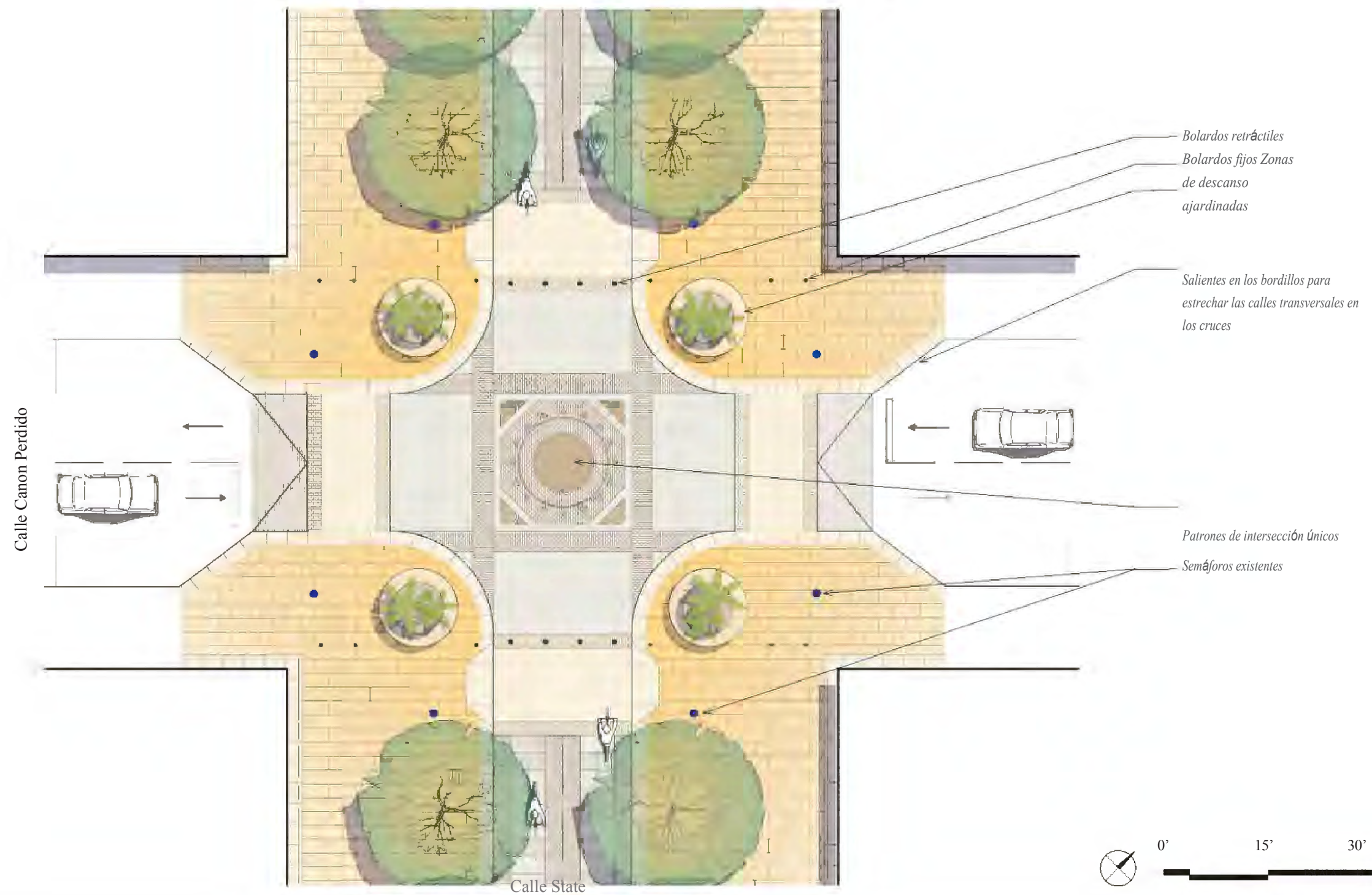
PLAN DIRECTOR DE STATE STREET | *Detalles del diseño de las intersecciones*

El diseño de los cruces debe dar prioridad a la actividad peatonal y a la accesibilidad, al tiempo que refuerza el carácter histórico del centro de la ciudad.

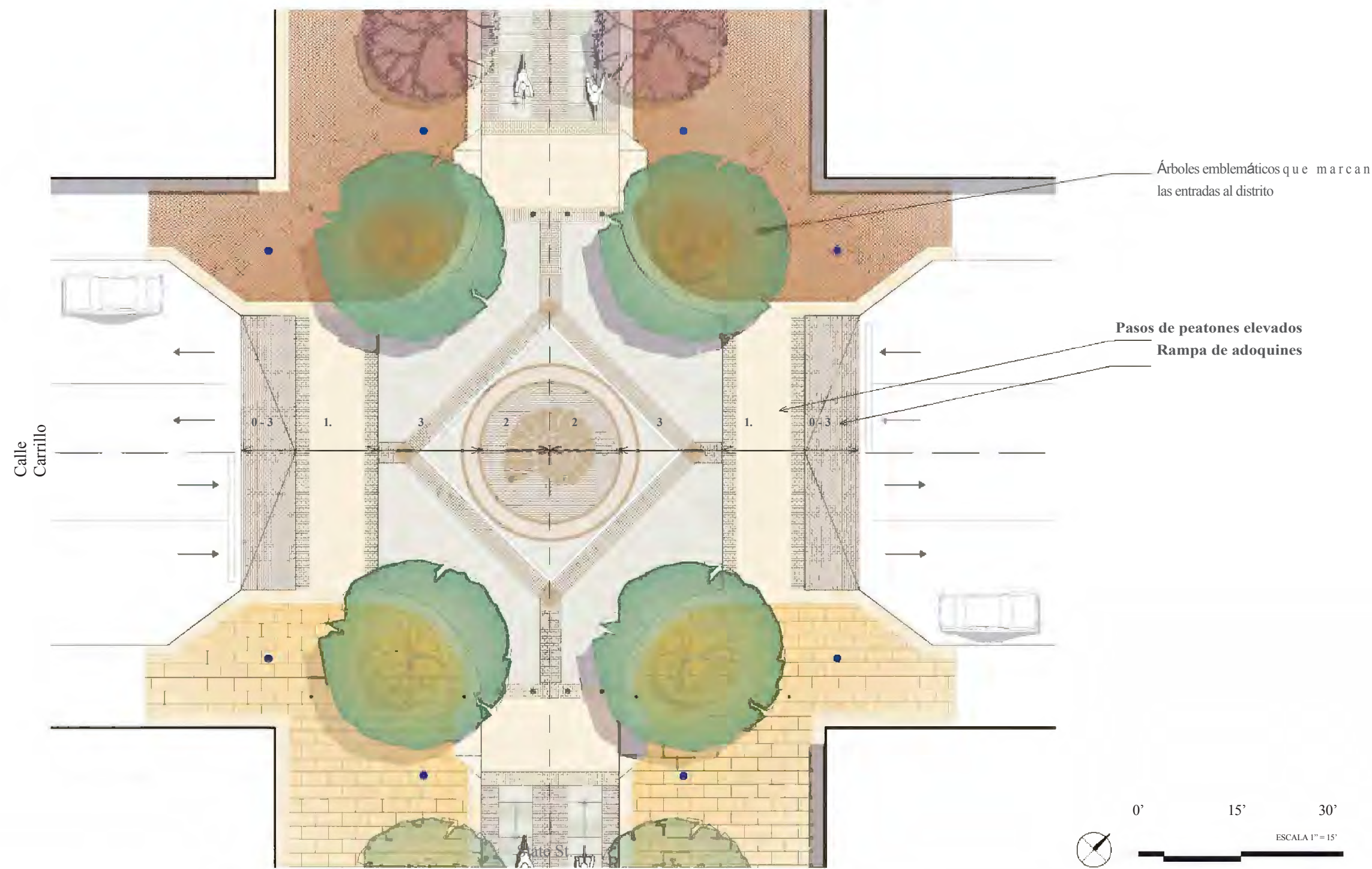
Cada intersección debe ofrecer cruces seguros e intuitivos, vías de circulación claras y accesibles según la ADA, y elementos de diseño que fomenten una reducción de la velocidad de los vehículos y las bicicletas.

1. Elevar los pasos de peatones en las calles transversales
2. Crear diseños de intersecciones singulares
3. Aumentar el número de asientos y el ajardinamiento
4. Incorporar diseños artísticos en los bolardos
5. Introducir elementos de arte público y fuentes públicas





PLAN DIRECTOR DE LA CALLE STATE |



PLAN DIRECTOR DE LA CALLE STATE |



PLAN DIRECTOR DE STATE STREET | *Detalles del derecho de paso*

Un diseño acertado para State Street debe fomentar la modernización de las infraestructuras esenciales, al tiempo que preserva el carácter histórico que convierte al centro de Santa Bárbara en un lugar especial.

- 1. Diseño de paso de peatones permeable
- 2. Vía lisa dentro del carril de circulación para el tránsito de ciclistas
- 3. Acabado en piedra de la acera del Distrito Cívico
- 4. Semáforos para peatones en los cruces situados a mitad de manzana



PLAN DIRECTOR DE CALLES DEL ESTADO | *Detalles del derecho de paso*

- 5. Avenida arbolada que proporciona sombra
- 6. Mobiliario urbano y bancos
- 7. Conservación de un paisaje existente único
- 8. Zonas de restauración con barreras estandarizadas
- 9. Iluminación abundante para mayor seguridad y comodidad



PLAN DIRECTOR DE STATE STREET | *Transformación de la calle*



Antes: State Street con vistas hacia el Grand Paseo en el Distrito Clvico.



PLAN DIRECTOR DE STATE STREET | *Transformación de la calle*



PLAN DIRECTOR DE STATE STREET |



Después: State Street, con vistas al Teatro Granada, en el Distrito de las Artes.

PLAN DIRECTOR DE STATE STREET |



Antes: Cruce entre las calles State y Carrillo.

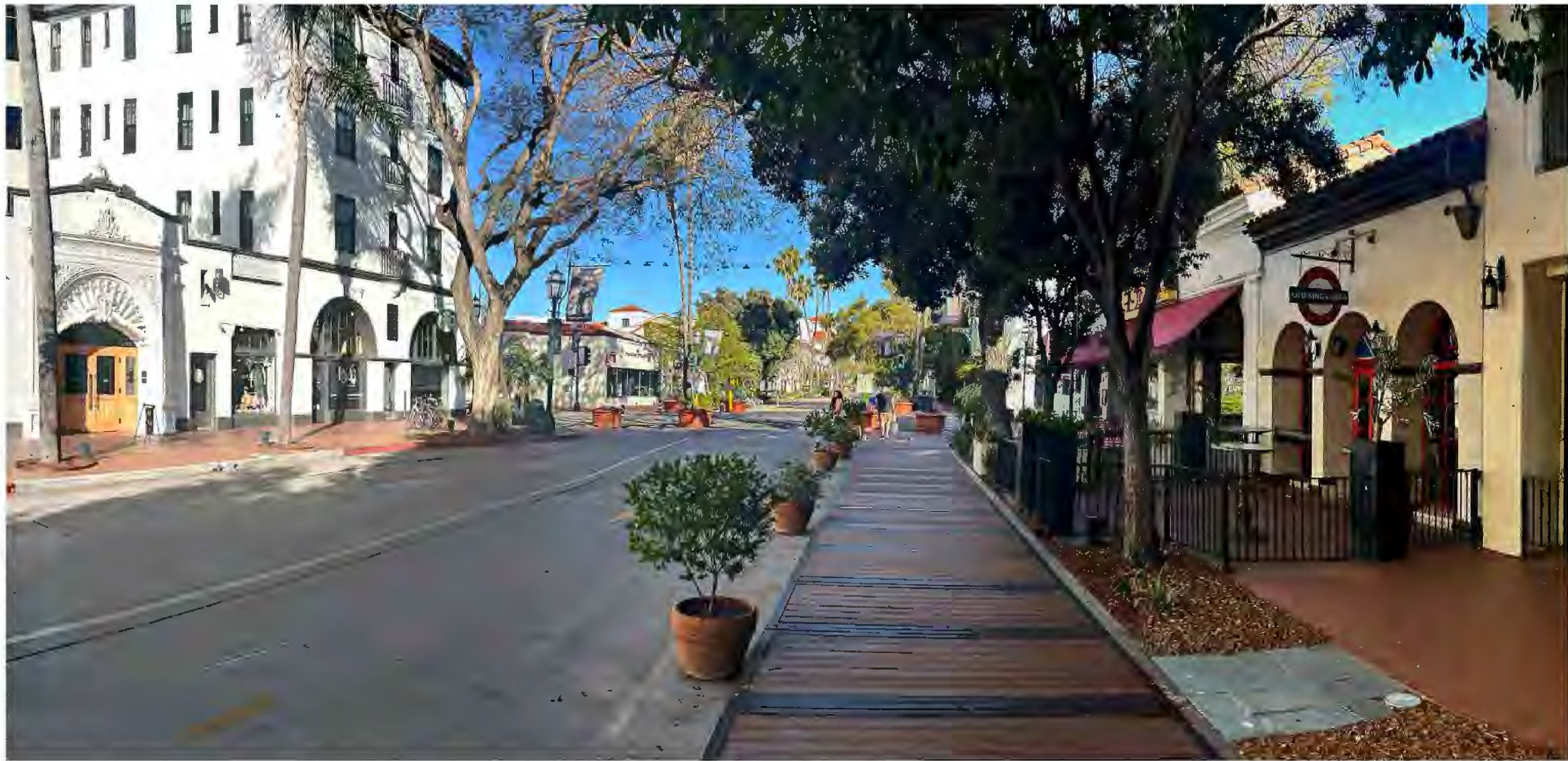
PLAN DIRECTOR DE LA CALLE STATE |







Después: State Street, con vistas al mercado semanal de agricultores.

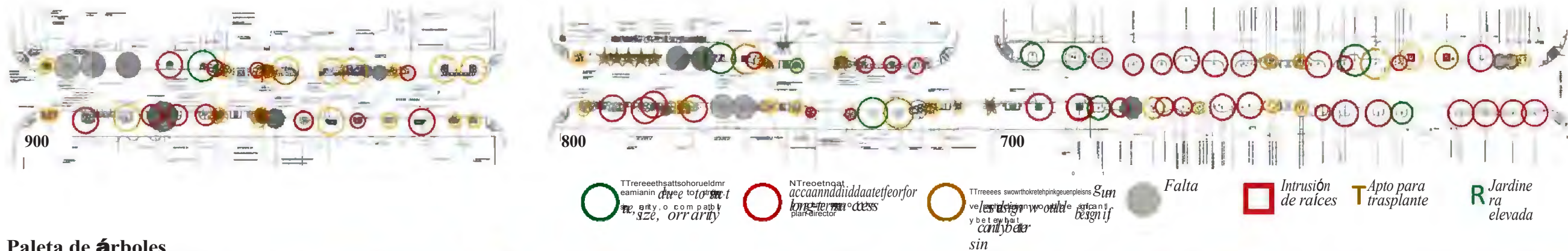




Después: State Street con vistas al Hotel Santa Bárbara en el distrito de ocio

RESÚMENES TÉCNICOS | *Análisis del paisaje y recomendaciones*

Examen de las condiciones paisajísticas actuales



Paleta de árboles propuesta

Distrito Cívico



Plátano de sombra «Columbia»



Sicómoro occidental



Árbol de tulipán africano



Pistacho chino



Árbol de coral desnudo



Escobilla llorona



Oportunidades de espacios abiertos



Plaza de los Naranjos (Marbella, España)



Jardines de Rubí i Lluch (Barcelona, España)

RESÚMENES TÉCNICOS | *Análisis y recomendaciones sobre transporte*

Seguridad peatonal

- Acortamiento de los cruces
- Instalar iluminación adecuada
- Ampliar la zona peatonal
- Reducir la velocidad del tráfico en los carriles de circulación

Operaciones de emergencia y servicios

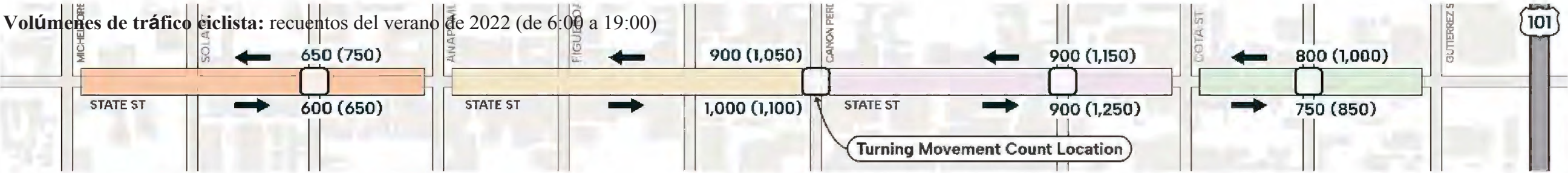
- Ampliar el servicio de transporte público
- Establecer paradas de transporte público estándar
- Garantizar el acceso para repartos, emergencias y mantenimiento
- Mantener el espacio libre para los vehículos de emergencia

Infraestructura ciclista formal

- Diseñar patrones de pavimento para rutas seguras y continuas
- Aumentar el número de aparcamientos para bicicletas
- Instalar estaciones de B-Cycle a intervalos regulares

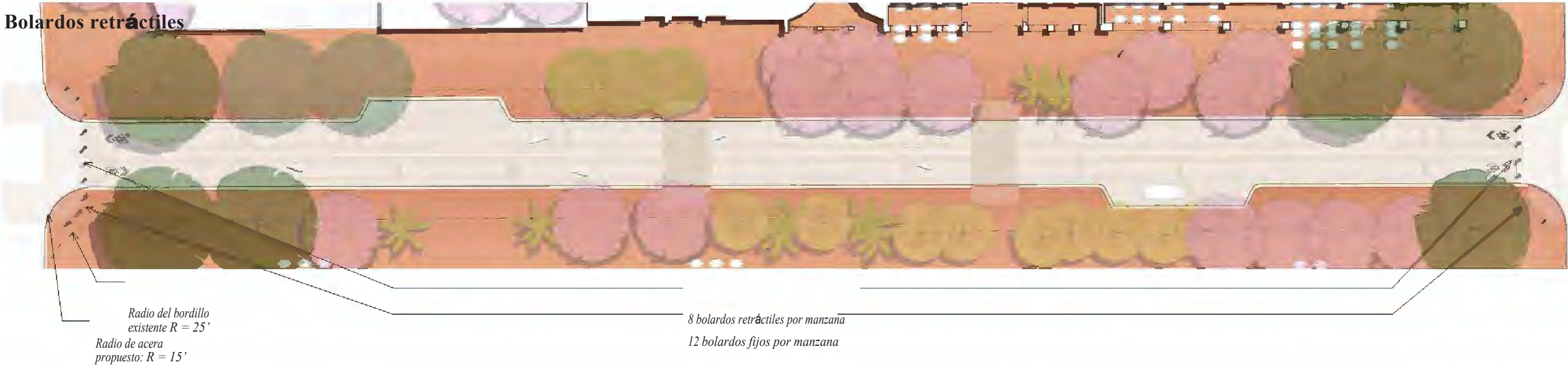
Velocidades reducidas de los vehículos

- Reducir el radio de los bordillos de 25' a 15'
- Utilizar adoquines o pavimentos texturizados



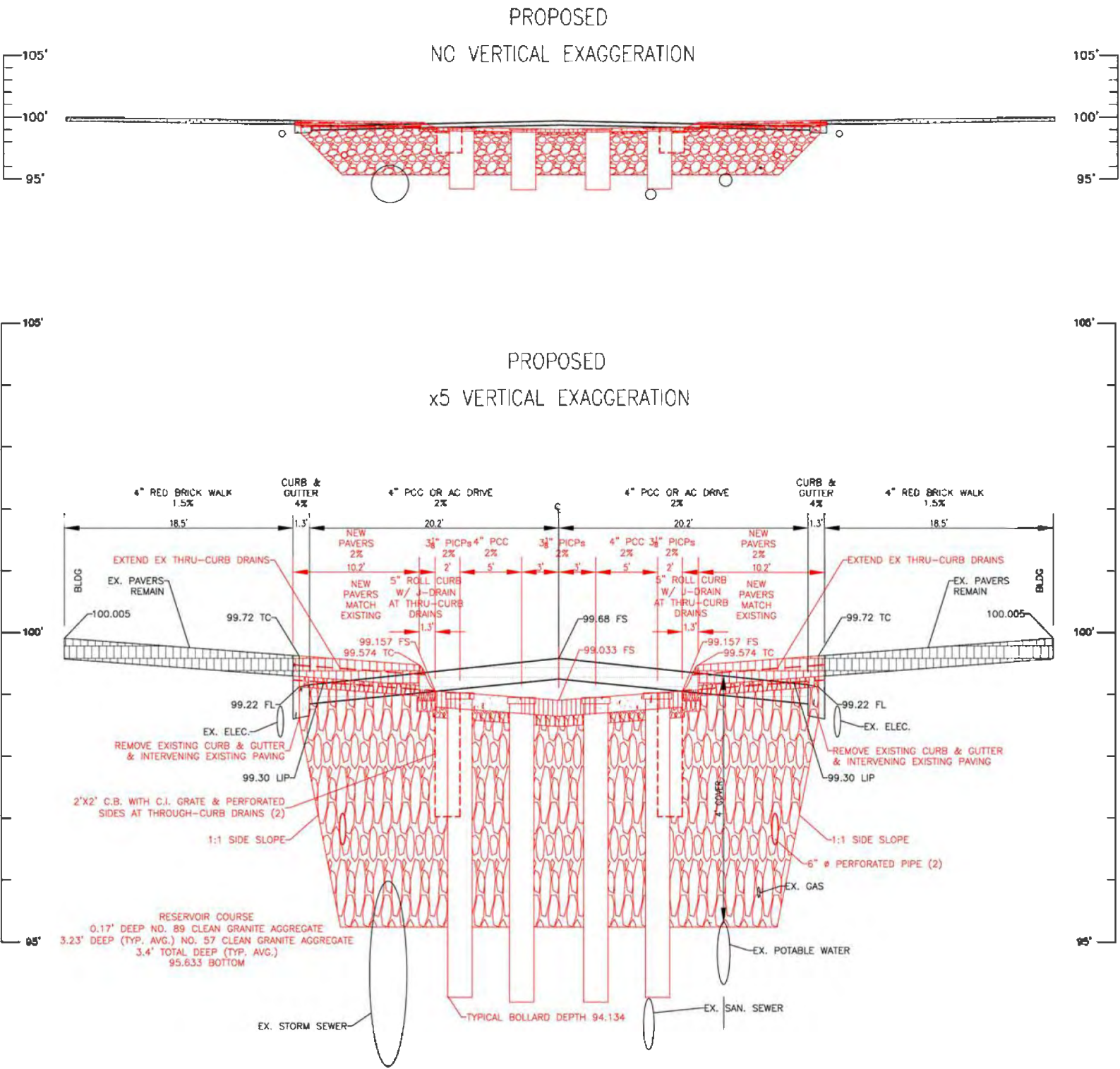
Total: 1.900 entre semana / 2.400 los fines de semana

Volumen entre semana (Volumen de fin de semana)



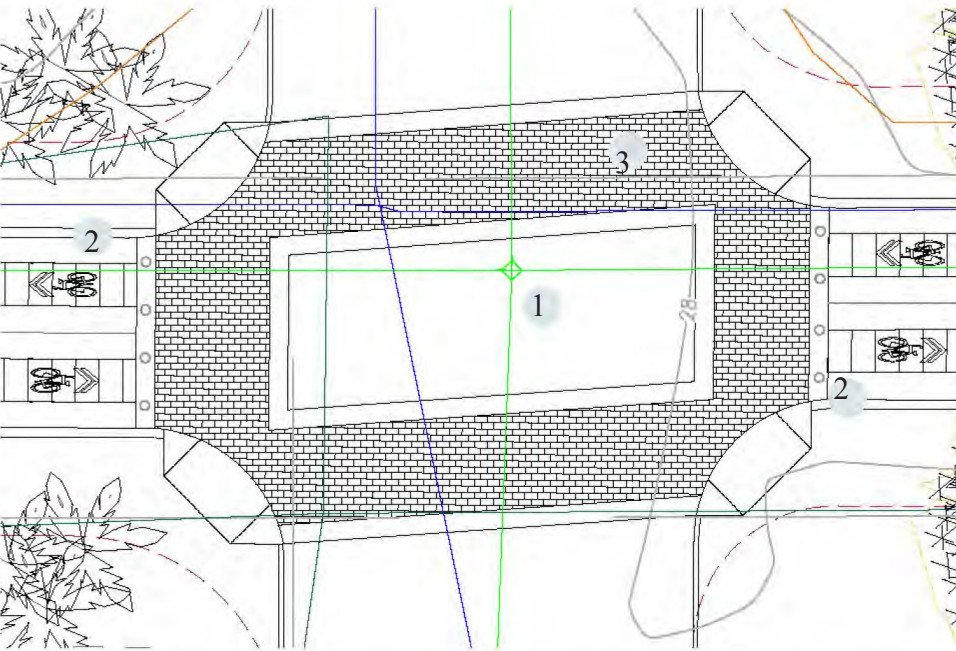
RESÚMENES TÉCNICOS | *Análisis y recomendaciones de ingeniería civil*

Sección de aguas
pluviales



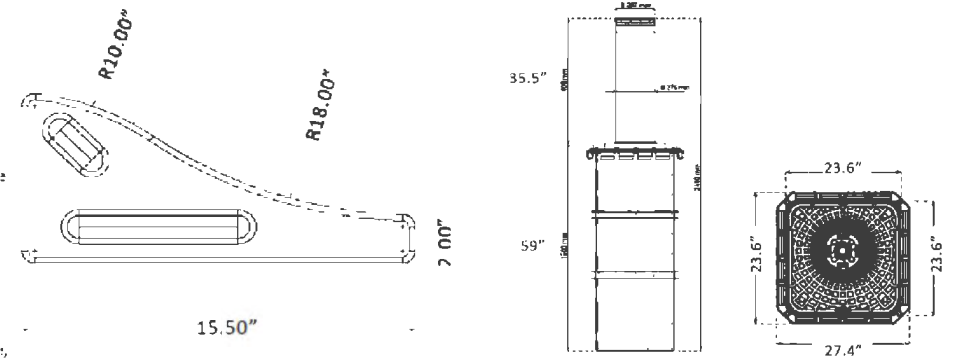
Transiciones entre calles

1. El perfil de corona invertida de la calle se prolonga a través de los cruces.
2. El bordillo redondeado propuesto termina al inicio del retorno del bordillo.
3. El perfil de la calzada 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.



J-Drain para bordillo redondeado

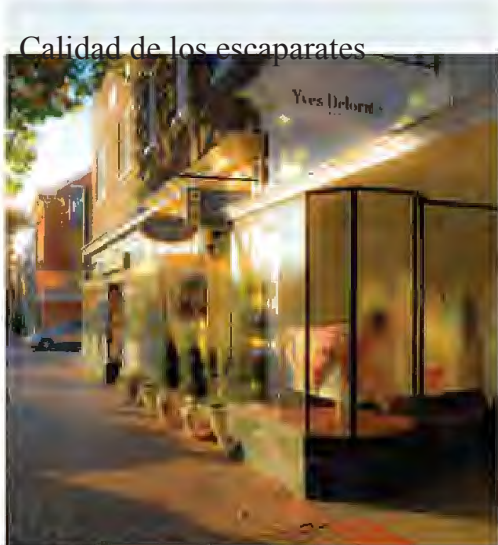
Bolardo retráctil



RESÚMENES TÉCNICOS | *Directrices de diseño para una calle comercial competitiva*



Oferta



RESÚMENES TÉCNICOS | *Análisis del comercio minorista del centro de Santa Bárbara*

1. Fomentar una amplia selección de negocios, marcas y rangos de precios que resulten atractivos tanto para la comunidad como para los visitantes.
2. Considerar una gestión bloque por bloque para responder mejor a las tendencias cambiantes del mercado y a las preferencias de la comunidad.
3. Implantar un sistema de señalización de tiendas, espacios públicos y marcas a lo largo de State Street.
4. Apoyar y ampliar los recursos del Distrito de Mejora Comercial.
5. Aplicar un enfoque sólido de gestión del aparcamiento basado en el rendimiento, que tenga en cuenta las tarifas y las horas punta para fomentar la rotación y la disponibilidad de plazas.
6. Convertir las calles Anacapa, Chapala, Gutiérrez y Haley en vías de doble sentido.
7. Reutilizar los inmuebles comerciales infrautilizados para viviendas, usos comunitarios y espacios comerciales.
8. Explorar programas y eventos públicos que fomenten actividades y celebraciones diversas.
9. Poner en marcha un plan específico para facilitar la construcción de viviendas en solares vacíos.
10. A medida que se vaya ejecutando este plan, el Ayuntamiento debería proponer un calendario para reducir el tiempo necesario para expedir licencias de comercio minorista en State Street.



Distrito de ocio 400-600



*Distrito Chivo
700-900*



*Distrito de las
Artes 1000-
1200*

CONCLUSIONES DEL PLAN DIRECTOR DE STATE STREET

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 aparcamiento de su derecho de paso y se concentró en aparcamientos adyacentes, lo que supuso un gran coste público. Se ampliaron las aceras y se mejoró considerablemente el paisaje urbano. Desde la pandemia de COVID-19 de 2020, y aunque la calle se ha cerrado por completo al tráfico rodado y se ha cedido a los peatones, su trazado se ha fragmentado, su oferta comercial se ha reducido y el mantenimiento de su espacio público se ha vuelto insuficiente. Como resultado, su primacía como centro cívico y comercial de vuestra ciudad se está poniendo ahora en tela de juicio.

Antes de 2020, State Street era uno de los principales centros comerciales de California, y su forma única, su reputación y su rendimiento no habían dejado de crecer con el paso del tiempo. Desde 2020, varias tendencias importantes del sector minorista a nivel nacional se han conjugado para frenar 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 verse sometida a todas estas tendencias negativas, su aspecto sigue siendo deficiente y su actual combinación de usos resulta caótica; no obstante, las ventas y los ingresos fiscales se han estancado, pero no han disminuido.

Un plan flexible reordena la configuración de State Street de acuerdo con su patrón tradicional de 75 años como un espacio multimodal similar a un parque. Reconoce sus subdistritos y aprovecha el amplio aparcamiento que les da servicio. Tiene en cuenta las combinaciones de modos de transporte propias de las necesidades de movilidad tanto de los ciudadanos como de los visitantes. Propone mejoras infraestructurales y ecológicas y ofrece recomendaciones sobre las numerosas medidas que la ciudad debe adoptar para respaldar los cambios propuestos. Continuar con la trayectoria tradicional de este extraordinario lugar reforzará su posición 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.



ANEXO B.b

PLAN MAESTRO DE LA CALLE STATE

A R C A D I A

ESTUDIO

arquitectura paisajística

Situación actual

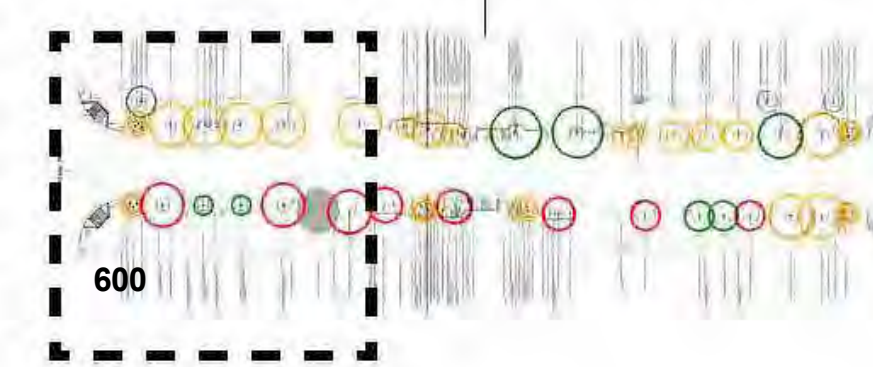
La manzana comprendida entre los números 00 y 1200 de State Street, en el centro de la ciudad, ha sido designada como corredor arbóreo de «especies mixtas» por la División de Parques y Ocio de la ciudad de Santa de Santa Bárbara. Esta designación es única en la ciudad, ya que es la única manzana que no cuenta con una sola especie arbórea principal designada (ni alternativa). Durante el diseño de las manzanas de la calle State Street en el centro, el Ayuntamiento ordenó la introducción y el fomento de la diversidad arbórea.

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 de abanico mexicanas. Estas palmeras sirven como puntos de referencia en el horizonte para los pasos de peatones en las intersecciones y en los cruces peatonales situados a mitad de manzana. En las fachadas más destacadas de los edificios, se han plantado pares de árboles de forma simétrica con respecto a 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 los cruces del paseo a lo largo de las aceras.

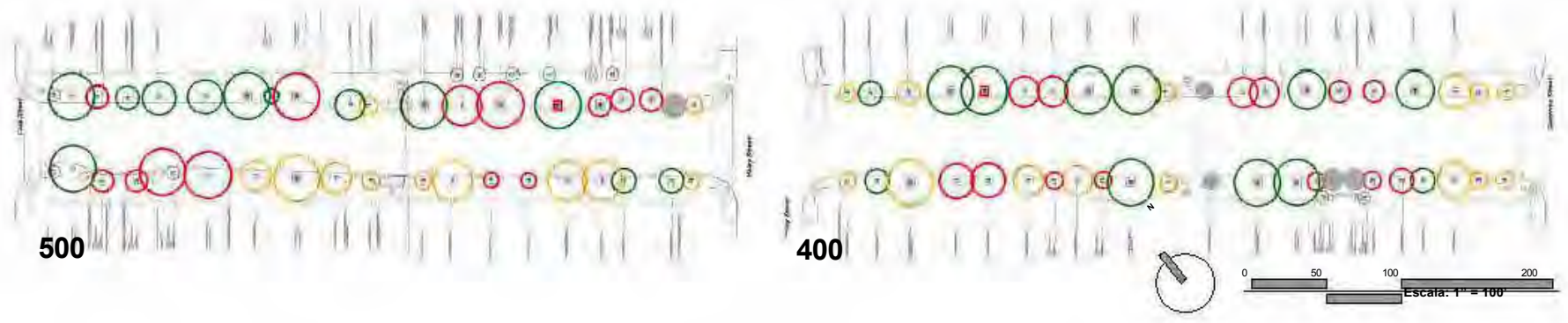
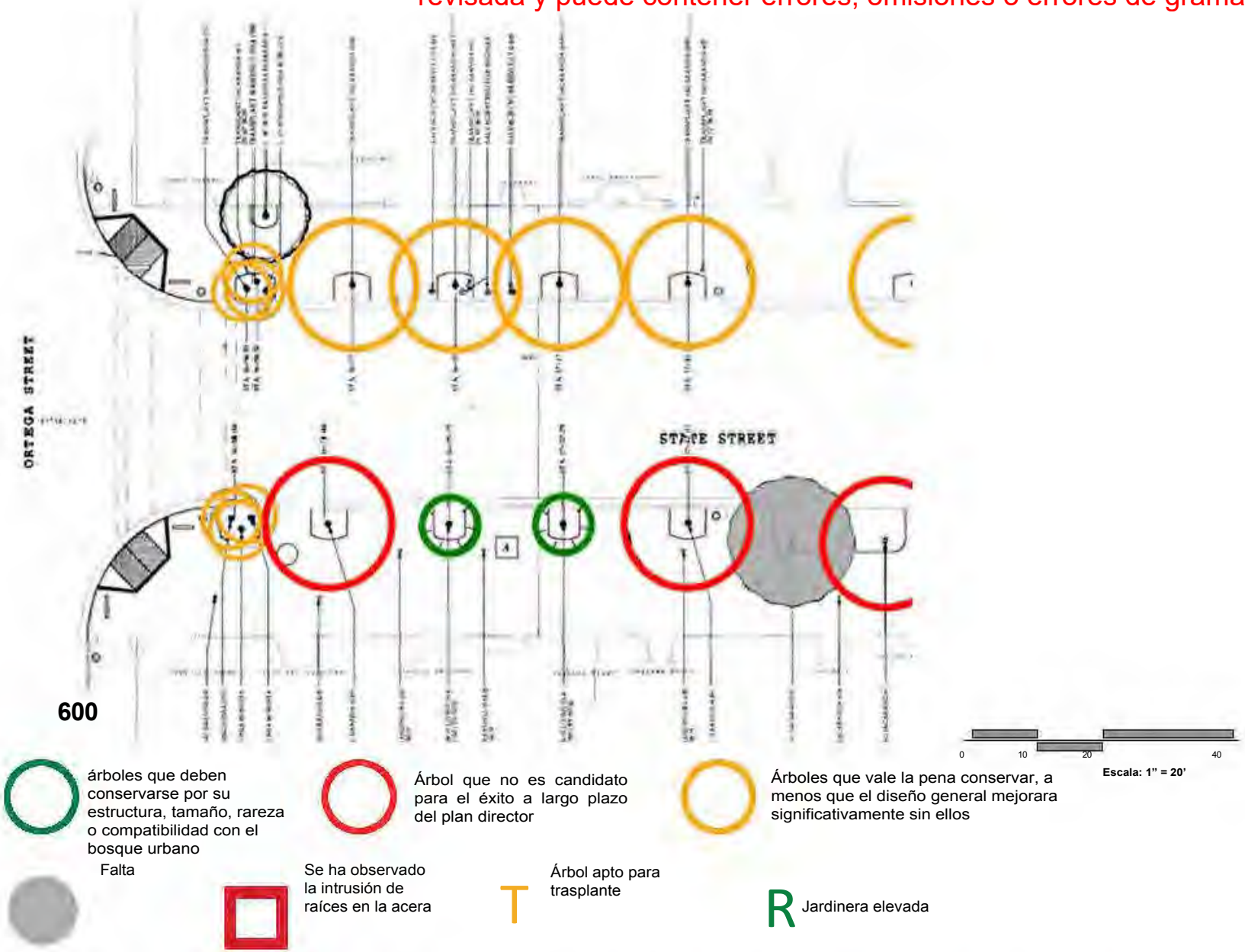
A lo largo del corredor se distribuyen jardineras para complementar la disposición simétrica de puertas y árboles. En un principio, las jardineras se concibieron como una barrera protectora para los peatones frente al tráfico rodado intenso. Sin embargo, con la tendencia positiva en la circulación de peatones y ciclistas y el cierre de la calle al tráfico de coches tras la COVID, estos elementos paisajísticos obstruyen la visibilidad de los escaparates e impiden ir de compras al otro lado de la calle. Las interrupciones en las jardineras junto al bordillo están situadas estratégicamente. Estas aberturas dan cabida a aparcamientos para bicicletas, bancos y zonas de bajada de pasajeros, según lo dicten los patrones de tráfico.

La vegetación existente refleja en gran medida la intención de diseño original del corredor comprendido entre las manzanas 00 y 1200. Consulte la hoja 2 para ver el inventario y el análisis de los árboles existentes.

