



Uso de la tierra

2.1 INTRODUCCIÓN

El uso de la tierra elemento es uno de los elementos del mandato del plan general y las direcciones de la ubicación del residencial, comerciales, industriales, públicos, espacios abiertos y usos agrícolas dentro de Guadalupe y su área de planificación. El elemento también proporciona estándares para la densidad de población y la intensidad de la construcción en cada designación de planificación.

Gran parte del material contenido en este elemento proviene de tres esfuerzos de Cal Poly:

- *Ciudad de Guadalupe Volumen I: Informe de antecedentes (2009)*. Este informe de antecedentes, preparado por los estudiantes de Cal Poly, en ese momento era una parte integral del esfuerzo de planificación comunitaria de la Ciudad de Guadalupe. Resume las condiciones existentes (2009) de Guadalupe y describe temas relevantes para la actualización del Plan General. Este informe proporciona información sustancial sobre el marco de uso de la tierra existente.
- *Ciudad de Guadalupe: Informe de antecedentes de actualización del plan general (2014)*. Este informe de antecedentes, también preparado por estudiantes de Cal Poly, se basó en el trabajo inicial de Cal Poly y proporciona una descripción más reciente de las condiciones de fondo en Guadalupe. También contiene una sección dedicada a las condiciones y problemas existentes de la tierra.
- *Borrador del Plan General 2040 de la Ciudad de Guadalupe (2018)*. Este borrador del plan general fue preparado por estudiantes de Cal Poly e incluyó un esfuerzo de participación pública extenso, que se resume en la “Actualización del Plan General de la Ciudad de Guadalupe - Matriz de Aportes de la Comunidad” (publicada por separado). El borrador del plan proporcionó escenarios y metas de construcción alternativos, objetivos, políticas y medidas de implementación. El borrador del plan no fue adoptado, pero se ha utilizado como material de referencia durante el desarrollo del *Plan General Guadalupe 2042*.

2.2 PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES

Las principales motivaciones detrás de esta actualización del plan general se dividen en tres categorías.

1. La primera categoría se refiere a la necesidad práctica de abordar los nuevos requisitos en la ley de planificación estatal que requieren que las jurisdicciones locales respondan a los desafíos que afectan a todo el estado, como la asequibilidad de la vivienda, la justicia ambiental, la seguridad contra incendios forestales, el cambio climático, la adaptación y resiliencia climática y la energía.
2. La segunda categoría se refiere a la necesidad de abordar los conflictos crónicos de uso de la tierra de dos fuentes locales: usos agrícolas cercanos (productos químicos agrícolas, polvo y tráfico) y el ferrocarril Union Pacific, que divide la ciudad en dos (seguridad, acceso y ruido).
3. La tercera categoría se refiere a metas aspiracionales como la equidad social, el crecimiento económico y la revitalización del centro de la ciudad.

Si bien muchos de estos problemas se abordan de manera más completa en otros elementos (por ejemplo, tráfico agrícola en el Elemento de Circulación; asequibilidad de la vivienda en el Elemento de Vivienda), el Elemento de Uso de la Tierra se relaciona directamente con muchas de estas motivaciones. Por ejemplo, la asequibilidad de la vivienda depende de las designaciones de uso residencial subyacentes; los conflictos entre usos urbanos y agrícolas pueden abordarse parcialmente mediante el uso de amortiguadores de uso de la tierra; y la revitalización del centro puede ser respaldada por una combinación de usos comerciales y residenciales en el distrito del centro, con énfasis en la revitalización del distrito central de negocios. El Distrito Central de Negocios es una designación de superposición comercial dentro del Distrito del Centro.

Vale la pena señalar que la Ciudad no planea la expansión de su área incorporada o su esfera de influencia LAFCO. En cambio, planea confiar en oportunidades de relleno en terrenos baldíos y subutilizados y oportunidades de redesarrollo de uso mixto en propiedades comerciales en el Distrito Central de Negocios.



2.3 MARCO DE USO DE LA TIERRA

Usos existentes de la tierra

El Área de Planificación de Guadalupe contiene aproximadamente 3,466 acres de tierra, el 75 por ciento de los cuales (2,603 acres) se encuentran fuera de los límites de la ciudad o del área urbanizada. Estas tierras no incorporadas están diseñadas principalmente para uso agrícola, y las áreas no designadas para uso agrícola se encuentran en la cuenca del río Santa María y adyacentes a ella. El 25 por ciento restante o la porción urbanizada del Área de Planificación de Guadalupe contenida dentro de los límites de la ciudad es de aproximadamente 863 acres. Esta área urbanizada se ha dividido en siete vecindarios: 1) Centro, 2) Distrito Central de Negocios, 3) Gularte Tract, 4) Treasure Park, 5) Westside, 6) Guadalupe Station y 7) DJ Farms. [La Figura 2-1, Barrios](#), muestra la ubicación de los seis barrios de Guadalupe.

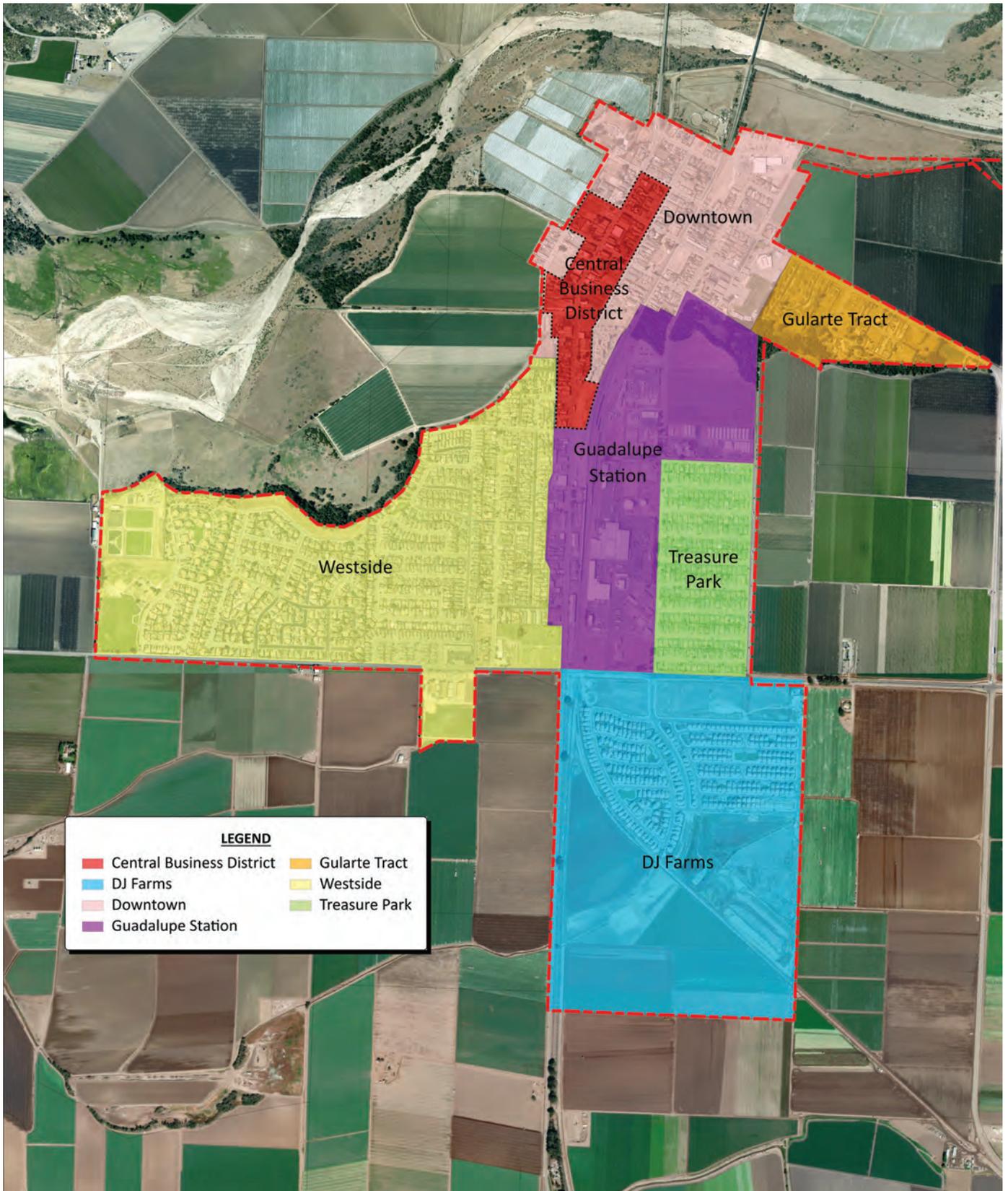
En el otoño de 2020, el Equipo del Plan General estimó que aproximadamente el 52 por ciento (445 acres) del área urbanizada fue designada para propósitos residenciales. Los usos comerciales representaron el 5 por ciento (41 acres) de la tierra en la ciudad y están ubicados principalmente a lo largo de la calle Guadalupe / Carretera 1. Los usos industriales en la ciudad representan aproximadamente el 12 por ciento (103 acres) de la tierra y están ubicados en el centro de la ciudad, generalmente adyacente al ferrocarril y, en menor medida, al norte. El resto de la tierra se aplica a una variedad de usos, incluidas las instalaciones públicas, como escuelas y parques, y derechos de paso diversos y consta de aproximadamente el 32 por ciento (272 acres) de la tierra.

