

# Libro informativo de las alternativas

Resumen de alternativas en toda la ciudad y áreas de discusión  
septiembre 1, 2022



# Introducción

Este Libro Informativo de Alternativas proporciona una visión general de las alternativas de uso de la tierra en toda la ciudad y las alternativas para las Áreas de Discusión. Hay cuatro conceptos generales para las alternativas que reflejan cómo la Ciudad de Ventura podría evolucionar con el tiempo. Los conceptos generalmente se pueden describir como:

- **Una alternativa "Base"** que es una adaptación de la normativa urbanística vigente (con algunos cambios).
- **Una alternativa "Centro"** que enfoca el crecimiento en y alrededor del Centro de la Ciudad y a lo largo de los principales corredores comerciales (*cerca del servicio de tránsito existente y potencial futuro*).
- **Una alternativa de "Expansión"** que enfoca el crecimiento al este del Pacific View Mall y permite el desarrollo de sitios "greenfield" (*tanto en los límites de la Ciudad como en la "esfera de influencia"*).
- **Una alternativa "distribuida"** que es un híbrido de las otras alternativas.
- **Cada área de discusión tiene cuatro alternativas que se combinan para crear las alternativas de uso de la tierra en toda la ciudad.** La siguiente sección de este Libro Informativo profundiza en los conceptos e ideas para las Áreas de Discusión.
- **Las áreas fuera de las Áreas de Discusión** generalmente mantienen las designaciones de uso de la tierra identificadas en el mapa de uso de la tierra "Base". Es importante tener en cuenta que estas áreas aún pueden experimentar un nuevo desarrollo que sea consistente con sus designaciones de uso de la tierra.

# Contenido

Este libro informativo proporciona un resumen de las alternativas en toda la ciudad y las alternativas para las áreas de discusión. El propósito del Libro Informativo es proporcionar información de antecedentes para el público a medida que revisan las alternativas para completar las encuestas.)

El Libro Informativo incluye las siguientes secciones:

1. En toda la ciudad
2. El centro de Ventura
3. Westside
4. Calles de Midtown
5. Five Points/Pacific View Mall
6. Zona cerca de Ventura College
7. Calle Victoria
8. Calle Johnson
9. Eastside
10. Arundell/North Bank
11. Pierpoint
12. Áreas SOAR
13. Comparación de alternativas