Distrito de ocio: calle Ortega - calle Gutiérrez

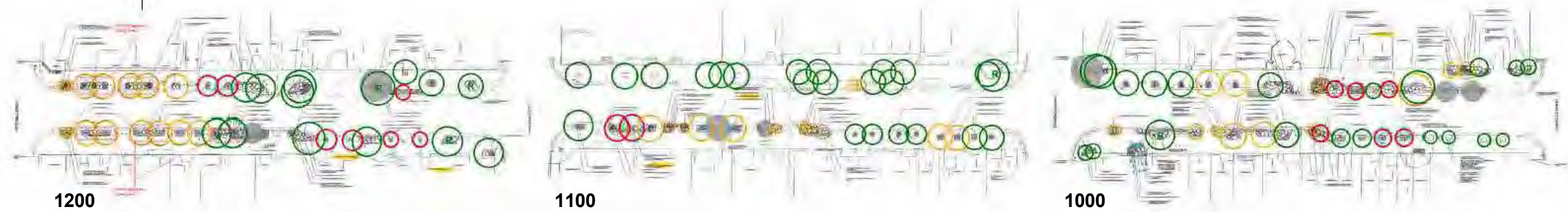


Plan director de STATE STREET



Inventario y análisis de la situación actual

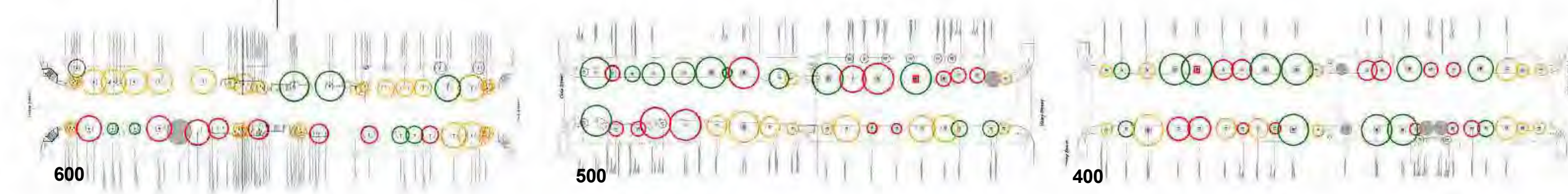
Distrito de las Artes: calle Victoria - calle Carrillo



Distrito cívico/comercial: calle Carrillo - calle Ortega



Distrito de ocio: calle Ortega - calle Gutiérrez



Árbol que debe conservarse por su estructura, tamaño, rareza o compatibilidad con bosque urbano



Árbol que no contribuye al éxito a largo plazo del plan director



Árboles que merece la pena conservar, salvo que el diseño general se viera significativamente mejor sin



Falta



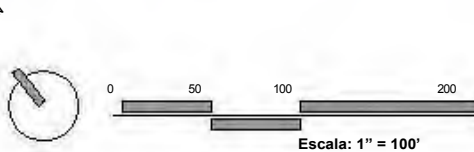
Se ha observado la intrusión de raíces en la acera



Árbol apto para el trasplante



Jardinera elevada



Plan director de **STATE STREET**

Inventario y análisis de la situación actual

Distrito comercial y cívico

Calle Carrillo - Calle Ortega,
bloques 700-900

Las manzanas 700-900 de la calle State se conciben como un espacio público flexible y seguro, con una avenida arbolada de árboles frondosos y de gran copa que garanticen una cobertura uniforme y la máxima flexibilidad. En esta manzana 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 manzana.

El objetivo general del paisajismo en estas manzanas es crear la máxima usabilidad del plano del suelo, haciendo hincapié en la comodidad de los peatones mediante la sombra y la previsibilidad, al tiempo que se conservan los árboles y ejemplares emblemáticos del horizonte como parte de la naturaleza histórica inherente al corredor. Se seleccionarán las ubicaciones de plantación existentes a nivel del suelo que se mantendrán para potenciar la función del programa o para enfatizar la jerarquía de los elementos del emplazamiento en relación con el uso futuro del espacio.

Paleta de árboles propuesta



Platanus racemosa «Colombia»
Plátano de Londres



Platanus racemosa
Roble de las islas



Platanus racemosa
Sicómoro occidental



Corymbia citriodora
Eucalipto limón



Lophostemon confertus
Boj de Brisbane



Angophora costata
Eucalipto rojo de Sidney

Distrito de ocio

Calle Ortega - Calle
Gutiérrez, bloques 400-600

Las manzanas 400-600 de State Street presentan actualmente un intenso tráfico de vehículos, una densa cubierta arbórea y aceras estrechas. El clareo de la densa cubierta arbórea, conservando al mismo tiempo la mayoría de los ejemplares, permitirá una mayor entrada de luz natural y mejores líneas de visión. Los árboles propuestos para estas manzanas se han seleccionado para enfatizar una experiencia a escala más íntima gracias a unas copas más bajas. En estas manzanas se encuentran los principales espacios de restauración al aire libre. Estos espacios se beneficiarán de un diseño uniforme de las vallas para alimentos y bebidas alcohólicas, aceras ampliadas, plantaciones selectas a nivel del suelo, pavimentos uniformes y jardineras elevadas modulares para la vegetación a la altura de los peatones y de los comensales sentados. Un enfoque uniforme en cuanto a la iluminación y los materiales de pavimentación creará una experiencia peatonal cohesionada y cómoda.

Distrito de las Artes

Calle Victoria - Calle Carrillo,
bloques 1000 - 1200

Las manzanas 1000-1200 de State Street albergan una mayor variedad de especies arbóreas; la evaluación de las especies arbóreas 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 propuestos se seleccionan para fomentar una sensación de escala más adecuada al uso mixto de comercios y restaurantes que se encuentra en toda la zona. Se conservarán algunos árboles emblemáticos para contribuir a la cohesión visual del corredor del centro de la ciudad. Las jardineras a nivel del suelo, destinadas anteriormente a proteger a los peatones de la calle, se reducirán al mínimo o se eliminarán cuando sea necesario. La plantación propuesta consistirá tanto en especies autóctonas como en especies naturalizadas que definan el carácter del lugar. Las conexiones de servicios públicos deben soterrarse para minimizar el desorden en el corredor peatonal, y deben eliminarse los parterres elevados, a menos que contengan ejemplares de árboles significativos que no puedan trasplantarse. Una estrategia de iluminación uniforme para las zonas de reunión nocturnas crea menos desorden visual durante el día y establece una cadencia a lo largo de la calle por la noche.

Calle E Sola - Calle E Victoria,
1300

La manzana 1300 sirve de transición entre la parte del centro de la calle State y las manzanas comerciales estándar. La señal más evidente de esta transición es la diferencia entre las manzanas del centro, con árboles de especies mixtas (del 00 al 1200), y la designación de árboles de una sola especie en las seis manzanas siguientes (del 1400 al 1900). Al contener una variedad de palmeras de ambas designaciones, esta manzana conservaría las palmeras existentes y añadiría árboles de sombra para responder a las estructuras de importancia histórica y complementarlas.



Harpullia pendula
Árbol de tulipán



Jacaranda mimosifolia
Jacarandá



Cassia leptophylla
Árbol de la medalla de oro



Ulmus parvifolia
Ulmus chino



Spatrandea campanulata
Tulipán africano



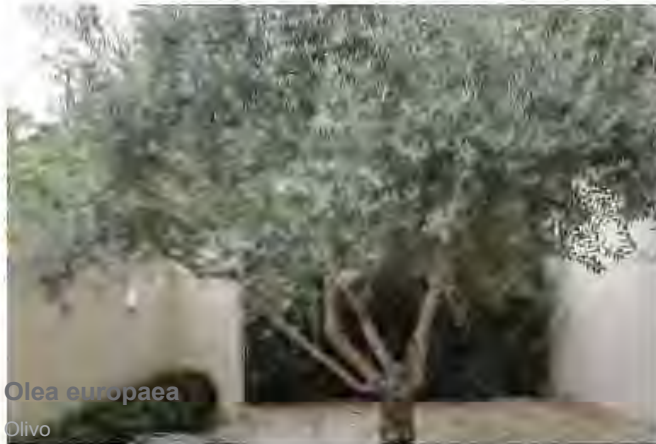
Tristaphosia laurina
Goma de agua



Calistemon viminalis
Lavanda llorona



Metrosideros excelsa
Pohutukawa



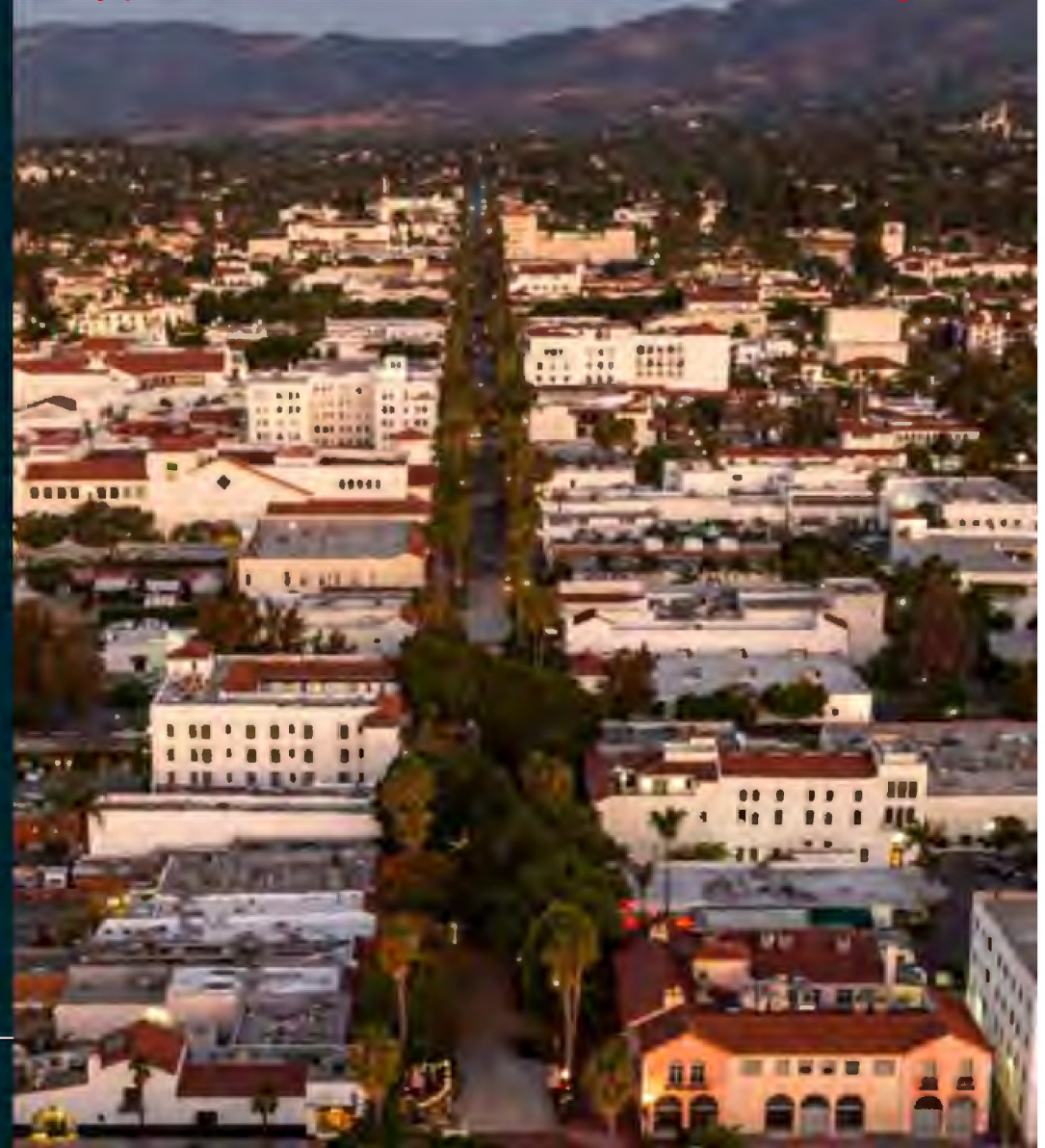
Olea europaea
Olivo

ANEXO B.c

Fehr&Peers Plan Director de State Street

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

Miguel Núñez | Abril de 2026



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

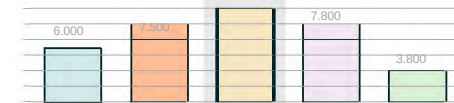


Volumen de vehículos

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

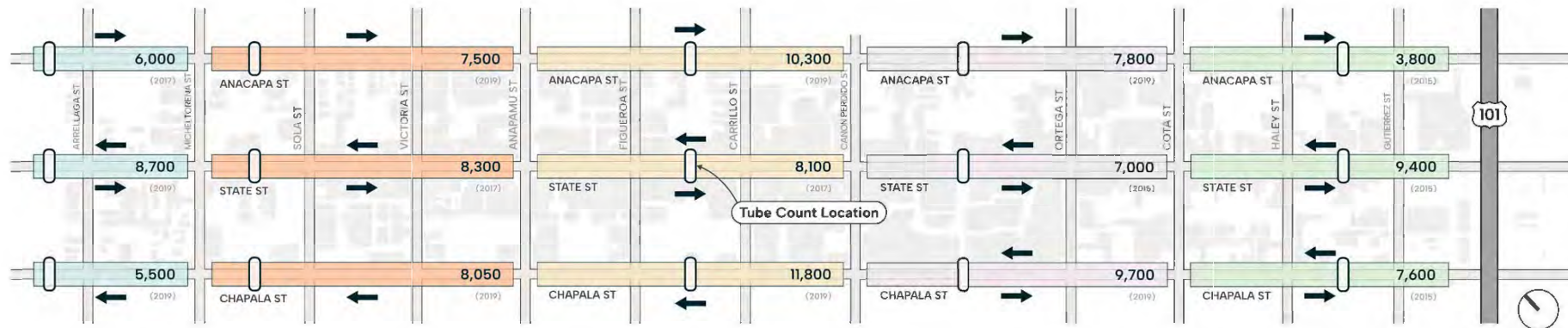
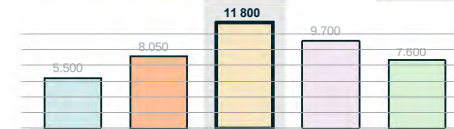
ANACAPA ST



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

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



0

Volumen diario de vehículos

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



52%

Ocupación de el estacionamiento

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



~200

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.)

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.

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

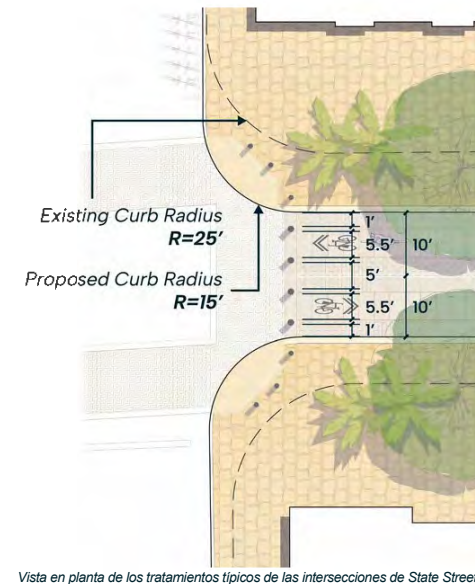


Reducir la velocidad de los vehículos

- 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

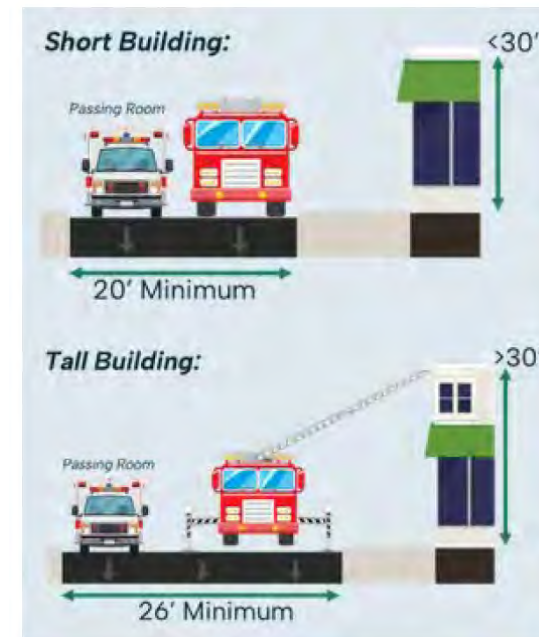
Mejorar la seguridad de los peatones y reducir la velocidad de los vehículos

- **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)



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

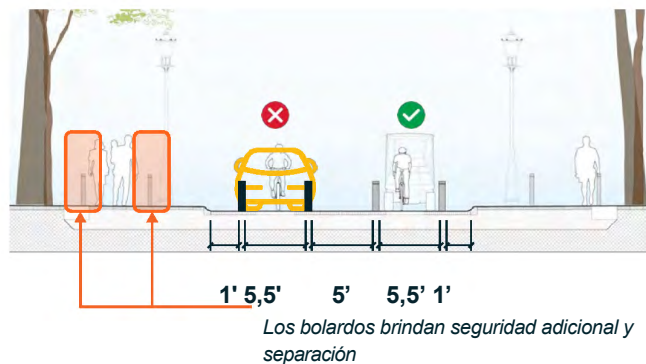
Colocación estratégica y funcionamiento de los bolardos

- 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

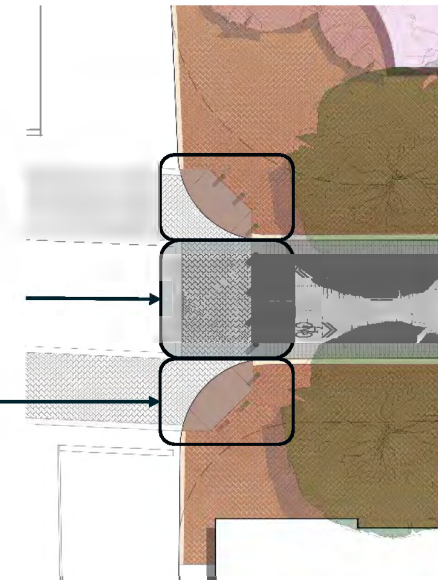
Bolardos de State Street (en los carriles de circulación y las rampas de acera)

- 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



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

Esta traducción ha sido generada por inteligencia artificial 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.

PLAN DIRECTOR DE STATE STREET

INFORME DE INGENIERÍA CIVIL

ABRIL DE 2026

Análisis y transporte de aguas pluviales

Análisis previo de las 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)

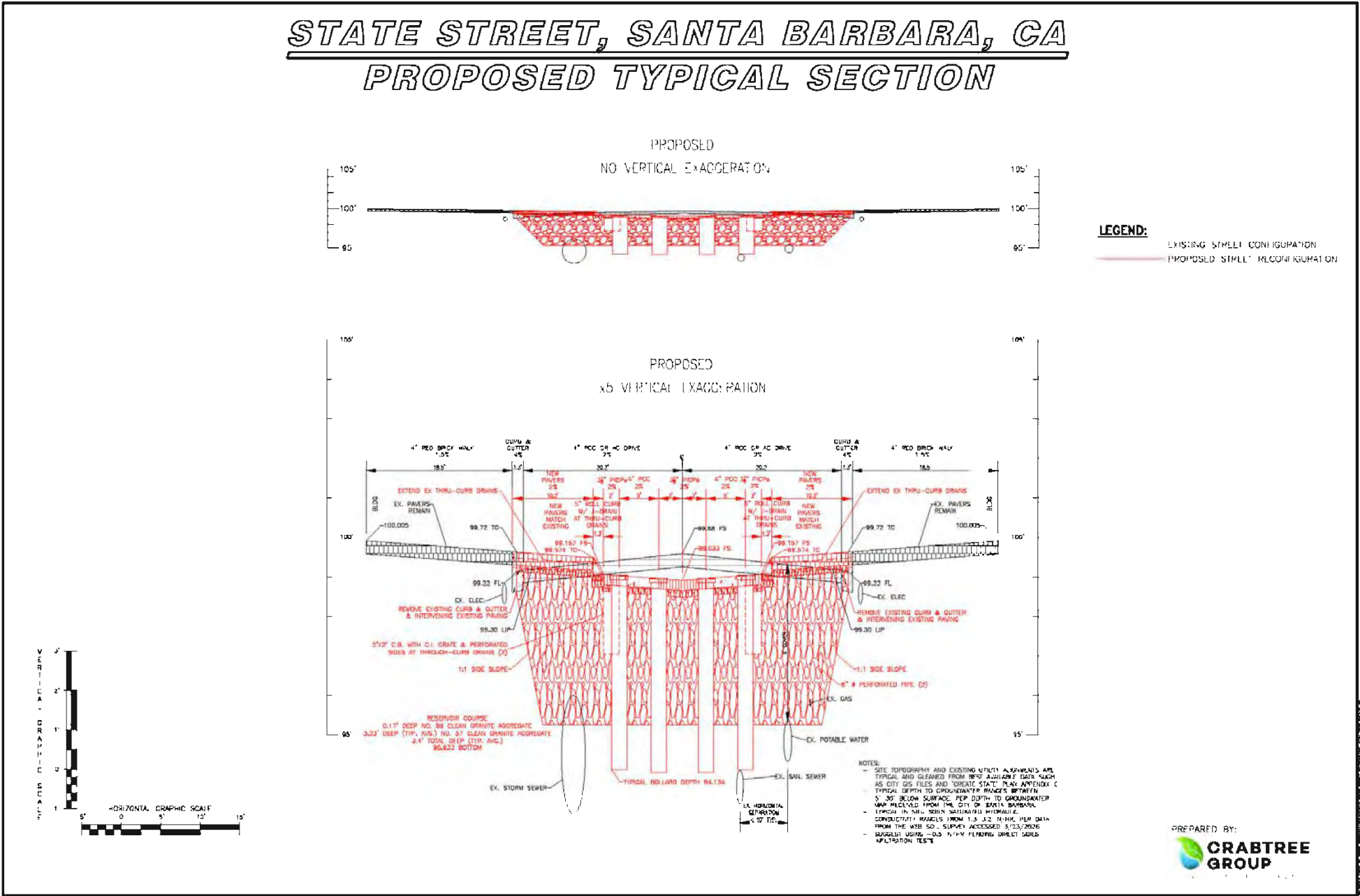
Objetivo de calidad del agua

El CSAC proporcionó un análisis de las condiciones actuales y de 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 las dos cuencas afluentes (calles transversales y edificios/parcelas adyacentes)». Esto representa un escenario en el que toda la zona de cuenca se gestiona dentro de la servidumbre de paso de State Street. Esto eximiría a todas las propiedades situadas dentro del área del proyecto de la obligación de instalar medidas de gestión de aguas pluviales (BMP) individuales en sus terrenos, lo que podría desbloquear un importante potencial de desarrollo. 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 procedentes 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 gestión de aguas pluviales en State Street, las propiedades individuales reurbanizadas de la zona ya no tendrían que 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 emplazamiento», el volumen total de aguas pluviales que debe gestionarse es de 300 000 pies cúbicos [EM1.1][PC1.2]. Para gestionar este volumen, la propuesta sugiere la instalación de 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 un ritmo superior a 100 pulgadas por hora a través de los propios adoquines. Pueden gestionar la escorrentía procedente de las construcciones circundantes, absorbiendo un episodio de lluvia de 1,0 pulgadas que se produzca [EM2.1][PC2.2][PC2.3]en el plazo de una hora, lo que corresponde al límite superior de las intensidades de lluvia en Santa Bárbara[EM3.1][PC3.2]. El suelo situado debajo de los adoquines y la grava absorbe posteriormente el agua almacenada, dejando espacio para futuras tormentas. 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 Director de State Street. En los bloques con mayor pendiente, pueden ser necesarias jardineras de biorretención y otras soluciones de almacenamiento subterráneo para alcanzar la capacidad deseada.

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

La capacidad hidráulica del tramo de 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 el perfil de corona invertida propuesto proporciona 34,6 pies cuadrados de área de drenaje transversal. Asimismo, el lecho del depósito puede conectarse hidráulicamente a las bocas de alcantarillado y alcantarillas existentes para aprovechar la capacidad de esas tuberías.



Sección de aguas pluviales (exageración vertical x5) El diseño propuesto para la calle mejora la capacidad de drenaje y se conecta a los desagües pluviales existentes para mejorar el transporte de grandes caudales en caso de tormentas. En general, 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 la normativa sobre aguas pluviales y ayuda a que el agua se filtre en el suelo. El perfil de corona invertida de la calle se mantiene a lo largo de los cruces. ([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 espaldillos existentes se sustituyen por una nueva configuración de la calle que se prolonga a través de las intersecciones y cambia gradualmente detrás de los adoquines permeables.

Especificaciones del producto

Desagües a través del bordillo

Los desagües a través del bordillo procedentes de los edificios adyacentes son habituales a lo largo de todo el corredor. Con la eliminación del bordillo y la cuneta existentes, esas tuberías pueden prolongarse hasta el nuevo bordillo redondeado utilizando un encofrado 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 accionamiento principales

El movimiento se acciona mediante uno de estos sistemas de accionamiento principales:

- **Hidráulico**: el más habitual 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 o cilindro conectado al eje del bolaro. Esto proporciona una gran fuerza de elevación, fiabilidad y resistencia a los impactos (por ejemplo, es adecuado para detener vehículos). El funcionamiento es suave y rápido (normalmente entre 3 y 6 segundos para subir o bajar).
- **Neumático**: utiliza aire comprimido procedente 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 de uso frecuente (por ejemplo, zonas peatonales). Ofrece menos fuerza que el sistema hidráulico, pero es suficiente 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 reserva, pero en general menos robusto para aplicaciones de seguridad de alta resistencia en comparación con el sistema hidráulico.
- **Variantes semiautomáticas/manuales**: Utilizan resortes de gas o contrapesos para facilitar la elevación manual (no son totalmente motorizados), aunque los verdaderos sistemas retráctiles suelen ser automáticos.

Un mecanismo de bloqueo integrado (mecánico o electrónico) fija el bolaro en la posición elevada o bajada para evitar manipulaciones o movimientos involuntarios.

Métodos de control

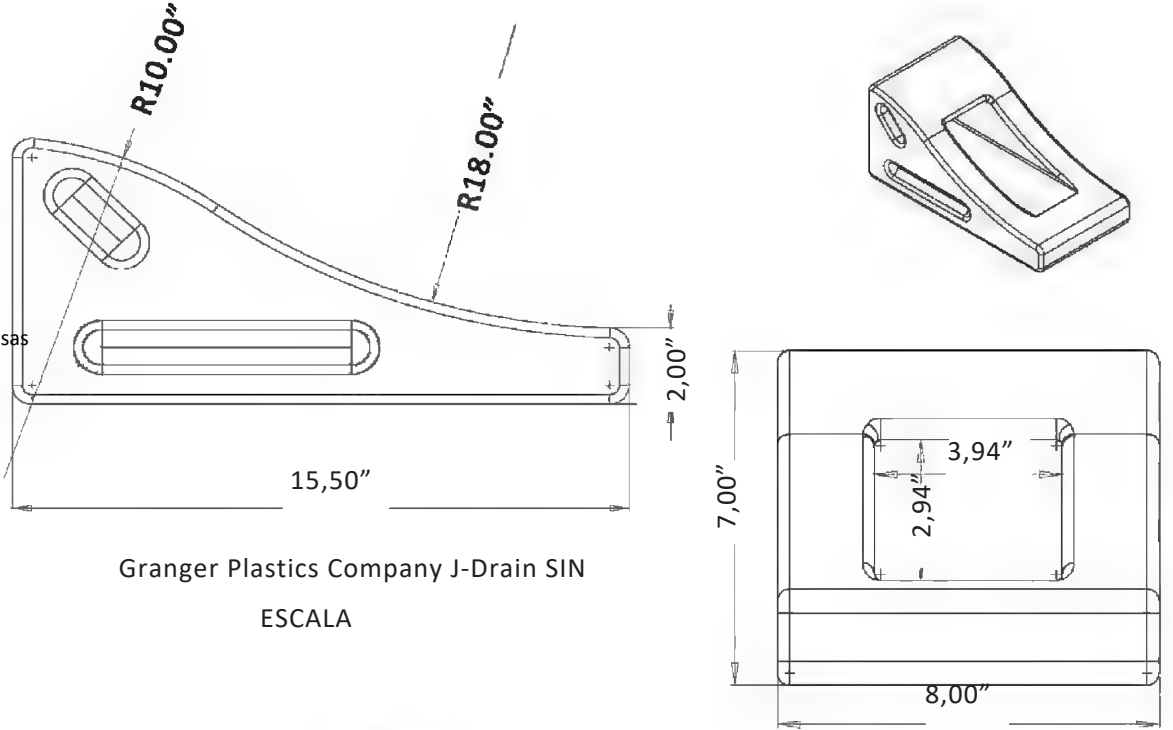
Los bolardos retráctiles rara vez son manuales en las instalaciones automáticas; en su lugar, se integran con sistemas de control para su funcionamiento a distancia o automatizado. Entre los métodos más habituales se incluyen:

- **Control remoto**: mando portátil, llavero o transmisor inalámbrico (con un alcance habitual de 30 metros) para usuarios autorizados (por ejemplo, personal de seguridad o repartidores).
- **Integración con el control de acceso**: teclado, lector de tarjetas (RFID/de 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 conectadas por Bluetooth o a Internet para el control mediante smartphone, 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 que se suba o baje automáticamente a horas determinadas (por ejemplo, acceso exclusivo para peatones por las tardes o los fines de semana, y acceso de vehículos en horario comercial o para entregas).
- **Botón o panel de pulsadores**: estación de control in situ (por ejemplo, en una caseta de vigilancia o montada en la pared) para el control manual.
- **Integración con otros sistemas**: conectada a barreras, puertas, detectores de bucle (para la detección de vehículos), anulaciones de emergencia o software de seguridad centralizado para un funcionamiento coordinado.
- **Funciones de seguridad ante fallos**: en caso de cortes de corriente, muchos se colocan por defecto en posición bajada (para acceso de emergencia) o levantada (por motivos de seguridad), con opciones de control manual (por ejemplo, llave o bomba manual).

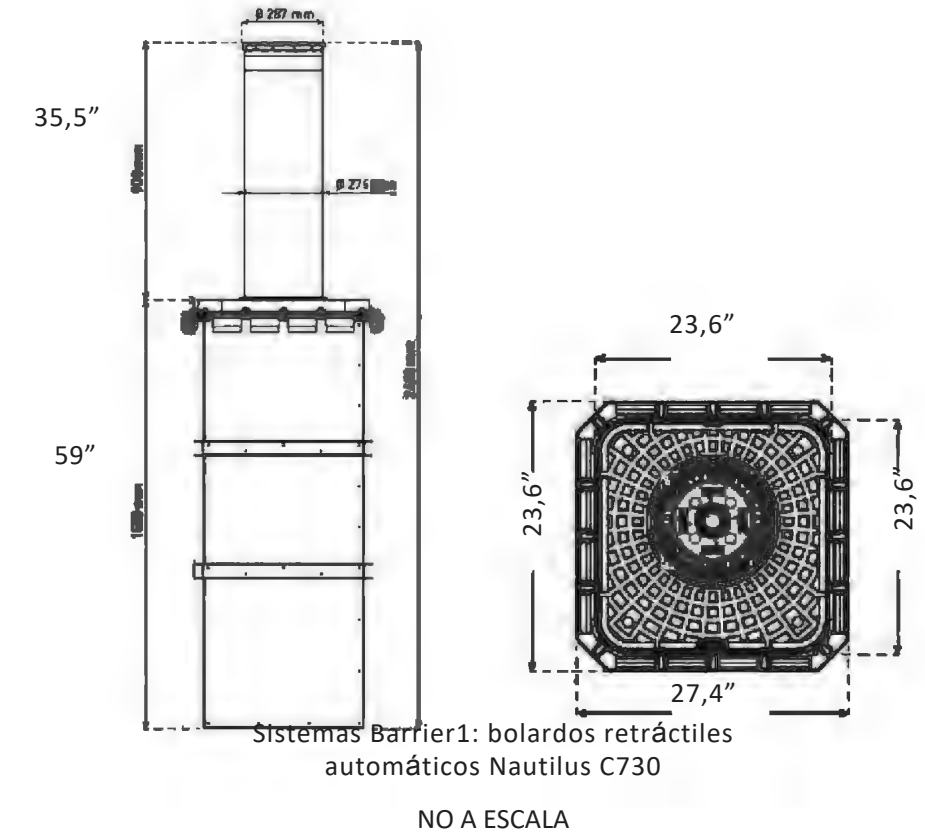
El funcionamiento suele iniciarse enviando una señal al sistema de control, que activa la unidad de potencia para mover el pistón y el bolaro. Tiempos de ciclo

son rápidas (en segundos), y los sistemas suelen incluir sensores de seguridad (por ejemplo, para detectar obstáculos) y alertas sonoras y visuales.

Estos sistemas se utilizan ampliamente en zonas peatonales, plazas, espacios para eventos y perímetros de seguridad, ya que combinan la seguridad con la facilidad de uso —por ejemplo, se elevan para proteger en caso de aglomeraciones o eventos, y se bajan para el tráfico normal—. Las características exactas varían según las marcas y modelos específicos (por ejemplo, de fabricantes como Delta Scientific, Reliance Foundry o proveedores internacionales), pero los principios son los mismos en los tipos hidráulicos, neumáticos y eléctricos.



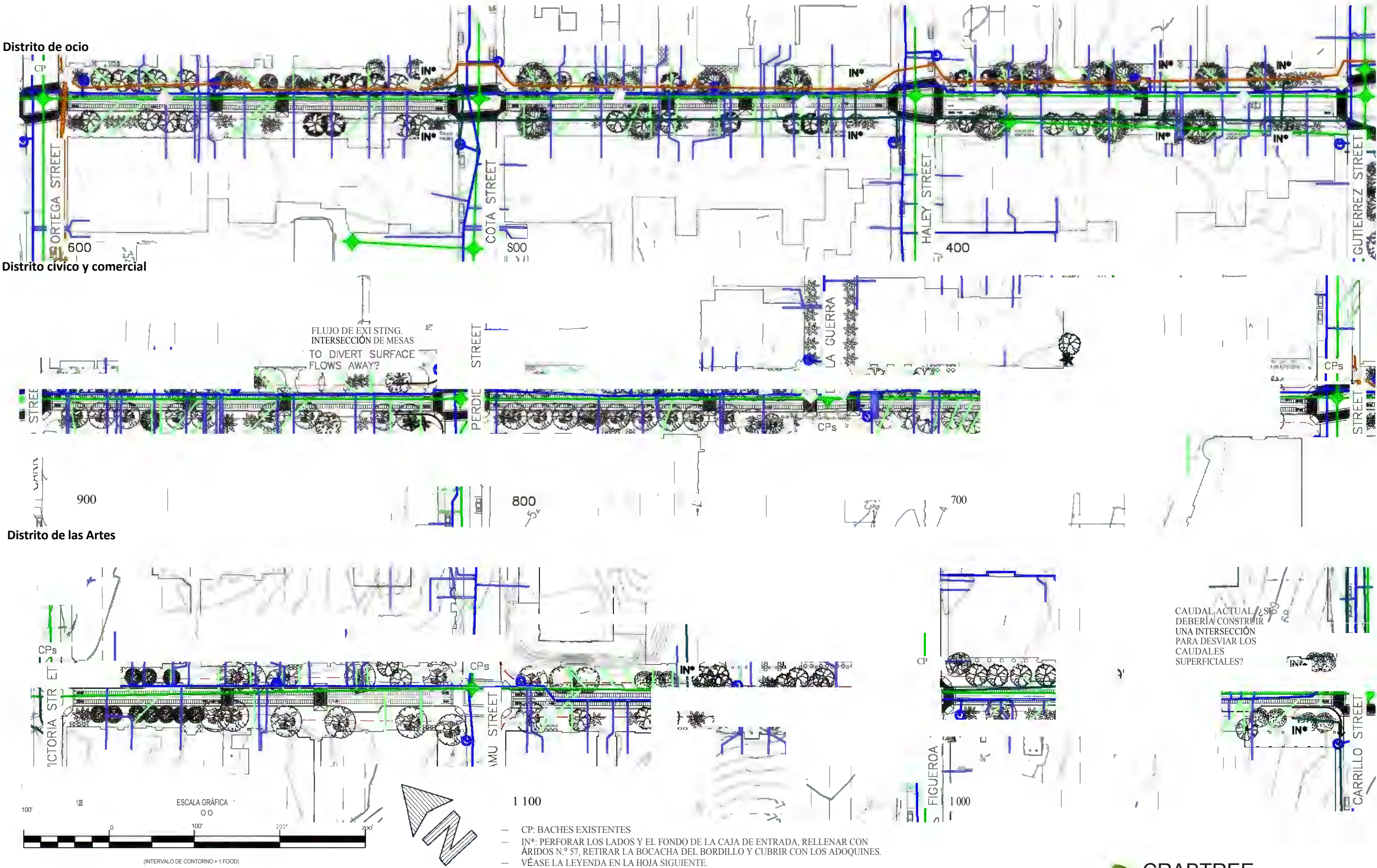
Granger Plastics Company J-Drain SIN ESCALA



Sistemas Barrier1: bolardos retráctiles automáticos Nautilus C730

NO A ESCALA

Servicios públicos existentes



Distrito del Ocio

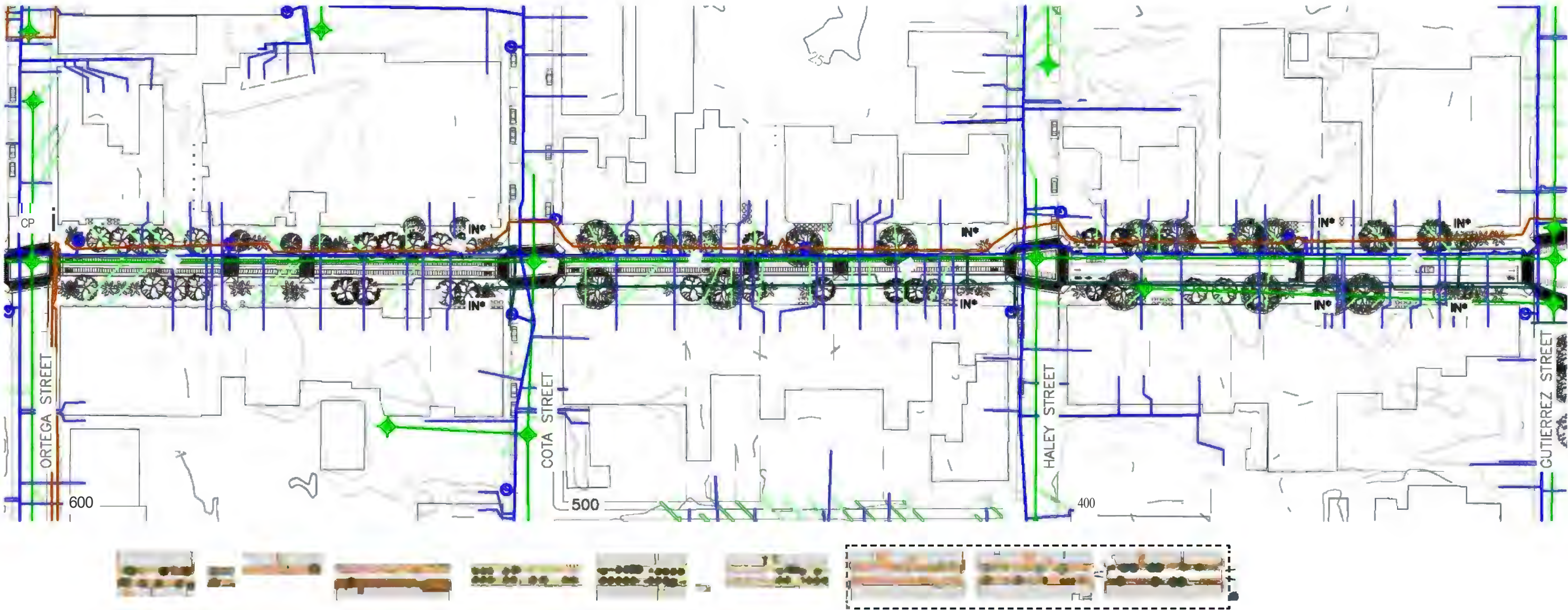
Drenaje del distrito de ocio:

El tramo inferior de la zona del proyecto (por debajo de la calle Ortega, que tiene (canaletas transversales) cuenta con bocas de alcantarillado y tuberías de desagüe pluvial. El proyecto de La sección de coronamiento con adoquines permeables, que actuará como dispositivos de entrada, se extenderá a través de las intersecciones, sustituyendo a las bocas de alcantarillado y los canalones. La capa de depósito en este distrito se conectará a las cajas de alcantarillado pluvial y/o alcantarillas existentes.