Hay aproximadamente 149 acres de terreno baldío en la parte incorporada de los límites de la ciudad de Guadalupe. La mayor parte de esto está designada para uso residencial, con aproximadamente el 33 por ciento (49 acres) de todos los terrenos baldíos designados para uso residencial. Las tierras comerciales representan aproximadamente el 17 por ciento (25 acres) del total, y las tierras industriales desocupadas representan el 27 por ciento (40 acres) del total. [La Tabla 2-1, Designaciones](#) de uso de la tierra existentes, proporciona un desglose detallado de las designaciones de usos de la tierra existentes.

Tabla 2-1 Designaciones de uso de la tierra existentes

Tipo de uso	Acres en uso	Porcentaje del total	Acres vacantes	Porcentaje del total	Acres totales	Porcentaje del total
Urbano /Incorporado						
Residencial						
Residencial de baja densidad	157.963		1.697		159.660	
Residencial de densidad media	33.100		6.819		39.919	
Residencial de alta densidad	25.262		13.186		38.447	
Plan específico (res)	175.976		31.458		207.434	
total parcial	392.301	55.2%	53.160	34.8%	445.461	51.6%
Comercial						
uso mixto en el centro	15.694		2.724		18.418	
comercial general	2.783		0.241		3.025	
plan específico (Comm)	0.000		20.056		20.056	
total parcial	18.477	2.6%	23.022	15.1%	41.499	4.8%
Industrial						
Industrial en General	43.070		39.663		82.733	
Industrial Ligero	20.760		0.000		20.760	
total parcial	63.830	9.0%	39.663	26.0%	103.493	12.0%
Instalaciones Públicas y Parques						
Facilidad Pública	41.332		na		41.332	
Plan Especifico (PF)	0.000		13.636		13.636	
Parques y Espacios Abiertos	57.899		na		57.899	
Plan Especifico (Parque)	1.888		23.077		24.965	
Misc (derechos de paso, etc.)	134.567		na		134.567	
total parcial	235.686	33.2%	36.713	24.1%	272.399	31.6%
TOTAL (Incorporado)	710.294	100.0%	152.558	100.0%	862.852	100.0%
No Incorporado						
Corredor ribereño	355.916		na		355.916	
Agricultura	2,247.226		na		2,247.226	
TOTAL (No incorporado)	2,603.143		na		2,603.143	
GRAN TOTAL (Área de planificación)	3,313.437				3,465.995	

El grupo de planificación de la EMC2021.



Source: City of Guadalupe 2021

Figura 2-1
Barrios



Este lado se dejó en blanco intencionalmente.

Distrito Central de negocios

Información general

El distrito central de negocios (CDB) es uno de los siete distritos de la vecindad. El CBD se compone de aproximadamente siete manzanas cuyos límites consisten en Pioneer Street al



oeste y Olivera Street al este. El límite norte se extiende hasta la Calle Once con la Calle Séptima como límite sur. Esta designación de superposición se aplica automáticamente a todas las propiedades dentro de los límites del CBD.

Un CBD bien definido aporta muchas ventajas a la ciudad. Primero está la conveniencia para el comprador. La diversidad de oportunidades comerciales en una sola área reduce la necesidad de conducir más. Otra ventaja es la asignación de

servicios y la reducción de la presión sobre la infraestructura de la ciudad. Los dueños de negocios también se beneficiarán; un entorno de compras activo conduce a mejores negocios. Finalmente, el orgullo y el interés de la comunidad pueden resultar de un centro comercial activo centralizado.

Las propiedades dentro del CBD deben desarrollarse a su máximo potencial. Una parcela de terreno se puede utilizar de manera más eficaz mediante la expansión física del edificio, la máxima utilización de patios y entradas laterales y la reorganización del espacio interior para acomodar un aumento en el inventario. La creación de entresijos, marquesinas y comedores en la acera también son propicias para un centro comercial viable.



El CBD de hoy debe ser competitivo en centro comercial, es decir, ser físicamente conveniente y estéticamente agradable. Los CBD más exitosos tienen varias características en común. Los más importantes son un límite de distrito centralizado y contenido, fácil acceso, un fuerte componente residencial, estacionamiento bien ubicado y bien distribuido, buena circulación vehicular y la separación del tráfico vehicular y peatonal para que los compradores puedan caminar libremente hacia el centro comercial. Además, las aceras deben mejorarse con árboles, jardineras, bancos y, siempre que sea posible, obras de arte. Se deben fomentar los parques pequeños y las cenas en la acera. Las áreas entre edificios o grupos de edificios deben designarse como vías peatonales. Embellecer estos caminos peatonales con paisajes y arte crea interés y atrae a la gente a explorar el CBD.

Los objetivos de la Ciudad para el CBD son concentrar el desarrollo de una manera funcional y eficiente y crear un centro urbano atractivo y revitalizado para albergar a los jóvenes profesionales urbanos y los negocios minoristas y las actividades sociales que los apoyan. El resultado final será un entorno beneficioso para el comprador, el comerciante, el terrateniente y la comunidad en su conjunto.

La revitalización del Distrito Central de Negocios implica el cumplimiento de los siguientes principios:

- Provisión de estacionamiento adecuado fuera de la vía pública, ubicado detrás de los edificios y lejos de las calles principales;
- Circulación peatonal segura y conveniente mejorada por paisajismo, mobiliario urbano y arte público dentro del área comercial;
- Conveniente acceso para automóviles alrededor del área central de negocios, que incluye fácil acceso a las áreas de estacionamiento y entre ellas;
- Un fuerte componente residencial compuesto por apartamentos en el segundo piso, casas adosadas y unidades de habitación individual;
- Solidez estructural de los edificios comerciales para la revitalización y la adición de unidades residenciales en el segundo piso;
- Atención a fachadas y otros tratamientos arquitectónicos; y
- Mejora de los aspectos visuales de la señalización en el CBD.