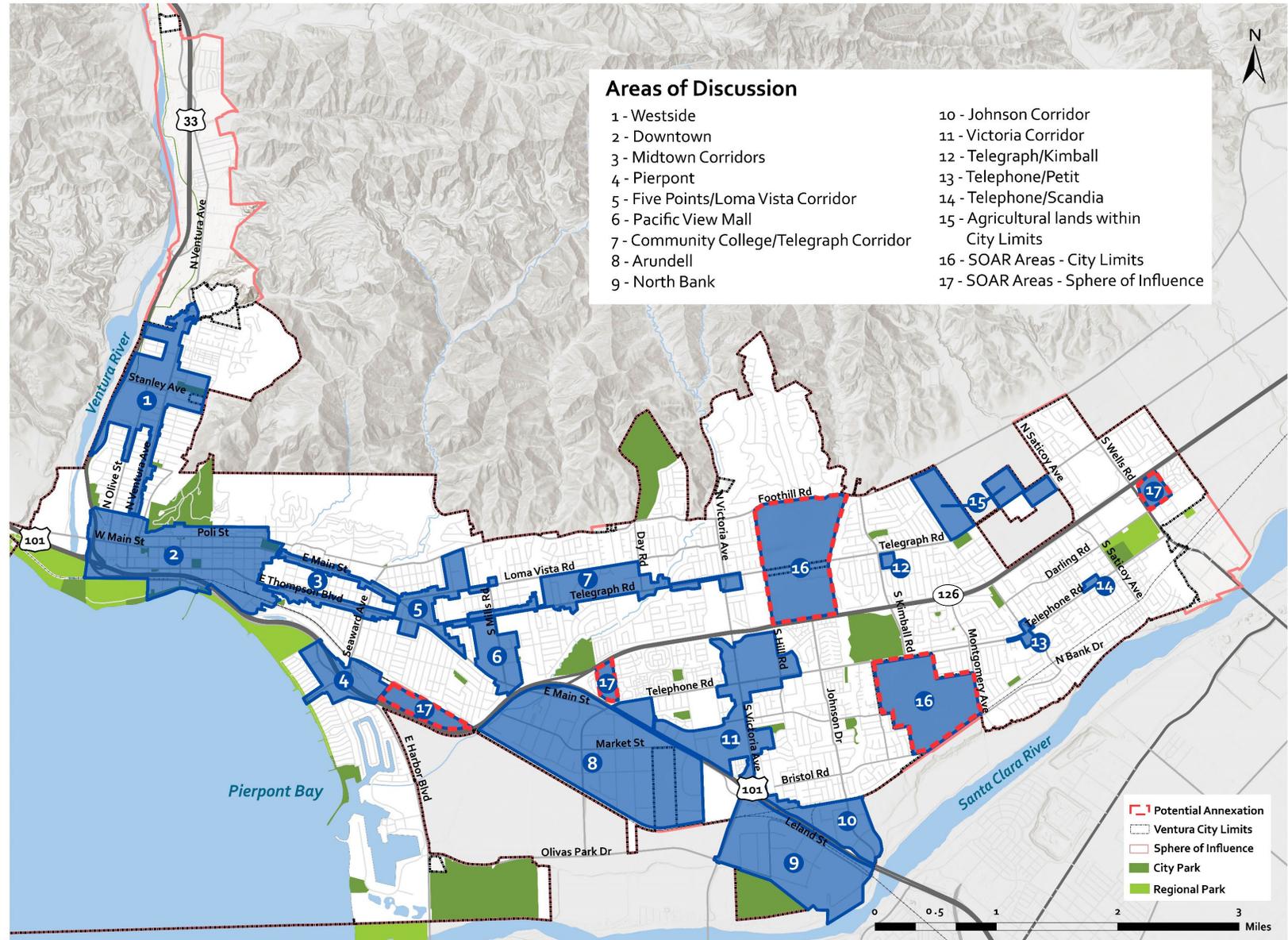
# Alternativas de toda la ciudad

# Áreas de discusión

Basado en los comentarios del público de la Encuesta de Visión, el GPAC identificó y refinó las "Áreas de discusión". Las discusiones sobre este mapa ocurrieron en julio, octubre y noviembre de 2021 y enero y febrero de 2022. Estas son áreas donde se deben considerar cambios en la designación del uso de la tierra y / o desarrollo nuevo y sustancial en los próximos 20-30 años. El mapa muestra las áreas finales de discusión.

Las áreas fuera de las Áreas de Discusión generalmente mantendrán sus designaciones actuales de uso de la tierra. Estas áreas están representadas en blanco en el mapa de la derecha.

Mientras hubo acuerdo general en que estos son los lugares donde deberían ocurrir cambios en el uso de la tierra o nuevos desarrollos, no hubo consenso sobre los tipos de usos o la intensidad del desarrollo en cada área. Algunos residentes expresaron un fuerte deseo de limitar el crecimiento a menos áreas, mientras que otros expresaron el deseo de un mayor desarrollo de mayor densidad en toda la ciudad. El propósito de las alternativas de uso de la tierra es explorar diferentes ideas sobre dónde podría ocurrir el desarrollo y desarrollar una dirección basada en la retroalimentación recibida a través del proceso.



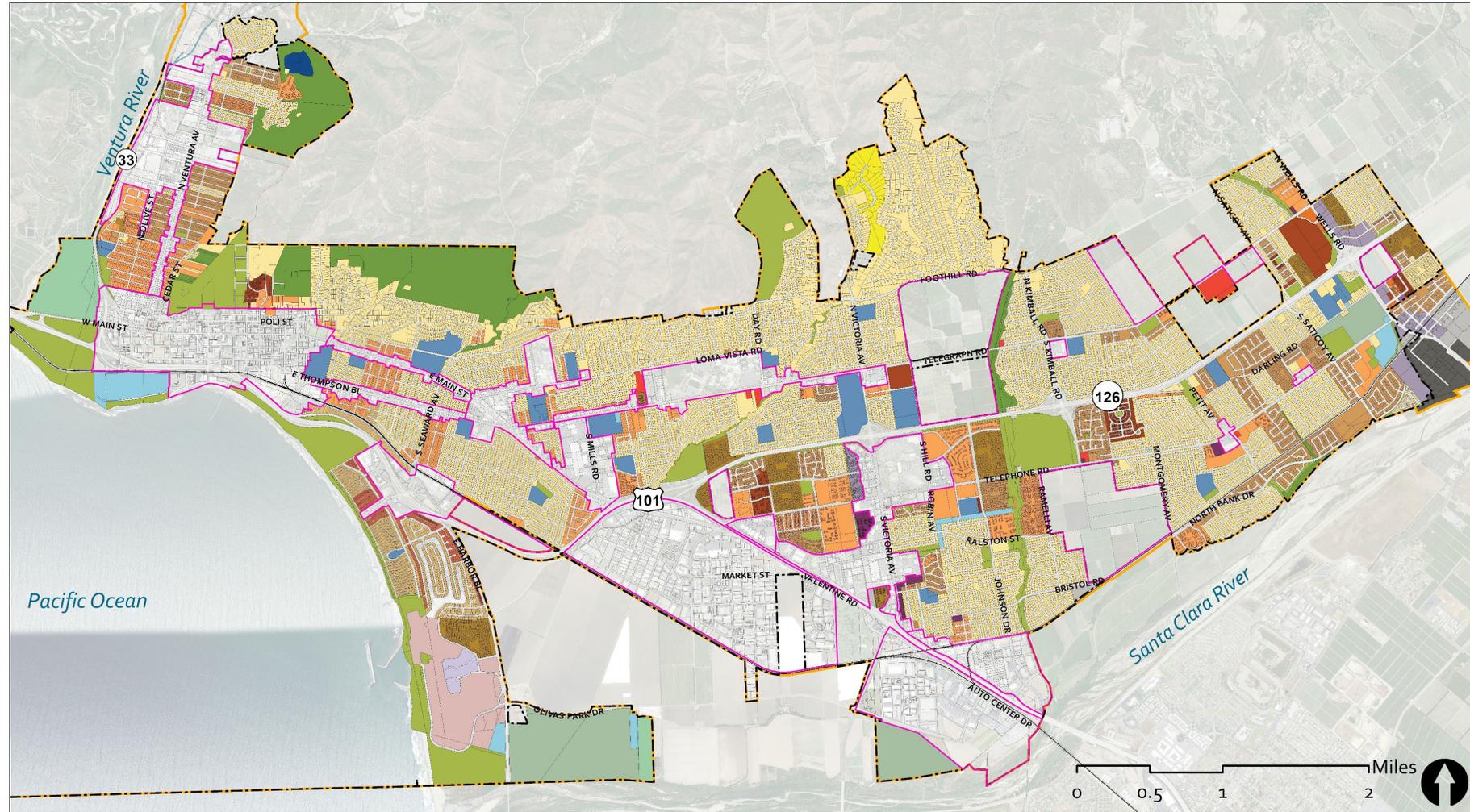
# Puntos en común con todos los conceptos