También debería considerarse, para todos los tramos del corredor, una opción que aborde los posibles conflictos con las redes de servicios públicos y/o sustituya las redes obsoletas.

LEYENDA

- BORDE ACTUAL DE PYEIKENT
- CONTORNO ACTUAL DE U4JOR (5)
- CONTORNO ACTUAL DE I INOR (1)
- LÍNEAS DE LÍMITE ACTUALES
- Q/S'/999 y/
- EDIFICIO EXISTENTE EN LA
- EXISTING WATER MAIN
- CONDUCCIÓN PRINCIPAL DE
- ALCANTARILLADO SANITARIO EXISTENTE
- CABLE DE FIBRA ÓPTICA EXISTENTE
- RAMAL DE AGUA EXISTENTE
- RAMAL DE ALCANTARILLADO SANITARIO EXISTENTE
- RAMAL DE ALCANTARILLADO SANITARIO EXISTENTE CONDUCCIÓN PRINCIPAL DE AGUA ABANDONADA EXISTENTE RAMAL DE AGUA ABANDONADO EXISTENTE TUBO DE DESAGÜE PLUVIAL EXISTENTE
- SECCIONES TRANSVERSALES EXISTENTES



Distrito del Entretenimiento

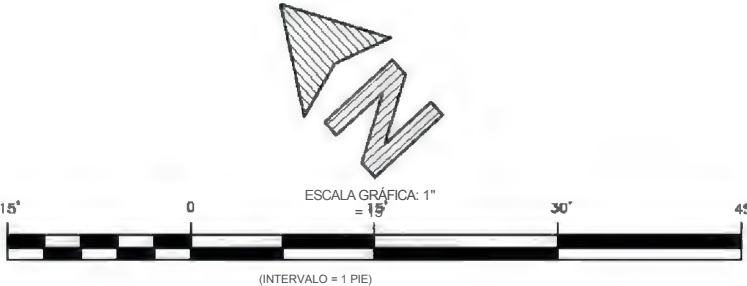
Distrito de Ocio- Plano de bloques

Drenaje del Distrito de Ocio:
El perfil de corona invertida se extiende a lo largo de los cruces, tal y como se ilustra. El bordillo redondeado propuesto termina al inicio del retorno del bordillo. La transición del perfil de corona invertida al perfil con corona de la calle 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 directrices de la ADA sobre pendientes transversales y rampas.

LEYENDA

- BORDE EXISTENTE DEL PAVIMENTO
- CONTORNO PRINCIPAL ACTUAL (5)
- CONTORNO SECUNDARIO ACTUAL (1)
- LINEAS DE LIMITE DE PARCELA ACTUALES
- EXISTING ROW
- EXISTING LOT BUILDING FOOTPRINT
- CONDUCCIÓN PRINCIPAL DE AGUA EXISTENTE
- CONDUCTO DE ALCANTARILLADO SANITARIO
- EXISTENTE CABLE DE FIBRA ÓPTICA
- EXISTENTE RAMAL DE AGUA EXISTENTE
- RAMAL DE ALCANTARILLADO SANITARIO EXISTENTE
- BOCAS DE INCENDIO EXISTENTES
- RAMAL SANITARIO EXISTENTE RAMAL DE AGUA
- ABANDONADO EXISTENTE RAMAL
- ABANDONADO EXISTENTE <T2e L4TER-L
- TUBERÍA DE AGUAS PLUVIALES EXISTENTE
- CONTORNO PRINCIPAL PROPUESTO (5)
- CONTORNO SECUNDARIO PROPUESTO (1)
- BANDAS TRANSVERSALES EXISTENTES

- BORDE ACTUAL DEL PAVIMENTO Y CONTORNOS RECIBIDOS DE MOULE & POLYZOIDES EL 20/01/2026.
- UBICACIÓN ACTUAL DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS O/IHA RECIBIDA DE LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA EL 16/03/2026.
- Perfore los laterales y el fondo de la caja de entrada existente. Rellene con árido T.O. 57. Retire la entrada CJRB. Cubra con adoquines. ELIMINAR LAS BANDAS TRANSVERSALES Y LAS BARANDILLAS, SUSTITUIRLAS POR ADOQUINES SIOEWALX, NUEVAS BARANDILLAS, SECCIÓN DE PAGOS.



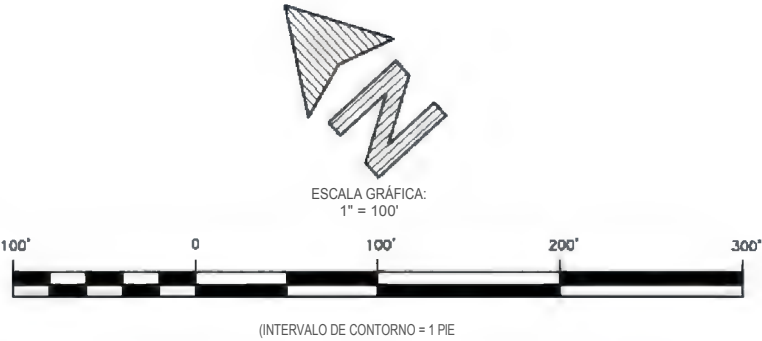
Distrito civil y comercial

Drenaje del distrito cívico y comercial:

La sección típica prevalece en todo este distrito con modificaciones mínimas, si es que las hay. La escorrentía superficial tiende a drenarse alejándose de State Street a la altura de Cabrillo Street y Canon Perdido Street; podría considerarse la elevación de las intersecciones si fuera necesaria dicha «desviación».

LEYENDA

- CONTORNO PRINCIPAL EXISTENTE
 - (5') CONTORNO SECUNDARIO EXISTENTE (1') LINEAS DE PARCELA EXISTENTES
 - RAMA EXISTENTE
 - EXISTING LOT BUILDING FOOTPRINT
 - CONDUCCIÓN PRINCIPAL DE AGUA EXISTENTE
 - Y CABLE DE FIBRA ÓPTICA EXISTENTE
 - RAMAL DE ALCANTARILLADO SANITARIO EXISTENTE
 - RAMAL SANITARIO EXISTENTE CONDUCTO PRINCIPAL DE AGUA ABANDONADO EXISTENTE
 - RAMAL DE AGUA ABANDONADO EXISTENTE TUBO DE DESAGÜE PLUVIAL EXISTENTE
 - SECCIÓN TRANSVERSAL EXISTENTE
 - CP
- GEOMETRÍA ACTUAL DEL PAVIMENTO Y CONTORNOS OBTENIDOS DE MOULLE & POLYZOIOES EL 20/01/2020.
 - DATOS DE UBICACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES RECIBIDOS DE LA AYUNTAMIENTO DE SANTA BÁRBARA EL 18/03/2020.
 - IN: PERFORAR LOS LADOS, ID DEL FONDO CORRECTO, CAJA DE ENTRADA EXISTENTE, RELLENAR CON ÁRIDOS N.º 57, RETIRAR LA BOCACHA DEL BORDILLO, TAPA con adoquines ¾/11H.



Distrito civil y comercial

Distrito Cívico y Comercial - Plano de manzanas

Drenaje de zonas cívicas y comerciales:

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

LEYENDA

BORDE ACTUAL DEL PAVIMENTO

CONTORNO PRINCIPAL ACTUAL (5')

CONTORNO SECUNDARIO ACTUAL (1')

LÍNEAS DE LOTE ACTUALES

EXISTING ROW

EXISTING LOT BUILDING FOOTPRINT

EXISTING WATER MAIN

CONDUCCIÓN PRINCIPAL DE ALCANTARILLADO

SANITARIO EXISTENTE CABLE DE FIBRA ÓPTICA

EXISTENTE RAMAL DE AGUA EXISTENTE

RAMAL DE ALCANTARILLADO SANITARIO EXISTENTE

HIDRANTE EXISTENTE

RAMAL DE ALCANTARILLADO EXISTENTE

CONDUCCIÓN PRINCIPAL DE AGUA

ABANDONADA EXISTENTE RAMAL DE AGUA

ABANDONADO EXISTENTE TUBO DE DESAGÜE

PLUVIAL EXISTENTE

PROPIEDAD PARA CONTORNO (5')

CONTORNO MENOR PROPUESTO (1')

CONTORNOS EXISTENTES

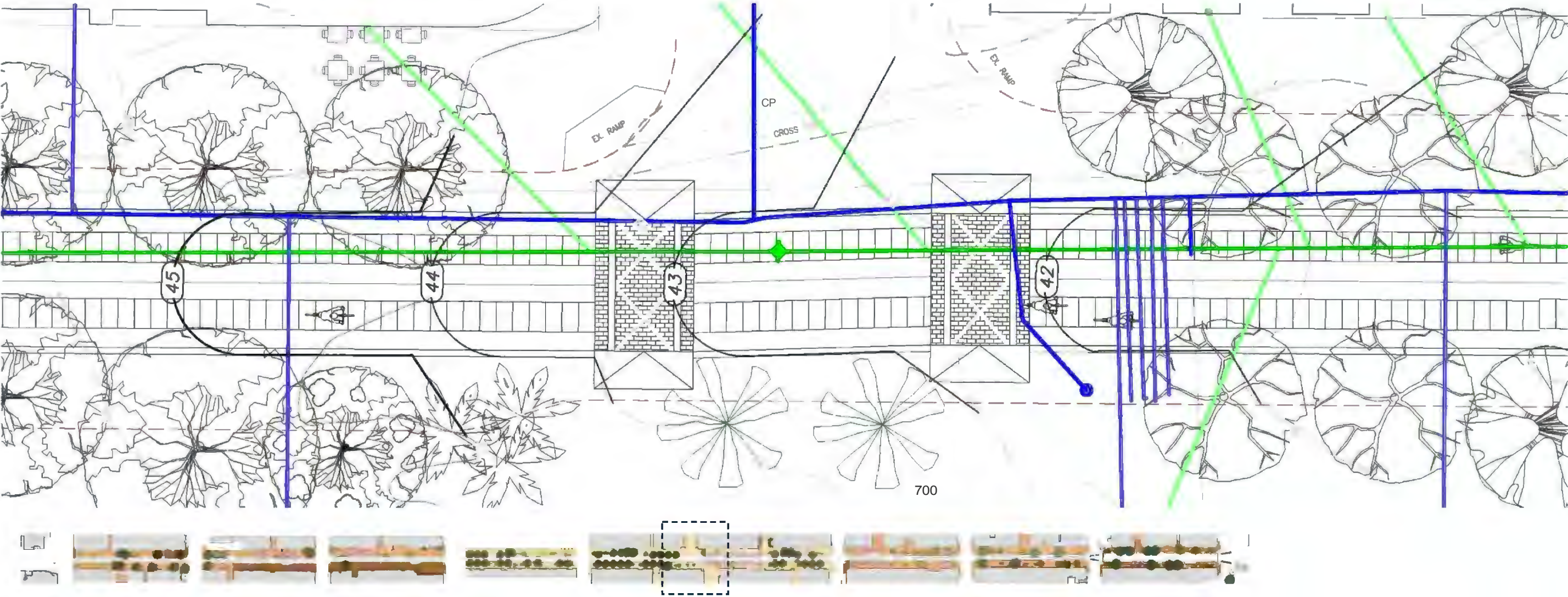
BORDE ACTUAL DEL PAVIMENTO Y CONTORNOS RECIBIDOS DE MOULE & POLYZOIDES EL 01/2026.

UBICACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES RECIBIDA DE LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA EL 16/03/2026.

«IN»: PERFORAR LOS LADOS Y EL FONDO DE LA CAJA DE ENTRADA EXISTENTE.

hasta el n° 37 de la lista. Retirar la boca de entrada de CJRB. Cubrir con los adoquines.

RETIRAR LOS PASOS TRANSVERSALES Y LAS RAMPAS EXISTENTES, SUSTITUIRLOS POR ADOQUINES DE ACERA, NUEVAS RAMPAS, SECCIÓN DE ADOQUINES.



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.

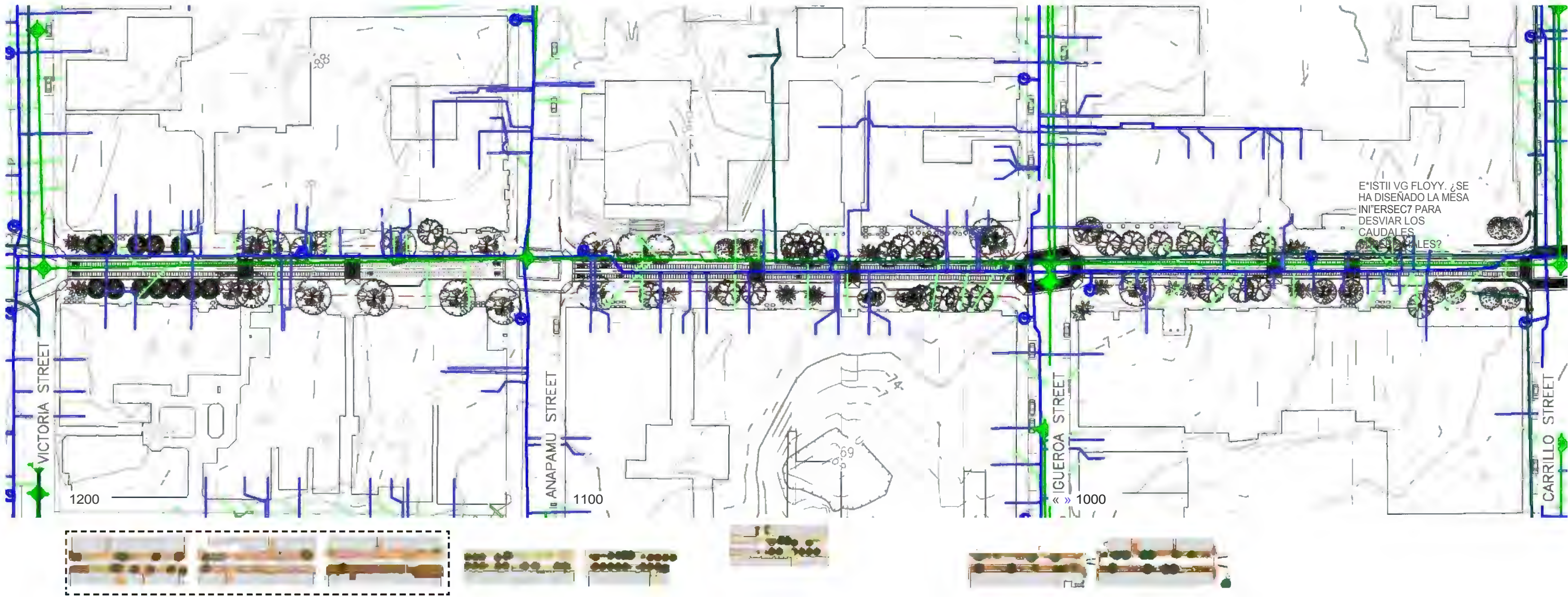
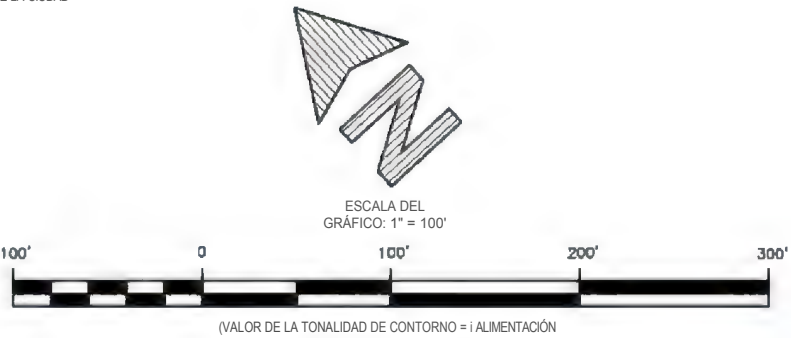
LEYENDA

- BORDE ACTUAL DEL PAVIMENTO
- CONTORNO PRINCIPAL ACTUAL (5)
- CONTORNO SECUNDARIO ACTUAL (1") LINEAS DE PARCELA ACTUALES
- EXISTING ROW
- EXISTING LOT BUILDING FOOTPRINT
- EXISTING WATER MAIN
- CONDUCCIÓN PRINCIPAL DE ALCANTARILLADO EXISTENTE
- N.º de conexión de la red de alcantarillado
- RAMAL DE AGUA EXISTENTE
- RAMAL DE ALCANTARILLADO EXISTENTE BOCAS DE INCENDIO EXISTENTES
- RAMAL DE ALCANTARILLADO EXISTENTE CONDUCCIÓN PRINCIPAL DE AGUA ABANDONADA EXISTENTE RAMAL DE AGUA ABANDONADO EXISTENTE TUBO DE DESAGÜE PLUVIAL EXISTENTE

NOTAS:

ESTADO ACTUAL DEL PAVIMENTO Y DE LOS BORDILLOS RETIRADOS DE MOULE & POLYZOIDES EL 01/2026.

DATOS ACTUALES SOBRE LA UBICACIÓN DE LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS RECIBIDOS DE LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA EL 16/03/2026.



Distrito de las Artes

Distrito de las Artes- Plano de manzanas

Drenaje del Distrito de las Artes:

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

LEYENDA

- BORDE ACTUAL DE LA ACERA
- CONTORNO PRINCIPAL ACTUAL (5')
- CONTORNO SECUNDARIO ACTUAL (1')
- LÍNEAS DE LOTE ACTUALES
- EXISTING ROW
- EXISTING LOT BUILDING FOOTPRINT
- EXISTING WATER MAIN
- EXISTING TUBERÍA PRINCIPAL DE ALCANTARILLADO SANITARIO CABLE DE FIBRA
- ÓPTICA EXISTENTE RAMAL DE AGUA EXISTENTE
- RAMAL DE ALCANTARILLADO SANITARIO EXISTENTE
- HIDRANTES EXISTENTES
- RAMAL DE ALCANTARILLADO SANITARIO EXISTENTE CONDUCCIÓN PRINCIPAL DE AGUA
- ABANDONADA EXISTENTE RAMAL DE AGUA
- ABANDONADO EXISTENTE TUBO DE DESAGÜE PLUVIAL EXISTENTE
- CONTORNO PROPUESTO (5') CONTORNO
- CONTORNO PROPUESTO (1') CRUCES EXISTENTES

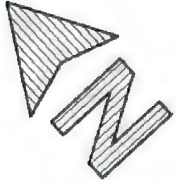
NOTA 5:

BORDE ACTUAL DEL PAVIMENTO Y CONTORNOS RETIRADOS RESPECTO A MOULE & POLYZOIDES EL 30/01/26.

— DATOS ACTUALES DE SERVICIOS PÚBLICOS LDCATJON RECIBIDOS DE LA CIUDAD

DE SANTA BÁRBARA del 16/03/2010.

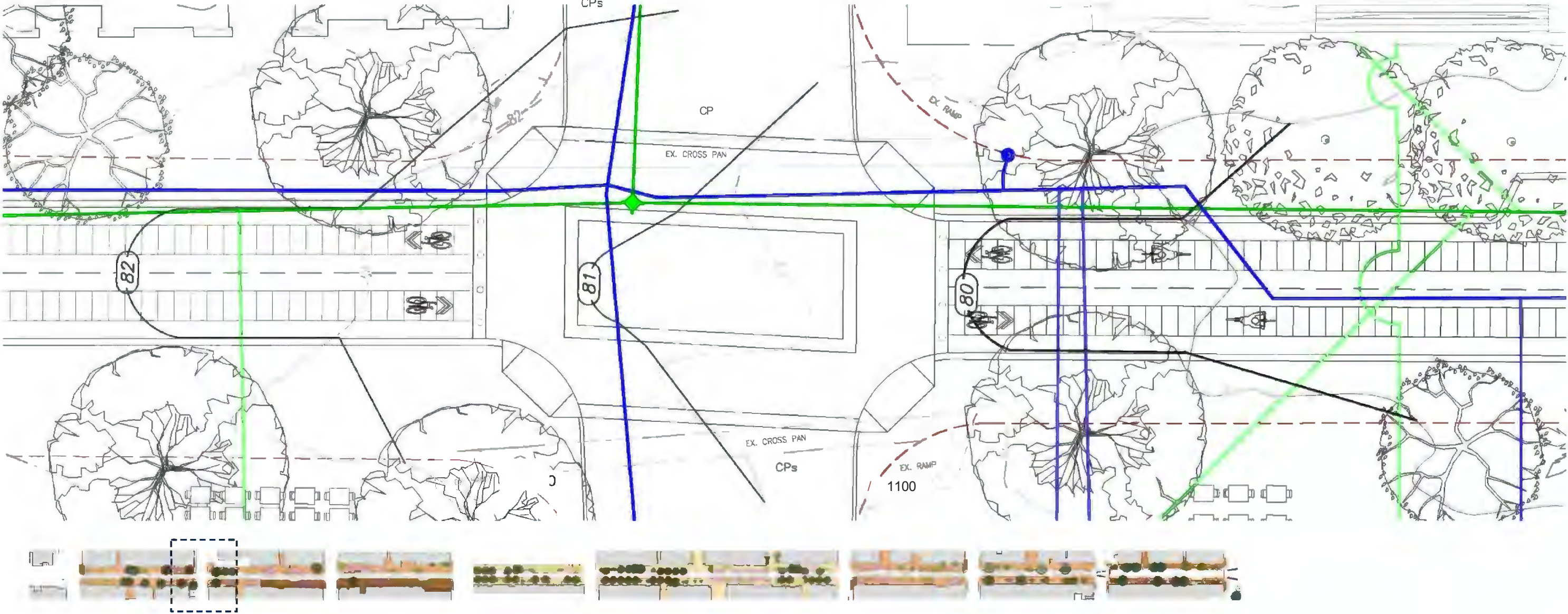
— EN: PERFORAR LOS LADOS Y EL FONDO DE LA CAJA DE ENTRADA EXISTENTE, SE RELLENARÁ CON 10.57 DE AGREGADO. RETIRAR LA ENTRADA DE CURB, CUBRIR CON ADOQUINES. RETIRAR LAS BANDAS TRANSVERSALES Y LOS RAÍPS ACTUALES, SUSTITUIRLOS POR LOSADILLAS PARA ACERAS, NUEVAS RAMPAS Y TRAMO DE PAGO.



ESCALA GRÁFICA: 1" = 15'



(INTERVALO DE COMOUR = 1 PIE)



ANEXO B.e

Análisis de alternativas para la retención de aguas pluviales

El Ayuntamiento de Santa Bárbara está evaluando proyectos de retención de aguas pluviales en las manzanas 400 a 1200 del corredor del Plan Director de State Street (SSMP). El objetivo es identificar alternativas de proyecto viables que aporten beneficios significativos para la calidad del agua y mejoren el entorno peatonal, al tiempo que generen créditos de retención de aguas pluviales tras la construcción para su venta a proyectos de reurbanización adyacentes.

- Un análisis preliminar de las alternativas de proyectos de retención de aguas pluviales con el fin de:
1. Determinar los tipos de proyectos beneficiosos y adecuados para cada manzana (véase la figura siguiente);
 2. Identificar ubicaciones viables para los proyectos en función de las limitaciones de ejecución y los criterios de diseño del SSMP, y delimitar la cuenca de drenaje hacia State Street;
 3. Comparar el rendimiento de las alternativas con los requisitos de retención de Nivel 4 del Manual de Orientación sobre Prácticas de Gestión Optimal (BMP) de Santa Bárbara; y
 4. Elaborar estimaciones iniciales de costes a nivel de planificación para la construcción del proyecto en una manzana representativa (la manzana 1200).



Biorretención, almacenamiento en grava, pozos de drenaje
pozos de infiltración

Biorretención, almacenamiento en grava

Almacenamiento en grava,

Se seleccionaron los tipos de proyectos de aguas pluviales aplicables para su análisis basándose en el diseño previsto del Plan Director de State Street. La manzana 700-800 se limitó a medidas subterráneas para preservar un espacio superficial flexible destinado a la circulación peatonal, las reuniones públicas y los eventos. En las manzanas 400-600 y 900-1200, el espacio a nivel de acera permite el uso potencial de amplias instalaciones de biorretención.

Tipos de retención de aguas pluviales
beneficiosos y aplicables

Las instalaciones de biorretención son depresiones ajardinadas diseñadas para captar, almacenar temporalmente e infiltrar las aguas pluviales procedentes de calles, aceras y techados adyacentes. Estos sistemas ofrecen opciones flexibles de dimensionamiento y configuración que pueden integrarse en los espacios públicos como elementos paisajísticos. La biorretención aporta el mayor beneficio público visible, ya que contribuye al paisajismo y a la experiencia peatonal previstos en el Plan Director de State Street.

Los pozos de infiltración son estructuras de infiltración subterráneas diseñadas para captar e infiltrar la escorrentía en hoyos profundos en el suelo. La escorrentía puede entrar directamente desde los bajantes de los techados y las bocas de alcantarillado de los bordillos, a través de desviaciones del alcantarillado pluvial, o desde estructuras de desbordamiento conectadas a instalaciones de biorretención situadas aguas arriba. Los pozos de infiltración suelen instalarse debajo de zonas de calzada o de aparcamiento donde el espacio en superficie es limitado. Las pruebas de infiltración a mayor profundidad realizadas cerca del emplazamiento del proyecto midieron tasas de infiltración que oscilaban entre aproximadamente 0,5 y 1,33 pulgadas por hora, lo que respalda la viabilidad de los pozos de infiltración en las partes superiores del corredor. El análisis concluyó que los pozos de infiltración son viables en las zonas comprendidas entre las manzanas 1200 y 800, basándose en una separación suficiente (superior a 10 pies) respecto a los niveles altos de aguas subterráneas registrados.

El sistema de adoquines y almacenamiento de grava consiste en una superficie de pavimento permeable sobre la que se encuentra un depósito de grava que almacena temporalmente la escorrentía de aguas pluviales antes de su infiltración en los suelos circundantes. La escorrentía superficial se infiltra a través de las juntas de los adoquines y se almacena en los huecos de la capa de áridos subyacente. A lo largo de State Street, el concepto incluye modificaciones en la nivelación del terreno que dirigen la escorrentía superficial hacia las zonas pavimentadas de infiltración, así como desagües en los bordillos que conducen la escorrentía de los techados de los edificios adyacentes hacia el carril de circulación y a través del pavimento. La profundidad del depósito de grava viene determinada por las tasas de infiltración locales (estimadas en 0,19 pulgadas por hora) y una separación suficiente respecto a la profundidad de las aguas subterráneas (superior a 5 pies).



Las instalaciones de biorretención ofrecen múltiples beneficios, entre los que se incluyen:

- Reducción del volumen de escorrentía de aguas pluviales.
- Eliminación de sedimentos, residuos, nutrientes, metales y otros contaminantes mediante procesos de filtración y biológicos.
- Mejora de la estética del paisaje urbano.
- Mayor verde urbano y más oportunidades de sombra para mitigar el calor urbano.
- Posible apoyo al hábitat, a los polinizadores y a la biodiversidad urbana.



Los pozos de infiltración ofrecen varias ventajas:

- Gran volumen de captación de escorrentía en un espacio relativamente reducido.
- Impacto mínimo en la circulación de peatones y en los usos del suelo en superficie.
- Capacidad para acceder a capas de suelo más profundas con mejores características de infiltración.
- Sistema de pretratamiento integrado que facilita el mantenimiento y prolonga la vida útil.
- Integración flexible en los corredores de transporte.



Entre las principales ventajas de **los adoquines permeables con almacenamiento de grava** se incluyen:

- Gran volumen de almacenamiento subterráneo
- Reducción mínima del espacio peatonal o público.
- Capacidad para integrarse directamente en las mejoras del paisaje urbano.
- Los adoquines permeables de color claro reflejan la luz solar, lo que reduce el efecto de calor urbano.

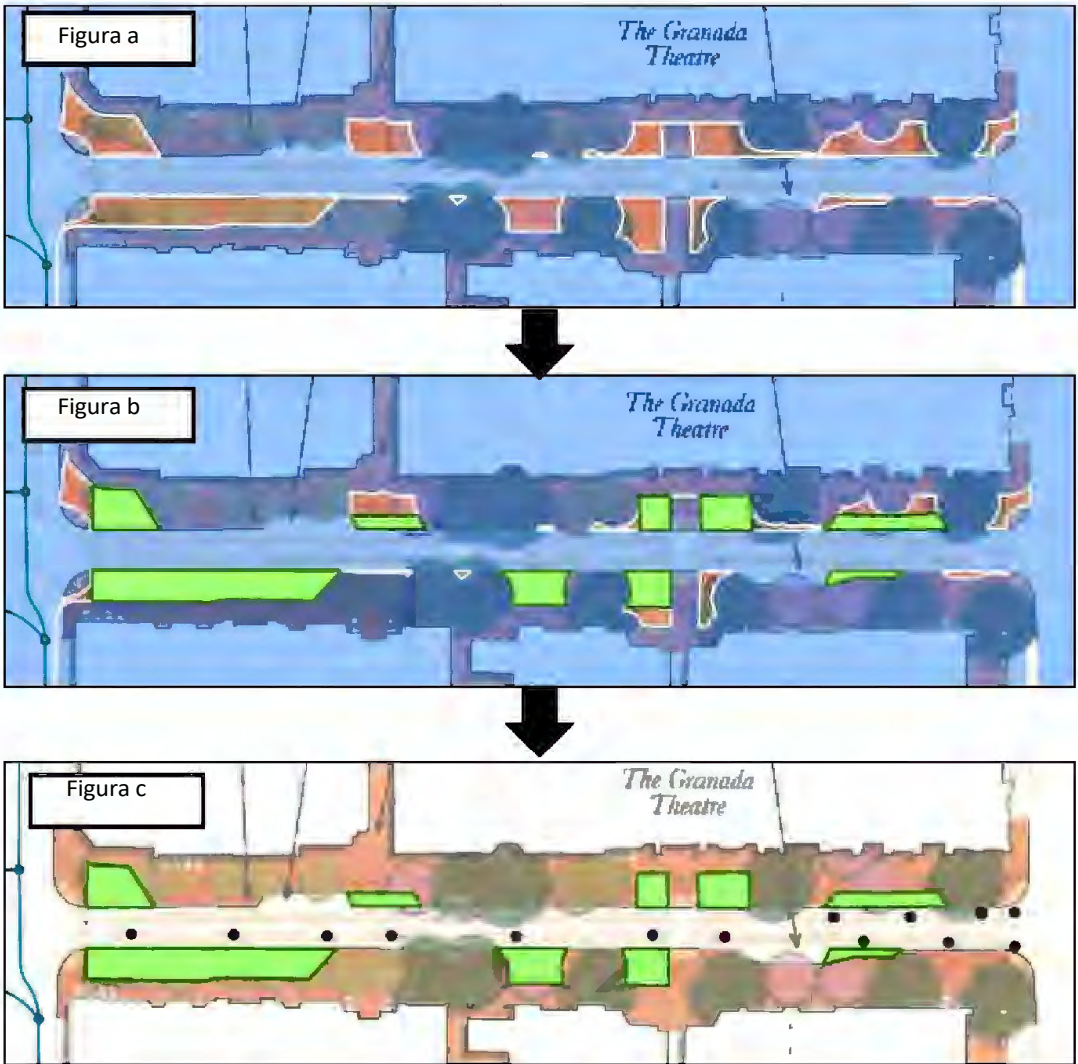
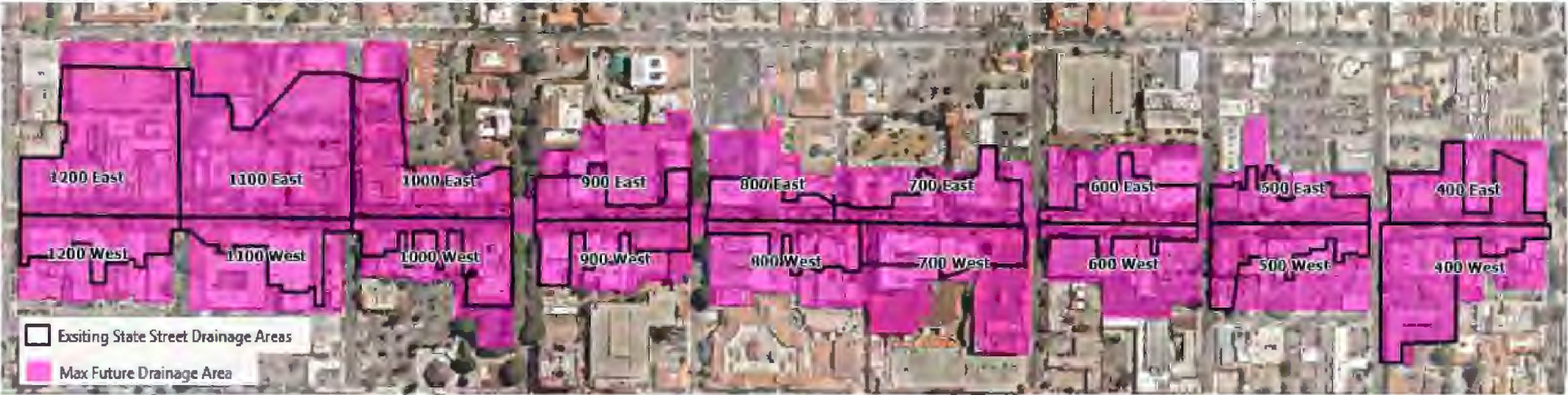
Evaluación de viabilidad y delimitación de la cuenca de drenaje

Se llevó a cabo un proceso de selección basado en un SIG para identificar ubicaciones viables para la biorretención y los pozos de infiltración, evitando al mismo tiempo conflictos con la infraestructura existente y las mejoras previstas en State Street. Los criterios clave de selección incluyeron:

- Distancias mínimas respecto a edificios y sótanos
- Requisitos de separación de las aguas subterráneas
- Requisitos de espacio libre para los servicios públicos
- Conservación de árboles destacados
- Conservación de las zonas de fachada de los restaurantes
- Protección de las vías peatonales y de las rutas accesibles según la ADA
- Preservación de las operaciones de transporte público y las zonas de carga
- Mantenimiento del acceso a través de las conexiones con el paseo
- Conservación de la ubicación prevista de los bolardos
- Espacio libre para rampas peatonales en los cruces

El proceso de selección identificó en primer lugar las zonas de exclusión en las que la instalación del proyecto no sería viable (Figura a). A continuación, se evaluó el espacio disponible restante para la implementación de instalaciones de biorretención (dentro de las zonas de mobiliario urbano y aceras del SSMP) o de pozos de infiltración (dentro de los carriles de circulación del SSMP). Las huellas del proyecto se perfeccionaron basándose en criterios de ingeniería y consideraciones operativas (Figura b). Este enfoque identifica posibles zonas de implantación de instalaciones de biorretención y pozos de infiltración (Figura c), al tiempo que mantiene la flexibilidad para futuros ajustes en el diseño.

Se llevó a cabo una delimitación detallada de la cuenca de drenaje de cada manzana de State Street (mostrada con contorno negro) utilizando datos topográficos, imágenes aéreas, inspecciones sobre el terreno durante episodios de lluvia y un mapeo sobre el terreno de los bajantes y las líneas de tejado. El futuro desarrollo de State Street podría dar lugar a la redirección de escorrentías adicionales de otras parcelas hacia State Street (entre un 33 % y un 172 % más de volumen de escorrentía por manzana) (mostrado en morado).



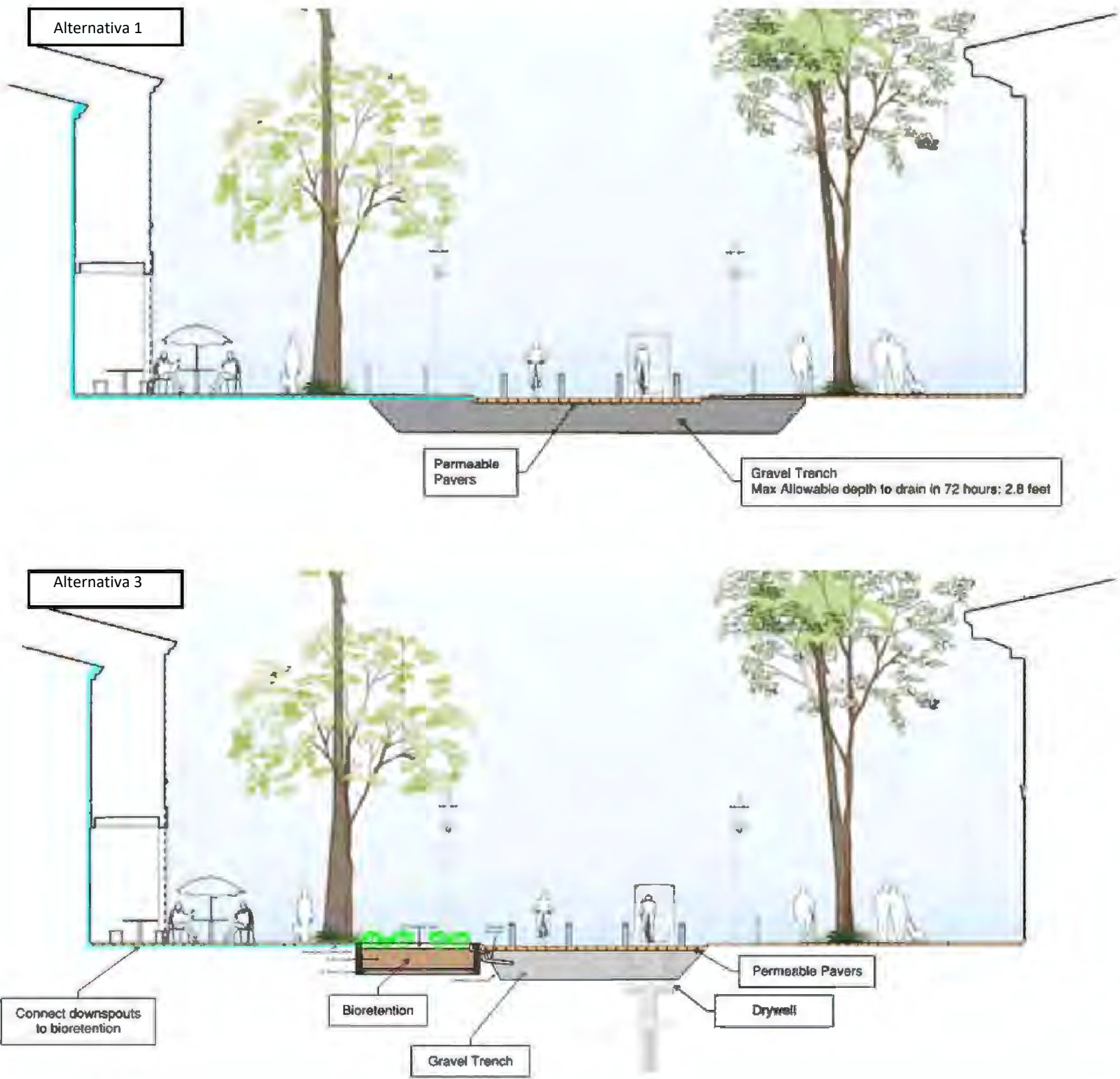
Comparación de alternativas de gestión de aguas pluviales

Se han desarrollado tres alternativas de proyecto de aguas pluviales para proporcionar beneficios de retención de aguas pluviales y respaldar un futuro programa de generación de créditos de aguas pluviales, pero cada una difiere en cuanto a capacidad de almacenamiento, coste, requisitos de mantenimiento y beneficios para la comunidad.