Estrategia de revitalización del CBD

La básica de revitalización del CBD es una que pone énfasis en traer nuevos residentes al área que a su vez se convierten en nuevos clientes para las empresas comerciales que se encuentran en el distrito. Esta infusión de residentes en el distrito debería dar nueva vida a la economía del CBD y sigue bien con la tendencia general de una necesidad cada vez menor de escaparates de tiendas físicas a medida que el comercio se conecta cada vez más.

El desarrollo residencial de CBD (apartamentos de segundo y tercer piso, casas adosadas y unidades de ocupación de una habitación individual), además de atraer nuevos clientes minoristas al área, también tiende a atraer a los residentes más jóvenes que buscan cada vez más una experiencia más "urbana" y que no todavía no tengo los ingresos para comprar una casa unifamiliar en uno de los barrios residenciales más tradicionales de Guadalupe. La incorporación de jóvenes profesionales urbanos al Distrito Centro se refuerza con las oportunidades que presenta el servicio de tren existente a San Luis Obispo, Santa Bárbara y más allá.

La comunidad prevé la revitalización del Distrito del Centro donde con el tiempo, la construcción de un solo piso es reemplazada por una construcción de dos y tres pisos, con usos comerciales en la planta baja y unidades residenciales en el segundo y tercer piso. Donde los lotes estén vacíos o significativamente subutilizados, se permitiría el desarrollo de nuevas casas adosadas de dos o tres pisos. Donde exista un desarrollo comercial existente de dos pisos, se permitiría la rehabilitación y modernización para convertir los segundos pisos en ocupaciones residenciales de una sola habitación y otros usos residenciales apropiados.

Las oportunidades de remodelación descritas anteriormente están acompañadas de controles de preservación histórica para garantizar que se conserven las fachadas históricas, incluso cuando la estructura se está convirtiendo de una construcción de un piso a dos pisos. Las nuevas construcciones que no involucren una fachada existente estarán sujetas a regulaciones de diseño adicionales para garantizar que sean compatibles con el carácter histórico general del Distrito del Centro.

2.4 ESTÁNDARES DE INTENSIDAD DEL USO DE LA TIERRA

Intensidad del uso de la tierra

La ley estatal requiere que un Plan General especifique estándares de densidad de población e intensidad de construcción para cada designación de uso de la tierra. Los estándares de intensidad de construcción para designaciones residenciales se establecen en términos del rango permitido de unidades de vivienda por acre bruto. Los estándares para la densidad de población para usos de suelo residencial se obtienen multiplicando el número máximo de viviendas permitidas por acre bruto por el número promedio de personas por unidad de vivienda, que para los propósitos de este Plan General se supone que es de 3.92 personas por hogar según el Departamento de California. de datos financieros (enero de 2020). Por ejemplo, el estándar de población máxima para el desarrollo residencial de baja densidad, que permite un máximo de 10 unidades de vivienda por acre bruto, es aproximadamente 12 (unidades) x 3,92 (población) = 47 personas por acre. Aunque la densidad de población se describe como estándar, es una guía para proyectar el crecimiento de la población, con el fin de planificar la infraestructura y las instalaciones (por ejemplo, agua, aguas residuales, parques, etc.) dentro del Área de planificación.

Para usos de suelo no residencial, los estándares de intensidad de construcción se expresan en términos de relaciones máximas permitidas de piso-área (FAR). Un FAR es la relación entre el tamaño del edificio y el área del lote:

$$\text{Relación del área del piso} = \text{Área máxima del edificio permitida} \div \text{Área neta del lote}$$

2.0 Uso de la Tierra

El FAR se usa con mayor frecuencia para determinar el tamaño máximo de edificio permitido para un lote en particular, de la siguiente manera:

$$\text{Área máxima del edificio permitida} = \text{Relación de área neta de lote} \times \text{área de piso}$$

Por ejemplo, un lote de 5,000 pies cuadrados con un FAR de 1.00 permitirá un edificio de 5,000 pies cuadrados brutos, independientemente de la cantidad de pisos en el edificio (por ejemplo, 2,500 pies cuadrados en dos pisos, o 5,000 pies cuadrados en un piso). El mismo lote con un FAR de 0.50 permitiría un edificio de 2,500 pies cuadrados, o un edificio de 10,000 pies cuadrados con un FAR de 2.00.

Las intensidades de uso de la tierra se presentan como parte de las designaciones de uso de la tierra que se presentan en la siguiente sección.

2.5 DESIGNACIONES DE USO DE LA TIERRA

El elemento de uso de la tierra establece las siguientes designaciones de uso de la tierra dentro de los límites de la ciudad y el área de planificación:

Designaciones residenciales

El *Plan General Guadalupe 2042* retiene, con modificaciones, cuatro designaciones de uso de suelo residencial del *Plan General Guadalupe 2002*: Residencial de baja densidad, Residencial de densidad media, residencial de alta densidad y desarrollo planificado residencial. El propósito principal de cada una de estas designaciones, los usos permitidos dentro de cada una y la intensidad de desarrollo de cada una, se presentan a continuación.



Residencial de baja densidad (1-12 unidades por acre bruto)

El propósito principal de esta designación es identificar aquellas áreas que son apropiadas para el desarrollo residencial de baja densidad. Los usos permitidos incluyen los siguientes: viviendas unifamiliares separadas, viviendas grupales con seis (6) o menos residentes, unidades de vivienda accesorias, instalaciones religiosas y otras instalaciones como parques, centros comunitarios del vecindario, escuelas, servicios de bomberos y policía, y otros. infraestructura e instalaciones que dan servicio al barrio vecinal. Esta designación permite densidades residenciales entre una (1) y 12 unidades de vivienda por acre bruto, y estas densidades han sido modificadas hacia arriba desde el *Plan General Guadalupe 2002* para permitir las densidades más altas permitidas bajo la R-1-SP y R-1-M distritos de zonificación y para crear incentivos para los desarrolladores que deseen cumplir con los estándares de desarrollo planificado.

Los distritos de zonificación que más se corresponden con esta designación del Plan General son el Distrito Residencial Unifamiliar R-1 (Baja Densidad), el Distrito Residencial Unifamiliar R-1-M (Densidad Media) y el Residencial Unifamiliar R-1-SP. Distrito (Plan Específico). Esta designación se ha aplicado a 160 acres de tierra dentro de los límites de la ciudad de Guadalupe y es la designación de uso de suelo más frecuente en la parte urbana del Área de Planificación.

Residencial de densidad media (13-20 unidades por acre bruto)

El propósito principal de esta designación es identificar aquellas áreas que son apropiadas para el desarrollo residencial de densidad media. Los usos permitidos incluyen los siguientes: viviendas unifamiliares existentes, dúplex, triplex, cuádruplex, casas adosadas, instalaciones religiosas y otras instalaciones como parques, centros comunitarios del vecindario, escuelas, parques, servicios de bomberos y policía, y otra infraestructura que sirve al vecindario. distrito. Las viviendas unifamiliares existentes pueden incluir unidades de vivienda accesorias y pueden utilizarse como viviendas grupales con seis (6) o menos residentes. Esta designación permite densidades residenciales entre 13 y 20 unidades de vivienda por acre bruto, y estas densidades han sido modificadas hacia arriba desde el *Plan General Guadalupe 2002* para permitir las densidades más altas permitidas bajo el Distrito de Zonificación Residencial de Viviendas Múltiples R-2 (Densidad Media) y para crear incentivos para los desarrolladores que deseen cumplir con los estándares de desarrollo planificado.