Los conceptos de uso de la tierra varían entre las alternativas, sin embargo, hay puntos en común que se reflejan en todos los conceptos:

- Las áreas fuera de las Áreas de Discusión no varían entre las alternativas (ver siguiente diapositiva).
- Ninguna alternativa excede la altura máxima actual de 6 pisos en algunas partes de la Ciudad actualmente permitida en las regulaciones de la Ciudad.
- Todas las alternativas imaginan al centro de Ventura como el "corazón de la ciudad". Las alternativas exploran diferentes niveles de intensidad de desarrollo en esta área.
- Los parques, senderos, escuelas y edificios públicos existentes se conservan en todas las alternativas. Las ubicaciones generales para nuevos parques y senderos se identificarán en el Plan General en función de la dirección de uso de terreno preferida.
- Todas las alternativas buscan mantener (o expandir) la capacidad laboral de la Ciudad y/o ampliar la diversidad de tipos de trabajo. Esto es fundamental para el desarrollo económico y la futura financiación de los servicios públicos.
- Todas las alternativas podrían permitir nuevos desarrollos en algunas áreas no incorporadas que se encuentran dentro de la Esfera de Influencia de la Ciudad, si se anexas. Las áreas SOAR continuarán requiriendo el voto de la gente antes de cualquier anexión iniciada por el propietario y cambio de uso de la tierra. *(Tenga en cuenta que el SOI es el área donde la Ciudad espera crecer en el futuro. Esta geografía no se está ampliando en el proceso de actualización). Sin embargo, las alternativas varían en qué áreas se proponen para el desarrollo.*
- Las alternativas mantienen las designaciones de uso de la tierra existentes en los vecindarios unifamiliares y de menor densidad de la Ciudad. Tenga en cuenta que mientras se mantienen las designaciones, la nueva ley estatal (SB 9) impone regulaciones en las ciudades que permiten que se construyan hasta cuatro unidades en algunos lotes unifamiliares.
- Para implementar la Visión, todas las alternativas permiten más unidades de vivienda (un aumento de la capacidad residencial) que el Plan General actual. La ubicación y la intensidad de dónde se debe construir la nueva vivienda, y la escala de la nueva vivienda varía entre las alternativas.
- Cada idea incluida en las alternativas provino directamente de los aportes recibidos del público a través del proceso de participación. El equipo convirtió la dirección general de un área en usos específicos de la tierra para implementar la idea.