La alternativa 1 consiste en 20 pies de adoquines permeables en el carril de circulación, sobre los que se asienta un depósito de almacenamiento de grava de 40 pies a lo largo de toda la manzana. Este enfoque maximiza el almacenamiento subterráneo al tiempo que minimiza el impacto en el espacio peatonal y los usos de la superficie. El depósito de grava se dividió en secciones de 50 pies que se extienden de un extremo a otro a lo largo de cada manzana para adaptarse a la pendiente existente de State Street. El extremo inferior de cada sección tiene una profundidad de almacenamiento de grava igual a la profundidad máxima de encharcamiento permitida, determinada bien por mantener una separación de cinco pies respecto a los niveles altos de aguas subterráneas, bien por mantener un tiempo de drenaje inferior a 72 horas, el que sea menor. El extremo superior de cada sección incluye la profundidad adicional de grava necesaria, además de la profundidad de encharcamiento, debido a la pendiente de la calle.

La alternativa 2 combina instalaciones de biorretención y pozos de infiltración. La biorretención proporciona una infraestructura verde visible, una mayor eliminación de contaminantes y mejoras en el paisaje urbano, mientras que los pozos de infiltración aportan almacenamiento subterráneo complementario y capacidad de infiltración. Esta alternativa aprovecha al máximo el área potencial para instalaciones de biorretención y pozos de infiltración según la selección realizada mediante el SIG.

La alternativa 3 incorpora todas las opciones de retención, incluyendo el almacenamiento de grava, la biorretención y los pozos de infiltración. Se asumió que el almacenamiento de grava solo se instalaría bajo los carriles de circulación de 20 pies de ancho, para mantener espacio para la biorretención en las zonas de mobiliario urbano y aceras. Se partió de la hipótesis de que se instalarían 10 pozos de infiltración por manzana en las manzanas 1200-800, situados dentro de la superficie ocupada por el almacenamiento de grava. Esta alternativa maximiza el uso del espacio disponible y permite ajustar las opciones de retención para equilibrar el rendimiento de la retención, la rentabilidad y los objetivos de diseño urbano.



Comparación de alternativas para la gestión de aguas pluviales

Se evaluaron las tres alternativas conceptuales del proyecto de gestión de aguas pluviales en cuanto a la retención del volumen de escorrentía de una tormenta de diseño de 1,2 pulgadas en 24 horas procedente de la cuenca de drenaje de State Street, con el fin de compararlas con el requisito de retención de Nivel 4 establecido en el Manual de Orientación sobre Prácticas de Gestión Optimal (BMP) de Santa Bárbara (para proyectos que sustituyan superficies impermeables). (para proyectos que sustituyan superficies impermeables). Las futuras remodelaciones podrían dar lugar a un aumento del volumen de escorrentía de entre el 33 % y el 172 % por manzana si se modifican los desniveles de las parcelas.

Las alternativas 1 y 3 captan más del volumen de escorrentía requerido para el Nivel 4 (sustituido), lo que aporta flexibilidad a la distribución de la retención a lo largo del corredor. El exceso de capacidad permite reducir el tamaño de determinados bloques sin dejar de cumplir los requisitos de captación de escorrentía,

o bien se pueden sobredimensionar estratégicamente las opciones de retención en los bloques situados aguas abajo para captar la escorrentía de las zonas situadas aguas arriba. Esta flexibilidad permite optimizar la combinación y el dimensionamiento de las prácticas de gestión recomendadas (BMP) de retención bloque por bloque para apoyar mejor las prioridades del SSMP, la viabilidad de la construcción, las consideraciones de mantenimiento y los objetivos paisajísticos de las calles, al tiempo que respalda un programa de cumplimiento de la normativa sobre aguas pluviales fuera del emplazamiento.

Volumen de escorrentía de la	Volumen de escorrentía de Nivel 4 (sustituido) (pies cúbicos)	Alternativa 1: Adoquines/almacenamiento de grava (% del volumen de escorrentía captado)	Alternativa 2: Biorretención y pozos de infiltración (% del volumen de escorrentía captado)			Alternativa 3: Alicatados/almacenamiento de grava, biorretención y pozos de infiltración (% del volumen de escorrentía captado)			
			Biorretención	Pozos de infiltración	Total	Almacenamiento en grava	Biorretención	Pozos de infiltración	Total
400	14 300	120 %	31 %	-	32 %	60 %	31 %	-	92 %
500	9 700	182 %	72 %	-	72 %	92 %	72 %	-	164 %
600	6 700	167 %	191 %	-	188 %	84 %	191 %	-	272 %
700	10 600	232 %	-	-	-	116 %	-	-	116 %
800	6 900	265 %	-	67 %	67 %	132 %	-	67 %	199 %
900	8 800	252 %	155 %	72 %	226 %	126 %	155 %	67 %	348 %
1 000	14 400	154 %	55 %	26 %	83 %	77 %	55 %	60 %	192 %
1 100	22 100	99 %	32 %	65 %	97 %	49 %	32 %	51 %	132 %
1 200	20 500	106 %	24 %	83 %	107 %	53 %	24 %	80 %	157 %
Total	114 000	155 %	51 %	40 %	61 %	78 %	51 %	41 %	166 %

Comparación de costes del bloque 1200

Se ha elaborado una estimación de costes por partidas con fines comparativos para cada alternativa en la manzana 1200. La alternativa 1 presenta el coste de construcción estimado más bajo, con un rango de costes de entre 6 y 10 millones de dólares (véase la tabla siguiente). El coste relativamente bajo de esta alternativa se debe a la ausencia de sistemas de pretratamiento y de elementos paisajísticos. Sin embargo, los sistemas de pavimento permeable dependen del almacenamiento subterráneo en grava, al que resulta más difícil acceder para su mantenimiento y rehabilitación. Además, las bajas tasas de infiltración limitan la eficacia a largo plazo del sistema más allá de su volumen de almacenamiento disponible.

La alternativa 2 tiene un rango de costes estimado de entre 8 y 12,5 millones de dólares. El mayor coste está relacionado con la construcción de sistemas de biorretención, las instalaciones de pretratamiento, la instalación de pozos de drenaje y las mejoras paisajísticas. Aunque es más cara, esta alternativa ofrece importantes beneficios adicionales, como la ecologización urbana y la mejora de la estética. El mantenimiento rutinario incluye la gestión de la vegetación, la retirada de sedimentos, el mantenimiento del pretratamiento y las inspecciones de los pozos de drenaje.

La alternativa 3 tiene el mayor coste de construcción, estimado entre 8 millones y 13,5 millones de dólares. Sin embargo, la inversión adicional se traduce en un mayor volumen de retención, al tiempo que se aprovechan los costes compartidos del proyecto, como la excavación, las conexiones a los servicios públicos y la infraestructura de transporte de aguas pluviales. Como resultado, la alternativa 3 alcanza el menor coste por unidad de retención de escorrentía. Los requisitos de mantenimiento son, en general, los más elevados, ya que todos los tipos de prácticas de gestión recomendadas (BMP) requieren inspección y mantenimiento; sin embargo, estos costes se distribuyen entre la infraestructura que proporciona el mayor beneficio global de retención.

Manzana 1200: Rendimiento de retención y costes	Alternativa 1: Adoquines/almacenamiento de grava	Alternativa 2: Biorretención y pozos de drenaje	Alternativa 3: Todas las BMP
Nivel 4 (sustituido) Condiciones actuales Volumen de escorrentía (pies cúbicos)	20 500	20 500	20 500
Nivel 4 (sustituido) Condiciones futuras Volumen de escorrentía (pies cúbicos)	27 400	27 400	27 400
Volumen total de almacenamiento (pies cúbicos)	21 800	22 000	32 200
% de las condiciones actuales captadas	106 %	107 %	157 %
% de almacenamiento de grava	100 %	-	53 %
% de biorretención	-	24 %	24 %
% Pozo de drenaje	-	83 %	80 %
Coste total (bajo)	6 300 000 \$	7 800 000 \$	8 300 000
Coste total (máximo, incluye imprevistos y aumentos)	10 100 000 \$	12 400 000	13 200 000
Coste por pie cúbico de volumen de escorrentía retenido (mínimo)	289	355	258

pluviales | 6

Programa de cumplimiento de la normativa sobre aguas pluviales fuera del emplazamiento

Una ventaja clave de la ejecución de proyectos de retención de aguas pluviales a lo largo de State Street es la posibilidad de respaldar un futuro programa de cumplimiento de la normativa sobre aguas pluviales fuera del emplazamiento. Las conversaciones mantenidas con la Junta de Aguas de la Costa Central («Junta de Aguas») indican que el cumplimiento fuera del emplazamiento podría lograrse mediante un Plan de Cuenca Hidrográfica aprobado o mediante un enfoque de Área de Sostenibilidad Urbana. Ambas vías permiten que los créditos de retención generados por proyectos públicos de retención de aguas pluviales sean utilizados por futuros proyectos de reurbanización para cumplir los requisitos de retención de escorrentía tras la construcción.

El análisis de la cuenca de drenaje realizado por el Ayuntamiento identificó varias escalas de cuenca hidrográfica potenciales que podrían respaldar un programa de cumplimiento alternativo. El enfoque más conservador utilizaría las zonas que drenan directamente hacia State Street. Un enfoque más amplio podría incluir partes de la cuenca hidrográfica de Mission Lagoon, incluidas las subcuencas de Laguna Tidal Drain y Mission Creek. La Junta de Aguas indicó que ambas escalas de cuenca parecen viables, aunque las cuencas de mayor extensión requerirían una justificación técnica adicional y una estructura de programa específica.

La puesta en marcha de proyectos de almacenamiento en grava, biorretención y pozos de infiltración a lo largo de State Street proporciona una base sólida para dicho programa, ya que las instalaciones generan beneficios cuantificables en materia de retención de escorrentía, al tiempo que promueven objetivos comunitarios más amplios, como el embellecimiento, la ecologización urbana, las mejoras para los peatones y la mejora de la calidad del agua. En consecuencia, las alternativas propuestas para la retención de aguas pluviales ofrecen tanto una estrategia de gestión de aguas pluviales técnicamente viable como un posible marco a largo plazo para apoyar la reurbanización mediante la generación de créditos de aguas pluviales.

ANEXO B.f

Santa Bárbara, California

ANÁLISIS DEL COMERCIO MINORISTA DE STATE STREET



COMERCIO MINORISTA EN STATE STREET

Resumen

Santa Bárbara se encuentra en un dinámico de 2.000 millones de dólares, uno de los más prósperos y atractivos de California. Los 7 millones de visitantes de la región gastaron más de 2.000 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 el valor de los inmuebles comerciales siguen mostrando resultados dispares.

Los cierres de Macy’s y Nordstrom, el auge de las compras por Internet y la pandemia han transformado el centro de la ciudad, que ha pasado de ser un destino regional de grandes almacenes a convertirse en un conjunto de tiendas más pequeñas, restaurantes y espacios públicos de reunión.

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 1 100 al día—, lo que indica una fuerte demanda de productos de marca a precios moderados y de salidas de compras breves y con un objetivo concreto.

Las pequeñas boutiques locales por sí solas no pueden satisfacer las necesidades y preferencias comerciales 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 inmuebles de State Street señalan su cierre y su diseño incierto como los principales factores que contribuyen al descenso de las ventas de las tiendas y del valor de los inmuebles comerciales. Por el contrario, los restaurantes han experimentado un fuerte aumento de las ventas

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

Las 12 manzanas 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 confiere una forma más cuadrada que estrictamente lineal. State Street se extiende a lo largo de 1,6 millas —una caminata cuesta arriba de aproximadamente 30 minutos a pie cuesta arriba— desde Stearns Wharf hasta el Distrito de las Artes. Las tiendas de alimentación y los servicios del barrio se encuentran a lo largo de las calles paralelas. Cada distrito ofrece actividades distintas, oportunidades de creación de espacios, experiencias para residentes y visitantes, modelos de inversión y otras condiciones que deberían reflejarse en el diseño de la calle.

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



COMERCIO MINORISTA EN STATE STREET

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

- **Gasto en restauración y alimentación**
Las cadenas de restaurantes de gama media con servicio de mesa tienen dificultades para competir con los conceptos de comida rápida informal; el gasto de los consumidores se está desplazando hacia los supermercados y las comidas en casa;
Las tiendas de todo a un dólar están invirtiendo en alimentos frescos y en mejorar la calidad, aunque los resultados son dispares.
- **Inmobiliaria y desarrollo minorista**
Escasez de locales comerciales de clase A debido a la limitada construcción de nuevas instalaciones y a la fuerte demanda por parte de los grandes inquilinos con establecimientos físicos;
Los grandes centros urbanos de uso mixto se están recuperando de las pérdidas sufridas durante la pandemia, pero la construcción de nuevos proyectos se ha estancado en gran medida;
Las cadenas minoristas nacionales están apostando por ciudades pequeñas y medianas bien gestionadas (por ejemplo, zonas que cuentan con el apoyo de los BID) para su expansión.
- **Expansión y contracción de los minoristas**
Las marcas nacionales están abriendo nuevas tiendas de forma 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 cadenas de descuento, lo que está provocando 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 unas ventas que superan los niveles de la pandemia.
- **Resultados por categorías**
La electrónica (teléfonos, ordenadores) se ha recuperado; Las ventas de mobiliario para el hogar están disminuyendo;
Los clubes de almacenes de las afueras (por ejemplo, Costco, Sam’s Club) siguen manteniendo unas ventas sólidas en tiempos de pandemia;
Walmart sigue generando ventas récord en sus tiendas existentes;



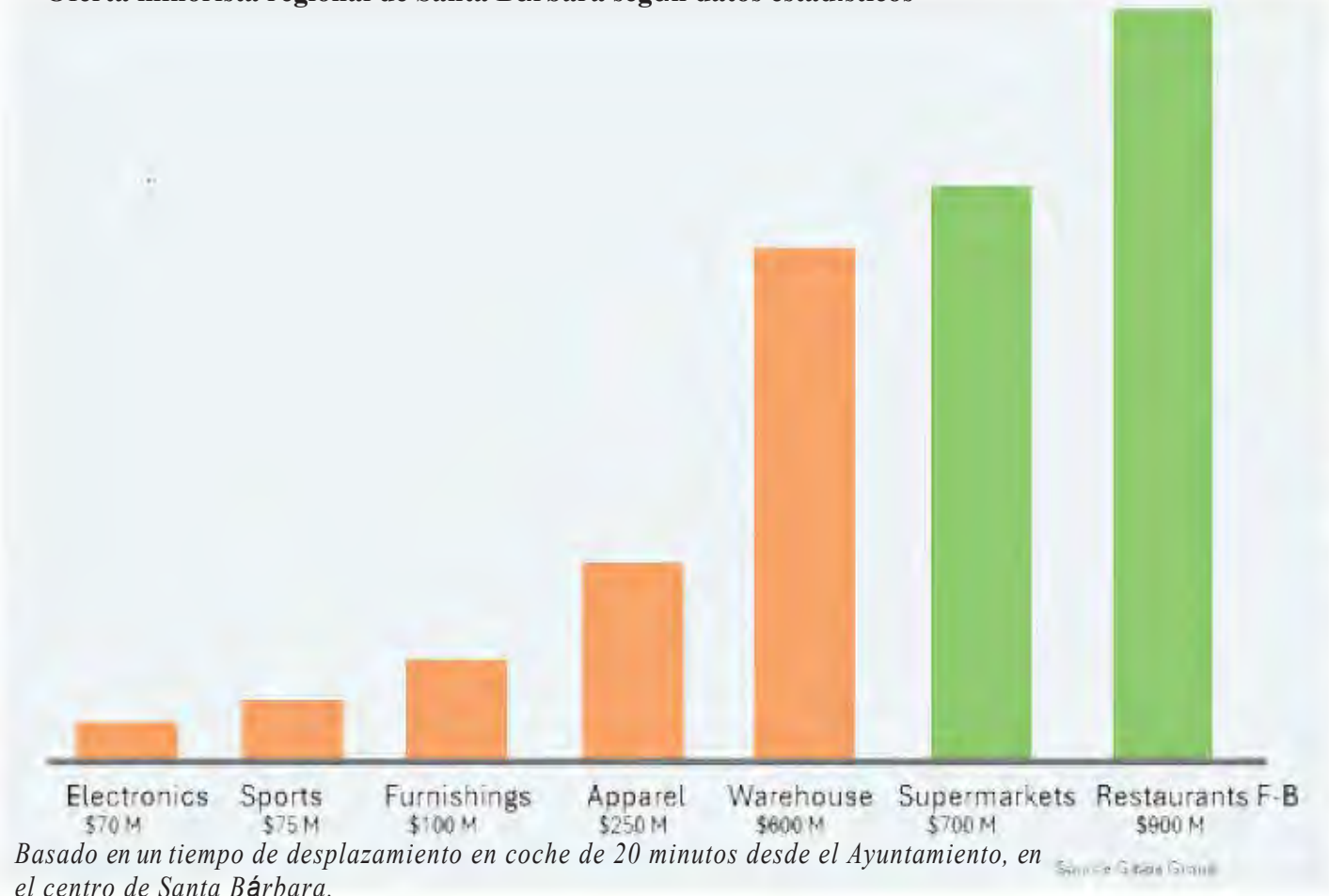
COMERCIO MINORISTA EN STATE STREET

Gasto minorista en la región de Santa Bárbara

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

- 900 millones de dólares: gasto total de los hogares en restaurantes en un radio de 20 minutos en coche; esta cifra es inferior a las ventas de los restaurantes existentes, lo que indica estadísticamente una demanda mínima de nuevos restaurantes en la región metropolitana de Santa Bárbara.
- 650 millones de dólares de gasto total de los hogares en tiendas de alimentación en un radio de 20 minutos en coche; una cifra inferior a las ventas de las tiendas de alimentación existentes, lo que indica estadísticamente una demanda mínima de nuevas tiendas de alimentación en la región metropolitana de Santa Bárbara.
- 600 millones de dólares de gasto total de los hogares en tiendas de artículos no alimentarios en un radio de 20 minutos en coche; una cifra inferior a las ventas actuales de los supermercados, lo que indica estadísticamente una demanda mínima de nuevas tiendas de artículos no alimentarios en la región metropolitana de Santa Bárbara.

Oferta minorista regional de Santa Bárbara según datos estadísticos



COMERCIO MINORISTA EN STATE STREET

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 total de los hogares en comercio minorista y las ventas de las tiendas existentes en un radio de 20 minutos en coche 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	2025 Demand (M)	2025 Supply (M)	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	108,341,856	-2,192,514
Furniture stores	56,999,195	33,710,056	23,289,139
Home furnishings stores	49,150,147	74,631,800	-25,481,653
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	-8,296,419
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	10,445,519	4,201,178	6,244,341
Other health and personal care stores	17,230,845	18,514,610	-1,283,765
Gasoline Stations			
Total Gasoline Stations	473,192,737	307,659,815	165,541,322

Área simulada a 20 minutos en coche del Ayuntamiento de Santa Bárbara. Fuente: Claritas Economics Analytics.

STATE STREET: COMERCIO MINORISTA

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 total de los hogares en comercio minorista y las ventas de las tiendas existentes en un radio de 20 minutos en coche 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 2

Business Type	2025 - Statistical Opportunity Gap for New Stores		
	B	C	D
	HH Spending 2025 Demand (\$)	Exist. Store Sales 2025 Supply (\$)	Positive Demand - Blank Negative Demand (Red)
Clothing and Clothing Accessories Stores			
Total Clothing and clothing accessories store	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	959,190,064	1,072,973,689	-113,783,625
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 restaurarts	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

Área situada a 20 minutos en coche del Ayuntamiento de Santa Bárbara. Fuente: Claritas - Envionics Analytics.

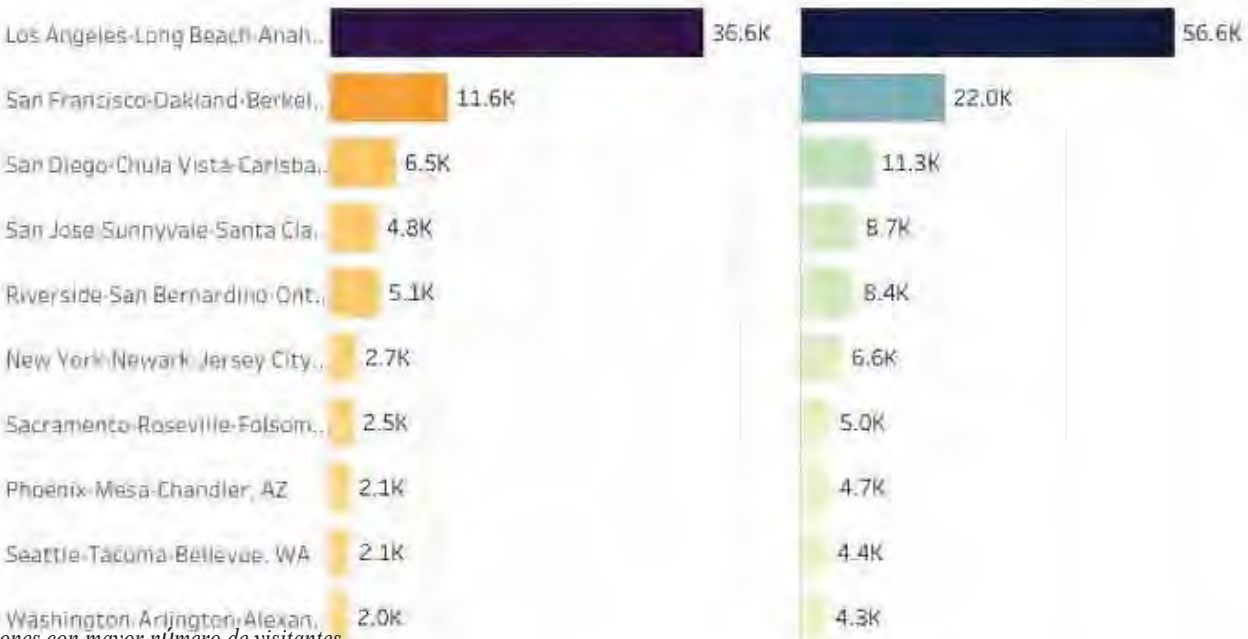
COMERCIO MINORISTA EN STATE STREET

Turismo

Visitantes que pernoctan en 2025

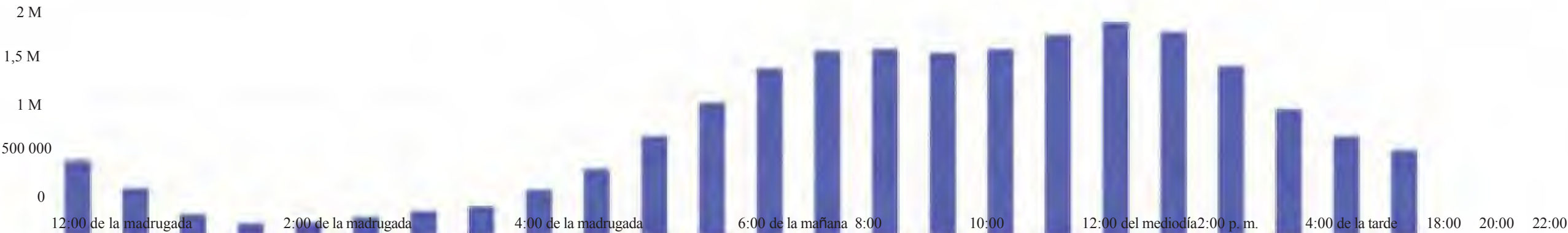
37 000	Los Angeles
12 000	San Francisco
7 000	San Diego
5 000	Riverside
5 000	San José
3 000	Nueva York
2.500	Sacramento
2 000	Phoenix, Arizona
2 000	Seattle, WA
2 000	Washington, D.C.
1.700	Chicago, Illinois

Origen de los visitantes de Santa Bárbara en 2025



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

Visitas por hora en State Street - 2025

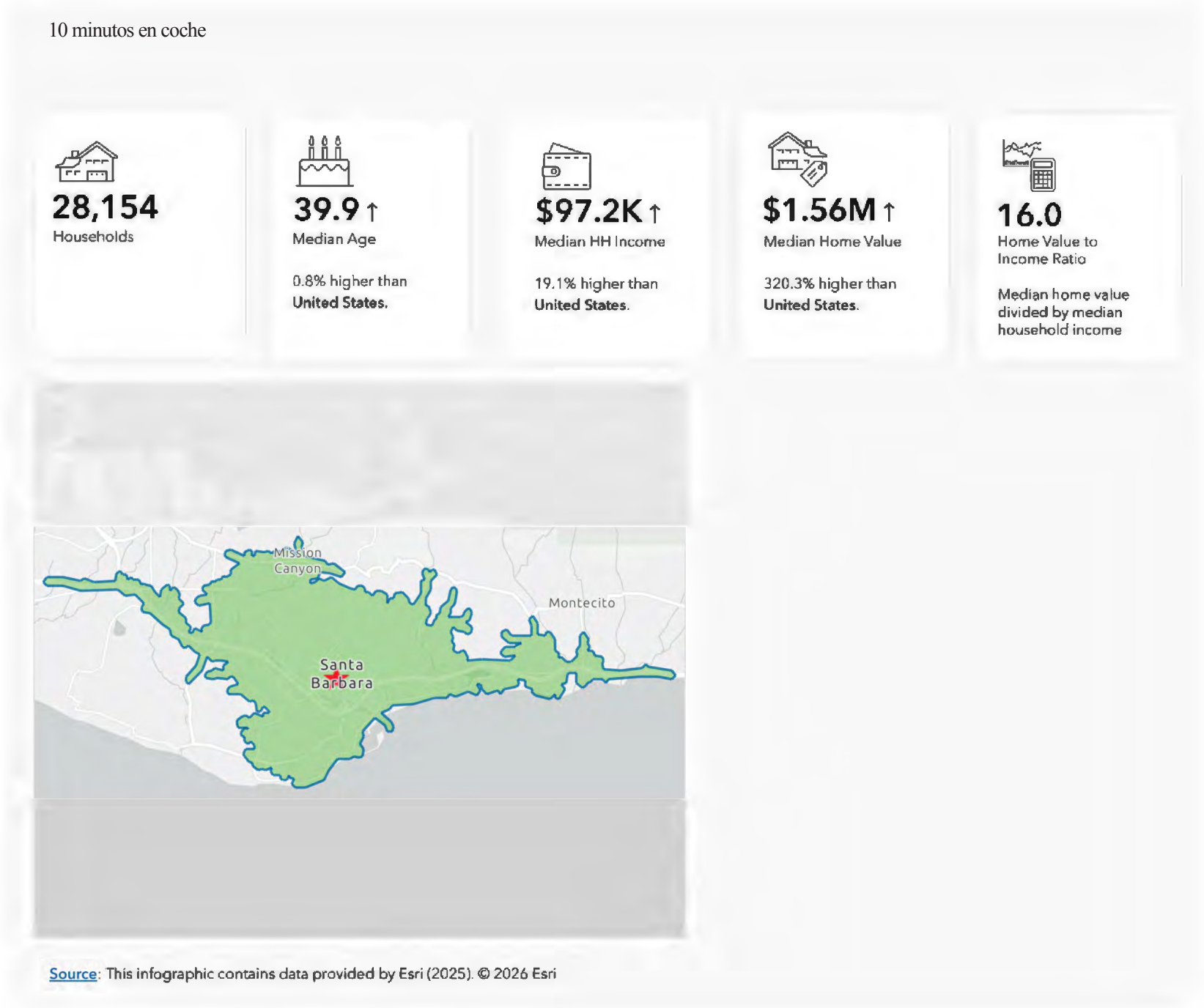


Indica que las horas de mayor afluencia para los comercios de State St. son de las 11:00 a las 20:00.

COMERCIO MINORISTA EN STATE STREET

Perfil regional de Santa Bárbara

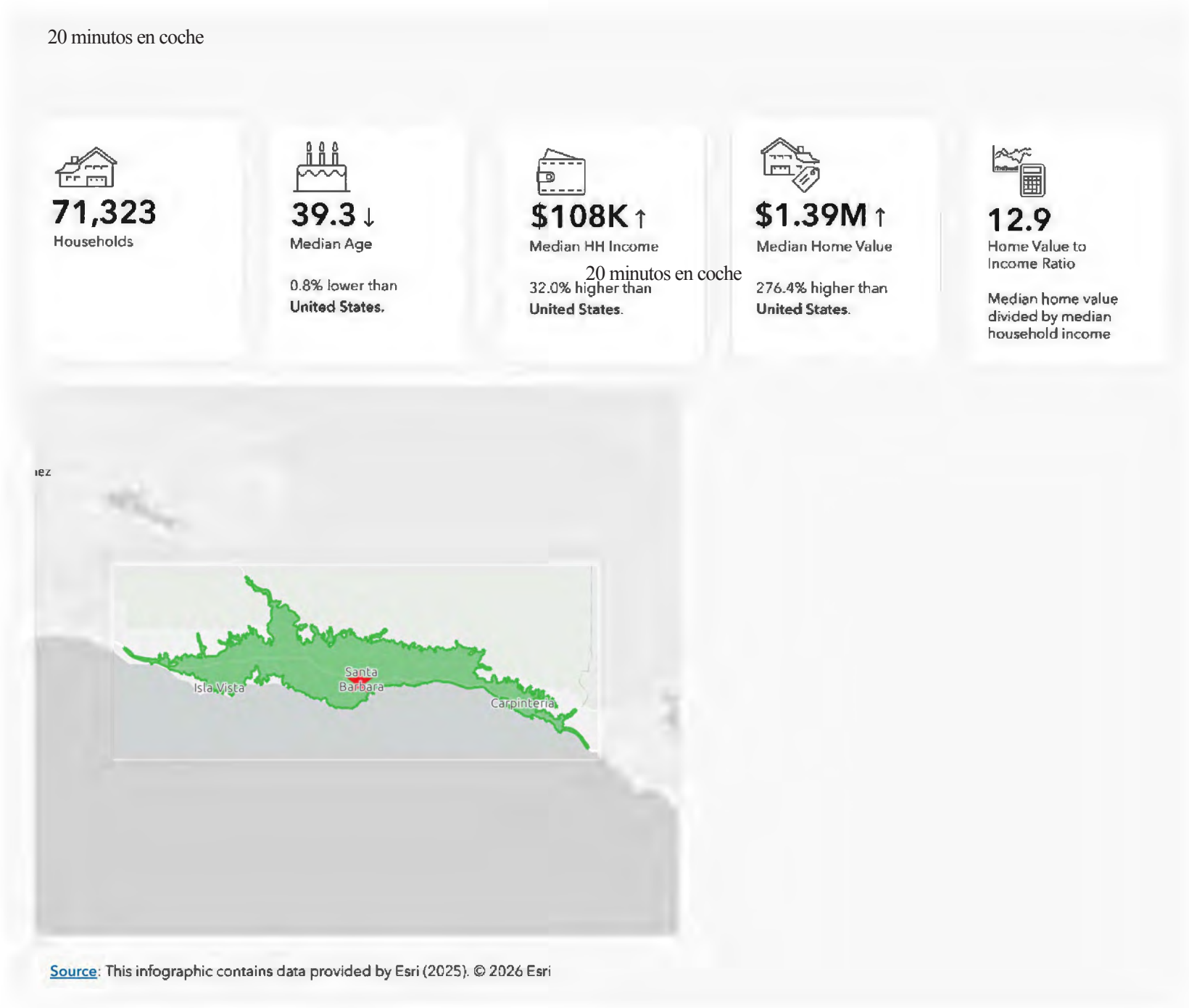
Los gráficos indican el número de hogares con ingresos moderados a altos situados a menos de 10 minutos en coche. Los 71 000 hogares de la ciudad son menos que los 1,3 millones de visitantes, lo que indica que el turismo es uno de los principales motores económicos



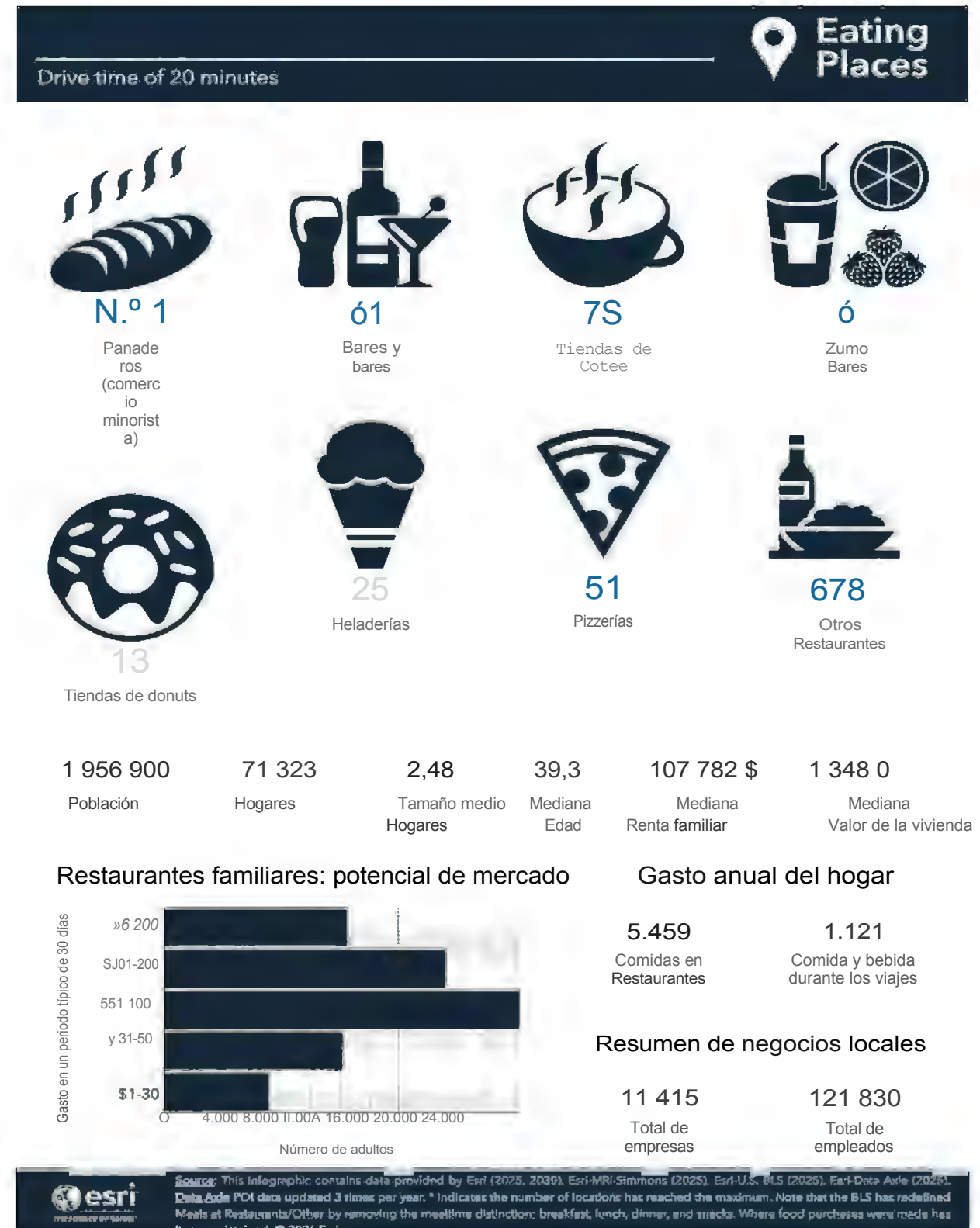
COMERCIO MINORISTA EN STATE STREET

Perfil regional de Santa Bárbara

Los gráficos indican el número de hogares con ingresos moderados a altos situados a menos de 20 minutos en coche. Los 71 000 hogares de la ciudad son menos que los 1,3 millones de visitantes, lo que indica que el turismo es uno de los principales motores económicos



MobeG oides¹⁰
*xcaiTEcT6CUIix*x i mT#



COMERCIO MINORISTA EN
STATE STREET

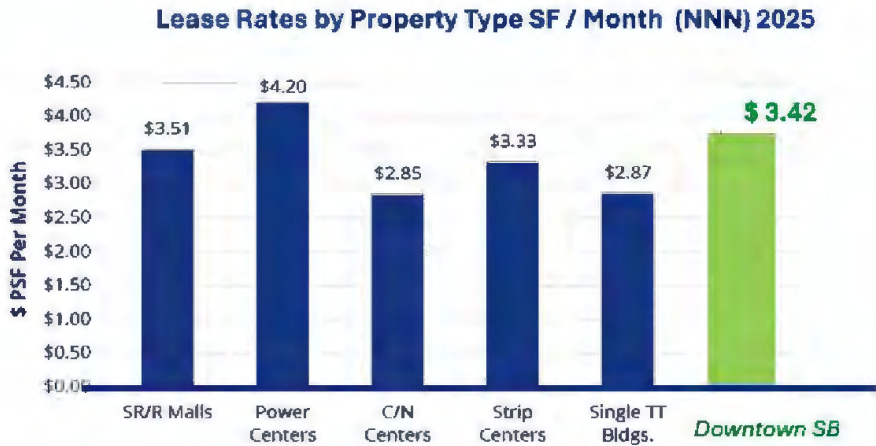
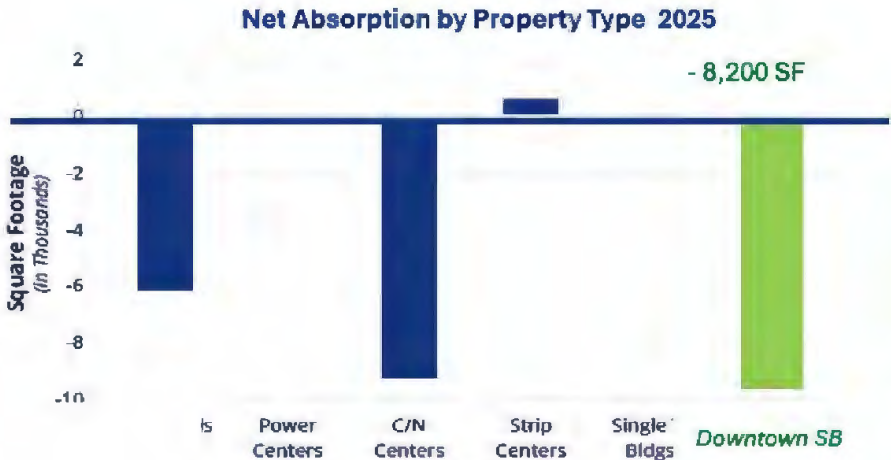
Tendencias del mercado
inmobiliario

Zona del centro de Santa Bárbara

- 3,5 millones de pies cuadrados de superficie comercial 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 zonas comerciales lineales: 1,3 % de desocupación; ha bajado desde el 5 % registrado en 2020
- 2 millones de pies cuadrados de comercio minorista general: 5,4 % de desocupación; se mantiene estable desde 2020
- Los alquileres comerciales de mercado han subido un 1,4 %
- 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: 2 millones de pies cuadrados – 25 % de desocupación – se ha duplicado desde 2020
- 1 millón de pies cuadrados de centros comerciales de gran superficie: 0 % de desocupación - ha bajado desde el 5 % desde 2020
- 6 millones de pies cuadrados de centros de barrio – 5 % de desocupación – se mantiene estable desde 2020
- 15 millones de pies cuadrados de comercio minorista general – 2 % de desocupación – ha bajado desde el 5 % desde 2020
- Los alquileres comerciales de oferta en el mercado han subido un 1,2 %
- (-8 %) Absorción inmobiliaria comercial en el



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 con un único inquilino (Macy’s, Nordstroms y otros), con una cuota de 2 millones de pies cuadrados – Colliers

COMERCIO MINORISTA EN STATE STREET

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 manzanas de la zona alta de State Street, el distrito genera un flujo constante de visitantes gracias a las exposiciones de arte, los museos, los espectáculos, los programas educativos, los eventos especiales y algunas de las mejores boutiques, tiendas de marca y restaurantes de Santa Bárbara. Las artes también sustentan una economía diversa que combina centros culturales, instituciones, diseñadores, marcas minoristas y gastronomía, lo que contribuye a una actividad constante tanto de día como de noche a lo largo de todo el año. El distrito está situado entre las calles Victoria y Carrillo. Entre los activos existentes se 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 cines Arlington y New Vic, así como la Sinfónica de Santa Bárbara y el Teatro Granada.