El distrito de zonificación que más se corresponde con esta designación del Plan General es el Distrito Residencial de Viviendas Múltiples R-2 (Densidad Media). Esta designación se ha aplicado a 40 acres de tierra dentro de los límites de la ciudad de Guadalupe, principalmente al este del Centro y en el Tracto Gularte.

Residencial de alta densidad (21-30 unidades por acre bruto)

El propósito principal de esta designación es definir aquellas áreas que son apropiadas para el desarrollo residencial de alta densidad. Los usos permitidos incluyen los siguientes: apartamentos, casas adosadas, estructuras multifamiliares similares, refugios para personas sin hogar, casas grupales de cualquier tamaño, instalaciones religiosas y otras instalaciones como parques, centros comunitarios del vecindario, escuelas, servicios de bomberos y policía y otra infraestructura que servir el distrito de barrio. En ningún caso la construcción en esta designación excederá los tres (3) pisos. Esta designación permite densidades residenciales entre 21 y 30 unidades de vivienda por acre bruto, y estas densidades se han modificado hacia arriba desde el *Plan General Guadalupe 2002* para permitir las densidades más altas permitidas bajo el Distrito de Zonificación Residencial de Viviendas Múltiples R-3 (Alta Densidad) y para crear incentivos para los desarrolladores que deseen cumplir con los estándares de desarrollo planificado.

El distrito de zonificación que más se corresponde con esta designación del Plan General es el Distrito Residencial de Viviendas Múltiples R-3 (Alta Densidad). Esta designación se ha aplicado a 38 acres de tierra en el área urbanizada dentro de los límites de la ciudad de Guadalupe y se usa principalmente en el Distrito Centro.

Desarrollo residencial planificado (designación de superposición)

El propósito principal de esta designación de superposición es fomentar el desarrollo imaginativo y proporcionar un uso eficaz de sitios inusuales al permitir más flexibilidad en el diseño de proyectos de vivienda de lo que permiten los estándares normales. El desarrollo imaginativo se define por variaciones de los estándares de zonificación y subdivisión que brindan beneficios al proyecto o la comunidad que no podrían proporcionarse bajo las regulaciones convencionales. Los usos permitidos en esta designación incluyen todos los usos en la designación "base" subyacente, además de los usos comerciales orientados al vecindario pueden estar permitidos. Esta designación permite densidades residenciales hasta el máximo permitido en la designación residencial subyacente y permanece esencialmente sin cambios desde su uso en el *Plan General Guadalupe 2002*. Esta designación puede ser aplicada según sea necesario por el Concejo Municipal a cualquier designación residencial "base".

Para aprobar una designación de superposición de "Desarrollo planificado", el Concejo Municipal debe encontrar que el proyecto cumple con el propósito general de esta sección y cumple con uno o más de los siguientes criterios:

- Proporciona beneficios al proyecto o la comunidad;
- Proporciona instalaciones o servicios adecuados para un grupo de ocupación en particular (como ancianos o familias con niños);
- Transfiere el desarrollo permisible dentro de un sitio desde áreas de mayor sensibilidad o peligro ambiental a áreas de menor sensibilidad o peligro ambiental;
- Proporciona una mayor variedad de tipos de viviendas y costos de lo que sería posible con el desarrollo de viviendas uniformes en todo el sitio o vecindario del proyecto;
- Las características del diseño particular logran la intención de los estándares convencionales (privacidad, espacios abiertos utilizables, estacionamiento adecuado, compatibilidad con el carácter del vecindario, etc.) tan bien o mejor que los estándares; o
- Incorpora características que dan como resultado un consumo de materiales, energía o agua significativamente menor que el desarrollo convencional.

Designaciones comerciales

El *Plan General Guadalupe 2042* retiene una designación de uso de suelo comercial, establece una nueva designación de uso de suelo comercial y conserva una designación superpuesta, del *Plan General de Guadalupe 2002*. La única designación comercial que se mantuvo es la designación comercial general. La nueva designación creada para la actualización de 2021 es Downtown Mixed Use, que reemplaza la antigua designación de Central Business District utilizada en el *Plan General Guadalupe 2002*. El propósito principal de cada una de estas designaciones, los usos permitidos dentro de cada una y la intensidad de desarrollo de cada una, se presentan a continuación.



Uso Mixto del Centro

El propósito principal de esta designación es promover el Centro de Guadalupe como un punto focal comercial, cívico y cultural totalmente ocupado para la Ciudad. Los usos permitidos incluyen comercios minoristas, servicios, bancos, oficinas de correos, oficinas y usos relacionados. También se permiten en esta designación dos tipos de uso residencial:



- 1) residencias que ocupan segundos pisos (p. Ej., Usos no residenciales por encima de la planta baja) que incluyen ocupaciones de una sola habitación, apartamentos y condominios de estilo plano apilado;
- 2) residencias adjuntas de dos y tres pisos que ocupan su propio sitio. Esta segunda forma de uso residencial se limita a condominios estilo casa adosada, dúos estilo¹ casa adosada y apartamentos estilo casa adosada que no están ubicados en la calle Guadalupe al norte de

la calle. Todo el desarrollo en esta área debe estar orientado a los peatones y ser compatible con el objetivo de mantener el carácter histórico del Centro. Esta designación permite un FAR máximo de entre 0.5 y 1.0, con un máximo de tres pisos. La densidad residencial máxima es de 30 unidades de vivienda por acre bruto.

El distrito de zonificación que más se corresponde con esta designación es MIX, Distrito de uso mixto. La designación se ha aplicado a aproximadamente 18 acres en el centro de Guadalupe.

¹ Los dúos son SFD de línea de lote cero en una configuración de casa adosada (sin asociación de propietarios)

Comercial general

El propósito principal de esta designación es identificar áreas para usos comerciales que no se consideran apropiadas para el centro de Guadalupe. Los usos permitidos incluyen comerciales en carreteras, centros minoristas regionales, estaciones de servicio, grandes almacenes minoristas, restaurantes de comida rápida, almacenes de madera, moteles, centros comerciales de automóviles, patios de almacenamiento de contratistas de construcción y otros usos que satisfacen las



necesidades locales y regionales de bienes y servicios. También se permiten en esta designación residencias multifamiliares de segundo y tercer piso que están diseñadas para ser compatibles con usos comerciales vecinos (por ejemplo, insonorización, acceso a estacionamientos, etc.). Esta designación permite un FAR máximo de 0.5. La densidad residencial máxima es de hasta 30 unidades de vivienda por acre bruto.

Los distritos de zonificación que más se corresponden con esta designación son el Distrito de Servicios Comerciales de CS, el Distrito Comercial General de GC y el Distrito Comercial del Vecindario de CN. Esta designación se ha aplicado a tres (3) acres de tierra en Guadalupe y se usa principalmente a lo largo del lado oeste de la calle Guadalupe, al sur del Distrito Central de Negocios y a lo largo del lado sur de la Calle West Main / Carretera 166, al este y oeste de Calle Guadalupe.

Designaciones industriales

El *Plan General Guadalupe 2042* conserva dos designaciones de uso de suelo industrial del *Plan General Guadalupe 2002*: Industria general e Industria ligera. El propósito principal de cada una de estas designaciones, los usos permitidos dentro de cada una y la intensidad de desarrollo de cada una, se presentan a continuación.



Industria general

El propósito principal de esta designación es definir aquellas áreas que son apropiadas para usos industriales y de manufactura pesados. Los usos permitidos en esta designación incluyen parques industriales, manufactura liviana, almacenamiento, bodegas, establecimientos de reparación o venta de equipos agrícolas y automotrices, tiendas de alimentos, aserraderos, empresas de suministros para la construcción y usos similares y

compatibles. En esta área se permiten usos compatibles con el servicio de autopistas, como estaciones de servicio, restaurantes, moteles y paradas de camiones. Esta designación permite un FAR máximo de 0.5.