# Áreas fuera de las áreas de discusión

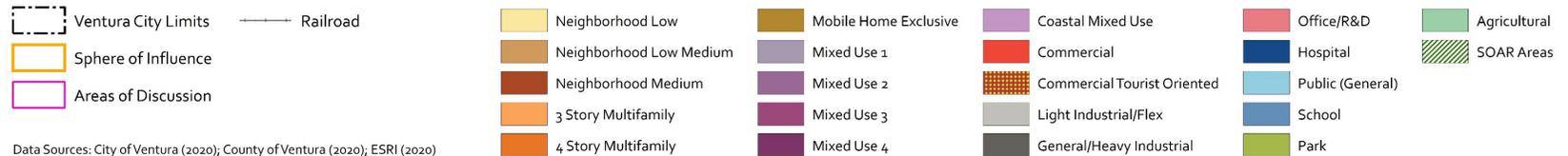
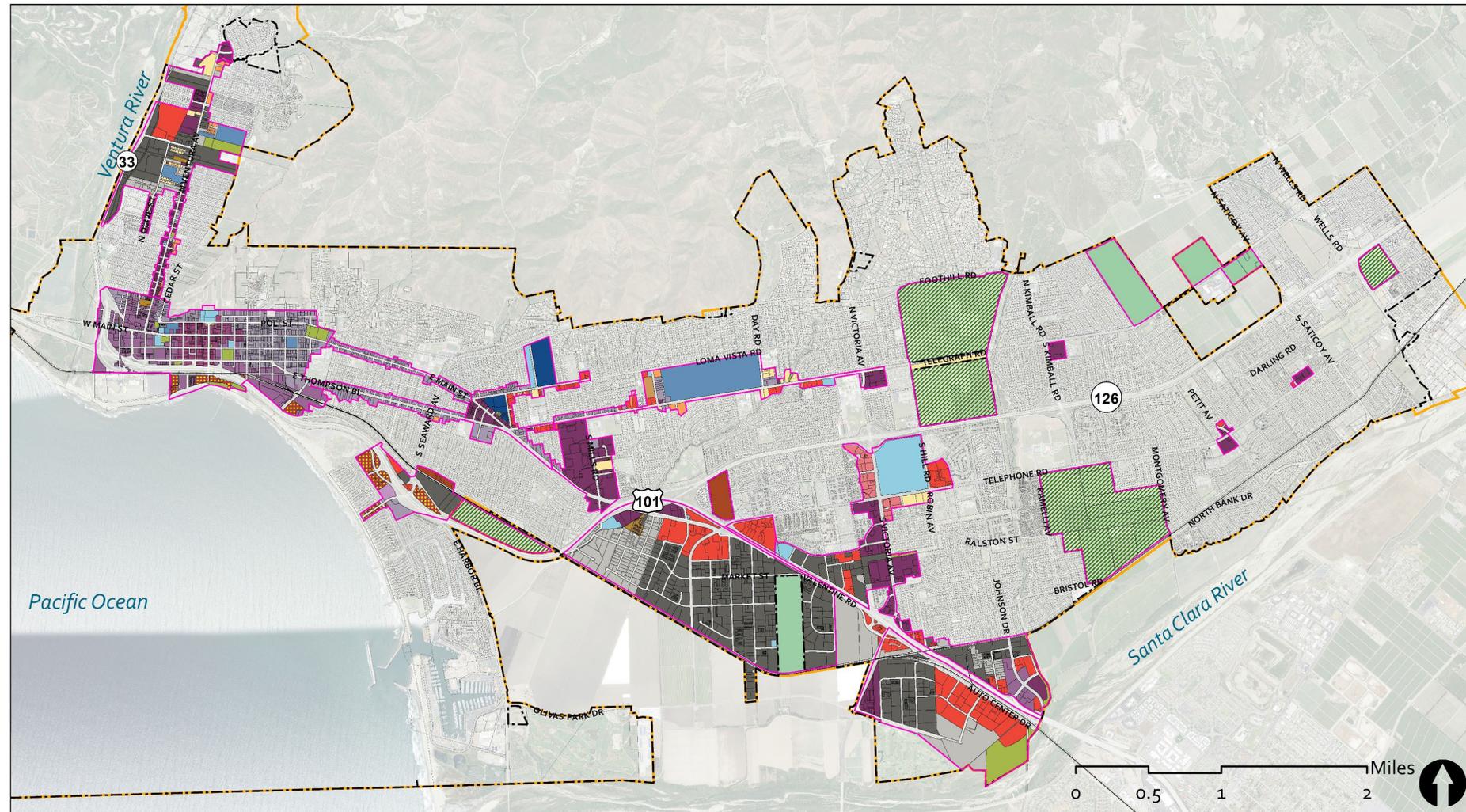
- Refleja las designaciones de uso de la tierra propuestas y el mapa para las áreas fuera de las Áreas de Discusión.
- Asegura la compatibilidad con las regulaciones de desarrollo existentes.



Data Sources: City of Ventura (2020); County of Ventura (2020); ESRI (2020)