Enfoque propuesto: una combinación de tiendas especializadas y de marca, desde precios moderados hasta de gama alta, arte, antigüedades, libros, bebidas artesanales, moda de diseño, productos gastronómicos y restaurantes de alta cocina dirigidos por chefs locales.

Distrito cívico y comercial



El Distrito Cívico y Comercial, que abarca tres manzanas, 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 estacionales, visitantes y trabajadores. Los grandes almacenes Marshalls y el Paseo Nuevo son los destinos más visitados del distrito. El distrito se encuentra entre las calles Carrillo y Ortega. Entre los establecimientos actuales 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 ocio, comerciales y gastronómicos que ofrezca una amplia gama de productos, servicios, marcas y rangos de precios orientados a los residentes locales, los visitantes y los trabajadores. Las categorías clave incluyen ropa, arte, libros, artículos de estilo informal y de grandes almacenes, restaurantes de servicio rápido y de servicio completo, mobiliario para el hogar, electrónica, calzado, regalos, joyería, menaje del hogar, farmacias especializadas, alimentos especiales, artículos deportivos y juguetes.

Distrito del entretenimiento



Muchas de las tiendas, restaurantes y locales de ocio nocturno más característicos de State Street se concentran a lo largo de un tramo de cuatro manzanas de South State Street, entre Ortega Street y la autopista U.S. 101. Esta zona constituye el núcleo del Distrito del Ocio, un destino dinámico que atrae a una amplia variedad de visitantes a lo largo del día y hasta bien entrada la noche. El distrito ofrece su propia combinación de experiencias de compras, gastronomía y ocio, que abarca desde el café y las compras a primera hora de la mañana hasta las cenas nocturnas, los bares y los espectáculos en directo. Con su diseño compacto, su gran dinamismo 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, el cine Metro 4 Theatre, Night Lizard Brewing, Red Piano, REI Sports, SB Roasting, Urban Outfitters, Whiskey Richards, Wildcat Lounge y World Market.

Enfoque propuesto: una combinación de locales de restauración, incluyendo restaurantes de comida rápida informal y de servicio completo, pubs, bares, cafeterías, panaderías, heladerías, tiendas de delicatessen y mercados de alimentos especializados. El comercio minorista debería incluir tiendas especializadas y de marca que ofrezcan arte, bicicletas, libros, ropa, artículos deportivos, electrónica y música, para apoyar tanto la actividad diurna como la nocturna.

COMERCIO MINORISTA EN STATE STREET

Centro comercial Paseo Nuevo

Paseo Nuevo ha sido históricamente uno de los principales motores económicos regionales del corredor comercial de State Street. Sin embargo, el cierre de sus grandes almacenes insignia —Macy’s y Nordstrom— ha reducido significativamente su atractivo regional, lo que ha provocado una disminución del tráfico peatonal y un elevado número de locales vacíos dentro de su superficie comercial de aproximadamente 450 000 pies cuadrados. El centro está situado entre las calles Canon Perdido y Ortega.

Enfoque propuesto: Reposicionar Paseo Nuevo como un destino regional gastronómico y de uso mixto al servicio de los residentes, la población estacional y los visitantes. Hacer hincapié en una oferta gastronómica y de bebidas variada —desde restaurantes familiares hasta locales de alta cocina— para complementar los activos culturales adyacentes, como el Metro Theatre y el Museo de Arte Contemporáneo. Reutilizar estratégicamente el espacio comercial infrautilizado para fines residenciales y hoteleros, e introducir nuevas viviendas para impulsar la vitalidad del centro de la ciudad.

Además, evaluar la introducción de comercios orientados a los jóvenes y a los outlets para ampliar el atractivo del mercado y recuperar la demanda comercial regional.



COMERCIO MINORISTA EN STATE STREET

Recomendaciones para un entorno comercial competitivo

Este estudio concluye que los locales de ocio, restauración, comercio y cultura del centro de Santa Bárbara deberían ofrecer una amplia variedad de negocios, marcas y rangos de precios para atraer tanto a residentes como a visitantes. Debería implementarse un concepto flexible de «calle flexible» como parte del plan para el centro de la ciudad. Las mejoras en el aparcamiento, las calles de doble sentido, la señalización, la gestión, las nuevas viviendas y otras iniciativas deberían integrarse en el diseño de State Street. La revitalización de State Street lleva mucho tiempo pendiente, y la puesta en marcha de los diseños propuestos debería comenzar sin demora.

Directrices de diseño para el comercio minorista del centro de la ciudad

- Ampliar las aceras para crear más espacio transitable que permita disfrutar de los escaparates y de los expositores al aire libre.
- Proporcionar sombra en las aceras para que pasear entre las tiendas resulte más cómodo y se fomenten visitas de compras más prolongadas.
- Plantar y mantener árboles autóctonos y ornamentales, arbustos, plantas tapizantes y flores para mejorar la experiencia de los visitantes durante todo el año y para realzar los distritos comerciales, así como la mercancía y el servicio 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 abundante y cálido para favorecer un ambiente comercial nocturno animado.
- Utilizar un paisajismo distintivo, una identidad de marca, un paisaje urbano y otros elementos de creación de espacios característicos de cada distrito para reflejar sus características y actividades únicas.
- Proporcionar asientos públicos para que los compradores puedan descansar, esperar y pasar más tiempo a lo largo de State Street.

Recomendaciones para la administración municipal de Santa Bárbara

- El Ayuntamiento debería fomentar la presencia de una amplia selección de negocios, marcas y rangos de precios que resulten atractivos para toda la comunidad y sus visitantes.
- Simplificar el horario programado de «Flex Street» (por ejemplo, un horario fijo, como de 10:00 a 22:00).
- Implantar un sistema de señalización de tiendas, espacios públicos y marcas a lo largo de State Street.
- Seguir apoyando y ampliando los recursos del Distrito de Mejora Comercial.
- Ofrecer dos horas de aparcamiento 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 inmuebles comerciales infrautilizados con fines de vivienda, usos comunitarios y espacios comerciales.
- Apoyar un diseño flexible que refuerce el papel principal de State Street como lugar de encuentro para la comunidad y los visitantes; explorar programas y eventos públicos que fomenten actividades y celebraciones diversas.
- Considerar ajustes en la gestión y el diseño, bloque por bloque, para responder mejor a las tendencias cambiantes del mercado y a las preferencias de la comunidad.



Evento de la fiesta de San Lorenzo en Market St. (Toronto, Canadá)



Escaparate iluminado (South Pasadena, California)



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

ANEXO B.g: ANÁLISIS ECONÓMICO



INFORME TÉCNICO DE CREATE STATE: ASPECTOS
ECONÓMICOS



STRATEGICECONOMICS

CONDICIONES ECONÓMICAS DEL PLAN DIRECTOR 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
	Oficinas.....	30
	Hoteles y vivienda	34
	Situación bloque a 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 de las empresas y atraer nuevas inversiones	75
	Fomentar un ayuntamiento favorable a las empresas	73

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Límites del Plan de 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. Alquiler comercial por pie cuadrado (NNN, mensual, en dólares constantes de 2021).....	17
Figura 6. Tasa de desocupación de locales comerciales	18
Figura 7. Número de establecimientos comerciales en la zona de estudio de State Street.....	19
Figura 8. Categorías de negocios como porcentaje de los establecimientos comerciales 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 (en dólares constantes de 2021)	22
Figura 11. Ventas por categoría comercial en State Street (en dólares constantes de 2021).....	23
Figura 12. Ventas medias 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 comercial al este de State Street (en dólares constantes de 2021)	26
Figura 15. Ventas medias por establecimiento por categoría comercial, al este de State Street (en 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 medios por impuesto sobre las ventas por establecimiento por categoría de negocio, 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 la zona 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. Índice de ocupación hotelera	38
Figura 26. Parque de viviendas multifamiliares por número de edificios y viviendas.....	39
Figura 27. Alquiler medio por vivienda en edificios multifamiliares	40
Figura 28. Alquiler medio por pie cuadrado (mensual) en edificios multifamiliares.....	41
Figura 29. Tasas de desocupación en edificios multifamiliares.....	42
Figura 30. Negocios en funcionamiento	52
Figura 31. Baremo de tasas para la restauración al aire libre en San Luis Obispo.....	50
Figura 32. Alquiler comercial por pie cuadrado en el centro comercial Pearl Street Mall	55
Figura 33. Alquiler de oficinas por pie cuadrado en el centro comercial Pearl Street Mall.....	55
Figura 34. Tarifas del programa piloto de comedores al aire libre de Boulder (Colorado).....	56
Figura 35. Oportunidades de vivienda	56



1 INTRODUCCIÓN

El Plan Director de State Street pretende basar su proceso de elaboración de la visión en un contexto económico más amplio para garantizar que el Plan definitivo pueda implementarse partiendo de hipótesis 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 fundamental para State Street, también examina las tendencias en las ventas minoristas para determinar cómo han evolucionado 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 presenta también las conclusiones de una revisión bibliográfica y de estudios de caso que ponen de relieve las formas en que otras ciudades pequeñas y medianas están impulsando su crecimiento económico, apoyando a las pequeñas empresas y creando entornos dinámicos en sus centros urbanos, especialmente durante y tras la pandemia.

A efectos de este informe, se recopilaron datos detallados sobre las tendencias y condiciones económicas de cuatro zonas geográficas, tal y como se muestra en **la figura 1**. La primera es «State Street», definida como el tramo de State Street comprendido entre la autopista 101 y Sola Street. Esta zona se utilizó para examinar cuestiones específicas de State Street, como las implicaciones del cierre de la calle al tráfico rodado, el número de locales comerciales vacíos en la calle y las actividades para revitalizar determinadas subzonas dentro de este límite más amplio. La segunda y la tercera zona 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 la denomina «al oeste de State

FIGURA 1. PLAN DEL ÁREA DE STATE STREET



Street, mientras que a Anacapa se la denomina «al este de State Street». El análisis de los datos de estas zonas situadas inmediatamente al este y al oeste de State Street proporciona información adicional sobre la interconexión económica entre las tres principales calles que discurren de norte a sur. En su conjunto, toda la zona, incluidas las tres calles, se denomina «Área de estudio de State Street».

El contenido de este informe se estructura de la siguiente manera:

- » **Contexto económico de State Street:** describe la posición regional de State Street, los usos del suelo actuales y su población.
- » **Condiciones actuales por uso:** ofrece datos y una descripción de las tendencias en alquileres, locales vacíos,

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 tras 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 de la zona 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 demográfico ya no es la principal fuerza del mercado que determina la demanda de actividad comercial en el área de estudio o en la ciudad.

A este análisis le sigue un estudio detallado de las condiciones económicas del comercio minorista, las oficinas, la vivienda y la hostelería en toda el área de estudio de State Street, así como en las tres subáreas que la componen. El análisis del comercio minorista incluye también un estudio de las tendencias en el rendimiento de las ventas por tipo de establecimiento. Este análisis muestra cómo han cambiado con el tiempo las actividades comerciales en State Street y las dos calles adyacentes, de forma coherente con las tendencias nacionales previas, durante y posteriores a la pandemia.

EL CONTEXTO REGIONAL EN CONSTANTE CAMBIO DE STATE STREET

State Street ha funcionado como 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 entrados los años 70, State Street fue el principal distrito comercial regional del condado de Santa Bárbara y de gran parte de la costa central.

Este papel predominante ha ido disminuyendo poco a poco como consecuencia del crecimiento demográfico en otras zonas de la región. Como se muestra en **la figura 2**

FIGURA 2. EVOLUCIÓN DEL COMERCIO MINORISTA Y DE LA SUPERFICIE DE NACIMIENTOS EN 2022

POBLACION,					Población	Población	Superficie
Ciudad	Comercio minorista		Población	Población	comercial en pies cuadrados	Variación	Variación
	Población en pies cuadrados 2010	Población en pies cuadrados 2020	1970	Variación porcentual	Per cápita 2010-2020	1970-2020 (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.

Como se muestra, 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 nuevos residentes en relación con su población base, en comparación con la mayoría de las demás ciudades de este grupo.

En comparación con sus competidores regionales, se podría considerar que Santa Bárbara tiene un «exceso de superficie comercial», lo que significa que cuenta con más pies cuadrados de superficie comercial per cápita que otras comunidades, tal y como se muestra en la figura 2. Sin embargo, Santa Bárbara tiene menos pies cuadrados de superficie comercial per cápita que la media de la región competitiva. No obstante, para poner estas cifras en perspectiva, la media nacional en Estados Unidos

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

La figura 3 ilustra con mayor detalle la relación entre el crecimiento demográfico y el desarrollo de nuevos centros comerciales, mostrando el año en que se construyeron los principales centros comerciales de la región. Los centros más recientes corresponden a las comunidades que también han experimentado los mayores incrementos de población. Aunque Santa Bárbara ha incorporado algunos nuevos centros comerciales en las últimas décadas —entre los que destaca el centro comercial Paseo Nuevo, construido en 1989—, el área comercial regional que da servicio a dicho centro y al resto de la actividad comercial 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 de 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 cambiante y que la calle ha tenido que «reinventarse» en múltiples ocasiones utilizando diversas herramientas, como la construcción del centro comercial, la ampliación del aparcamiento, la incorporación de nuevos elementos paisajísticos y, más recientemente, el cierre de la calle al tráfico y la instalación de «parklets» para comer al aire libre. A continuación se incluye un análisis más detallado del rendimiento del comercio minorista en el área de estudio de State Street.

CONDICIONES ECONÓMICAS DEL ÁREA DE ESTUDIO DE STATE STREET

En esta sección se describen las condiciones inmobiliarias actuales por uso en el área de estudio de State Street, analizando las tendencias en la oferta, los alquileres, las tasas de desocupación y el rendimiento de las ventas minoristas. Los

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

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

La figura 4 muestra el desglose del parque inmobiliario total por uso y por subárea. Las subáreas se definen como:

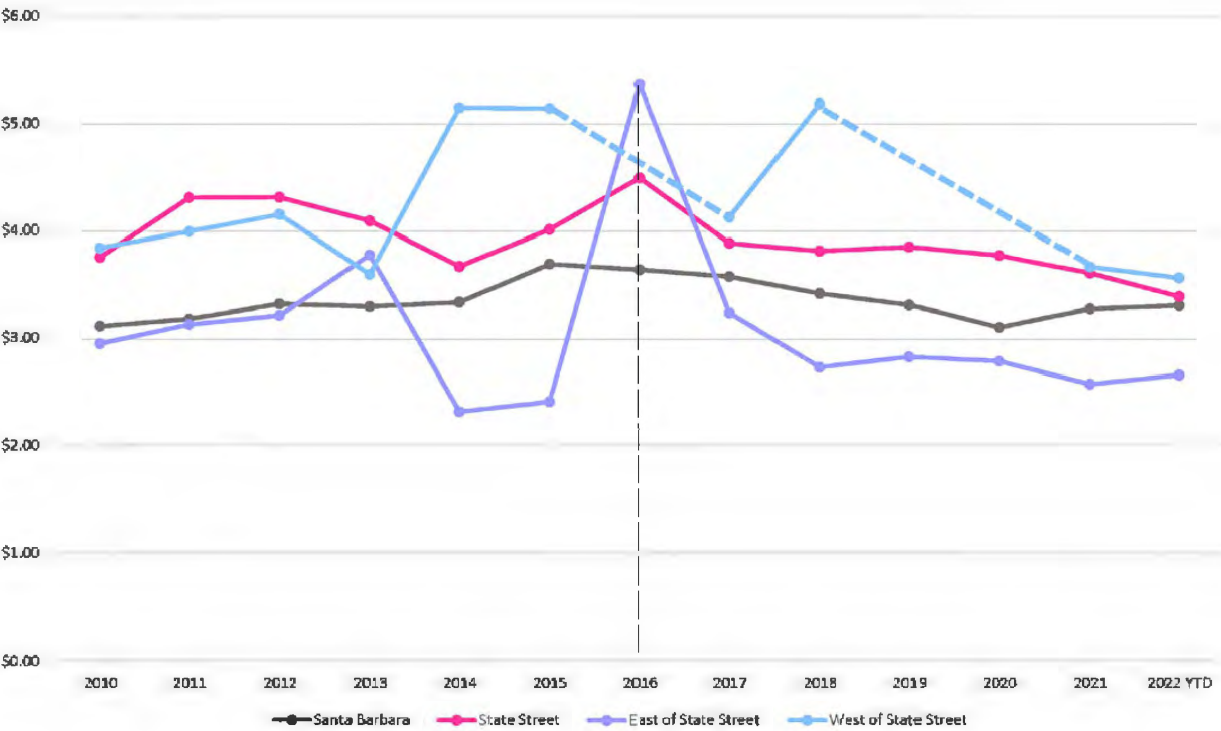
- » **Área de estudio de State Street:** incluye todos los negocios situados dentro de los límites de las calles Anacapa, Chapala y Sola, y la autopista 101.
- » **State Street:** negocios que dan directamente a State Street
- » **Al este de State Street (EOSS):** negocios situados dentro del área de estudio, desde State Street hasta Anacapa Street
- » **Al oeste de State Street (WOSS):** negocios situados 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 PORCENTAJE DEL TOTAL

Tipo de edificio	En State	Calle	Total estatal	Área de estudio
	Pies cuadrados	Porcentaje dentro del tipo	Pies cuadrados	Comp artir dentro del tipo
Comercial	981 371	50 %	1 977 828	100 %
Oficinas	331 923	35 %	935 618	100 %
Viviendas multifamiliares	-	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 más amplia en comparación con otras subzonas

FIGURA 5. ALQUILER MINORISTA POR PIE CUADRADO (NNN, MENSUAL, A PRECIOS CONSTANTES DE 2021



COMERCIO MINORISTA

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

Tendencias inmobiliarias

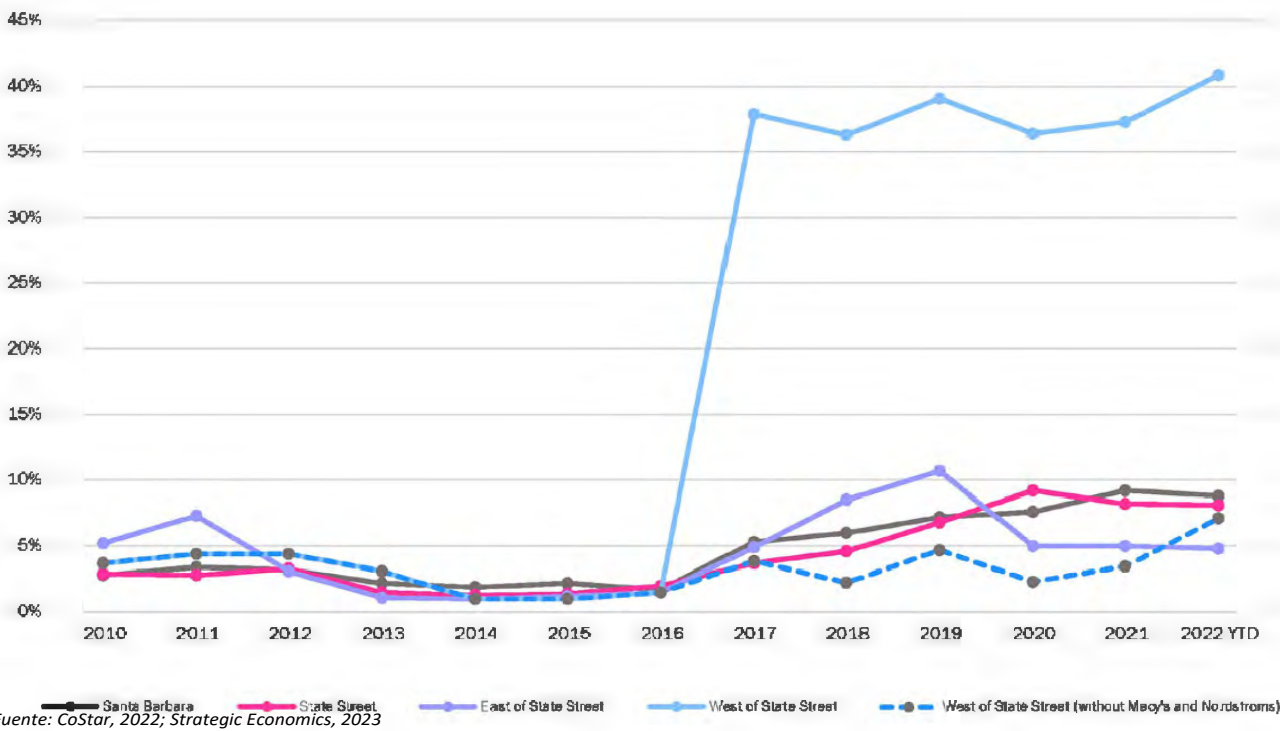
En la zona de estudio de State Street, el 59 % de la superficie de los edificios comerciales corresponde a locales comerciales. A lo largo de State Street, los locales comerciales representan aproximadamente el 72 % de

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

Alquileres

State Street había registrado alquileres comerciales más elevados que el resto del mercado de Santa Bárbara hasta hace poco, cuando 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 elevados que State Street desde 2013, probablemente debido a los alquileres del centro comercial Paso Nuevo.

FIGURA 6. TASA DE VACÍO EN LOCALES COMERCIALES



Fuente: CoStar, 2022; Strategic Economics, 2023

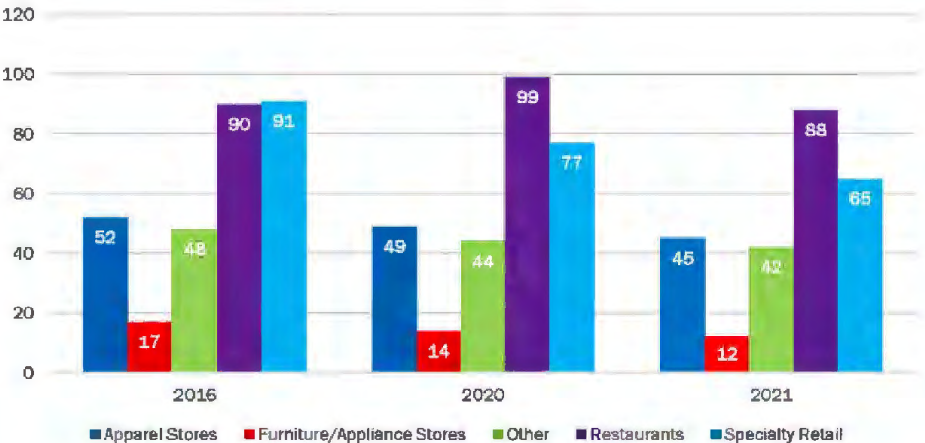
Desocupación

Las tasas de desocupación del sector minorista han presentado menos fluctuaciones y se han mantenido más estables en las diferentes zonas que los alquileres. La única excepción ha sido la subzona de 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 disponible los metros cuadrados de Macy's y Nordstrom, la tasa de desocupación en la subzona de WOSS habría

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

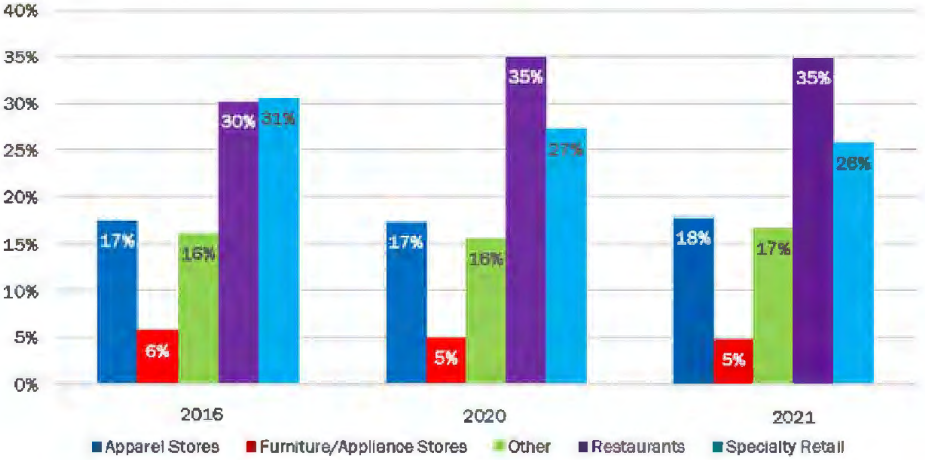
Macy's y Nordstrom representan, respectivamente, aproximadamente el 81 % del espacio comercial desocupado total en el área de estudio de State Street. Si se excluye del análisis la superficie total de Macy's y Nordstrom, la tasa de desocupación del área de estudio de State Street desciende al 3 %. Al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

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 LA ZONA DE ESTUDIO DE STATE STREET



Fuente: CDTFA, 2022; Strategic Economics, 2023.

RESULTADOS DE LAS VENTAS MINORISTAS

En esta sección se 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 objetivo de este análisis es mostrar qué segmentos del sector minorista están obteniendo mejores resultados en el área de estudio de State Street y determinar si existen discrepancias significativas entre subáreas o categorías de negocio.** El rendimiento se mide en función de las ventas totales, las ventas por establecimiento y las tendencias por categorías de negocio. Dado que el comercio minorista es un sector cíclico, cabe esperar cierta variación a lo largo del tiempo y entre las distintas categorías de negocio. 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, entre las que se incluyen la confección, el mobiliario y el comercio especializado. **La figura 7** muestra que el número total de establecimientos minoristas disminuyó entre 2016 y 2021. El comercio especializado registró el mayor descenso tanto en cifras absolutas como en porcentaje, con una pérdida de 26 tiendas y una disminución del 5 % en el número de establecimientos, tal y como se muestra en **la figura 8**. Las tiendas de ropa y de muebles solo registraron un descenso de siete y cinco establecimientos, respectivamente.

Los comercios de State Street registran sistemáticamente mayores ingresos por ventas, como se muestra en **la figura 10**, tal y como cabría esperar teniendo en cuenta el número relativo de comercios en cada subzona, tal y como se muestra en **la figura 9**. Todas las subzonas experimentaron un descenso de las ventas al inicio de la pandemia de COVID-19, pero las tres subzonas habían comenzado a recuperarse en 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.

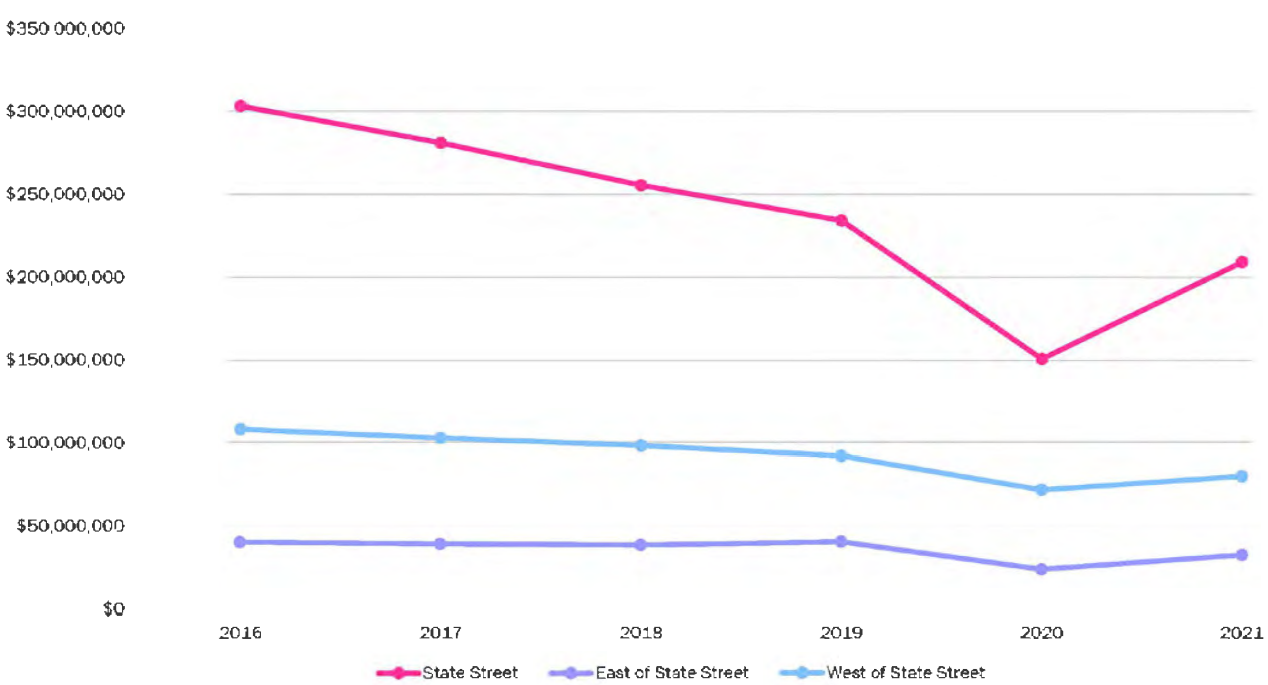
El tamaño medio de una tienda especializada varía mucho en función del tipo de tienda de que se trate. Puede tratarse tanto de una pequeña boutique como de una gran marca internacional.

FIGURA 9. NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS EN LA ZONA DE ESTUDIO DE STATE STREET POR SUBAREA

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Variación 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 %
Mobiliario/Electrodomésticos	17	16	16	15	14	12	-5	-29 %
Comercio minorista especializado	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 %
Comercio minorista especializado	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 %
Comercio minorista especializado	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.

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

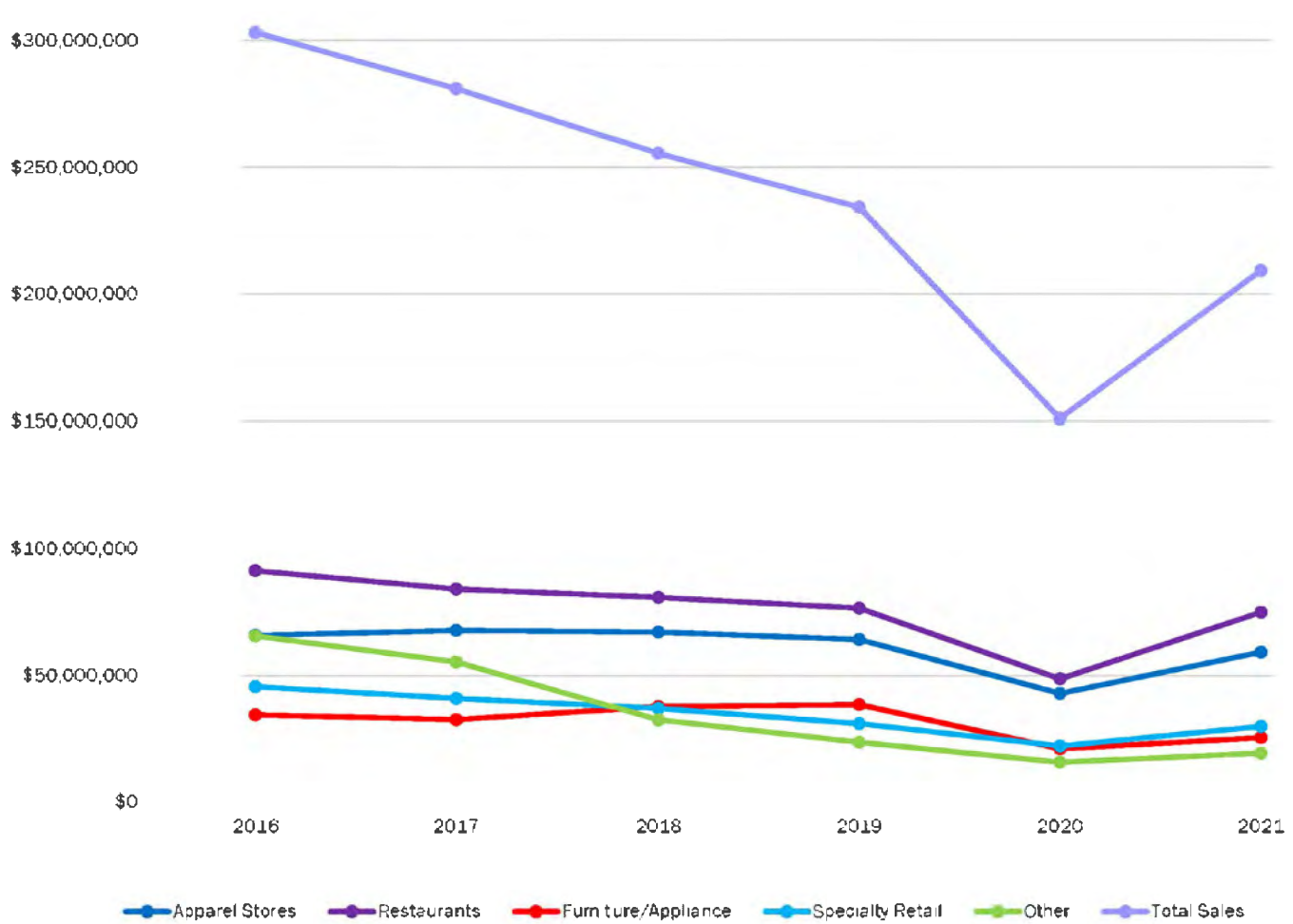


Fuente: CDTFA, 2022; Strategic Economics, 2023

Rendimiento comercial de State Street

Como se muestra en la figura 9, el número total de negocios en State Street ha disminuido un 16 % entre 2016 y 2021. El descenso comenzó antes de la pandemia de COVID-19, pero la mayor caída en el número de tiendas se produjo entre 2020 y 2021. Sin embargo, las ventas han seguido una tendencia 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 registrado sistemáticamente el mayor volumen de

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



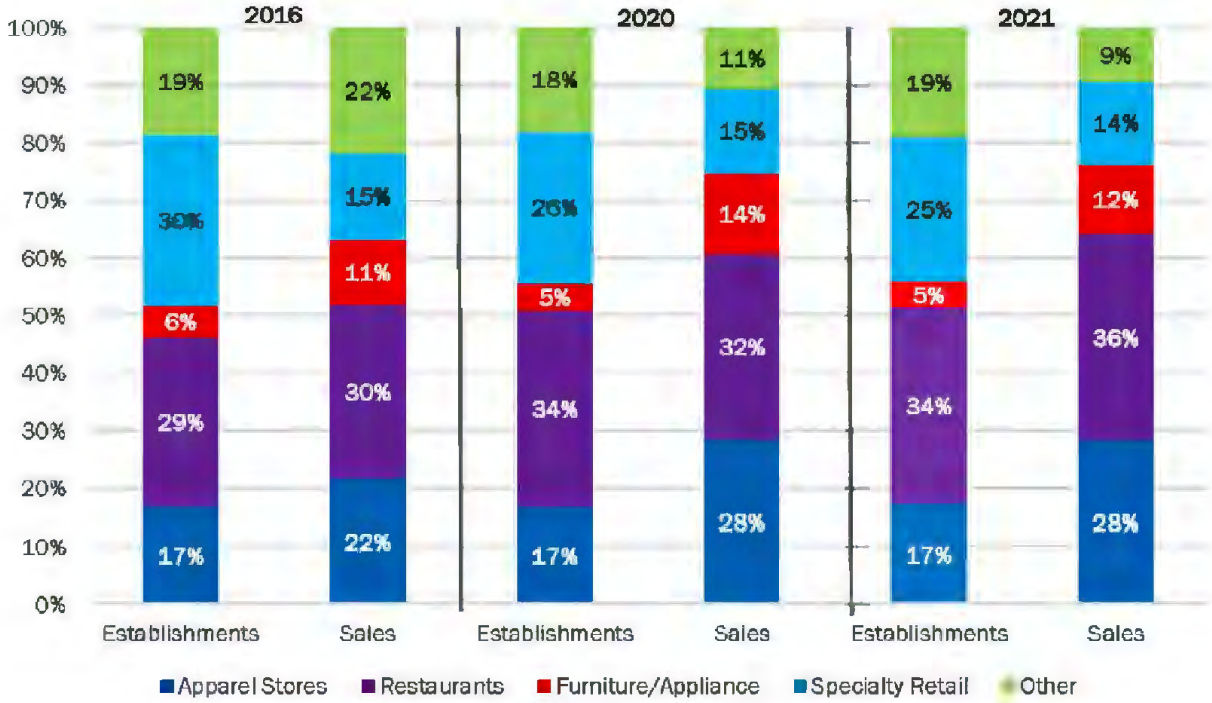
Fuente: CDTFA, 2022; Strategic Economics, 2023

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

Categoría comercial	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, tal y como se muestra en **la figura 11**, pero tanto las tiendas de ropa como las de muebles y electrodomésticos presentan unas ventas medias por establecimiento más elevadas, tal y 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**, se observa que cualquier tipo concreto de negocio, **los restaurantes, las tiendas de muebles y electrodomésticos y las tiendas de ropa han mantenido de forma constante una mayor cuota de mercado en State Street a lo largo del tiempo que otros tipos de negocio**. Los datos de ventas indican en conjunto que, en State Street, el han fluctuado en su mayor parte de acuerdo con los ciclos generales del 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. PORCENTAJE DE ESTABLECIMIENTOS Y VENTAS POR CATEGORÍA DE NEGOCIO EN STATE STREET



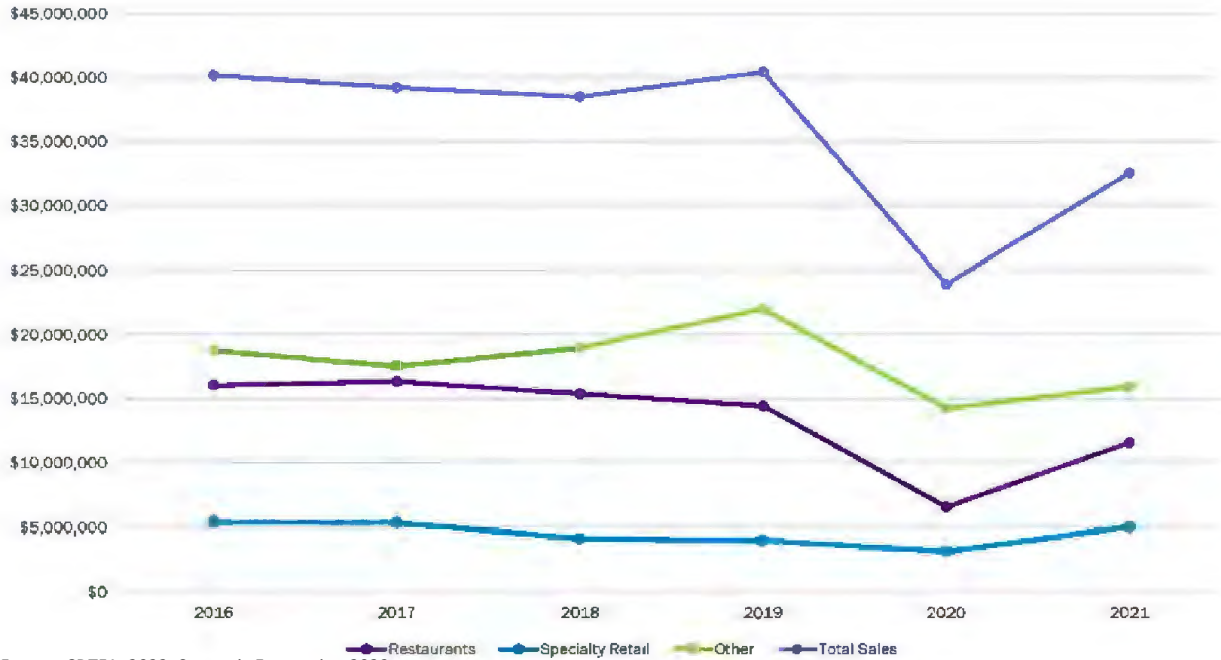
Fuente: CDTFA, 2022; Strategic Economics, 2023

Resultados del comercio minorista al este de State Street

Los comercios 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 cuenta con menos comercios de las tres subáreas del área de estudio y ha registrado el mayor descenso porcentual en el número de establecimientos entre 2016 y 2021.