Los distritos de zonificación que más se corresponden con esta designación son el Distrito Industrial General GI y el Distrito Industrial-Comercial MC. Esta designación se ha aplicado a 83 acres de tierra dentro de los límites de la ciudad de Guadalupe ubicada al este de la calle Guadalupe y al sur del centro de la ciudad.

Industria ligera

El propósito principal de esta designación es brindar una oportunidad para la industria ligera que está diseñada para ser compatible con los vecindarios adyacentes. Los usos permitidos en esta designación incluyen el desarrollo de complejos de oficinas similares a un campus, así como parques industriales, incluidas oficinas de uno o varios pisos, espacios flexibles y edificios industriales para usuarios únicos y múltiples, usos industriales ligeros y de almacén, y actividades de investigación y desarrollo. . Otros usos pueden incluir mayoristas, minoristas a granel y negocios con acceso limitado de clientes, recreación comercial² y otros usos que requieren edificios grandes estilo almacén. Los usos minoristas y de servicios a pequeña escala que atienden a empleados y visitantes locales pueden estar permitidos como usos secundarios y accesorios. Esta designación permite un FAR máximo de 0.5.

El distrito de zonificación que más se corresponde con esta designación es el UR / I, Reserva Urbana / Distrito de Industria Ligera. La designación se ha aplicado a 21 acres de tierra dentro de los límites de la ciudad de Guadalupe ubicados en dos áreas: al sur del centro / oeste de la calle Guadalupe y al norte del centro / al este de la calle Pacheco.

Usos públicos / cuasi públicos

El *Plan General Guadalupe 2042* retiene, con modificaciones, una designación de uso de suelo público / cuasi público del *Plan General Guadalupe 2002*: Instalaciones Públicas. Esta designación se ha redefinido para excluir los usos de parques y recreación, que ahora se combinan con los usos de espacios abiertos en una designación separada. El propósito principal de esta designación, los usos permitidos y la intensidad del desarrollo se presentan a continuación.



² Ejemplos de usos recreativos comerciales incluyen (pero no se limitan a) parques temáticos, centros acuáticos y minigolf.

Facilidad pública

El propósito principal de esta designación es dar cabida a usos públicos y cuasi públicos. Los usos permitidos incluyen escuelas, servicios públicos, estaciones de policía y bomberos, ayuntamientos, cementerios, patios corporativos, instalaciones de tratamiento de agua potable, instalaciones de tratamiento de aguas residuales, instalaciones de drenaje, otras instalaciones e infraestructura públicas, activos de energía eléctrica (incluida la energía renovable), equipos de comunicación, y usos similares. El FAR máximo permitido es 1.0.



El distrito de zonificación que más se corresponde con esta designación es el PF, Instalaciones Públicas y Distrito de Zona Institucional. La designación se ha aplicado a 41 acres de tierra dentro de los límites de la ciudad de Guadalupe.

Usos de recreación y espacios abiertos



El *Plan General Guadalupe 2042* recreación y espacios abiertos retiene, con modificaciones, una designación de uso de terrenos de recreación y espacios abiertos del *Plan General Guadalupe 2002*: Parques y Espacios Abiertos. Esto combina los usos del parque (anteriormente parte de las instalaciones públicas) con la designación de espacio abierto utilizada anteriormente. El propósito principal de esta designación, los usos permitidos y la intensidad del desarrollo se presentan a continuación.

Parques y espacios abiertos

El propósito principal de esta designación es dar cabida a usos recreativos y de espacios abiertos, así como la conservación de áreas de hábitat sensibles. Los usos permitidos incluyen parques, áreas de recreación activa y pasiva y usos de espacios abiertos.

El distrito de zonificación que más se corresponde con esta designación es el Distrito de espacios abiertos. La designación se ha aplicado a 83 acres de tierra dentro de los límites de la ciudad de Guadalupe, de los cuales 58 acres se dedican al uso de parques y 25 acres a espacios abiertos.

Usos agrícolas

El *Plan General Guadalupe 2042* conserva, con modificaciones, una designación de uso de suelo agrícola del *Plan General Guadalupe 2002*: Agricultura. Las modificaciones incluyen agregar pastoreo como un uso permitido (previamente permitido en la designación de Espacio Abierto de 2002) y la asignación de vivienda para empleados, según los nuevos requisitos de la ley estatal de vivienda. El propósito principal de esta designación, los usos permitidos y la intensidad del desarrollo se presentan a continuación.

Agricultura

El propósito principal de esta designación es promover la conservación a largo plazo de la tierra en uso agrícola fuera de los límites de la Ciudad. Los usos permitidos incluyen viviendas unifamiliares limitadas, viviendas para trabajadores agrícolas / empleados, agricultura, pastoreo, graneros y almacenamiento de equipos, cría de animales, jardines comunitarios y usos similares. La



densidad máxima permitida para viviendas unifamiliares es una (1) unidad por cada 40 acres. También se permiten unidades de vivienda accesorias y viviendas para empleados que constan de no más de 36 camas en un alojamiento de grupo o 12 unidades o espacios diseñados para ser utilizados por una sola familia o hogar. El FAR máximo permitido para usos no residenciales es 1.0.

No hay distritos de zonificación correspondientes para esta designación de uso de suelo, ya que la designación se aplica exclusivamente fuera de los límites de la Ciudad. Esta designación se ha aplicado a 2,247 acres en el Área de Planificación de Guadalupe, exclusivamente en áreas no incorporadas que rodean los límites de la ciudad.

Los usos agrícolas pueden plantear conflictos de uso de la tierra con los usos residenciales / urbanos vecinos. Las actividades generadas por los usos de la tierra agrícola incluyen el despolvo de cultivos, la fumigación de pesticidas e insecticidas, la quema agrícola y la generación de olores y polvo. Por lo tanto, este Elemento de uso de la tierra incluye políticas y programas que ayudan a mitigar los conflictos de uso de la tierra y respaldan la protección de las tierras agrícolas frente a las quejas.

Usos del vecindario

El *Plan General Guadalupe 2042* conserva una designación de uso del suelo del vecindario: Plan Específico. El propósito principal de esta designación, los usos permitidos y la intensidad del desarrollo se presentan a continuación.

Plan específico

El propósito principal de esta designación es proporcionar una plantilla para nuevos vecindarios en áreas donde los usos detallados de la tierra no están definidos como parte de un Diagrama de uso de la tierra del plan general (el mapa de la ciudad que ilustra la ubicación y el tipo de uso de la tierra dentro del Área de planificación). Los usos permitidos en esta designación incluyen una combinación de usos que normalmente se encuentran en vecindarios saludables y viables, incluida una gama completa de tipos de viviendas, comercio minorista y de servicios, parques públicos, usos cívicos, lugares de culto, escuelas, servicios públicos y otros tipos de vivienda pública. usos cuasi públicos e institucionales. La designación de Barrio se implementará solo mediante el desarrollo de un Plan Específico, y la combinación precisa de usos se determinará mediante el proceso del Plan Específico.

Esta designación de uso de la tierra se ha aplicado a partes del área de planificación de la ciudad donde, debido a su tamaño y limitaciones ambientales, un plan integral de desarrollo ofrece la mejor opción. Las áreas gobernadas por planes específicos incluyen los vecindarios residenciales Point Sal Dunes y River View en el límite occidental de la ciudad, al norte de West Main, y el área del plan específico de DJ Farms en la esquina sureste de West Main y Guadalupe Street.