# Alternativa "base"

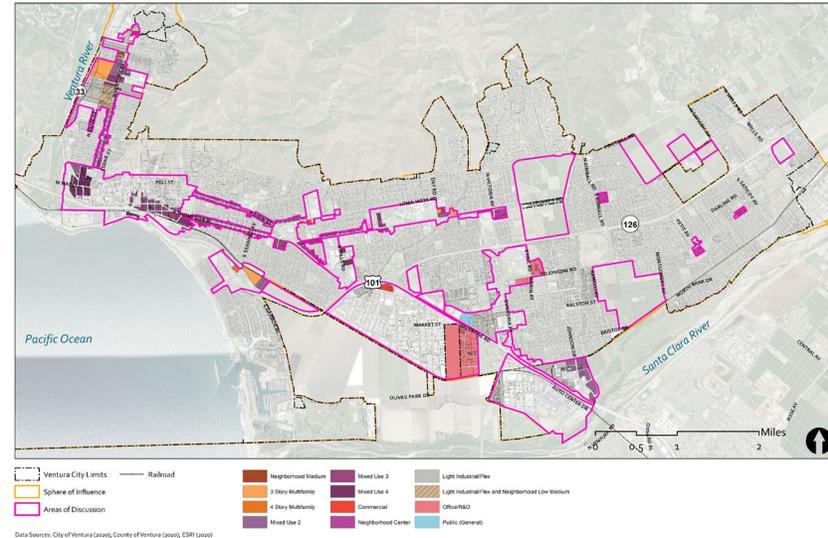
- Refleja las designaciones de uso de terreno base para las áreas de discusión.
- Implementa la zonificación existente para asegurar que el nuevo desarrollo sea compatible con las regulaciones de desarrollo existentes



Data Sources: City of Ventura (2020); County of Ventura (2020); ESRI (2020)

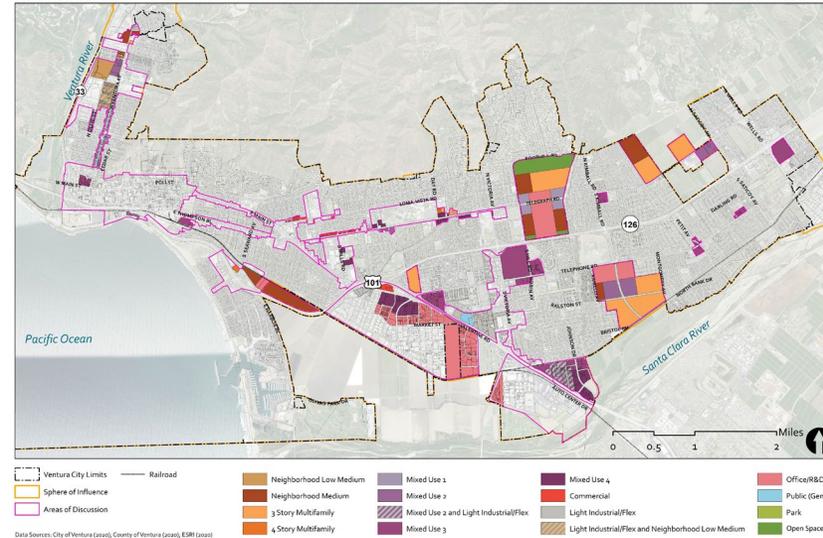
# Alternativas de uso de terreno: parcelas cambiando de la base

## Centro



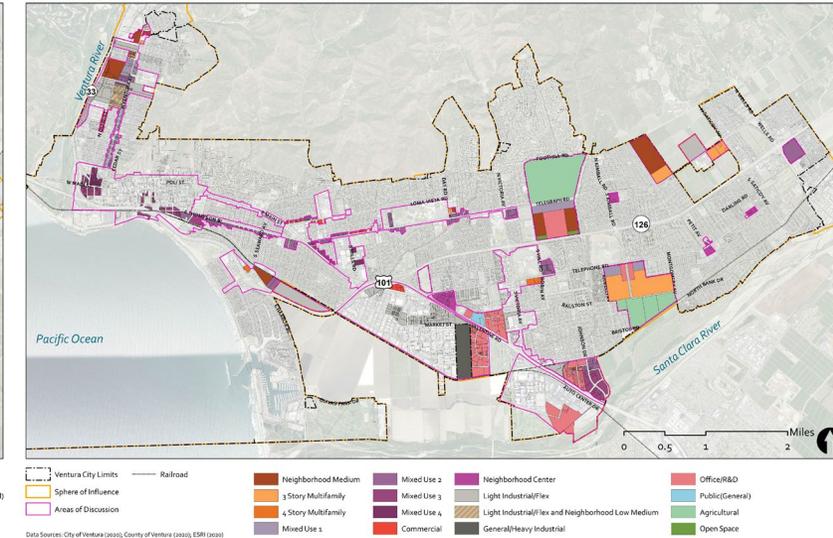
Se enfoca en nuevos desarrollos residenciales y empleos en y alrededor del centro ya lo largo de los principales corredores de tránsito. Expande la capacidad laboral en el Westside y en Arundell.