En esta subzona, los comercios de la categoría «otros» son los que mejor rendimiento obtienen en ventas totales, y estos han experimentado la mayor recuperación en las ventas por establecimiento desde antes de la pandemia hasta 2021, tal y como se observa en la Figura 14 y la Figura 15. La comparación entre la cuota de las categorías de comercios y sus respectivas cuotas de ventas ha demostrado de forma sistemática que los comercios de la categoría «otros» son las que obtienen mejores resultados en este ámbito, tal y 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 agrupación 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 lujo en El Paseo, y no parece deberse a una falta de competitividad en las subzonas. Aunque el rendimiento global 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 EMPRESARIAL, AL ESTE DE STATE STREET (DÓLARES CONSTANTES DE 2021)

Categoría empresarial	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Restaurantes	573 728 dólares	605 810 \$	616 595 dólares	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 EMPRESARIAL AL ESTE DE STATE STREET

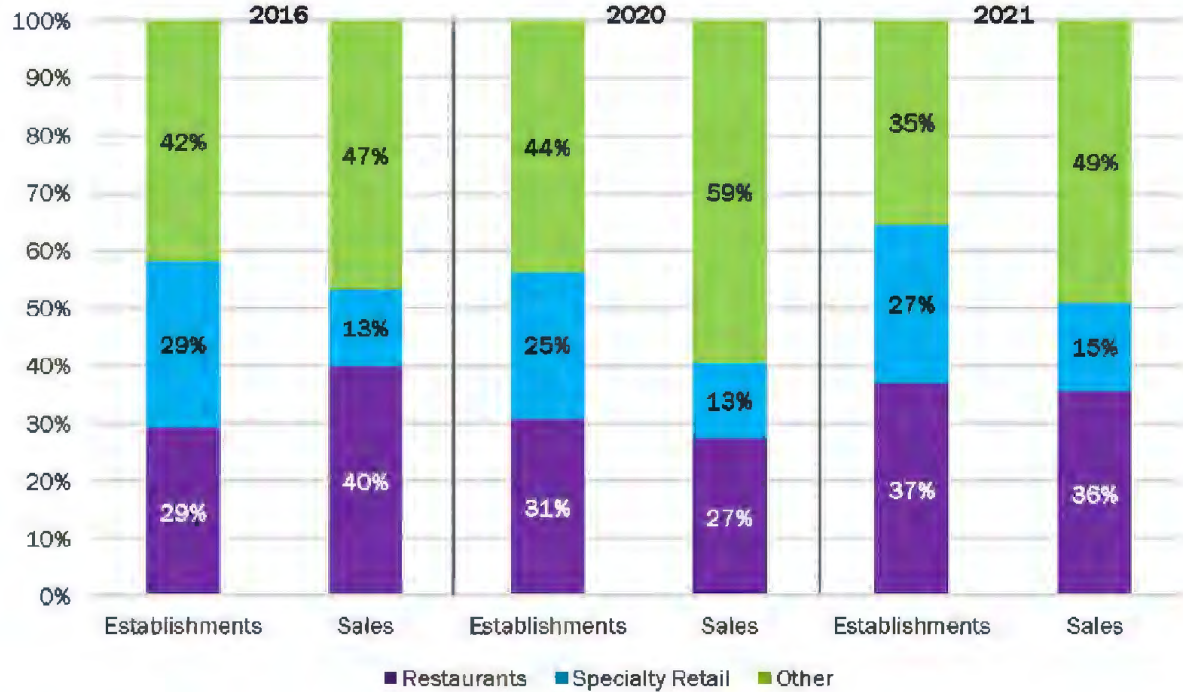
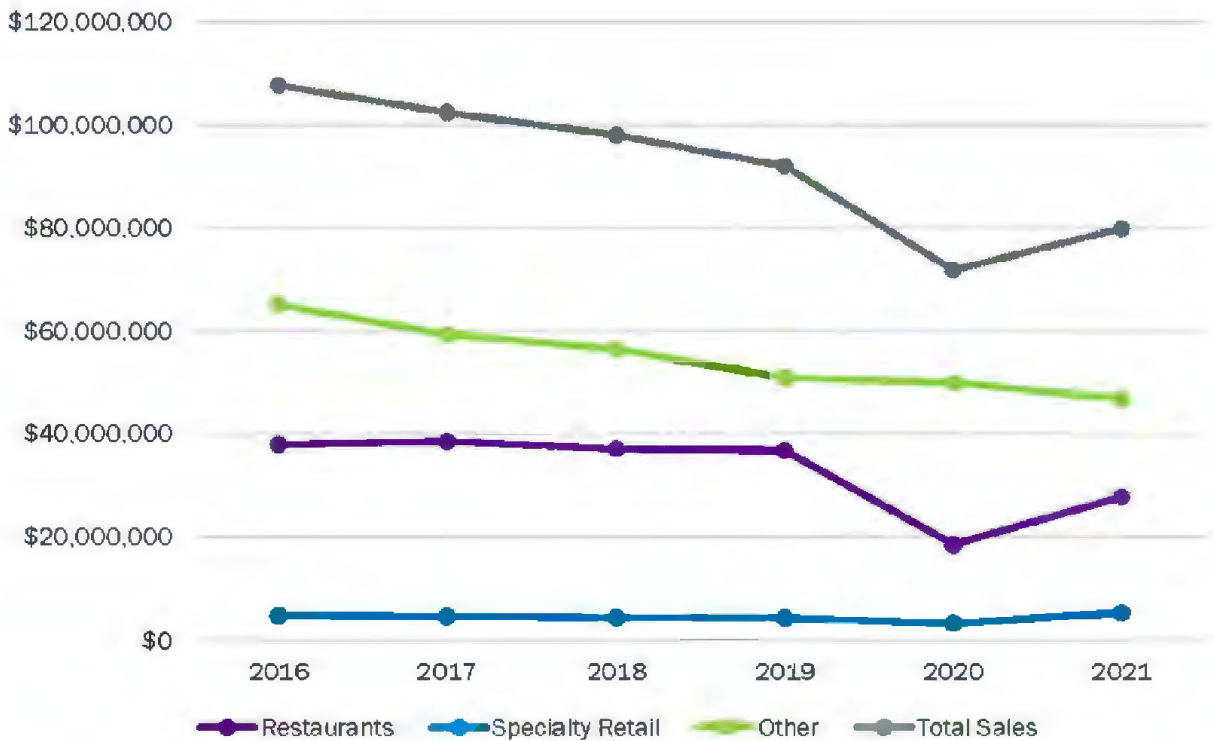


FIGURA 17. VENTAS POR CATEGORÍA EMPRESARIAL AL OESTE DE STATE STREET (EN DÓLARES CONSTANTES DE 2021)



Fuente: CDTFA, 2022; Strategic Economics, 2023.

Nota: «Otros» es una agrupación de categorías de negocio para cumplir con las normas de confidencialidad

Resultados del comercio minorista al oeste de State Street

Los negocios situados en el área de estudio de State Street, al oeste de la propia State Street hasta la calle Chapala, están compuestos principalmente por restaurantes, comercios especializados y «otros». Esta subzona alberga muchos de los negocios de Paseo

Nuevo, y ha registrado la menor disminución, tanto en número como en porcentaje, de establecimientos entre 2016 y 2021. En esta subzona, los negocios de la categoría «otros» son los que mejor rendimiento obtienen en ventas totales, y **estos negocios han experimentado la mayor recuperación en las ventas por establecimiento desde antes de la pandemia hasta 2021, tal y como se observa en la Figura 17 y la Figura 18.** La comparación de

FIGURA 18. INGRESOS MEDIOS POR IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS POR ESTABLECIMIENTO POR CATEGORÍA EMPRESARIAL, AL OESTE DE STATE STREET

Categoría empresarial	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 proporción de las categorías empresariales y sus respectivas proporciones de ventas ha demostrado sistemáticamente que las empresas «otras» son las que obtienen mejores resultados en esta zona, tal y como se muestra en la figura

19. Probablemente, esto se deba a los tipos de negocios ubicados en esta zona, especialmente 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 obteniendo buenos resultados al analizar su porcentaje de ventas en comparación con su porcentaje de ingresos. En general, esta subárea está obteniendo buenos resultados y se está recuperando satisfactoriamente desde el punto de vista de las ventas, sobre todo teniendo en cuenta la situación del centro comercial y las tendencias y ciclos nacionales del sector minorista, que en estos momentos son en gran medida desfavorables para los centros comerciales de gran formato

Resumen del mercado minorista

A pesar del aumento de las tasas de desocupación y de los distintos grados de éxito medidos en términos de ventas, ninguno de estos indicadores sugiere que la actividad minorista en el área de estudio se encuentre en un colapso total. Más bien, hay muchos factores en juego, entre ellos un declive de larga duración 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 de inmuebles renueven los espacios y avancen en el reposicionamiento de la zona de State Street.

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

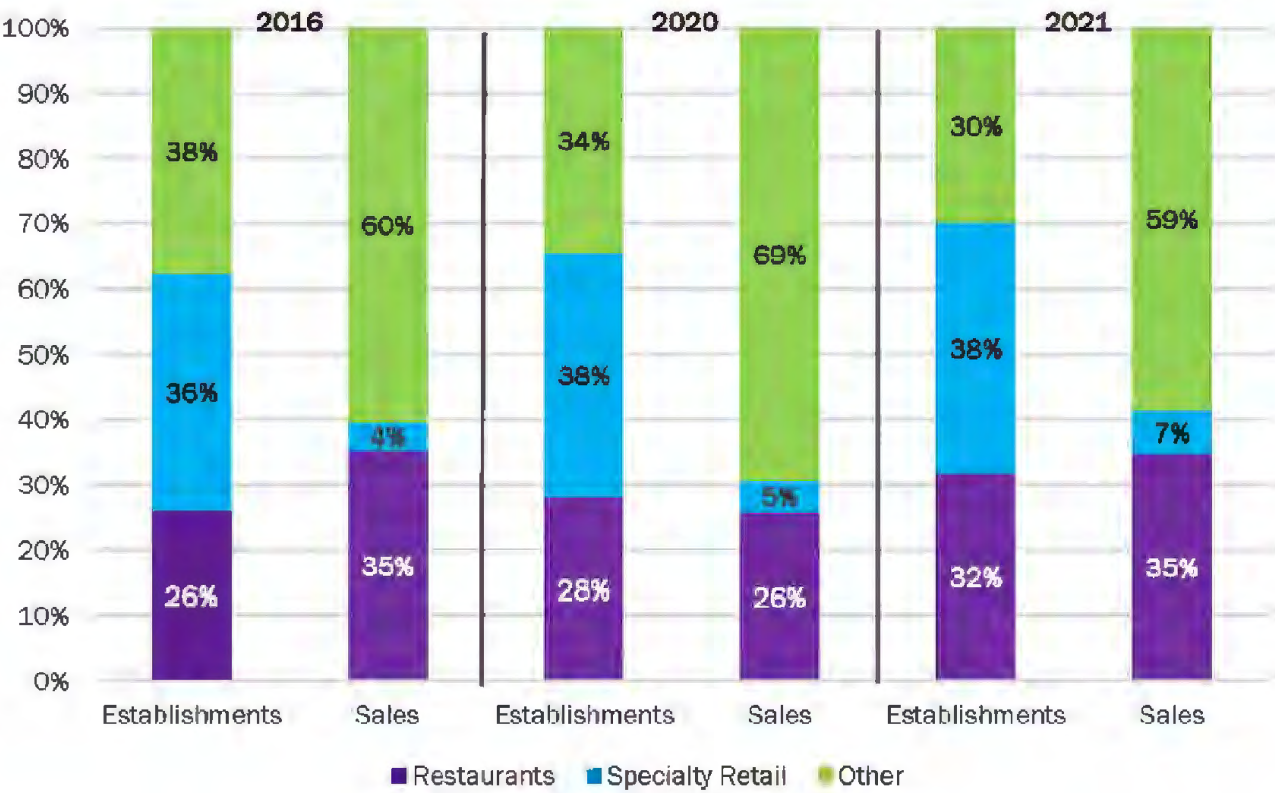


FIGURA 20. NÚMERO DE EDIFICIOS DE OFICINAS EN EL ÁREA DE ESTUDIO DE STATE STREET

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
Área total de estudio de State Street	63	62
Santa Bárbara	801	799

Fuente: CoStar, 2022; Strategic Economics, 2023.

OFICINAS

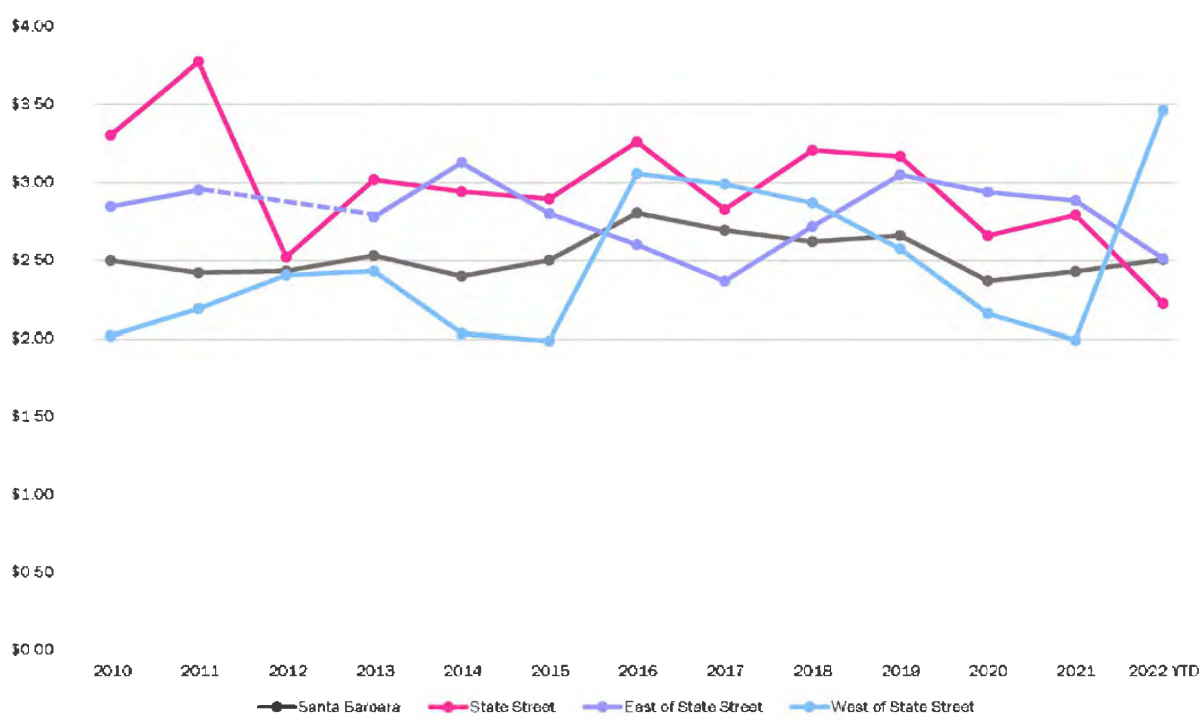
La zona de estudio de State Street cuenta con 62 inmuebles de oficinas, lo que representa el 8 % del total de inmuebles de oficinas de Santa Bárbara y el 28 % de la superficie total de edificios comerciales de la zona de estudio de State Street. La oferta de oficinas se ha mantenido estable a lo largo del tiempo y se concentra principalmente en las subzonas este y oeste de la zona de estudio, tal y como se muestra en **la figura 20**.

Los inmuebles de oficinas de la zona de estudio de State Street han tenido históricamente un ligero sobreprecio en comparación con las oficinas del conjunto de Santa Bárbara, tal y como se muestra en **la figura 21**. Antes de la pandemia, los alquileres eran, en general, más elevados en State Street que en otras zonas, aunque

los alquileres de State Street sufrieron un fuerte descenso entre 2021 y 2022, lo que refleja la decisión de varios grandes usuarios de oficinas de cerrar sus instalaciones y que sus trabajadores siguieran trabajando desde casa. Las tasas de desocupación en el área de estudio de State Street son, en general, más volátiles que en Santa Bárbara, tal y como se muestra en **la figura 22**, pero el reducido número de inmuebles de oficinas en el área de estudio implica que tan solo unas pocas vacantes pueden tener un gran impacto en la tasa de desocupación.

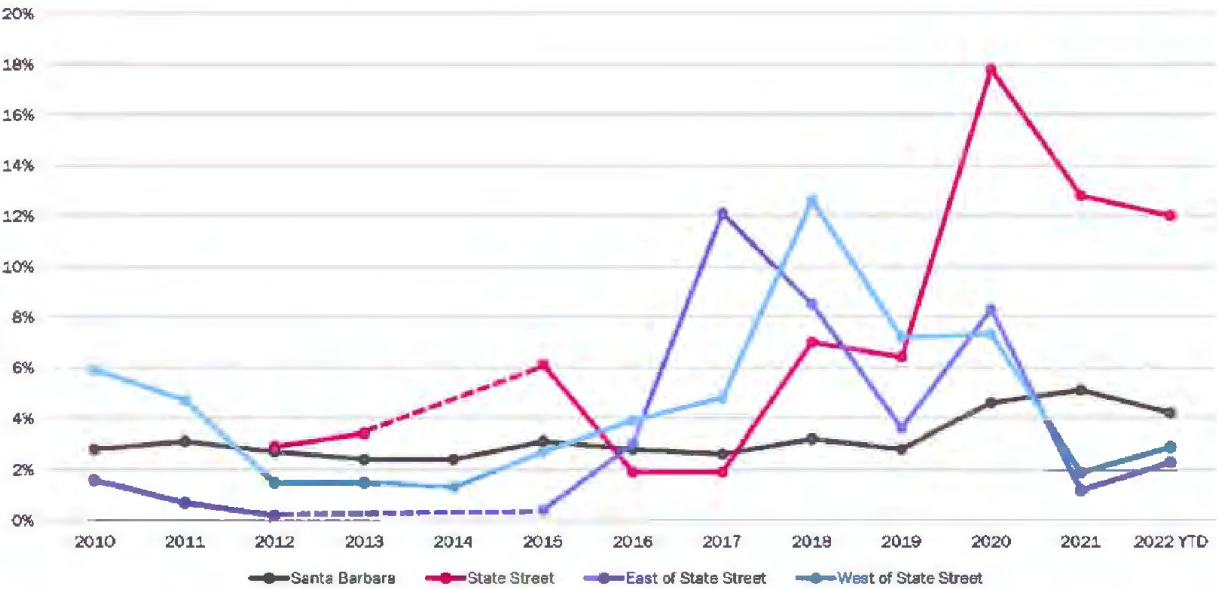
En general, Santa Bárbara cuenta con inmuebles de oficinas de pequeño tamaño en comparación con el resto de la región. Esto significa que puede haber una mayor rotación en las oficinas de Santa Bárbara, ya que los usuarios suelen trasladarse a edificios o complejos más grandes a medida que amplían sus negocios.

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



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

FIGURA 22. TASA DE VACÍOS EN OFICINAS



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

Además, esto significa que en Santa Bárbara es probable que aumenten las «start-ups» o las pequeñas empresas que utilicen 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 se produzca un retorno a

la oficina, seguirá existiendo 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 numerosos 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 número 1001 de State Street, donde trabajan aproximadamente 100 ingenieros, y tiene previsto contratar a 150 más. En esta sede alberga al equipo de Alexa Knowledge.

El edificio era anteriormente una tienda de Saks Fifth Avenue, que cerró en 2018. Aunque la incorporación de cientos de nuevos empleados beneficia a otros negocios del centro de la ciudad, el espacio de oficinas ha eliminado los comercios de la planta baja de State Street, un elemento clave para crear un espacio público animado.

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

FIGURA 23. OFERTA HOTELERA POR NÚMERO DE EDIFICIOS Y HABITACIONES

Geografía	2010		2022	
	Número de edificios	Número de habitaciones	(hasta la fecha) 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
Área total 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 parque inmobiliario en la zona objeto del estudio de State Street, pero existe un interés considerable por parte de las partes interesadas para seguir analizando ambos usos. En la actualidad, los hoteles representan aproximadamente el 5 % de la superficie construida en la zona de estudio de State Street, y las viviendas, aproximadamente el 3 %. Esta superficie corresponde únicamente a cuatro hoteles con unas 250 habitaciones y a unos cinco edificios multifamiliares con 100 viviendas. Sin embargo, hay algunos proyectos hoteleros y vivienda que se encuentran actualmente en fase de propuesta o en construcción en el área de estudio de State Street.

Evolución del mercado inmobiliario hotelero

Los hoteles de la zona de estudio de State Street representan aproximadamente el 7 % de las habitaciones hoteleras de Santa

Bárbara. Los hoteles no se concentran en la propia State Street, y el hotel más nuevo de la zona de estudio se encuentra en la subzona «East of State Street». Como se muestra en la figura 23, la oferta hotelera se ha mantenido, en general, estable a lo largo del tiempo tanto en la zona de estudio de State Street como en Santa Bárbara.

El mercado hotelero es sólido tanto en Santa Bárbara como en el área de estudio de State Street. El turismo es un componente fundamental de la economía de Santa Bárbara, y tanto el turismo como los viajes de negocios han contribuido a las elevadas tarifas hoteleras y a las tasas de ocupación. El hotel de State Street supera la media de Santa Bárbara y de los demás hoteles de la zona de estudio en cuanto a tarifa media diaria, tal y 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, tal y como se muestra en la figura 25.

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

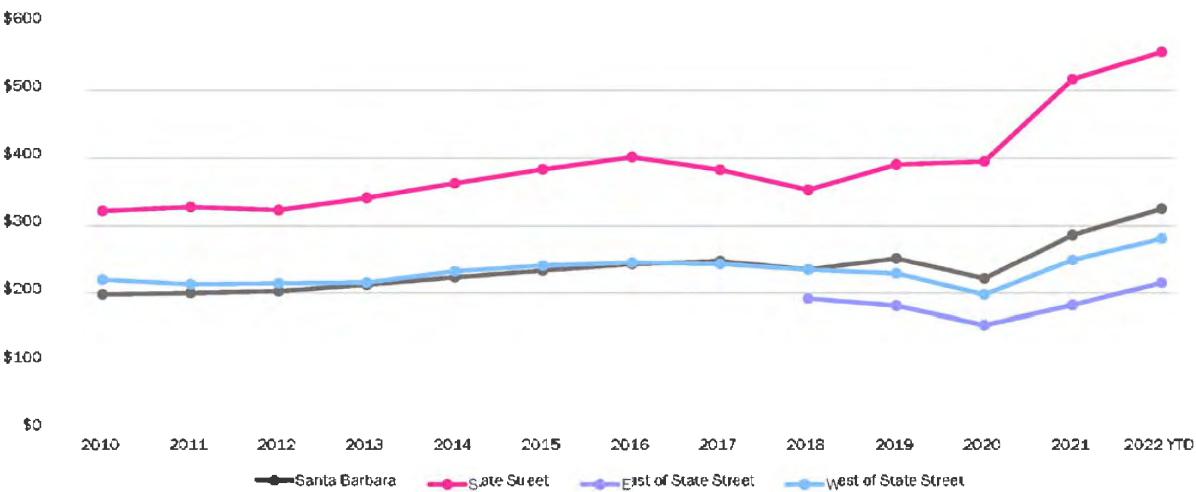
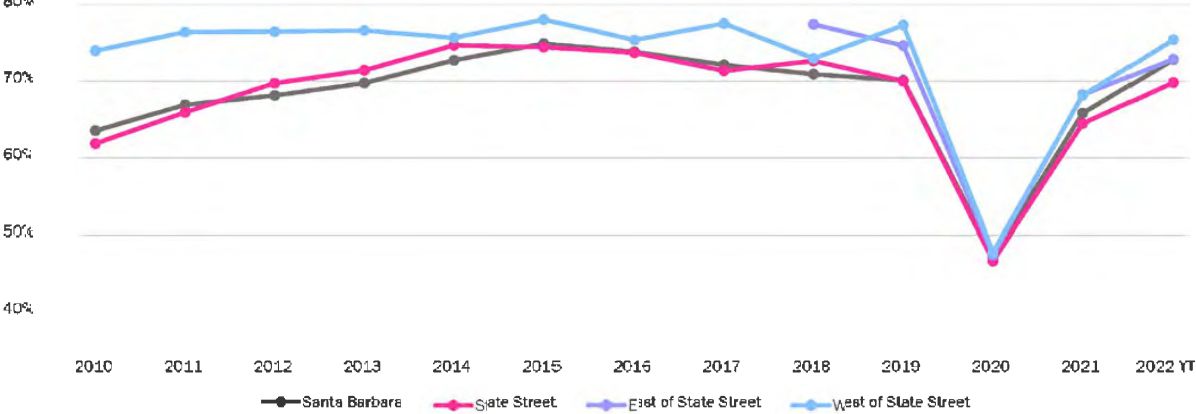


FIGURA 25. ÍNDICE DE OCUPACIÓN HOTELERA



Fuente: Costar, 2022; Strategic Economics, 2023.

FIGURA 26. PARQUE DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES POR NÚMERO DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS

Geografía	2010 Edificios	Vivien das	2022 Edificios	Acumulad o Unida des
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

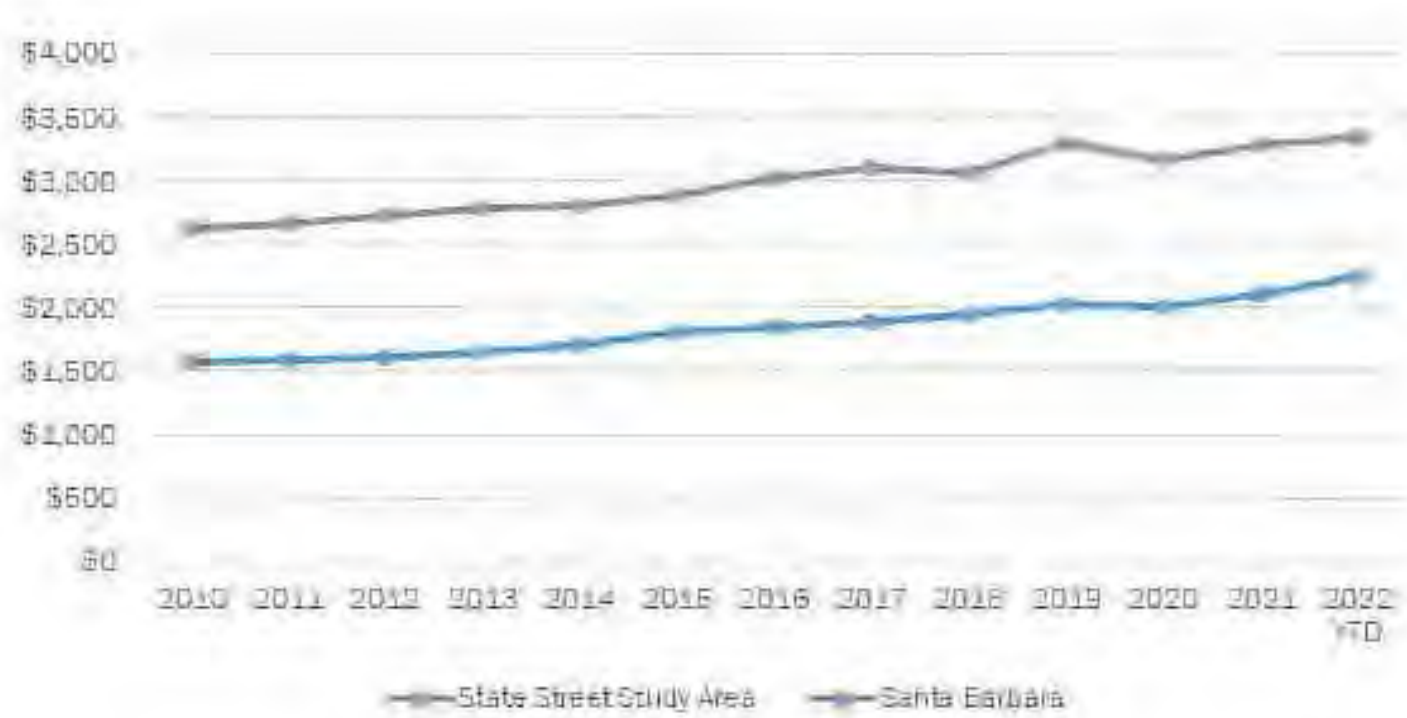
55 viviendas
construidas en
12 años.

Santa Bárbara 571
Rendimiento del mercado inmobiliario de
viviendas multifamiliares

La vivienda multifamiliar es un componente menor del panorama actual del área de estudio de State Street. Las viviendas multifamiliares del área de estudio de State Street representan solo el 1 % de las viviendas de Santa Bárbara. Como se muestra en la figura 26, el número 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 proyectos de viviendas dentro de la zona.

9408 586 9925
Las viviendas multifamiliares existentes en el área de estudio de State Street presentan un alquiler medio por vivienda y un alquiler por pie cuadrado más elevados que las medias de Santa Bárbara, tal y como se observa en la figura 27 y la figura 28. Debido al reducido número de viviendas, la tasa de desocupación también ha sido más volátil en algunas ocasiones, aunque las tendencias han seguido, en general, las de Santa Bárbara, tal y como se muestra en la figura 29. La construcción de más viviendas multifamiliares tiene un gran potencial de mercado teniendo en cuenta las tasas de alquiler y de desocupación actuales, aunque la viabilidad financiera de estos proyectos puede verse afectada por numerosos factores, como el coste de la rehabilitación en zonas históricas.

FIGURA 27. ALQUILER MEDIO POR VIVIENDA EN EDIFICIOS MULTIFAMILIARES



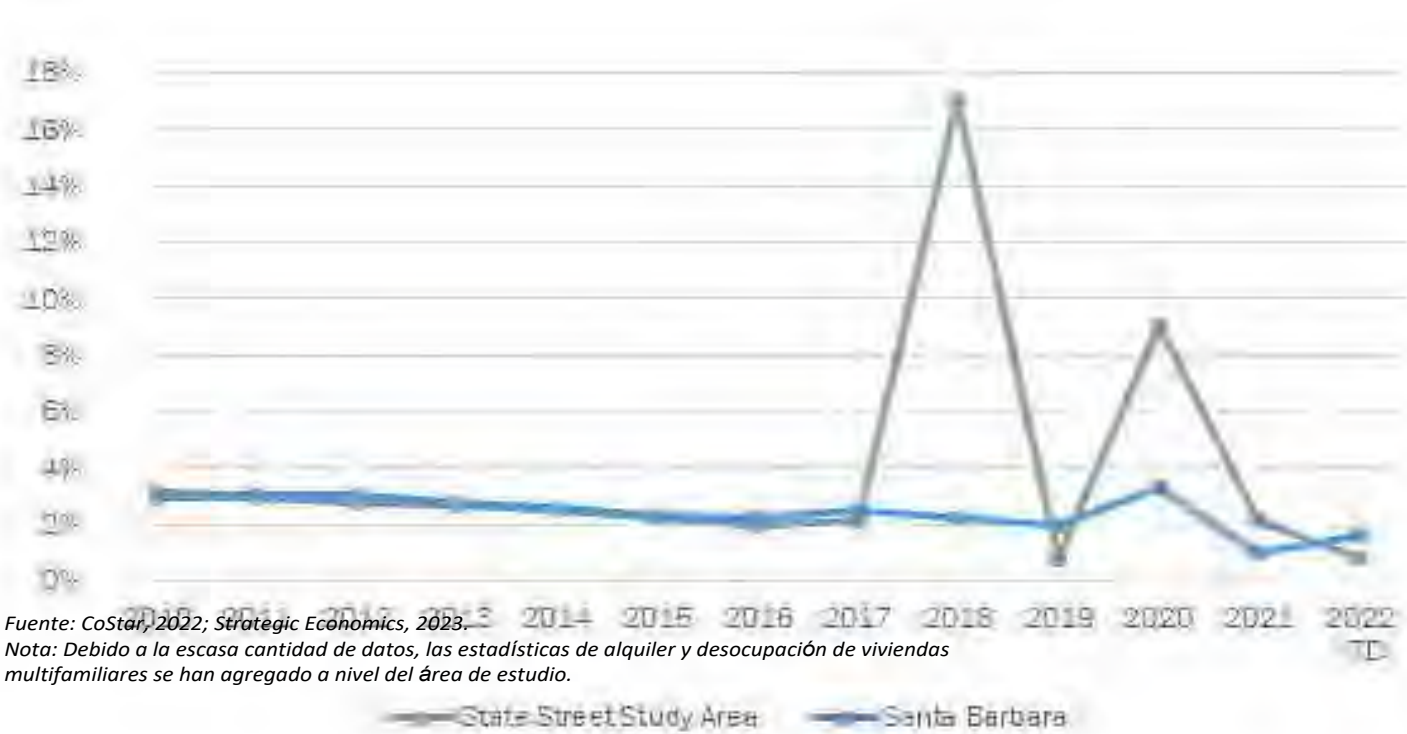
Fuente: CoStar, 2022; Strategic Economics, 2023.
Nota: Debido a la escasa cantidad de datos, las estadísticas de alquiler y desocupación de viviendas multifamiliares se han agregado a nivel del área de estudio.

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 sobre alquileres y vacantes en edificios multifamiliares se han agregado a nivel del área de estudio.

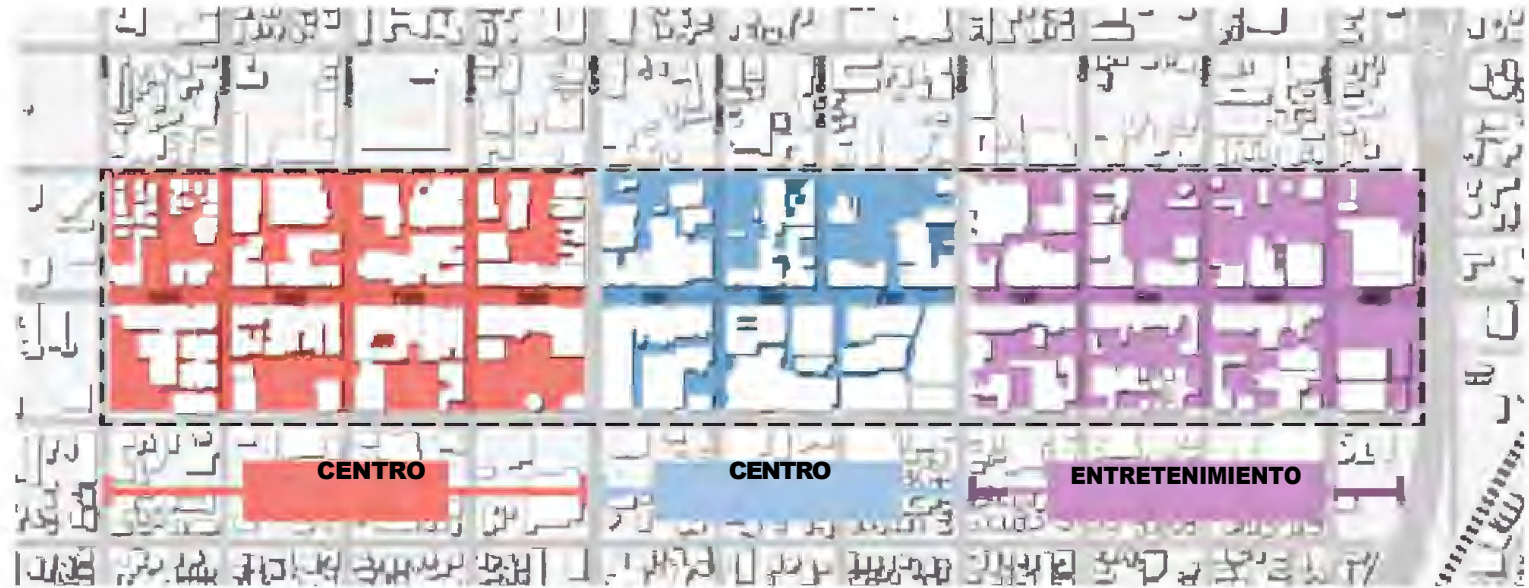
FIGURA 29. ÍNDICES DE VACÍO EN EDIFICIOS MULTIFAMILIARES



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.

Fuente: CoStar, 2022; Strategic Economics, 2023.
Nota: Debido a la escasa cantidad de datos, las estadísticas sobre alquileres y vacantes en edificios multifamiliares se han agregado a nivel de área de estudio.

ÁREAS CON CARÁCTER CARTERÍSTICO



SITUACIÓN BLOQUE A BLOQUE EN LA CALLE STATE

Las condiciones actuales de State Street han sido un punto importante en el debate sobre los futuros planes políticos relativos a los parklets, los cierres de calles, el fomento de usos adicionales y otros aspectos. 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 promotores y agentes inmobiliarios locales recorrieron a pie 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. Gran parte de estos debates se centró en la viabilidad de los negocios, la posibilidad de añadir nuevos usos o renovar los existentes, y la logística relacionada con los parklets y el cierre de la calle. El siguiente resumen por manzana 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 del ocio. Esta zona ha tenido buenos resultados, especialmente el bloque 500. **Cuenta con una alta concentración de terrazas y licencias para servir alcohol**, y es también la zona de State Street más cercana a otros puntos importantes de Santa



Lugares de interés de Barbara, como las playas y la Funk Zone. A pesar de seguir siendo una zona popular, la falta de trabajadores de oficina ha limitado los servicios diurnos, y la actividad comercial se concentra sobre todo concentra en las horas de la tarde y los fines de semana. Las partes interesadas señalaron que el estado de las aceras más anchas de las manzanas 500 y 600, así como el fácil acceso a los callejones, han contribuido al ambiente y al éxito de esta zona. Sin embargo, las aceras más estrechas de la manzana 400 siguen siendo motivo de preocupación. La actividad del mercado en las inmediaciones y los promotores locales mostraron interés en llevar a cabo proyectos adicionales de viviendas, hoteles o de uso mixto en estas manzanas, especialmente en la manzana 400.