Plan Específico Point Sal Dunes

El Plan Específico de Point Sal Dunes fue aprobado en 1990 y cubre aproximadamente 60 acres ubicados al norte y adyacentes a West Main Street. El Plan Específico designa la mayor parte del área del plan para el desarrollo residencial en aproximadamente cuatro (4) viviendas por acre bruto. Aproximadamente nueve (9) acres de tierra también se reservan para espacios abiertos a lo largo del río Santa María, y esta área ahora se está considerando para viviendas. De lo contrario, el área del plan está construida con aproximadamente 250 residencias.

River View Specific Plan

El Plan Específico de River View fue aprobado en 1998 y cubre aproximadamente 26 acres inmediatamente al oeste del Plan Específico de Point Sal Dunes en la parte de la Zona Costera de los límites de la ciudad. El plan tiene capacidad para 130 unidades residenciales, incluidas 50 unidades unifamiliares y 80 unidades multifamiliares de casas adosadas agrupadas en cuatro complejos.

Plan específico de DJ Farms

El Plan Específico de DJ Farms fue aprobado en 1995 y cubre aproximadamente 209 acres ubicados al sur de Main Street y al este de Guadalupe Street dentro de los límites de la ciudad. El plan se ha modificado varias veces.

El desarrollo planificado incluye 740 unidades de vivienda, aproximadamente 18 acres de terrenos comerciales, un sitio escolar de diez acres y un parque público de nueve acres. El desarrollo se escalona a lo largo de varios años. El plan específico incluye un amortiguador agrícola alrededor del perímetro del área del plan, destinado a reducir los conflictos entre el desarrollo urbano y la agricultura. La zona de amortiguamiento agrícola tiene un mínimo de 100 pies de ancho y consta de un camino perimetral y jardinería.

La propiedad dentro de los límites del plan específico es relativamente plana y ha estado en producción agrícola durante muchos años con una variedad de cultivos en hileras, que incluyen brócoli, coliflor y calabaza. Las propiedades circundantes al este, sur y oeste se cultivan con cultivos similares. El Ferrocarril del Valle de Santa María cruza la propiedad desde el sureste hasta la esquina noroeste donde se cruza con el Ferrocarril del Pacífico Sur, que corre paralelo a la línea occidental de la propiedad junto a la Calle Guadalupe. La parte sur del desarrollo se conectará con la parte norte mediante la construcción de dos puentes sobre las vías del ferrocarril del Valle de Santa María.

2.6 DIAGRAMA DE USO DE LA TIERRA

El Diagrama de uso de la tierra en este elemento designa el alcance general del desarrollo potencial previsto dentro del Área de planificación a largo plazo. El Diagrama de Uso de la Tierra encarna las metas y políticas del Plan General y, como tal, ilustra los tipos de uso anticipados y las ubicaciones dentro del Área de Planificación de la ciudad y tiene un efecto de control en cualquier equilibrio requerido para reconciliar los objetivos diversos y, a veces, contrapuestos transmitidos por la narrativa y las políticas. del Plan General. [La Figura 2-2, Diagrama de uso de la tierra](#), presenta el diagrama de uso de la tierra del Plan General Guadalupe 2021.

2.7 ESTIMACIONES DE CAPACIDAD

El Elemento de Uso de la Tierra del *Plan General Guadalupe 2042* brinda oportunidades de desarrollo que brindan empleo y vivienda a la comunidad. Las viviendas nuevas y existentes dentro de los límites de la ciudad tienden a impulsar a la población de la ciudad. Si bien el elemento de uso de la tierra es la estructura sobre la cual puede avanzar el nuevo desarrollo, no busca en sí mismo promover o reducir la tasa de crecimiento de la población.

Las fuerzas del mercado privado son, por lo general, el mejor indicador para determinar la tasa a la que se proporcionarán viviendas y empleos. Las proyecciones de crecimiento de la Asociación de Gobiernos del Condado de Santa Bárbara (SBCAG) tienden a ser un espejo de las mismas fuerzas económicas más grandes que impulsan las decisiones del mercado

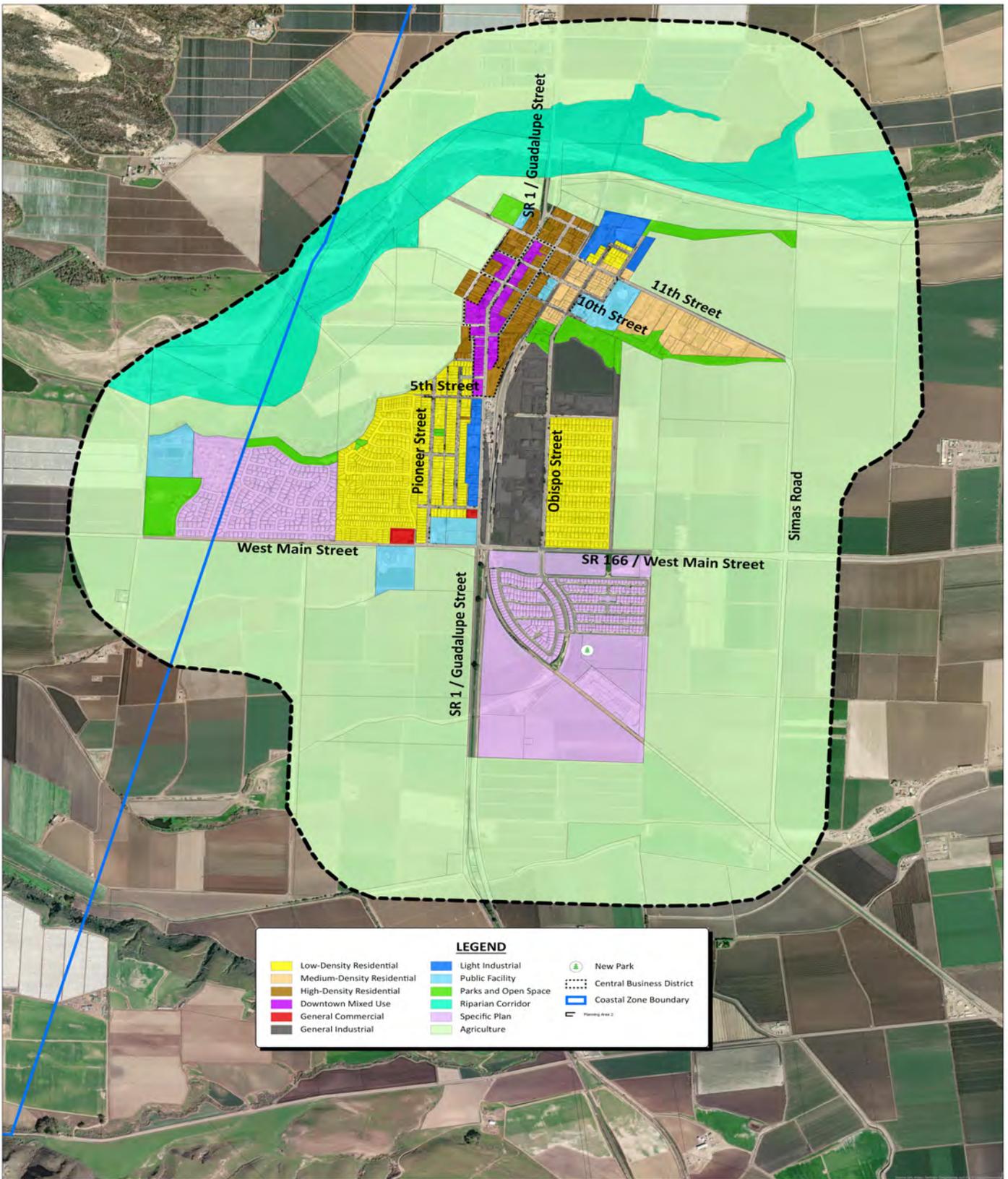
privado y las tasas de crecimiento de la población en Guadalupe, por lo que no se ofrece una estimación independiente de las tasas de crecimiento futuras como parte de este plan general. actualizar.