## Expansión



Aumenta la capacidad residencial y laboral en las áreas SOAR ubicadas dentro del SOI y minimiza los aumentos de densidad en el centro, Five Points/Pacific View Mall y Midtown Corridors. *(Las áreas SOAR continuarán requiriendo el voto de la gente antes de cualquier anexión y cambio de uso de la tierra iniciado por el propietario).*

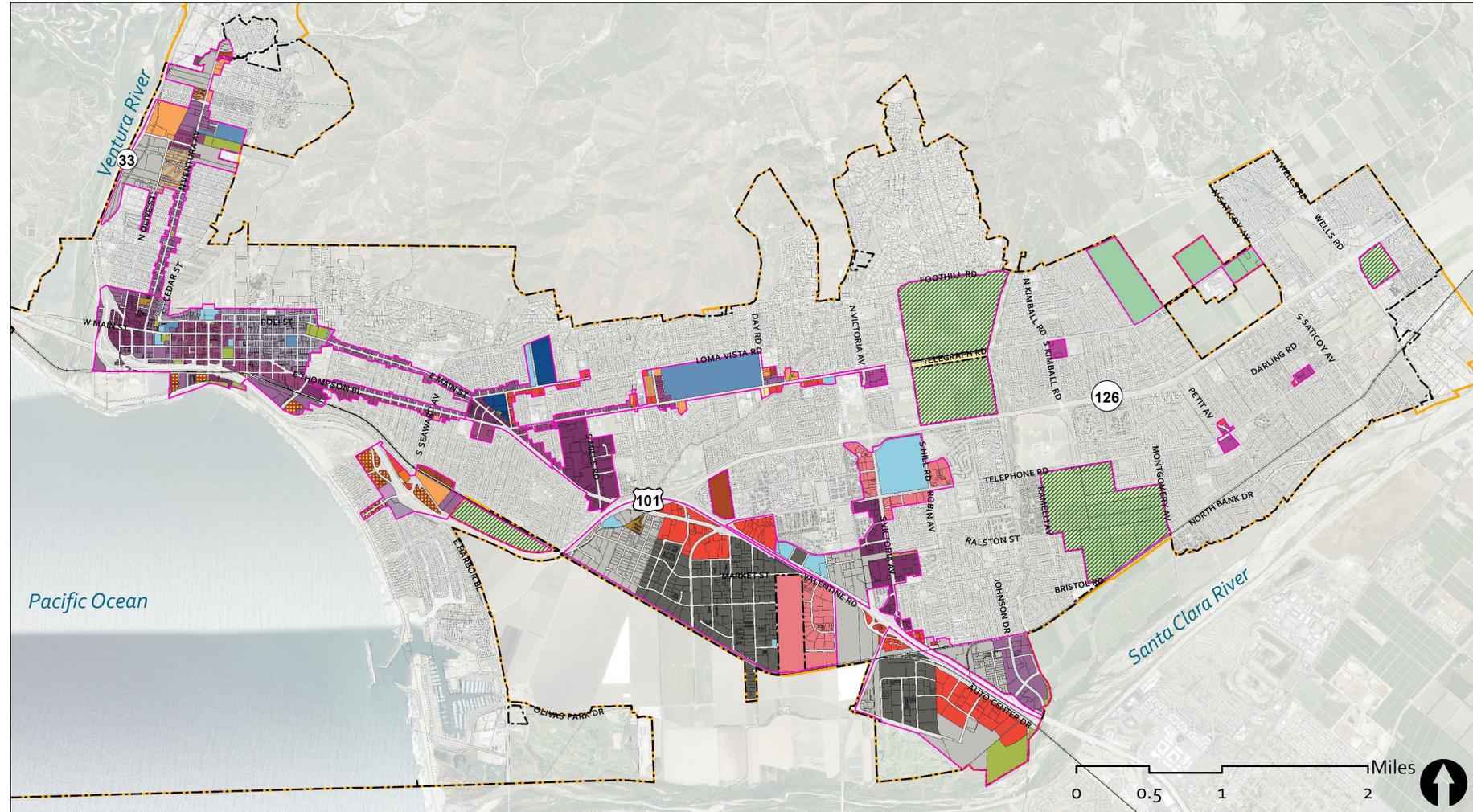
## Distribuido



Extiende el desarrollo por toda la ciudad al permitir aumentos mínimos en la densidad en ubicaciones específicas y permitir el desarrollo en algunas áreas de SOAR. *(Las áreas SOAR continuarán requiriendo el voto de la gente antes de cualquier anexión y cambio de uso de la tierra iniciado por el propietario).*