Manzanas 700-900

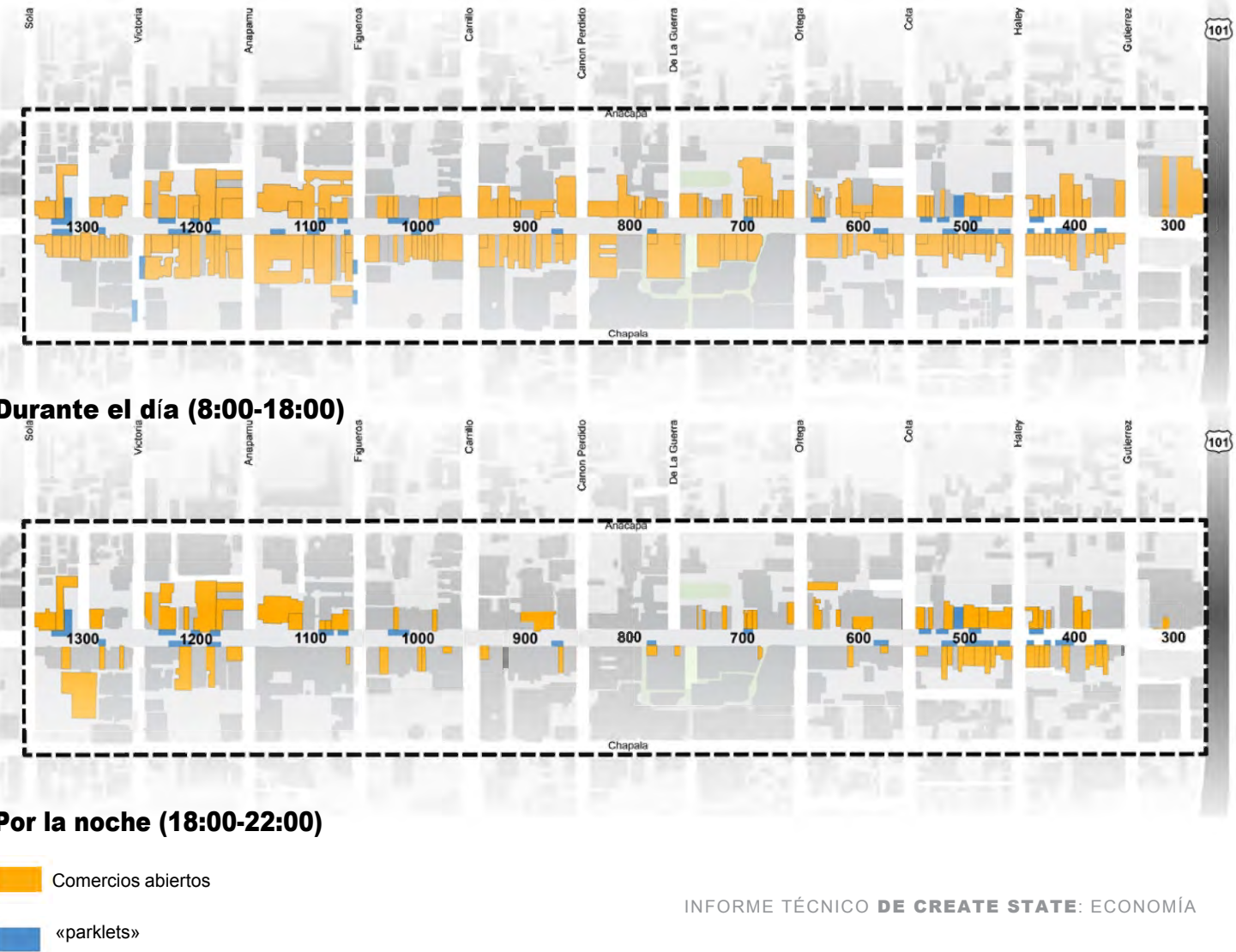
Las manzanas 700-900 de State Street presentan la mayor concentración de comercios minoristas tradicionales, pero carecen de restaurantes o bares, que se han convertido en elementos clave para otros segmentos a lo largo de la calle. Como se muestra en **la figura 30**, esto genera un vacío significativo en la actividad nocturna, y muchas partes interesadas consideran que esta zona es 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 que supone 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 dirigidas a las familias y a los niños. En las manzanas 800 y 900, se han propuesto recientemente 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 llegada de Amazon, múltiples espacios de uso propio y tanto una oficina como un restaurante que se preparan para abrir próximamente.

Mancomunidades 1000-1300

Las manzanas 1000-1300 se consideran generalmente el Distrito de las Artes de State Street y también están bien con una mezcla de locales comerciales y restaurantes. La opinión general de las partes interesadas era que esta zona va por buen camino y se está promocionando con éxito como un distrito artístico. Las obras de renovación del Museo de Arte de Santa Bárbara finalizaron el año pasado, y los negocios han logrado compartir espacios con configuraciones únicas. En una zona se ha conseguido añadir una vivienda encima de un local comercial mediante la reconversión de unas oficinas. Algunos espacios siguen siendo muy difíciles de ocupar, y los problemas de reparto y acceso siguen siendo motivo de preocupación, pero la opinión general indicaba satisfacción con esta zona, especialmente entre los residentes locales.

FIGURA 30. HORARIOS DE APERTURA DE LOS COMERCIOS





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 destinadas a devolver 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 tras la COVID-19. Las conclusiones clave de esta revisión bibliográfica para State Street están relacionadas con la incorporación de la equidad, el fomento de un uso diverso del espacio y el aprovechamiento del propio lugar como activo, tal y como se describe a continuación.

Plantearse preguntas sobre la equidad de oportunidades y resultados —como quién se beneficia de las inversiones en espacios públicos y si las empresas y los consumidores

de diferentes razas, niveles de ingresos y capacidades prosperan en estos espacios, puede ayudar a 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 indicadores como el valor del suelo y de los inmuebles y el ahorro de costes para las ciudades. Sin embargo, estos indicadores no reflejan necesariamente lo que hace que un lugar resulte dinámico, inclusivo o estimulante.

Un estudio de 2021 realizado por Brookings analizó si existen beneficios económicos de los espacios públicos que no quedan reflejados en los indicadores tradicionales, examinando inversiones públicas recientes en Albuquerque (Nuevo México), Flint (Míchigan) y Búfalo (Nueva York). **Cada una de estas ciudades había puesto en marcha 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 los alquileres para comerciantes 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 fomentaron una mayor inversión privada. Sus conclusiones principales fueron:

1. **Las inversiones contribuyeron a cambiar la percepción del público.** La activación diversa de los espacios mediante la inversión en programas, el fomento de los usos mixtos y el apoyo a los propietarios de pequeñas empresas desfavorecidas se consideró clave para fomentar una mayor resiliencia económica. Las personas que hacía tiempo que se habían olvidado de sus centros urbanos se vieron incentivadas a volver, quedarse y apoyar a las pequeñas empresas de la zona. En al menos una de estas ciudades, los entrevistados expresaron que estas inversiones habían mejorado su percepción de la salud económica general de la ciudad.
2. **Las inversiones públicas impulsaron la inversión privada.** La mayoría de los entrevistados consideraba que la inversión pública había dado al sector privado más confianza para invertir en los centros urbanos. La combinación de inversiones públicas y privadas se consideró crucial para atraer suficiente afluencia de público como para catalizar realmente 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 ofrecer locales comerciales y puestos de venta ambulante a precios inferiores a los del mercado, crear una cocina industrial y proporcionar apoyo empresarial y tutoría resultaron fundamentales. Estas decisiones respaldaron soluciones altamente localizadas que ayudaron a los emprendedores e inspiraron a los consumidores.

Las soluciones estratégicas y localizadas que apoyan los activos existentes de un lugar son cruciales para ocupar los locales vacíos. Si bien la captación de empresas puede desempeñar un papel

importante a la hora de ocupar los locales vacíos, centrarse exclusivamente en este método en lugar de potenciar los activos

locales existentes puede suponer una oportunidad perdida. En Euclid (Ohio), el Ayuntamiento, en colaboración con los propietarios de inmuebles del centro de la ciudad,

ha puesto en marcha estrategias para ocupar los espacios vacíos de su calle principal, centrándose en apoyar a las pequeñas empresas manufactureras locales propiedad de personas negras e hispanas/latinas. Su estrategia incorpora cuatro elementos clave:

1. Formar a los futuros propietarios de negocios minoristas en la fabricación a pequeña escala,
2. identificar locales comerciales flexibles,
3. ofrecer ayudas específicas para el alquiler, y
4. promover el espacio y los negocios que lo ocupan.

Este conjunto de estrategias resulta especialmente pertinente para zonas en las que resulta difícil ocupar los edificios debido a su tamaño y de configuración, lo cual es un problema en State Street.

Para lograrlo, durante un periodo de 12 meses, el alcalde y otros dirigentes municipales trabajaron para identificar proyectos a pequeña escala

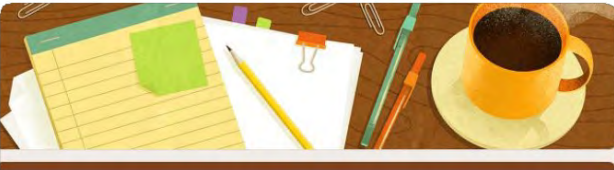
fabricantes, entrevistaron a empresarios locales y organizaron un concurso para

pequeñas empresas, denominado «Recast Small Business». A continuación, el Ayuntamiento, a través de una colaboración público-privada con los propietarios del centro de la ciudad, identificó espacios comerciales flexibles, creó un fondo de subvenciones para el alquiler y firmó un contrato de arrendamiento principal para cuatro locales vacíos contiguos. También ha proporcionado formación empresarial y apoyo en áreas como la fijación de precios, el marketing, el comercio electrónico y la distribución.

Esta combinación de estrategias resulta especialmente útil para ampliar negocios desde casa o startups que necesitan un espacio sencillo para la fabricación.

Algunos ejemplos de negocios que pueden ocupar estos espacios en estas condiciones son los que elaboran productos como alimentos especializados —por ejemplo, salsas picantes—, los fabricantes de joyas, los fabricantes de velas y otros oficios artesanales. Los edificios alargados pueden dividirse

en una parte dedicada a la venta al por menor y otra a 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 entre bastidores. Apoyar la expansión de los negocios desde casa de esta manera también resulta útil, ya que estas empresas suelen contar ya con una



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.

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 las conclusiones 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 complejas y fomente un crecimiento económico inclusivo.



4 ESTUDIOS DE CASO DE

State Street es un lugar único con sus propios activos y retos 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 abordado problemas similares.

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

SAN LUIS OBISPO, CALIFORNIA

El centro de San Luis Obispo, situado a unas 100 millas de Santa Bárbara, se ha enfrentado a cuestiones similares a las de State Street a lo largo de la pandemia de COVID-19 en relación con el tráfico rodado, la vitalidad del comercio minorista y la restauración, 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 rodado de forma significativa, pero ha estado trabajando para crear un centro urbano de uso mixto y orientado a los peatones. Esto incluye dar prioridad a los peatones y ciclistas, considerando el tráfico rodado y el aparcamiento como una necesidad secundaria, y desplazando estos aspectos hacia la periferia.

Una consecuencia de la orientación peatonal del centro ha sido la decisión de convertir en permanente, a partir del otoño de 2022, el programa de comidas al aire libre, que se puso en marcha 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 encuentro 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 dispongan de su propio espacio de comedor al aire libre.
- 2. Para los restaurantes que sí disponen de espacio para comer al aire libre, se han adoptado un programa de tasas y una normativa de diseño. Las tasas incluyen una tasa única de solicitud y una tasa de uso, y varían en función de si el restaurante cuenta con un «parklet», una terraza en la acera o mesas y sillas, tal y como se muestra en la figura 31.

Estos dos programas, en conjunto, crean un sentido activo de pertenencia al lugar, se adaptan a las preferencias de los clientes por comer al aire libre y hacen que la aplicación del programa sea más equitativa para aquellos que cuentan con diferentes tipos de espacio o carecen de él para el servicio al aire libre, con el fin de apoyar a todos los restaurantes de la zona.

FIGURA 31. BAREMO DE TASAS PARA LA RESTAURACIÓN AL AIRE LIBRE DE SAN LUIS OBISPO

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

*Las tarifas se incrementarán anualmente a partir de julio de 2024 en función del Índice de Precios al Consumo (IPC)
En el caso de los parklets que incluyan aparcamiento para bicicletas, la superficie destinada a dicho aparcamiento no se incluye en la tarifa de uso.





GREENVILLE, CAROLINA DEL SUR

El centro de Greenville, en Carolina del Sur, ha acaparado recientemente mucha atención por su potencial de inversión y su atractivo como destino. Greenville comparte muchas características con Santa Bárbara, entre ellas su condición de con edificios históricos y una economía diversificada. Durante el punto álgido de la pandemia de COVID-19, Greenville siguió creciendo económicamente con una tasa de desempleo muy por debajo de la media nacional y más de dos docenas de empresas de diversos sectores anunciaron proyectos en Greenville en 2020. Gran parte del éxito económico de Greenville en los últimos años se ha atribuido a las inversiones realizadas en su centro, lo que la ha convertido en un lugar extremadamente atractivo para los residentes, 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 instalado en la zona más amplia del centro para dar soporte a los usos más orientados al consumidor.

La planificación urbanística del centro de Greenville ha promovido un estilo de vida al aire libre haciendo hincapié en sus recursos naturales, como el Falls Park on the Reedy, mediante conexiones

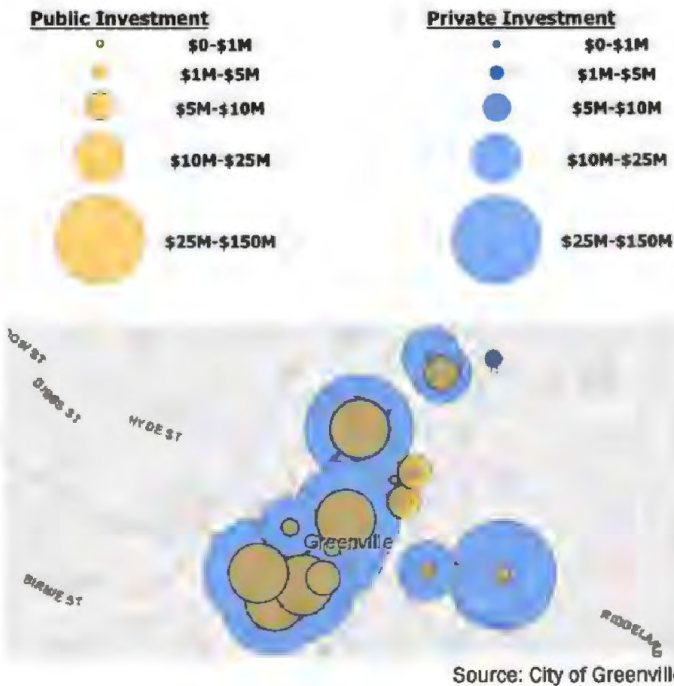
con cinturones verdes, plazas públicas y miradores. El paisajismo y el diseño urbano complementarios, que incluyen una amplia cobertura arbórea, aceras anchas, un trolebús gratuito y un aparcamiento limitado, hacen que la zona esté orientada a los peatones. Las mejoras en el paisajismo y el diseño urbano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

La calle principal del centro de Greenville, y la zona en su conjunto, propicia un entorno propicio para el éxito de los comercios minoristas y los restaurantes. **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 municipal de comidas al aire libre, que adopta un estilo de cafetería europea en lugar de «parklets», y la alta concentración de más de 100 restaurantes locales en tan solo 10 manzanas contribuye al

atractivo de la zona como uno de los mejores lugares para comer y tomar algo en Carolina del Sur. Los restaurantes, las viviendas y las oficinas se combinan con los comercios para crear un entorno animado y apto para los peatones.

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 fundamentales que se han empleado recientemente en el centro de Greenville para reforzar su entorno comercial:

1. **Greenville ha contratado a un consultor especializado en la captación de comercios para que le ayude a ocupar los locales que permanecen vacíos de forma persistente.** Para mantener el carácter selecto del entorno, el consultor no se centrará en minoristas nacionales, como las cadenas de tiendas. Por el contrario, tratará de atraer a negocios locales o a empresas que ya cuenten con una o dos tiendas en otras ciudades, pero que se ajusten a las características de Greenville.
1. **Los comercios han adoptado un modelo de venta al por menor híbrido y experiencial.** Algunas tiendas han mantenido su entorno puramente comercial, pero otras empresas locales han comenzado a organizar eventos o clases, como talleres de fabricación de velas, en sus locales.
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 la compra reutilizables con la marca a las tiendas participantes.



1. **El Ayuntamiento cuenta con un programa de aceleración de empresas de minorías.** Este programa ayuda a los propietarios de pequeñas empresas a elaborar planes estratégicos, ofrece formación específica, asesoramiento empresarial, así como eventos y oportunidades para establecer contactos con el fin de forjar relaciones con grandes corporaciones.
- 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 actuales. La zona se ha promocionado con éxito como un destino peatonal, centrándose en las pequeñas empresas mediante la promoción de usos mixtos y estrategias específicas para el comercio minorista y la restauración.



PEARL STREET, BOULDER, COLORADO

Pearl Street, en Boulder (Colorado), es uno de los centros comerciales peatonales más conocidos de Estados Unidos y, en general, se considera uno de los más exitosos. Tiene una extensión de cuatro manzanas y se cerró al tráfico rodado por primera vez en 1977 para ofrecer una experiencia alternativa a los centros comerciales suburbanos. Como se muestra en las figuras 32 y 33, los inmuebles de Pearl Street tienen sistemáticamente alquileres más altos que el resto de Boulder.

Desde su inauguración, se han llevado a cabo varias «renovaciones» urbanísticas para que la zona siga resultando atractiva tanto para los consumidores como para 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 actividad turística. **Esta zona está gestionada por el Departamento de Parques de la ciudad y también forma parte del Distrito de Mejora Empresarial 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.**

Al tratarse de un centro comercial peatonal, Pearl Street debe mantenerse como un lugar atractivo y dinámico para conservar un volumen de tráfico peatonal lo suficientemente sustancioso. Al igual que en los otros casos de estudio, esto se ha logrado en gran medida mediante una combinación específica de usos que fomenta la actividad a lo largo de toda la semana, tanto de día como de noche. Pearl Street cuenta con una mezcla de tiendas y restaurantes de propiedad local, espacios artísticos y públicos que atienden especialmente a las necesidades de los niños y las familias, con distintas zonas de juego repartidas por toda la zona. Entre los eventos especiales destacan una serie anual de conciertos de verano, el Festival Asiático de Boulder y una «estampida» en equipo previa a 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 comercios, y las cadenas de tiendas representan menos del 30 % de los negocios de la zona. Las cadenas de tiendas presentes en la zona tienden a complementar la imagen de marca de la zona, centrada en el estilo de vida al aire libre. Además, en 2017, el Ayuntamiento aprobó una ordenanza que exige una revisión discrecional de todas las entidades 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 COMERCIAL, NNN, POR PIE CUADRADO

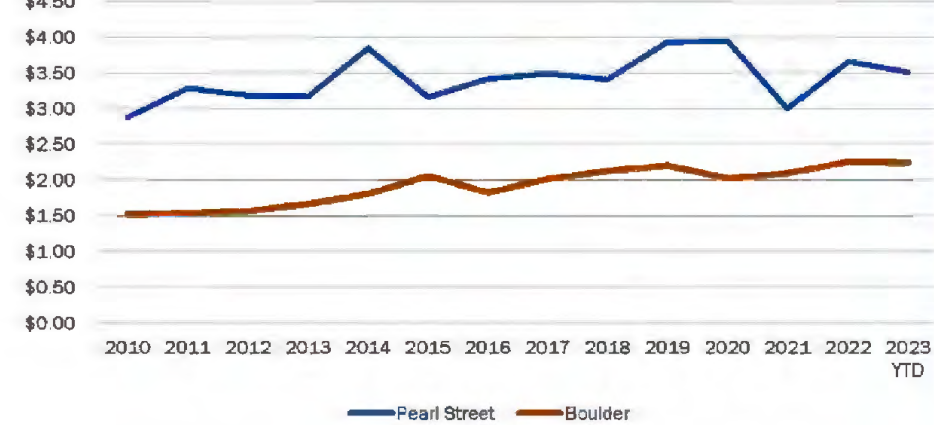
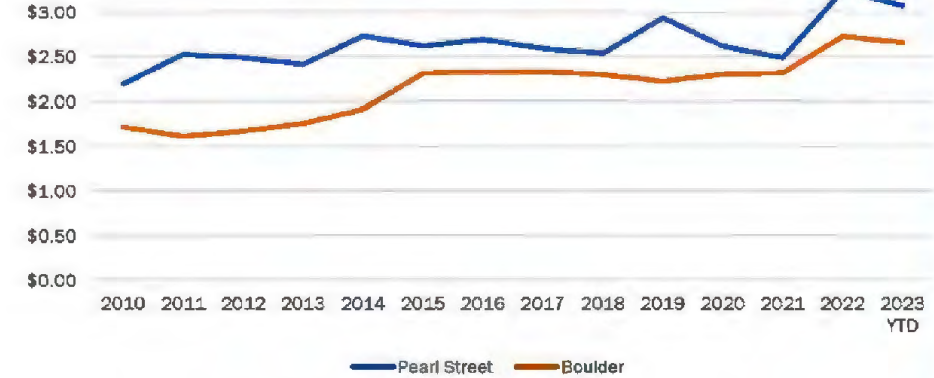


FIGURA 33. ALQUILER DE OFICINAS, NNN, POR PIE CUADRADO



Fuente: CoStar, 2023; Strategic Economics, 2023

CÓMO MEDIR EL ÉXITO DE PEARL STREET

¿CÓMO SE COMPARA?

Pearl Street es la ubicación más codiciada de Boulder. Presenta de forma constante tarifas de alquiler de locales comerciales y oficinas más elevadas que otras zonas de la ciudad.

- » En 2023, los precios de alquiler de locales comerciales son **un 27 % más altos** que la media de la ciudad.
- » Se estima que Pearl Street aporta 4 millones de dólares en ingresos anuales por impuestos sobre las ventas.
- » Pearl Street es un destino tanto para los residentes locales como para los turistas. Atrae a turistas de fuera del estado (el 39 % de los visitantes), residentes de Boulder (36 %) y residentes de Colorado que no viven en el condado de Boulder (14 %)

¿AMPLIACIÓN?

El centro comercial Pearl Street Mall está cerrado al tráfico en un tramo de cuatro manzanas. Durante la pandemia de COVID-19, el Ayuntamiento cerró otras dos manzanas en los extremos oeste y este de la calle para dar cabida al aumento de la actividad al aire libre y a 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 que sean permanentes.

El Ayuntamiento de Boulder está barajando dos propuestas: la ampliación del Pearl Street Mall como espacio exclusivo para peatones, o la ampliación del centro comercial como calle compartida que pueda acoger vehículos o ser exclusiva para peatones según sea necesario a lo largo de la semana o

y en los alrededores de Pearl Street por este tipo concreto de negocio. Pearl Street también cuenta con terrazas de restaurantes, y en 2022, el Ayuntamiento puso en marcha un programa piloto de cinco años para ofrecer soluciones más permanentes de comedores al aire libre, incluidos los «parklets». Todos los comedores al aire libre deben cumplir unas normas de diseño específicas, que ofrecen suficiente flexibilidad para permitir la individualidad, y el Ayuntamiento adquirió de forma centralizada para los negocios interesados. Los restaurantes que participen en la restauración al aire libre deben pagar tasas anuales que varían en función de si se encuentran dentro o fuera del centro comercial peatonal, de si ubican sus mesas en la vía pública y de si utilizan sus propios elementos de infraestructura que cumplen con la normativa o participan en el programa de compra al por mayor. Las tasas se muestran en **la figura 34**. Gracias a soluciones de carácter marcadamente local, una sólida imagen de marca y el equilibrio entre la conservación del patrimonio histórico y la individualidad de los negocios, Pearl Street ha sido un centro comercial peatonal de éxito durante décadas.

FIGURA 34. TARIFAS DEL PROGRAMA PILOTO DE MESAS AL AIRE LIBRE EN BOULDER, COLORADO

Opción A: Vía pública	Infraestructura conforme al programa piloto adquirida de forma individual por las empresas que cumplan los requisitos	Cuota anual en el centro comercial (permiso revocable + infraestructura): 35 \$/pie cuadrado Cuota anual fuera del centro comercial (permiso revocable = infraestructura): 35 \$/pie cuadrado
Opción B: dominio público	Infraestructura conforme al programa piloto adquirida al por mayor por el Ayuntamiento y cedida a empresas que cumplan los requisitos durante 5 años	Cuota anual dentro del centro comercial (solo permiso revocable): 18,76 \$/pie cuadrado Cuota anual fuera del centro comercial (solo para permisos revocables): 13,13 \$/pie
Opción C - Propiedad privada	Infraestructura conforme al programa piloto adquirida de forma individual por empresas que cumplan los requisitos	cuadrado Ninguna

Fuente: Ayuntamiento de Boulder, 2022.





5 PRINCIPALES CONCLUSIONES DE « »

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 permanente 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 extraen las siguientes conclusiones clave:

1. **El área de estudio de State Street se enfrenta a retos 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 el sector 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 la media de ventas por establecimiento, en todas las categorías, las ventas aumentaron en 2021 hasta alcanzar niveles superiores a los de 2019. Esto sugiere que se ha producido cierta selección natural y que los negocios más débiles han cerrado, mientras que los más sólidos siguen fortaleciéndose.

3. **Es probable que los alquileres más bajos de los locales comerciales se recuperen a medida que el sector se reponga con el tiempo.** Las tendencias muestran que los alquileres comerciales tienden a fluctuar con el tiempo debido a la naturaleza cíclica de los mercados. No hay nada que sugiera que las recientes bajadas de los alquileres 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 se mantienen relativamente estables.** Se consideran saludables si

se sitúan entre el 5 y el 10 por ciento. La zona de estudio de State Street ha registrado tasas de desocupación extremadamente bajas durante muchos años y, aunque estas han aumentado desde la pandemia, las tasas generales siguen estando por debajo del 10 por ciento si se excluyen del inventario los locales de Macy’s y Nordstrom.

5. **Las tasas de desocupación de oficinas son más elevadas en State Street, pero están disminuyendo.** Los usos de oficinas en State Street y en el área de estudio de State Street constituyen una fuente vital de apoyo para los restaurantes y otros negocios de la zona. Tal y como han comprobado otros centros urbanos de todo el país, atraer y retener a los usuarios de oficinas en el centro 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 obteniendo muy buenos resultados.** Esto sugiere que existe una fuerte demanda de viviendas adicionales en la zona. Además, las nuevas viviendas pueden reforzar el atractivo de la zona para las empresas que buscan ubicaciones en las que sus trabajadores puedan ir al trabajo a pie o en bicicleta, además de poder acceder a un animado distrito de restaurantes y ocio.

7. **Una «creación de espacios» excepcional genera valor.**

Muchas otras comunidades pequeñas y medianas han invertido en convertir sus centros urbanos en lugares excepcionales mediante la inversión en parques, arbolado urbano, espacios de alta calidad para comer al aire libre y la organización continua de eventos.

8. **Dirigirse a la población local 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, apoyando a negocios locales singulares, fomentando el 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 urbano 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 retos que afectan a los centros urbanos de todo el país, muchos de los cuales están interrelacionados y han ido evolucionando a lo largo de 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 Norteamérica. Estas tendencias comenzaron mucho antes de la pandemia de la COVID-19, pero la pandemia provocó un profundo cambio en los hábitos laborales que ha agravado estas tendencias preexistentes. El aumento del teletrabajo o del trabajo híbrido ha reducido la población diurna que sustentaba el comercio minorista y la restauración en los centros urbanos. En combinación con los cambios en el sector minorista, el tráfico peatonal en los centros urbanos ha disminuido, lo que ha provocado un aumento de los locales comerciales vacíos y una sensación de pérdida de dinamismo.

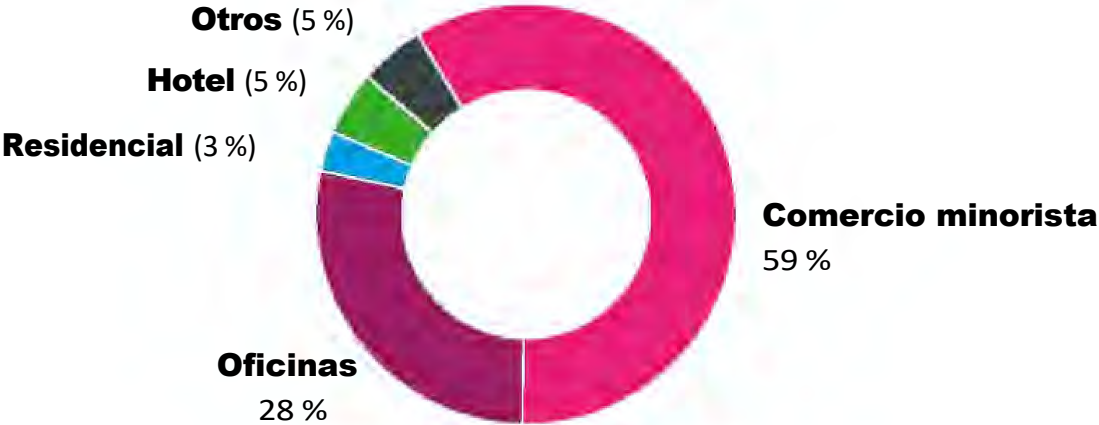


Los centros urbanos exitosos se han adaptado a estos cambios diversificando su base económica, pasando de un modelo impulsado por el comercio minorista y las oficinas a un distrito de uso mixto centrado en la experiencia del centro. La calidad de la experiencia en el centro es lo que seguirá atrayendo clientes —tanto locales como turistas— a sus tiendas y restaurantes, motivar a los trabajadores a volver a la oficina y crear un barrio urbano lleno de vida.

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 se pueden

en State Street. La cultura, la historia y el sentido de pertenencia del centro constituyen una base sólida para el éxito, pero se necesita inversión para maximizar su potencial. Teniendo esto en cuenta, **todo el Plan Director de State Street es una estrategia de desarrollo económico**. El Paseo de State Street

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



«Aunque la zona del centro es el núcleo 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 provocado cierres de tiendas, locales vacíos y altas tasas de desocupación; la pandemia de la COVID-19 no ha hecho más que agravar estas tendencias».

- Plan de Desarrollo Económico de Santa Bárbara 2021

DIVERSIFICAR LOS USOS DEL TERRENO

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 % de la superficie de los edificios en el área de estudio de Create State corresponde a comercios minoristas u oficinas. Esta conclusión se ve respaldada además por el análisis de Kosmont de 2021 sobre las ventas minoristas,

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

Llevar la educación al centro de la ciudad

Santa Bárbara es sede de la Universidad de California en Santa Bárbara (UC Santa Barbara) 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 adquisición 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 oferta de actividades 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 restauración que forman a los estudiantes para desarrollar su carrera profesional en el sector de la hostelería, y podrían beneficiarse de una presencia en State Street.

» El Programa de Formación en Hostelería PaCE de la UCSB

ofrece cursos y certificados para niveles básico, intermedio y directivo en gestión hotelera, restauración, organización de eventos y turismo en general. El programa está diseñado para profesionales en activo que desean continuar su formación sin dejar su trabajo. 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 desempeñar puestos en el sector de la hostelería. El programa se ajusta a los estándares del sector al ofrecer formación en un entorno laboral realista. Los estudiantes tienen la opción de elegir una de las dos áreas de especialización siguientes: (1) Hostelería o (2) Gastronomía. Una parte integral parte de cada especialización es una experiencia laboral fuera del campus, en el sector, relacionada con el área de especialización de los estudiantes. Siempre que sea posible, el Ayuntamiento debería colaborar con el SBCC para ubicar estos programas en locales y empresas de State Street.



ESTUDIO DE CASO:
CENTRO DE
FORMACIÓN
HOTELERA DE LA
MSU

UNIVERSIDAD METROPOLITANA DEL ESTADO,
DENVER, COLORADO

El Hotel and Hospitality Learning Center, una combinación única de edificio de aulas de educación superior, laboratorio docente, hotel comercial y centro de conferencias, alberga el Departamento de Hostelería, 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 10 000 pies cuadrados y un centro de formación en hostelería anexo de 50 000 pies cuadrados.

La combinación de enseñanza académica, laboratorios interactivos y experiencia práctica en el propio hotel permite a la MSU Denver ofrecer un plan de estudios basado en la experiencia a su variada población de estudiantes de grado, así como a los profesionales en activo que buscan formación continua. El programa académico incluye laboratorios de enseñanza de alimentación y bebidas de última generación, aulas y despachos del profesorado.

Fomentar configuraciones de uso creativas.

Los edificios del centro de la ciudad suelen tener espacios en planta baja estrechos y profundos. Estos espacios son ineficientes y, en muchos casos, demasiado grandes para un comercio minorista. Aunque la anchura típica de 25' contribuye a un paisaje urbano dinámico, la mayoría de los espacios existentes tienen una profundidad de entre 150 y 200 pies, con superficies que oscilan entre los 3.750 y los 5.000 pies cuadrados. Las tendencias actuales en el sector de las boutiques se inclinan hacia espacios más pequeños, que oscilan entre los 500 y los 1.500 pies cuadrados. Algunos comercios de la calle principal han resuelto este problema incorporando funciones relacionadas, como la fabricación ligera, el montaje o la gestión de pedidos en línea.

Las normativas municipales actuales restringen el subarriendo o el uso para otros fines, o exigen mejoras prohibitivas que incrementan significativamente los costes y limitan la inversión potencial. Al tiempo que se mantienen los usos activos que dan a State Street, las políticas y normativas municipales deberían permitir y fomentar soluciones creativas que aumenten la utilidad económica de una parcela o de un local comercial en planta baja, como el uso por parte de varios inquilinos y los usos múltiples y simultáneos del suelo, incluyendo vivienda, servicios y oficinas, fabricación ligera y almacenamiento.



FABRICADO EN EL LUGAR

«Made in Place: Fabricación a pequeña escala y barrio
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 la comunidad. Financiado por la Administración de Desarrollo Económico de EE. UU., el informe ofrece estrategias para que las comunidades apoyen a los productores locales y potencien 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 un pequeño local comercial.

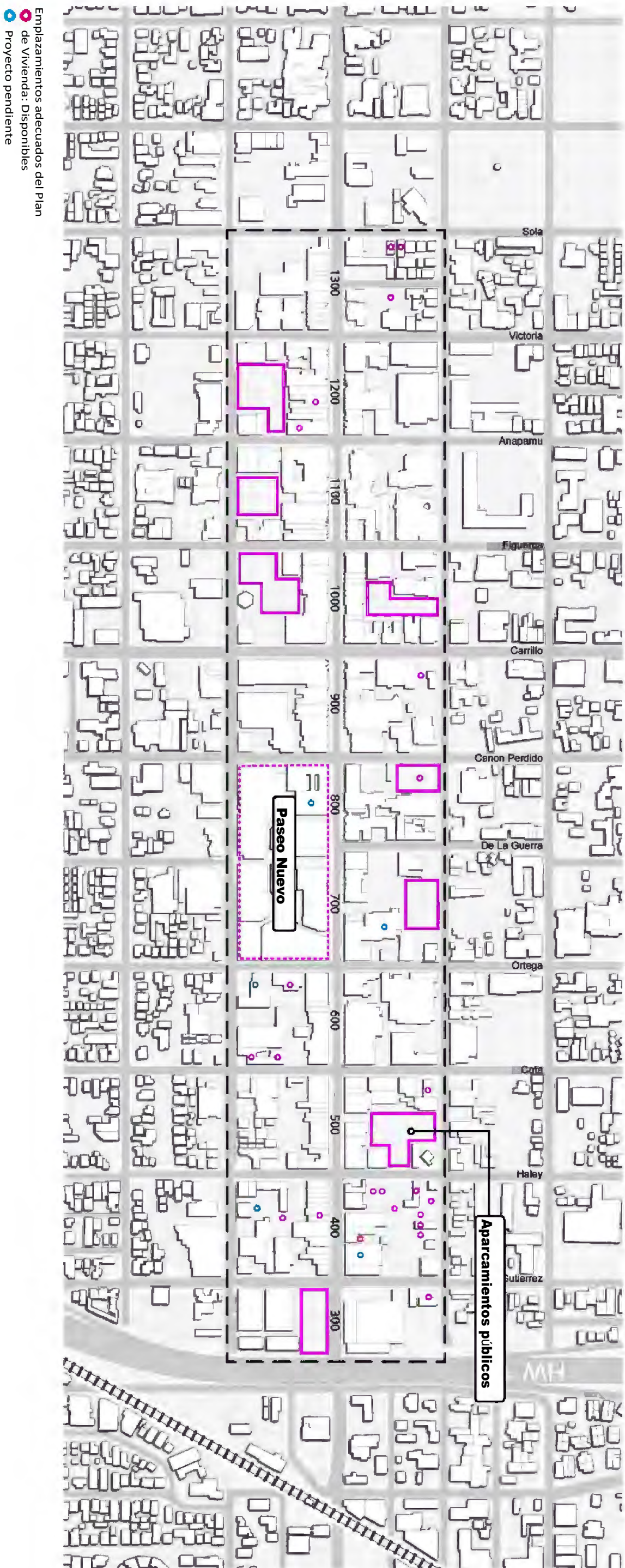
PEQUEÑA PRODUCCIÓN

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 o no en crecer más allá de este tamaño. Producen bienes tanto para consumidores como para otras empresas, y pueden vender directamente a los consumidores y/o al por mayor.