Las estimaciones de capacidad para el área contenida en los límites de la ciudad se muestran en la [Tabla 2-2, Estimaciones de la capacidad de uso de la tierra por tipo de uso](#), y su objetivo principal es demostrar la extensión aproximada de crecimiento que permite el Plan General Guadalupe 2042. Estas estimaciones de capacidad no pretenden ser una proyección o pronóstico de la tasa de crecimiento de la población o del empleo.

2.8 MEJORAS DE FINANCIAMIENTO NECESITADAS POR EL CRECIMIENTO

El Plan General Guadalupe 2042 acomoda aproximadamente 840 nuevas unidades de vivienda y 1.3 millones de pies cuadrados de nuevo espacio comercial / industrial. También proporciona la base para el redesarrollo de usos existentes a medida que desaparezcan o sobrevivan a su vida útil. Se espera que este crecimiento y cambio impongan una carga a la comunidad que, si no se aborda, podría afectar la calidad de vida en Guadalupe.

Cada capítulo sustantivo del *Plan General Guadalupe 2042* describe las necesidades que deben abordarse y / o los recursos que deben protegerse a medida que la comunidad crece y cambia. Al proporcionarlo, el plan establece un nexo entre las mejoras públicas planificadas y el nuevo desarrollo y la remodelación que precipitan las mejoras necesarias. La intención de este plan es proporcionar una base sólida sobre la cual la Ciudad de Guadalupe pueda abordar de manera equitativa las cargas impuestas a la comunidad de Guadalupe por el nuevo desarrollo y la remodelación.



Source: City of Guadalupe 2021

Figura 2-2

Diagrama de uso de la tierra

Plan General Guadalupe 2042



Este lado se dejó en blanco intencionalmente.

Tabla 2-2 Estimaciones de la capacidad de uso de la tierra por tipo de uso

Tipo de Uso	Acres Vacantes	Intensidad De Uso	Unidades Potenciales / SF	Personas por Hogar	Población Adicional
límites urbanos / de la ciudad					
Residencial					
Residencial de baja densidad	1.697	8.5 du/ac	14 du	3.92	55 personas
Residencial de densidad media	6.819	16.5 du/ac	112 du	3.92	439 personas
Residencial de alta densidad	13.186	25.5 du/ac	336 du	3.92	1,317 personas
Plan específico (res) ¹	31.458	12.0 du/ac	377 du	3.92	1,478 personas
total parcial	53.160		839 du		3,289 personas
Comercial					
uso mixto en el centro					
comercial minorista ²	2.724	0.5 FAR	59,338 SF	n/a	--
residencial de alta densidad ²	2.724	25.5 du/ac	35 du	3.92	136 personas
Comercial General	0.241	0.5 FAR	5,254 SF	n/a	--
Plan específico (Comm)	20.056	0.5 FAR	436,820 SF	n/a	--
total parcial (Comercial)	23.022		501,412 SF		--
total parcial (Residencial)	2.724		35 du		136 personas
Industrial					
Industrial en General	39.663	0.5 FAR	863,868 SF	n/a	--
Industrial Ligero	0.000	0.5 FAR	--	n/a	--
total parcial	39.663		863,868 SF		--
TOTAL					
TOTAL (COMERCIAL / IND)	62.685		1,365,280 SF		--
TOTAL (RESIDENCIAL)	55.884		874 du		3,425 personas
GRAN TOTAL	118.569				

FUENTE: EMC Planning Group 2021

- DJ Farms tiene 363 unidades de vivienda existentes según el Departamento de Construcción de Guadalupe; Un total de 740 unidades de vivienda están autorizadas para el sitio. La diferencia es de 377 unidades, que cuando se desarrollan en aproximadamente 31.5 acres de tierra dan como resultado una densidad promedio de 12.0 unidades de vivienda por acre.
- El potencial de desarrollo para la designación de uso mixto se calculó asumiendo que todo nuevo desarrollo sería comercial en la planta baja y residencial en el segundo piso. El uso residencial se calculó multiplicando el total de pies cuadrados comerciales de un solo piso alcanzables (109,292 SF) por 25.5 du / ac (el punto medio de la densidad permitida en la designación residencial de alta densidad).

2.9 METAS, POLÍTICAS, Y PROGRAMAS

Metas

- Meta LU-1** Prevenir la expansión urbana, promover la eficiencia para mantener bajo control los costos de construcción y mantenimiento, mejorar la eficiencia de la infraestructura para mantener los costos del servicio público lo más bajos posible, preservar el carácter de la comunidad, apoyar los estilos de vida preferidos de la comunidad y mantener y mejorar los valores de las propiedades.
- Meta LU-2** Lograr una distribución de usos y tipos de edificios que preserve los vecindarios residenciales, fortalezca la identidad de la comunidad, brinde una distribución de servicios eficiente, reduzca las demandas de transporte y proteja a la comunidad.
- Meta LU-3** Separar los usos de la tierra incompatibles para la eficiencia funcional, la reducción de molestias y la mejora de la salud y la seguridad.
- Meta LU-4** Estabilizar y mantener las porciones más antiguas de Guadalupe para un uso más eficiente de los servicios, la preservación histórica, la protección del suministro de viviendas, la prevención del deterioro, el mantenimiento de la propiedad y la mejora de los valores fiscales.
- Meta LU-5** Desarrollar terrenos baldíos y subutilizados dentro de áreas urbanas y suburbanas existentes con una combinación de usos del suelo que brinden beneficios a la comunidad.
- Meta LU-6** Lograr un crecimiento comercial a largo plazo, de alto nivel, de naturaleza estable y permanente que mantenga y mejore la calidad y el bienestar de la comunidad.
- Meta LU-7** Crear un centro de la ciudad compacto, transitable y hermoso con una combinación de usos que mantenga la sensación de una comunidad pequeña y unida anclada en la economía agrícola circundante.
- Meta LU-8** Promover el desarrollo residencial de calidad, atractivo y autosuficiente en todos los niveles de asequibilidad para todos los segmentos de la población.

Meta LU-9

Asegurar que las mejoras a las mejoras públicas estén adecuadamente financiadas y que los nuevos desarrollos contribuyan con su parte justa a dicha financiación.

Políticas

Políticas generales

Política LU-1.1

La Ciudad requerirá que los desarrolladores paguen su parte justa del costo de proporcionar mejoras públicas, cuya necesidad se puede demostrar que tiene un nexo con el nuevo desarrollo que se propone y que el desarrollador no proporciona directamente de otra manera.

Política LU-1.2

La Ciudad desalentará los usos incompatibles de la tierra y la expansión urbana al fomentar los tipos de uso de la tierra y el desarrollo que preserven los vecindarios residenciales, mejoren la eficiencia de la infraestructura, fortalezcan el carácter y la identidad de la comunidad y protejan la salud y la seguridad de la comunidad.

Política LU-1.3

La Ciudad mantendrá y mejorará las partes más antiguas de Guadalupe eliminando la ruina, manteniendo los derechos de paso públicos y otros servicios públicos, protegiendo y mejorando el suministro de viviendas, preservando los recursos históricos y proporcionando una prestación eficiente de servicios.

Política LU-1.4

La Ciudad apoyará el desarrollo de terrenos baldíos y subutilizados con una combinación de usos del suelo que aumente la habitabilidad y beneficie a la comunidad.