# Alternativa "centro"

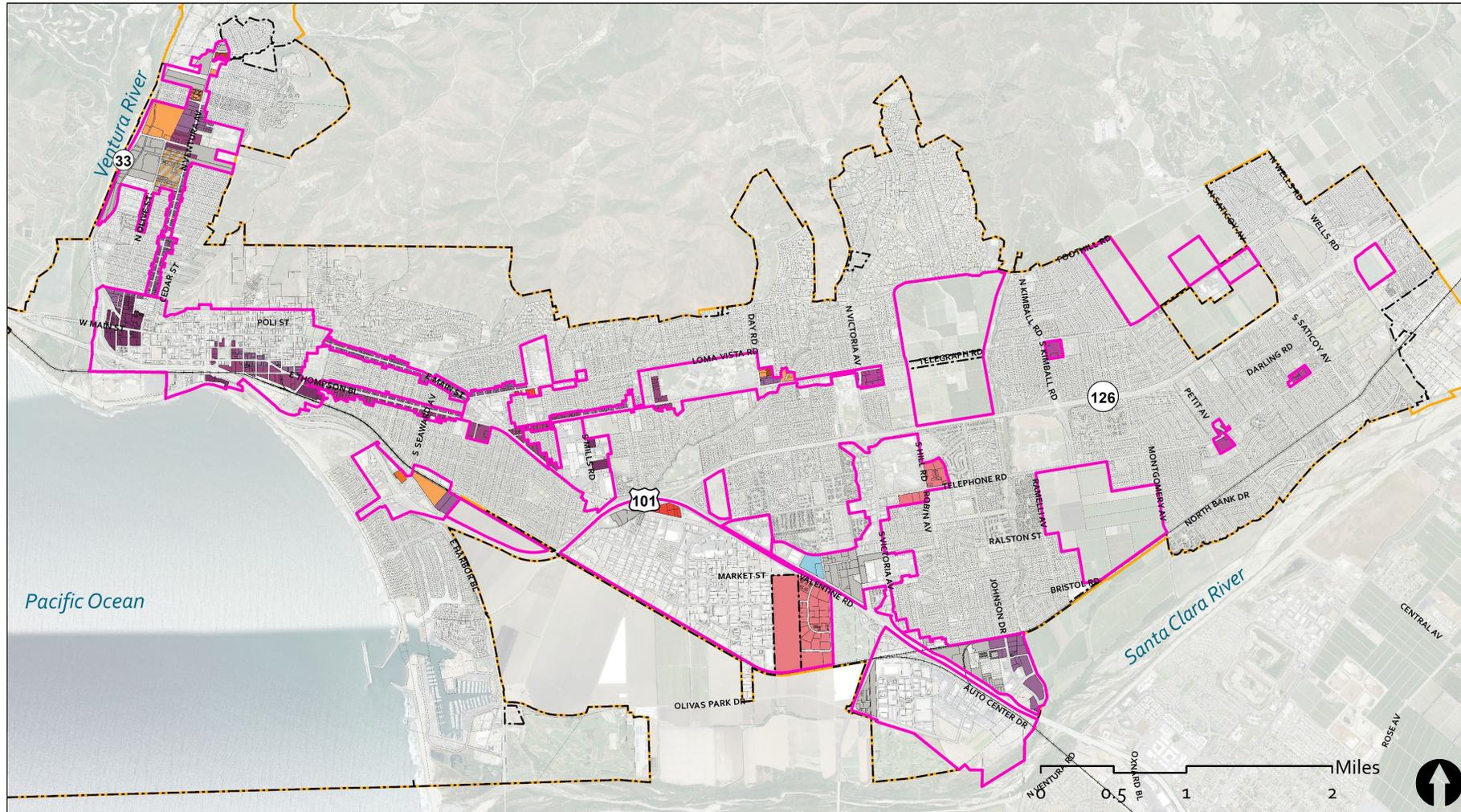
- Enfoca el desarrollo y los cambios de uso de la tierra en el centro de la ciudad ya lo largo de los corredores comerciales, generalmente al oeste de Pacific View Mall.
- Crea una serie de centros de uso mixto de mayor densidad en ubicaciones estratégicas
- Enfoca el desarrollo en áreas que ya contienen una diversidad de usos residenciales, comerciales, laborales y de entretenimiento.



# Características de la alternativa “centro”

- Crea áreas de mayor intensidad en los lados este y oeste del centro, principalmente al oeste de Ventura Avenue y al sureste de Plaza Park a lo largo de Thompson y Front Street.
- Crea un centro de uso mixto en el lado oeste en la intersección de las avenidas Stanley y Ventura.
- Fomenta el desarrollo a lo largo de Thompson y Main al aumentar las alturas y densidades permitidas en 1 o 2 pisos y al permitir edificios residenciales independientes.
- Aumenta la altura de los edificios en Five Points y a lo largo de Telegraph (cerca de Pacific View Mall) para permitir edificios de entre cuatro y seis pisos de altura (un aumento de 1-2 pisos en ubicaciones seleccionadas).
- Pacific View Mall se convertirá a un área activa de uso mixto con espacios de reunión comunitaria. (La designación actual del uso de la tierra permite esto; por lo tanto, no se recomienda ningún cambio. El GP contendrá políticas para establecer una visión basada en la comunidad).
- Crea centros residenciales y de uso mixto al este y al oeste de Ventura Community College para permitir más viviendas y servicios para estudiantes.
- Crea un corredor de uso mixto de 4 pisos a lo largo de Johnson Drive (al sur de las vías del tren) para fomentar un mayor uso de viviendas y transporte público.
- Redesigna los usos industriales pesados en el lado oeste y en el área de Johnson como industriales ligeros para minimizar los impactos potenciales de la contaminación para los residentes cercanos.
- Fomenta los usos de oficinas de mayor densidad cerca del Centro de Gobierno del Condado a lo largo de Telephone y en Arundell mediante la redesignación de parcelas a la nueva designación de uso de terreno "R&D/Office".
- Considera la anexión de áreas limitadas a la ciudad, incluida la propiedad McGrath en Arundell y la isla del condado no incorporada cerca de la intersección de la autopista 126 y la US 101 (conocida como Grove).