PEQUEÑA PRODUCCIÓN Y CRECIMIENTO

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

FIGURA 35: OPORTUNIDADES DE VIVIENDA

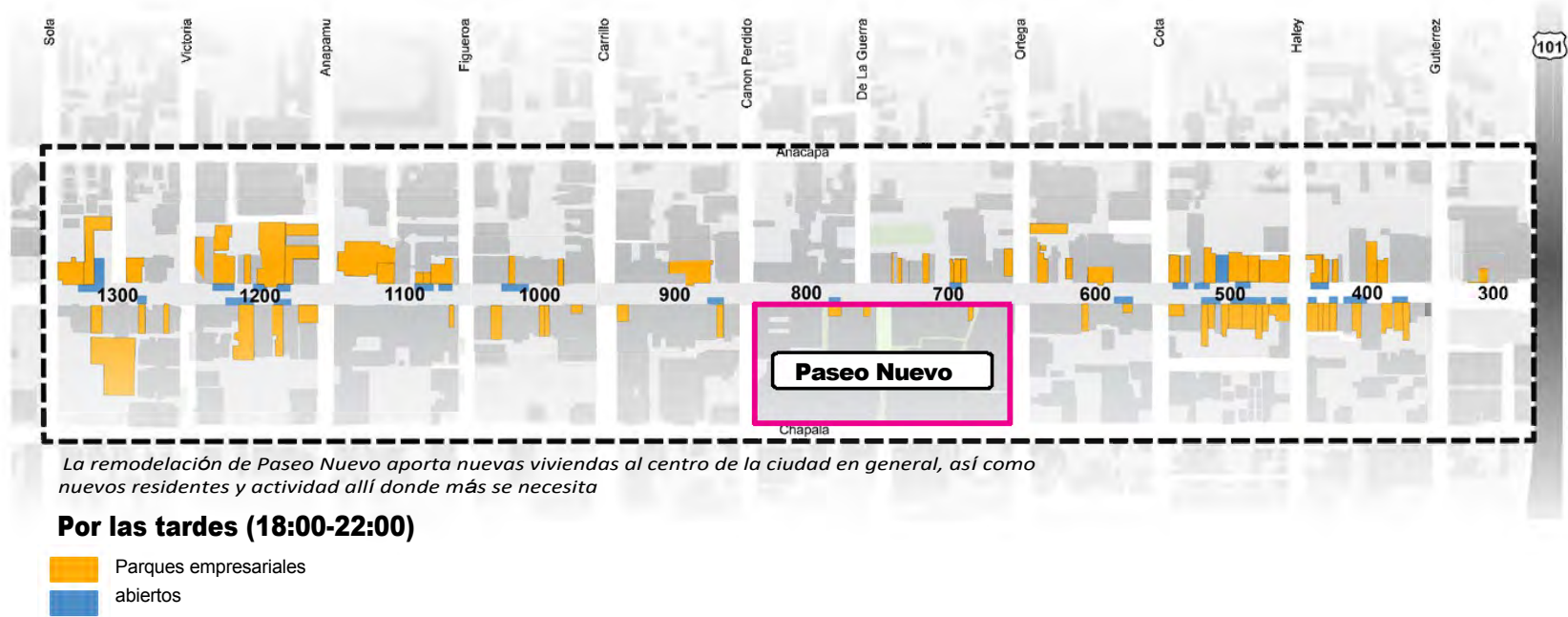


**IMPULSAR LA CONSTRUCCIÓN DE
VIVIENDAS EN EL CENTRO DE LA
CIUDAD**

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 se traduce en un incremento de la población del 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 suelen caracterizarse además 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 punta de las comidas y los horarios de ocio.

A fecha de agosto de 2023, hay 100 viviendas en la zona de estudio de State Street, lo que supone el 1 % de las viviendas multifamiliares de la ciudad. Las viviendas multifamiliares existentes en la zona de estudio tienen alquileres medios por vivienda y por pie cuadrado significativamente más altos en comparación con la media de Santa Bárbara, lo que indica que existe demanda y un fuerte potencial de mercado para la promoción inmobiliaria. A pesar de ello, solo se construyeron cincuenta y cinco viviendas entre 2010 y 2022.

Aunque resulta complicado determinar el número concreto de viviendas necesarias para aportar la vitalidad que se requiere a fin de equilibrar otros usos y actividades en el centro de la ciudad,



Las cifras del Urban Land Institute, la Iniciativa de Crecimiento Inteligente de la EPA y el Consejo de Edificios Verdes de EE. UU. sugieren que se crean entre 2 y 3 puestos de trabajo por vivienda. El estudio de Kosmont de 2021 identificó 6.480 puestos de trabajo en la zona de estudio de State Street, lo que sugiere que se necesitan entre 3.240 y 2.160 viviendas.

El Plan de Vivienda de 2023 del Ayuntamiento identifica 1.349 viviendas pendientes y potenciales en la zona del centro de la ciudad, basándose en el análisis de los solares disponibles. Además, el Ayuntamiento está negociando con el arrendatario para añadir nuevas viviendas en Paseo Nuevo. Se están planificando y barajando otros proyectos en la zona de estudio, pero la disparidad entre el potencial de mercado y los proyectos finalizados sugiere que existen obstáculos al desarrollo que deben abordarse.

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

Reurbanizar parcelas infrautilizadas

Colaborar con los propietarios y establecer alianzas e incentivos para convertir los aparcamientos públicos y privados en viviendas de varias unidades. El sistema de aparcamientos del centro de la ciudad, de titularidad pública, incluye múltiples aparcamientos en superficie que podrían desarrollarse sin mermar la oferta global de plazas de aparcamiento.

El aparcamiento existente podría conservarse en un edificio de aparcamientos como parte del proyecto. Es necesario realizar un estudio de reurbanización para identificar las mejores oportunidades de reurbanización en función del acceso, el tamaño y la forma de las parcelas, así como de otros factores. Dado que el sistema de aparcamiento del centro es de propiedad pública, el Ayuntamiento podría facilitar el desarrollo cediendo el terreno sin coste alguno a un promotor asociado, siempre que se cumplan los objetivos y criterios municipales.

Reurbanizar Paseo Nuevo.

Colaborar con los arrendatarios de Paseo Nuevo para reurbanizar la propiedad con nuevas viviendas. La propiedad de Paseo Nuevo es un activo importante y no está rindiendo lo suficiente como centro comercial. Esto supone una gran oportunidad para aumentar la oferta de viviendas 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 de Santa Bárbara, así como para reducir la contaminación en el cauce. Sin embargo, debido a las limitaciones de las propiedades, los costes para cumplir los requisitos de tratamiento suponen una barrera para el desarrollo de viviendas, en particular de viviendas asequibles. El tratamiento de la calidad del agua puede realizarse de forma más eficiente y rentable a mayor escala, en lugar de parcela por parcela. Es posible crear una

como parte del proyecto de remodelación de State Street Paseo, que recoja y trate las aguas pluviales de las parcelas adyacentes, eliminando así un obstáculo significativo para el desarrollo. Los costes adicionales de construcción y mantenimiento del sistema podrían compensarse mediante 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 dicha tasa.

Aprovechar los equipamientos 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 Director «Create State», se eliminarán todas las normas de desarrollo de espacios abiertos residenciales, independientemente del tipo de vivienda.

Reducir las barreras normativas al desarrollo de la vivienda

Realizar estudios económicos periódicos que evalúen los índices de construcción de viviendas, los cambios en las condiciones del mercado y cómo el proceso de concesión de licencias 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 plurifamiliares y de uso mixto sean económicamente viables mediante métodos como:

- » Dar prioridad al uso residencial. Establecer la vivienda plurifamiliar y los desarrollos de uso mixto como uso preferente del suelo en el centro de la ciudad.
- » Reducir los plazos de concesión de permisos. Elaborar 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 económicos. Crear mecanismos financieros que incentiven la construcción de nuevas viviendas plurifamiliares y de uso mixto, como la reducción o el aplazamiento del pago del impuesto sobre bienes inmuebles, la reducción o la eliminación de las tasas de licencia y la concesión de préstamos a bajo interés.
 - » Establecer la urbanización de pleno derecho. Establecer normas de urbanización de pleno derecho y de zonificación que aporten seguridad y previsibilidad a los proyectos de vivienda y de uso mixto.
 - » Establecer criterios de evaluación objetivos. Establecer un proceso opcional de concesión de derechos para proyectos de viviendas plurifamiliares y de uso mixto que incluya únicamente criterios de evaluación objetivos y permita que los edificios se construyan, sin necesidad de una , hasta el límite máximo de altura permitido por la Carta Municipal.
 - » Aumentar o eliminar los límites de densidad. Aumentar la densidad permitida o eliminar los límites máximos de densidad para las viviendas multifamiliares y los proyectos de uso mixto, con el fin de permitir una variedad de tamaños de viviendas y niveles de asequibilidad.

Facilitar la reutilización adaptativa de estructuras existentes.

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

las estructuras existentes del centro de la ciudad en viviendas multifamiliares, con el fin de reducir los residuos de la construcción y prolongar la vida útil de los edificios existentes. Desarrollar una plantilla de conversión con un proceso de revisión de permisos agilizado y simplificado que permita una densidad ilimitada para los proyectos de vivienda que aprovechen 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 la 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 la vivienda patrocinada por los empleados, los consorcios de vivienda, las estructuras de propiedad cooperativa, las configuraciones de convivencia, las microunidades y los 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 la Vivienda, emisiones de bonos u otras herramientas financieras. Un impuesto sobre las ventas o el alojamiento en el centro de la ciudad podría ayudar a proporcionar financiación para la vivienda asequible en dicha zona.

Garantizar que las viviendas se utilicen como tales para la población local

En la medida en que sea legalmente viable, garantizar que las viviendas se utilicen para la comunidad local de la Costa Sur mediante el establecimiento de políticas de vivienda que den preferencia a los residentes locales, la aplicación de normas sobre alquileres a corto plazo y el aumento de los impuestos para las viviendas que no se utilicen como residencia principal.

FOMENTAR LOS NEGOCIOS EXISTENTES Y ATRAER NUEVAS INVERSIONES

Las empresas locales son la columna vertebral de la economía local de Santa Bárbara, ya que crean puestos de trabajo 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 las empresas existentes es una estrategia habitual de desarrollo económico, ya que las operaciones empresariales a largo plazo proporcionan estabilidad económica y, por lo general, resulta más barato y sencillo hacer crecer las empresas existentes que tienen raíces en nuestra comunidad que atraer nuevas empresas. Sin embargo, sigue siendo 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 puestos de trabajo, 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 prósperos y dinámicos cuenten con el apoyo de oficinas locales de desarrollo económico y distritos de mejora empresarial. La promoción, el apoyo y la gestión del centro de la ciudad son esenciales para su éxito. Esto suele requerir una colaboración entre el sector privado, el Ayuntamiento y una organización dedicada a la gestión del espacio urbano. Cada una de estas entidades desempeña funciones distintas y vitales para el desarrollo, la promoción y la gestión del centro de la ciudad.

Numerosos estudios han identificado la necesidad de contar con un

que se encargue de respaldar una economía sostenible, equitativa e inclusiva en Santa Bárbara. Este equipo podría crear y gestionar programas de crecimiento económico, proporcionar apoyo técnico a las empresas, ayudar a orientarse en los procedimientos y normativas municipales, y coordinarse con los grupos de turismo, visitantes, empresas y eventos. Este equipo gestionaría los programas de incentivos empresariales y de ayuda financiera, fomentaría alianzas estratégicas para la reurbanización e identificaría oportunidades para potenciar el comercio minorista en el centro de Santa Bárbara.

Invertir en los negocios del centro de la ciudad.

La salud económica del centro de la ciudad es fundamental para la salud fiscal general de Santa Bárbara, y es conveniente que el Ayuntamiento invierta en incentivos financieros que favorezcan la permanencia de las empresas, su crecimiento y la captación de nuevas inversiones. Los programas de incentivos podrían incluir la reducción o el aplazamiento del pago del impuesto sobre bienes inmuebles, la reducción de las tasas de las licencias, la concesión de préstamos a bajo interés y la creación de subvenciones. Los incentivos financieros podrían incluir:

Subvenciones o préstamos para mejoras

estas subvenciones tienen por objeto mejorar la capacidad de alquiler de los locales disponibles en planta baja, facilitando mejoras físicas para cumplir los requisitos del código de construcción o proporcionando otras mejoras necesarias que hagan que los locales más atractivos y viables para los posibles inquilinos. Podrían concederse a posibles inquilinos o propietarios, y podrían consistir en subvenciones o préstamos sin intereses, con el fin de compensar los costes iniciales de mejora necesarios para alquilar un local.

Fondo de Incentivos Empresariales

Estos programas tienen por objeto atraer a nuevos comerciantes minoristas al centro de la ciudad y podrían incluir subvenciones, préstamos o aplazamientos fiscales, según sea necesario. Se podría dar preferencia a las empresas locales candidatas que cumplan los criterios municipales de propiedad y necesidad.

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. El Ayuntamiento puede abordar esta situación creando un programa de garantía de préstamos para ayudar a los propietarios de comercios minoristas locales a cumplir los requisitos de los arrendadores o de las entidades crediticias.

Aprovechar los locales de propiedad municipal

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

Contratar a un promotor comercial.

Un promotor comercial actúa como intermediario entre los posibles inquilinos y los agentes inmobiliarios especializados en locales comerciales para facilitar el alquiler de los espacios disponibles. El promotor comercial busca negocios locales o singulares 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 el Ayuntamiento o por la organización gestora 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.

Desarrollar un programa de emprendimiento

Santa Bárbara y la región más amplia de la Costa Sur albergan, sin duda, a numerosos emprendedores que tienen grandes ideas, productos y habilidades, pero que carecen de los conocimientos sobre desarrollo empresarial o de los recursos financieros necesarios para hacer crecer su negocio o tener presencia en el centro de la ciudad. El Grand Paseo puede servir de 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 ponga en contacto con oportunidades que se ajusten a su nivel de desarrollo.

Esta ruta podría ofrecer pasos para el desarrollo empresarial, recursos y espacios que no ofrece el mercado del desarrollo comercial, tales como:

- » Espacios de micromercado de bajo riesgo, como puestos gratuitos para vendedores en eventos de mercado ya existentes
- » Puestos de venta móviles o quioscos de la incubadora a lo largo del Gran Paseo. Los puestos de la incubadora podrían ser gratuitos durante un periodo de tiempo limitado, tras el cual las empresas «pasarían» a un quiosco de bajo coste y, finalmente, a un local a precio de mercado.
- » Subarrendamiento dentro de una cooperativa o colectivo minorista en un local permanente de mayor tamaño.
- » Locales de incubadora que ofrezcan incentivos de alquiler para que los emprendedores con más experiencia puedan probar un local en el centro de la ciudad y ganar visibilidad.



The SHOP, TechTown Detroit



The SHOP, TechTown Detroit

TECHTOWN DETROIT

Fundada inicialmente para apoyar a las empresas derivadas del ámbito tecnológico de la Universidad Estatal de Wayne, TechTown se dio cuenta de que sus estrategias de incubación y aceleración para empresas tecnológicas también podían contribuir a fortalecer las pequeñas empresas del barrio y los corredores comerciales. En la actualidad, TechTown ofrece una gama completa de servicios de emprendimiento para startups tecnológicas y pequeñas empresas del barrio en todo el condado de Wayne. El programa ayuda a las pequeñas empresas minoristas a desarrollarse, ponerse en marcha y crecer a través de los siguientes programas:

RETAIL BOOT CAMP (RBC)

Un curso intensivo de 12 semanas con asesoramiento posterior a la formación para emprendedores que se preparan para abrir un negocio físico en Detroit, Hamtramck y Highland Park. El RBC ayuda a fortalecer a las empresas locales que buscan crecer y establecerse en una ubicación permanente.

THE SHOP

Una serie de locales comerciales en la incubadora permiten 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, merchandising, ventas y operaciones. Los locales comerciales están situados 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 competencias en materia de finanzas, marketing y gestión, y alcanzar los objetivos de crecimiento con el fin de aumentar los ingresos, crear empleo y acceder a capital.



Ampliar las colaboraciones con otras organizaciones.

Ampliar las colaboraciones 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 supervisar 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 los datos demográficos y los patrones de gasto de las personas que pasan tiempo en el centro de la ciudad.

Ampliar el marketing

Asignar recursos adicionales para promocionar State Street como un lugar fantástico para desarrollar un negocio, invertir en inmuebles y celebrar eventos especiales. Llevar a cabo una campaña de divulgación directa y amplia dirigida a empresas seleccionadas.

Reactivar los locales comerciales vacíos

Reactivar los locales comerciales vacíos y subutilizados a lo largo de State mediante programas de incentivos normativos y financieros, así como mediante el establecimiento de normas de mantenimiento que todas las empresas de la zona del proyecto estén obligadas a cumplir. En el caso de los locales comerciales que lleven más de 5 años vacíos, considerar la posibilidad de imponer un impuesto por desocupación.

FOMENTAR UNA CIUDAD FAVORABLE A LAS EMPRESAS CON UN GOBIERNO « »

Los procesos administrativos pueden suponer un obstáculo para las empresas nuevas y las ya existentes, especialmente para las pequeñas empresas de propiedad local. Los requisitos y costes de obtención de permisos constituyen por sí mismos una barrera para muchas empresas. Los procesos de revisión prolongados o impredecibles, así como los requisitos administrativos o técnicos onerosos, aumentan el tiempo necesario para abrir un negocio, lo que incrementa los costes y el riesgo de la inversión. Si bien los inquilinos corporativos de mayor tamaño pueden absorber estos costes, estos suponen un importante factor disuasorio para las empresas más pequeñas y con menor capitalización.

Agilizar el proceso de concesión de permisos, fomentar una cultura gubernamental flexible y centrada en la creatividad, y mejorar la atención al cliente en lo relativo al desarrollo empresarial y

la retención de las mismas. 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 ha sido generada por inteligencia artificial 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.

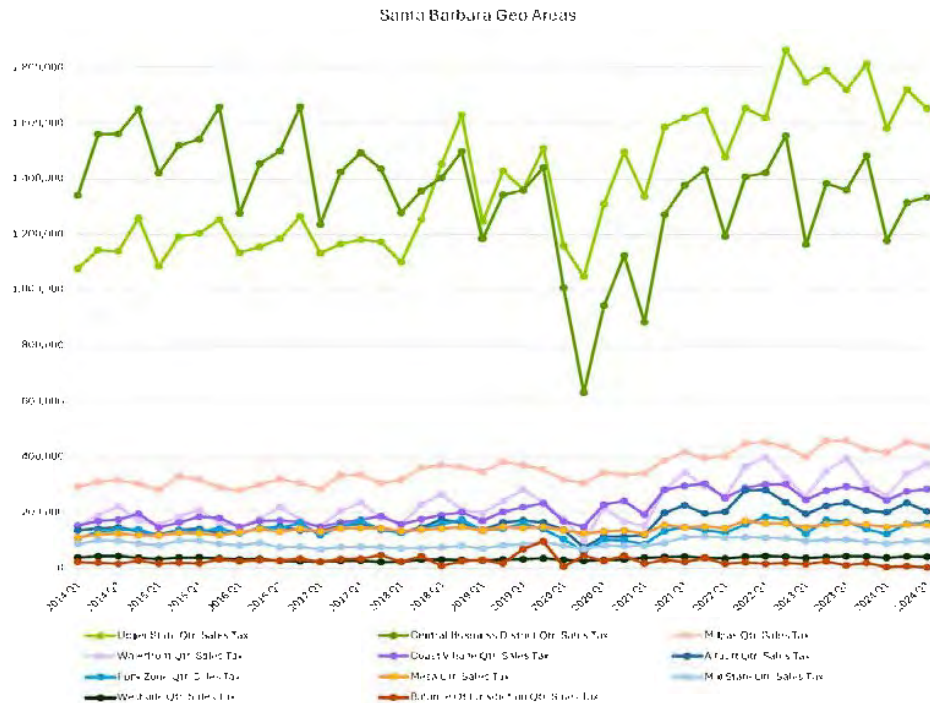


ANEXO B.h

Indicadores económicos/Tendencias del impuesto sobre las ventas

Se dispone de datos sobre el impuesto sobre las ventas para la zona del Plan Director 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 la COVID-19 y, en general, tanto la ciudad como el distrito central de negocios del centro, incluida la zona del Plan Director de State Street, han experimentado un ligero descenso. Sin embargo, el gráfico «Áreas geográficas de Santa Bárbara» que se muestra a continuación refleja las tendencias observadas entre 2014 y 2019, antes de la fuerte caída registrada en 2020 a causa de 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 sobre el impuesto sobre las ventas de 2024 indican que este ha vuelto a situarse por encima de los niveles de 2019, pero está creciendo a un ritmo más lento de lo previsto y no ha superado los 1 600 000 dólares en recaudación, 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 las fluctuaciones y tendencias desde la pandemia de la COVID-19 de 2020 en los centros comerciales de la ciudad.

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



Varios factores pueden estar influyendo en el menor crecimiento del impuesto sobre las ventas dentro del área del Plan Director de State Street. Entre ellos se incluyen los locales comerciales vacíos existentes, la ausencia de un gran negocio de referencia en el centro de la ciudad y la actual mezcla de negocios a lo largo del corredor. En concreto, las manzanas 600 a 1000 de State Street carecen de una identidad comercial claramente definida o cohesionada de una manzana a otra, lo que puede afectar a la actividad comercial en general. Aunque algunas partes interesadas atribuyen los retos 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 fecha del cuarto trimestre de 2025, en State Street, entre las calles Haley y Victoria (manzanas 500-1200), de los 249 locales de planta baja situados dentro de la zona cerrada al tráfico, hay aproximadamente 23 locales comerciales vacíos, 31 locales disponibles para alquilar y 7 locales que están

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 fecha del cuarto trimestre de 2025, la manzana 400 de State Street presentaba el mayor número de locales vacíos, con 8, lo que supone el doble que en las demás manzanas.

El impuesto sobre las ventas ha variado desde 2019: en los bloques 500 a 1200 de State Street, este impuesto ascendió en el primer trimestre a aproximadamente 442 871 dólares y en el cuarto trimestre a 561 603 dólares. Desde la pandemia de la COVID-19, el año con mayor recaudación por el impuesto sobre las ventas fue 2022, cuando en el cuarto trimestre se registraron 602 740 dólares en concepto de dicho impuesto para la misma zona. Desde entonces, el impuesto sobre las ventas se ha normalizado y está aumentando a un ritmo más lento que el registrado en 2022, situándose en State Street en 2025 en el primer trimestre en aproximadamente 499 312 dólares y en el cuarto trimestre en 538 706 dólares. El impuesto sobre las ventas por trimestre se muestra en la figura 2.

Figura 2: Ingresos por impuesto sobre las ventas de Bradley Burns procedentes de las manzanas 500 a 1200 de State Street

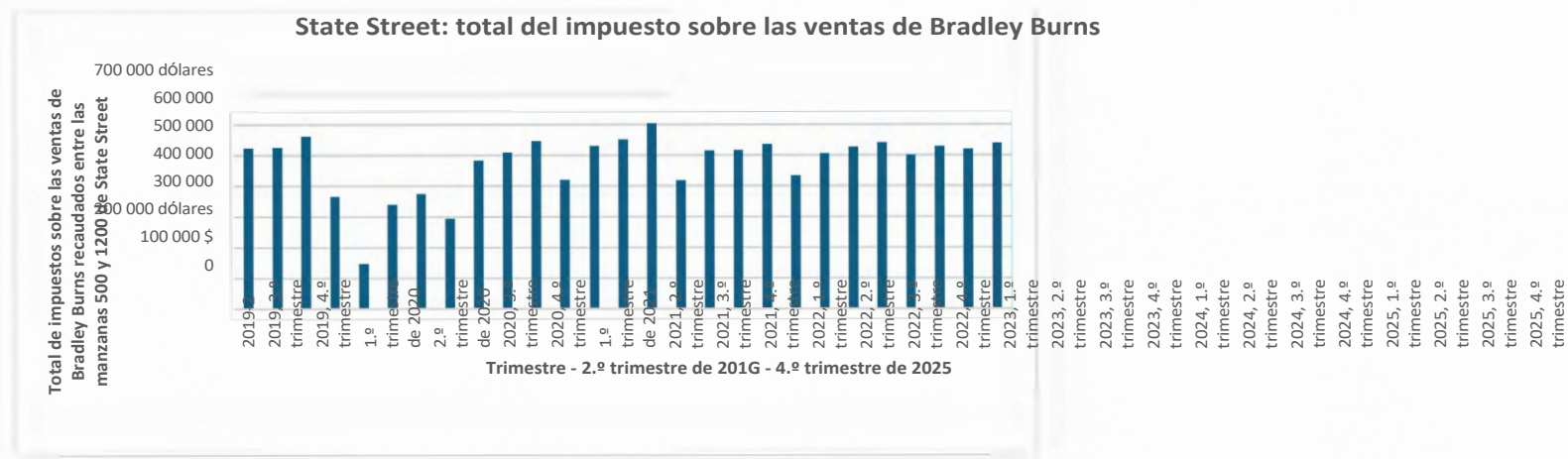
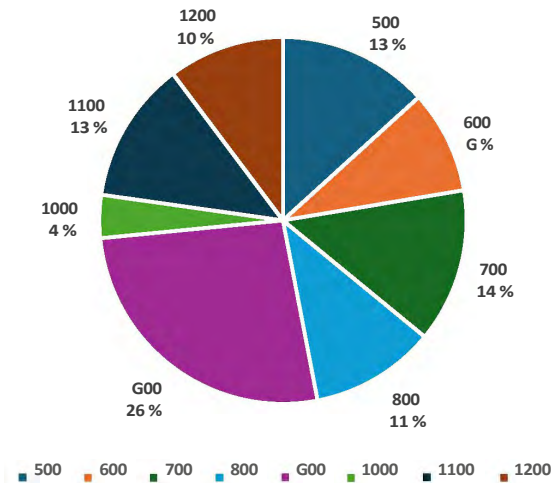


Figura 3: Ingresos por impuesto sobre las ventas de Bradley Burns procedentes de las manzanas 500 a 1200 de State Street, expresados en porcentaje

State Street: Impuesto sobre las ventas de Bradley Burns por manzana en 2025 Q4



Aunque los datos económicos muestran un patrón de crecimiento más lento que el de otros distritos de la ciudad, la atención se ha centrado más bien en los beneficios que supone para la comunidad el cierre de la calle 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 ciudadana puso de manifiesto 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 ocurre a pesar de que la Asociación para la Mejora del Centro de Santa Bárbara, que incluye a propietarios de inmuebles del centro, solicitara que se modificara la calle para permitir siempre el tráfico de vehículos, alegando la reducción de los alquileres y las dificultades para alquilar debido a la incertidumbre que genera la calle.

La figura 4 muestra los resultados de las manzanas de State Street en el segundo y cuarto trimestre de 2019, así como en el segundo y cuarto trimestre de 2024, siendo las manzanas 500 y 700 las que registraron un mayor crecimiento.

Esta traducción ha sido generada por inteligencia artificial 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.

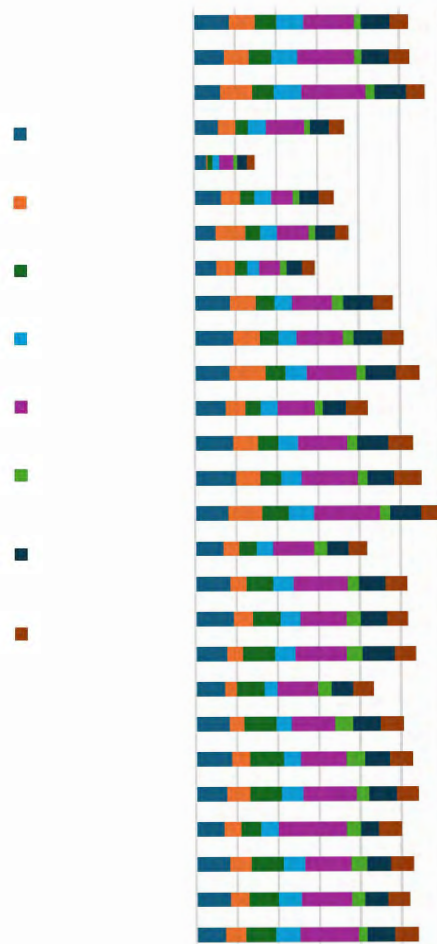
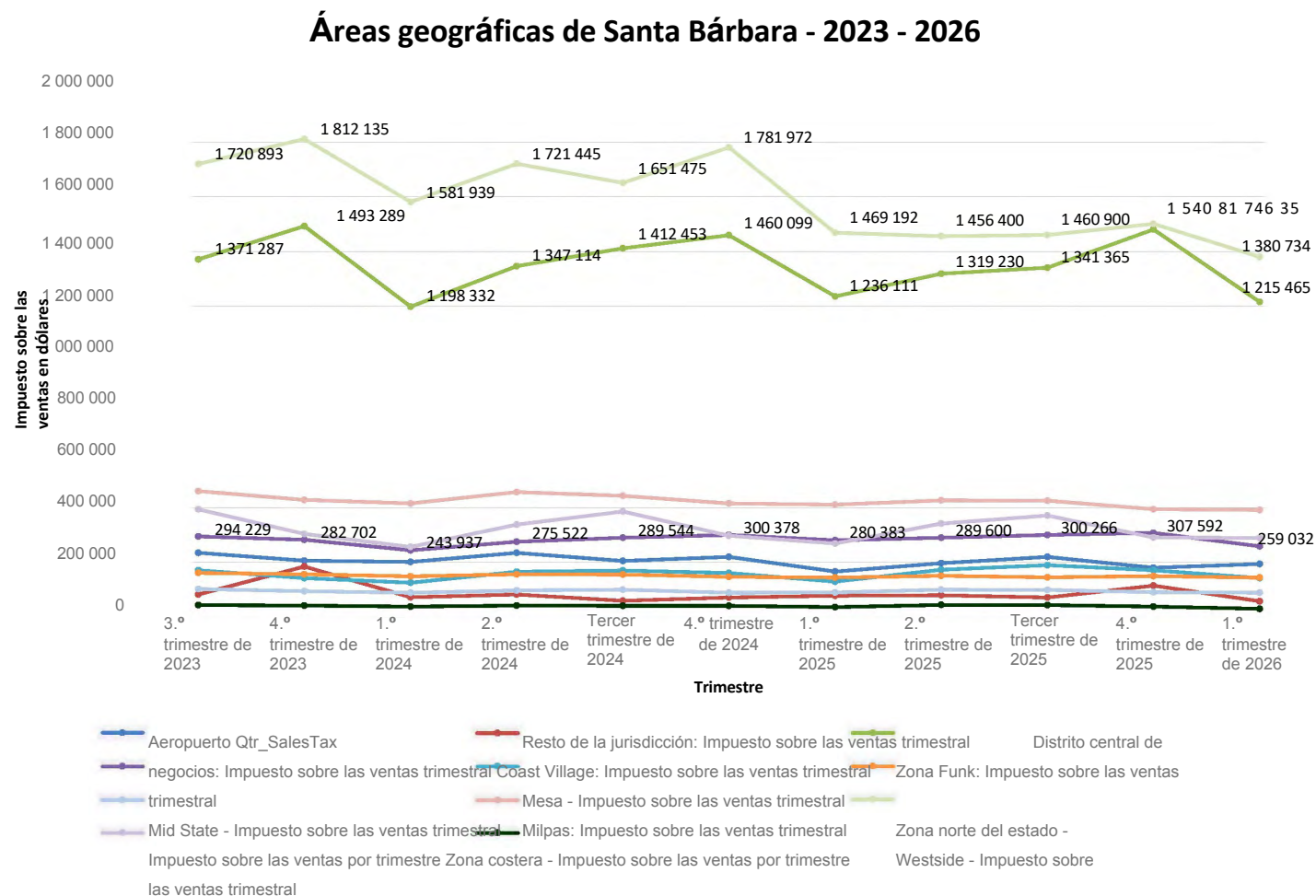


Figura 5: Fluctuación del impuesto sobre las ventas por zona geográfica



Impuesto sobre las ventas por zona geográfica, 2023 Q3 – 2026 Q1

El gráfico muestra los ingresos trimestrales por el impuesto local sobre las ventas de Bradley-Burns para once áreas geográficas de Santa Bárbara a lo largo de once trimestres. El Distrito Central de Negocios es la segunda mayor fuente de ingresos de la ciudad, por detrás de Upper State. Registró una media de aproximadamente 1,35 millones de dólares por trimestre durante el periodo, con un mínimo de 1,20 millones de dólares en el 1.º trimestre de 2024 y un máximo de 1,49 millones de dólares en el 4.º trimestre de 2023. La mayor parte de la variación a lo largo de un año determinado es estacional. Los terceros y cuartos trimestres registran cifras elevadas, mientras que los primeros trimestres registran cifras bajas, y este mismo patrón se observa en todas las zonas del gráfico. La comparación entre los primeros trimestres ofrece una visión más clara: el CBD generó 1,20 millones de dólares en el primer trimestre de 2024, 1,24 millones en el primer trimestre de 2025 y 1,22 millones en el primer trimestre de 2026, lo que supone un aumento de aproximadamente el 1 % en dos años. En una base móvil de cuatro trimestres, el CBD ha descendido un 1 % entre el tercer trimestre de 2023 y el segundo trimestre de 2024, y entre el segundo trimestre de 2025 y el primer trimestre de 2026.

Los ingresos de toda la ciudad disminuyeron durante ese mismo periodo, pasando de aproximadamente 4,37 millones de dólares en el primer trimestre de 2024 a 4,19 millones de dólares en el primer trimestre de 2026. Dado que el CBD se mantuvo estable mientras que la base global se redujo, su porcentaje de los ingresos de toda la ciudad aumentó de alrededor del 27 % a mediados de 2023 a aproximadamente el 29 % en el primer trimestre de 2026, alcanzando el 31 % en el cuarto trimestre de 2025. Upper State siguió la tendencia contraria, con un descenso del 15 % en una base móvil de cuatro trimestres y de cerca del 13 % de un primer trimestre a otro, y perdió varios puntos de cuota en el conjunto de la ciudad. Las zonas de Westside, Balance of Jurisdiction, Airport y Milpas también registraron descensos. Solo dos zonas crecieron: Funk Zone, con un aumento del 12 %, y Coast Village, con un aumento del 6 %. La zona de Waterfront se mantuvo estable. Hay que tener en cuenta dos limitaciones. Las cifras son nominales y no están ajustadas a la inflación, por lo que unos ingresos estables representan un descenso en términos reales. Los ingresos trimestrales también responden a las aperturas y cierres de negocios individuales, así como al momento en que se presentan los datos, lo que tiene mayor relevancia en las zonas más pequeñas, donde una sola cuenta puede alterar el resultado.

Situación del centro de la ciudad: Informe trimestral de Radius Commercial Real Estate, 2.º trimestre de 2026

Los datos más recientes del sector privado sobre la situación de los locales comerciales del centro de la ciudad proceden del informe trimestral del segundo trimestre de 2026 de Radius Commercial Real Estate, publicado el 28 de julio de 2026, con datos de campo actualizados a 23 de junio de 2026. Radius lleva más de una década realizando un seguimiento de los locales comerciales que dan a State Street, en las manzanas 400 a 1300, lo que proporciona a la ciudad una medida externa coherente que complementar con sus propios datos sobre permisos, licencias comerciales e impuestos sobre las ventas. Su metodología considera vacíos los locales ocupados por inquilinos temporales, ya que esos contratos de alquiler tienen una duración de doce meses o menos, y excluye las oficinas de planta baja y los bancos que dan a State Street.

Radius contabilizó un total de 249 locales comerciales tanto en el primer como en el segundo trimestre de 2026. Los locales que figuraban como disponibles para alquiler pasaron de 30 a 31, lo que elevó la tasa de disponibilidad del 12,05 % al 12,45 %. El número de locales comerciales que realmente estaban vacíos descendió de 23 a 22, lo que redujo lo que Radius denomina «tasa de desocupación percibida» —la desocupación que ve un peatón al recorrer la zona— del 9,24 % al 8,84 %. Los locales temporales se mantuvieron en cuatro. En resumen, el recuento total varió en un solo local comercial.

La tasa de desocupación comercial en toda la ciudad, medida por separado, fue del 3,0 %, frente al 3,4 % del año anterior.

La actividad más relevante del centro de la ciudad durante el trimestre se produjo a través del proceso de concesión de licencias, más que en el mercado de alquileres. Las aprobaciones del Ayuntamiento en junio marcaron el rumbo para los dos locales emblemáticos de Paseo Nuevo que llevaban mucho tiempo vacíos: la conversión por parte de Yardi del antiguo edificio de Macy's, en el 701 de State Street, en su sede corporativa, y la aprobación para que el antiguo edificio de Nordstrom convirtiera su segunda y tercera planta en viviendas, conservando el espacio comercial en la planta baja y el sótano. La retirada del mercado de más de 110 000 pies cuadrados de espacio de oficinas de Nordstrom redujo la tasa de desocupación de oficinas en toda la ciudad del 9,2 % al 6,9 % en un solo trimestre.

Radius tiene claro que varios de estos inmuebles permanecerán visiblemente vacíos hasta que finalice la construcción, e identifica el Centro de Innovación de la UCSB, en el 410 de State Street; la Academia de Música, en el 901 de State Street; y proyectos más pequeños en los números 530 y 1315 de State Street como el resto de la cartera de proyectos a largo plazo.

La actividad a pie de calle continuó en paralelo a los proyectos de mayor envergadura. Entre los nuevos contratos de alquiler y aperturas durante el trimestre se incluyen Bombay Station, en el 734 de State Street; Free People, en Paseo Nuevo; (IN)Larkin, en el 1235 de State Street; el SBIFF Film Center, en el 916 de State Street; A Royal Suite, en el 1109 de State Street; Gallery Santa Barbara, en el 1220 de State Street; y la reapertura de Sandbar tras su renovación.

Radius señala la manzana 400 como el punto débil persistente del corredor, con seis locales comerciales disponibles tras la puesta en venta del 435 de State Street, muchos de ellos antiguos restaurantes y bares. También señalan que este tramo es la primera impresión que se lleva una gran parte de los visitantes del centro de la ciudad, e identifican el Centro de Innovación de la UCSB, los continuos avances en el 330 de State Street, el restaurante Manifattura en el 413 de State Street y la estabilización del edificio de oficinas en el 419 de State Street como signos de mejora a corto plazo. Esa valoración concuerda con el propio enfoque del Ayuntamiento en la entrada sur.

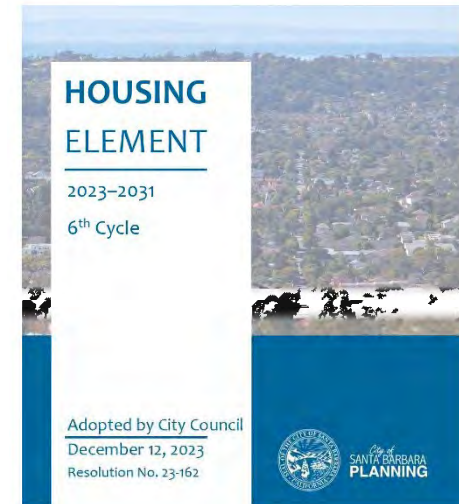
ANEXO B.i

Planes y políticas relacionados

El Ayuntamiento 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 a la construcción de viviendas plurifamiliares 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 en carbono fijado por el Ayuntamiento y ayuda 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 consumo de materiales y agua.

Plan Director de Movilidad Peatonal

El Plan Director de Movilidad Peatonal de la ciudad ofrece orientaciones sobre cómo mejorar el sistema peatonal de la ciudad, ampliar la facilidad para caminar y la seguridad, y aumentar las conexiones. Prevé la mejora de la red de paseos, maximizar las oportunidades para que los niños vayan andando y en bicicleta

al colegio de forma segura, proteger la salud de nuestra comunidad fomentando los desplazamientos a pie y ampliar las infraestructuras peatonales a medida que más personas viven, trabajan y visitan el centro de la ciudad.

Plan Director de Bicicletas

El Plan Director de Bicicletas de la ciudad ofrece orientaciones adicionales 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 principal conexión entre el centro de la ciudad y la zona ribereña para los ciclistas.



City of Santa Barbara
Pedestrian Master Plan



July 2006

Directrices de diseño de El Pueblo Viejo

Las directrices de diseño pertinentes se recogen en las «Directrices de diseño de El Pueblo Viejo», que incluyen un conjunto de herramientas con elementos de diseño adecuados para el Distrito Histórico de El Pueblo Viejo y que servirán como criterio de evaluación cuando la Comisión de Monumentos Históricos examine los proyectos resultantes del Plan Director 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 una movilidad segura, saludable y equitativa para todos.

La creación del paseo de State Street y la limitación del uso de vehículos privados contribuyen a esta estrategia al mejorar significativamente la seguridad de los ciclistas a lo largo de un tramo de State Street en el que anteriormente se concentraban los accidentes entre vehículos y peatones o ciclistas.