Política LU-1.5

La Ciudad coordinará las actividades de planificación (por ejemplo, Esfera de Influencia u otros cambios de límites, ingresos fiscales, circulación y proyectos propuestos) con la Ciudad de Santa María y los Condados de Santa Bárbara y San Luis Obispo para fomentar el sonido y Crecimiento ordenado de áreas que afectan a las respectivas jurisdicciones.

Política LU-1.6

La ciudad evaluará los proyectos propuestos dentro de los condados de Santa Bárbara y San Luis Obispo que se encuentran dentro del área de planificación designada de Guadalupe para determinar su impacto y / o beneficio para la ciudad.

Uso de tierra residencial

- Política LU-1.7** La Ciudad programará el nuevo desarrollo residencial para que coincida con su capacidad de proporcionar servicios públicos, incluido el servicio de agua y alcantarillado. En caso de que los servicios de agua y alcantarillado sean limitados, la Ciudad dará prioridad al servicio a los proyectos de viviendas asequibles sobre otros tipos de desarrollo.
- Política LU-1.8** La Ciudad fomentará activamente enfoques variados para el desarrollo residencial para promover proyectos residenciales atractivos, bien diseñados e innovadores que sean neutrales en cuanto a ingresos, brinden una variedad de comodidades, benefician al vecindario y a la comunidad, y brinden una variedad de tipos de viviendas. y densidades para todos los segmentos de la población. La Ciudad, a discreción del Director de Planificación, fomentará el uso de planes específicos o disposiciones de desarrollo planificadas para desarrollos.
- Política LU-1.9** La Ciudad promoverá bonificaciones por densidad, incentivos y unidades de vivienda accesorias de conformidad con las disposiciones de la ley estatal de vivienda para fomentar la inversión, la construcción de viviendas asequibles y el uso eficiente de la infraestructura existente.
- Política LU-1.10** La Ciudad protegerá las áreas residenciales de usos comerciales o industriales de mayor intensidad a través de zonas de amortiguamiento u otros métodos comparables.

Usos comerciales de la tierra

- Política LU-1.11** La Ciudad requerirá que el desarrollo residencial en la designación de Uso Mixto del Centro sea compatible con los usos comerciales vecinos. Esto significa que los usos residenciales deben estar insonorizados para proteger contra el ruido de los usos comerciales vecinos existentes y potencialmente futuros y el tráfico de la calle. También significa que las casas adosadas que ocupan su propio sitio deben diseñarse de manera que la entrada principal y el primer piso estén elevados sobre la calle por un mínimo de cuatro (4) pies, a menos que se proponga estacionamiento en la planta baja y la entrada principal conduzca hacia arriba. a un segundo

piso de diseño de living comedor. Finalmente, significa que el diseño de nuevas estructuras debe ser compatible con el tejido histórico del Centro.

Política LU-1.12 La Ciudad mantendrá y fortalecerá su asociación con asociaciones comerciales privadas que trabajan para proteger y expandir la viabilidad económica y la vitalidad peatonal del centro de Guadalupe.

Política LU-1.13 La Ciudad fomentará usos comerciales que sirvan a toda la comunidad y / o región para ubicarse en el Centro de Guadalupe.

Política LU-1.14 La Ciudad trabajará con Caltrans para proporcionar aceras más anchas a lo largo de la calle Guadalupe en el Distrito Central de Negocios, con un camino despejado para que los peatones caminen uno al lado del otro y con espacio para actividades en la acera (por ejemplo, asientos de café en la acera, parques pequeños, etc.).

Política LU-1.15 En el Distrito Comercial Central, la Ciudad alentará el diseño de nuevas construcciones para encerrar la calle frontal y evitar espacios muertos, como estacionamientos, retrocesos en los patios laterales y lotes vacíos. Todas las estructuras nuevas se diseñarán, cuando sea posible, sin retroceso de la acera o edificio vecino, y la entrada principal debe dar a la calle o un patio lateral compartido. El estacionamiento fuera de la vía pública debe ubicarse detrás del edificio, siempre que sea físicamente posible, y el desarrollo comercial debe cumplir con todos los estándares de diseño y arquitectura.

Usos de la tierra industrial

Política LU-1.16 La Ciudad fomentará el desarrollo industrial que cree empleos, mejore la economía local y no menoscabe el carácter de la comunidad o la salud y seguridad de los residentes de Guadalupe.

Política LU-1.17 La Ciudad protegerá las áreas designadas para el desarrollo industrial de la invasión de usos de tierra residenciales y / u otros usos incompatibles.

Política LU-1.18 La Ciudad fomentará el desarrollo industrial de calidad, especialmente los usos industriales ligeros diversificados,

limpios, intensivos en mano de obra que producen múltiples beneficios económicos, mediante el uso de estándares de desempeño objetivo contenidos en un diseño de parque industrial planificado o en un plan específico. La Ciudad aprobará nuevos usos industriales en función de su capacidad para cumplir con los estándares de desempeño, en lugar del tipo de uso o actividad.

Política LU-1.19

La Ciudad requerirá el uso industrial para proporcionar y mantener una barrera entre ella y los tipos de uso menos intensivos adyacentes. También requerirá la consolidación de la entrada y la salida, cuando sea apropiado y factible, para mitigar el tráfico y reducir los impactos en los usos de la tierra adyacentes y cercanos.

Usos de la tierra agrícola

Política LU-1.20

La Ciudad fomentará la continuación de los usos agrícolas en la parte no incorporada del Área de Planificación y apoyará a la comunidad empresarial agrícola, mientras construye relaciones para abordar los efectos adversos para la ciudad y sus residentes (por ejemplo, tráfico de empleados agrícolas, polvo, deriva de pesticidas, ruido, etc.).

Política LU-1.21

La Ciudad protegerá las principales tierras agrícolas caracterizadas por tener suelos de Clase I o II o tierras protegidas por un contrato de Reserva Agrícola de la Ley Williamson del desarrollo urbano hasta el momento en que la Ciudad establezca que la conversión a usos urbanos es necesaria para la viabilidad de la comunidad.

Programas

Programa LU-1.1.1

Dentro de tres años de la adopción del Plan General Guadalupe 2042, el Departamento de Construcción y Planificación iniciará un proceso con el Concejo Municipal para adoptar estándares de diseño objetivo que fomenten la planificación y el diseño innovadores en nuevos planes específicos o proyectos de desarrollo planeados. Consulte también CD-1.1.1 y CD-1.1.2.

Programa LU-1.1.2

Dentro de los tres años posteriores a la adopción del Plan General Guadalupe 2042, el Administrador de la Ciudad

completará su proceso con un comité ad hoc para buscar la restauración del Teatro Real para su uso como espacio de artes escénicas. Este proceso también puede incluir el desarrollo de parcelas adyacentes que son propiedad de la Ciudad de Guadalupe para su uso como mercado de agricultores u otro uso relacionado con la comunidad. Ver también ED-1.1.4 y S-1.1.4.

Programa LU-1.1.3

Dentro de tres años de la adopción del Plan General Guadalupe 2042, el Departamento de Construcción y Planificación emprenderá un proceso con el Concejo Municipal para revisar la ordenanza de zonificación de la Ciudad para permitir una combinación más completa de usos residenciales comerciales y urbanos en el centro. Guadalupe que es consistente con la nueva designación de uso mixto creada en el Elemento de Uso de la Tierra. Ver también ED-1.1.1.

Programa LU-1.1.4

Dentro de los tres años de la adopción del Plan General Guadalupe 2042, el Departamento de Obras Públicas emprenderá un proceso con el Concejo Municipal para instituir una tarifa de impacto del desarrollador para financiar las mejoras públicas necesarias que de otra manera no son proporcionadas directamente por el desarrollador. Ver también PF-1.1.1.

Este lado se dejó en blanco intencionalmente.