# Alternativa "centro": cambios al mapa de designaciones "base"



- Ventura City Limits
- Sphere of Influence
- Areas of Discussion
- Railroad

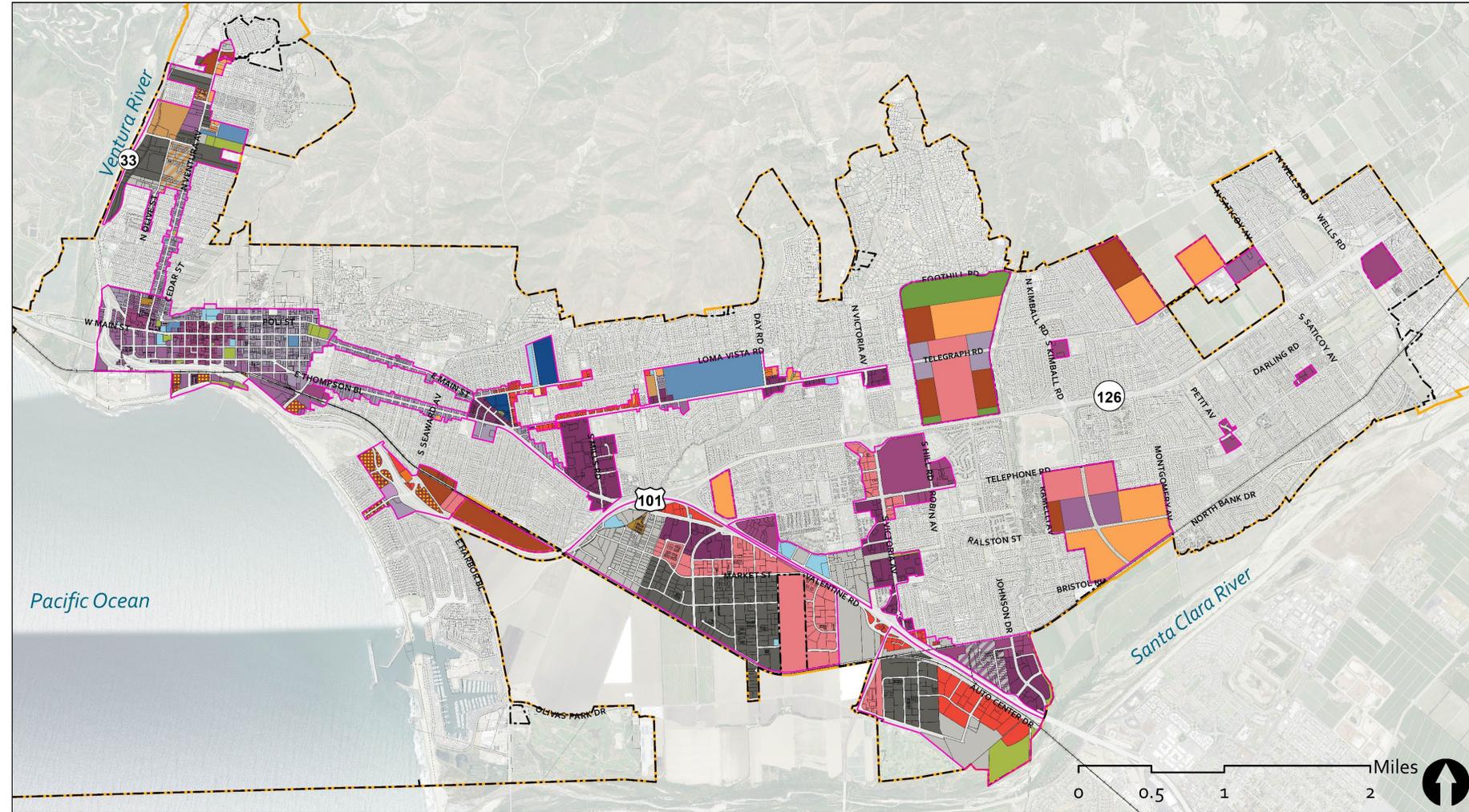
- |  |  |   |
|--|--|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Neighborhood Medium | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #663399; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Mixed Use 3         | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #D3D3D3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Light Industrial/Flex  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 3 Story Multifamily | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4B0082; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Mixed Use 4         | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #D3D3D3 2px, #D3D3D3 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Light Industrial/Flex and Neighborhood Low Medium |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF4500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 4 Story Multifamily | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Commercial          | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF6347; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Office/R&D   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #483D8B; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Mixed Use 2         | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Neighborhood Center | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Public (General)   |

Data Sources: City of Ventura (2020), County of Ventura (2020); ESRI (2020)



# Alternativa “expansión”

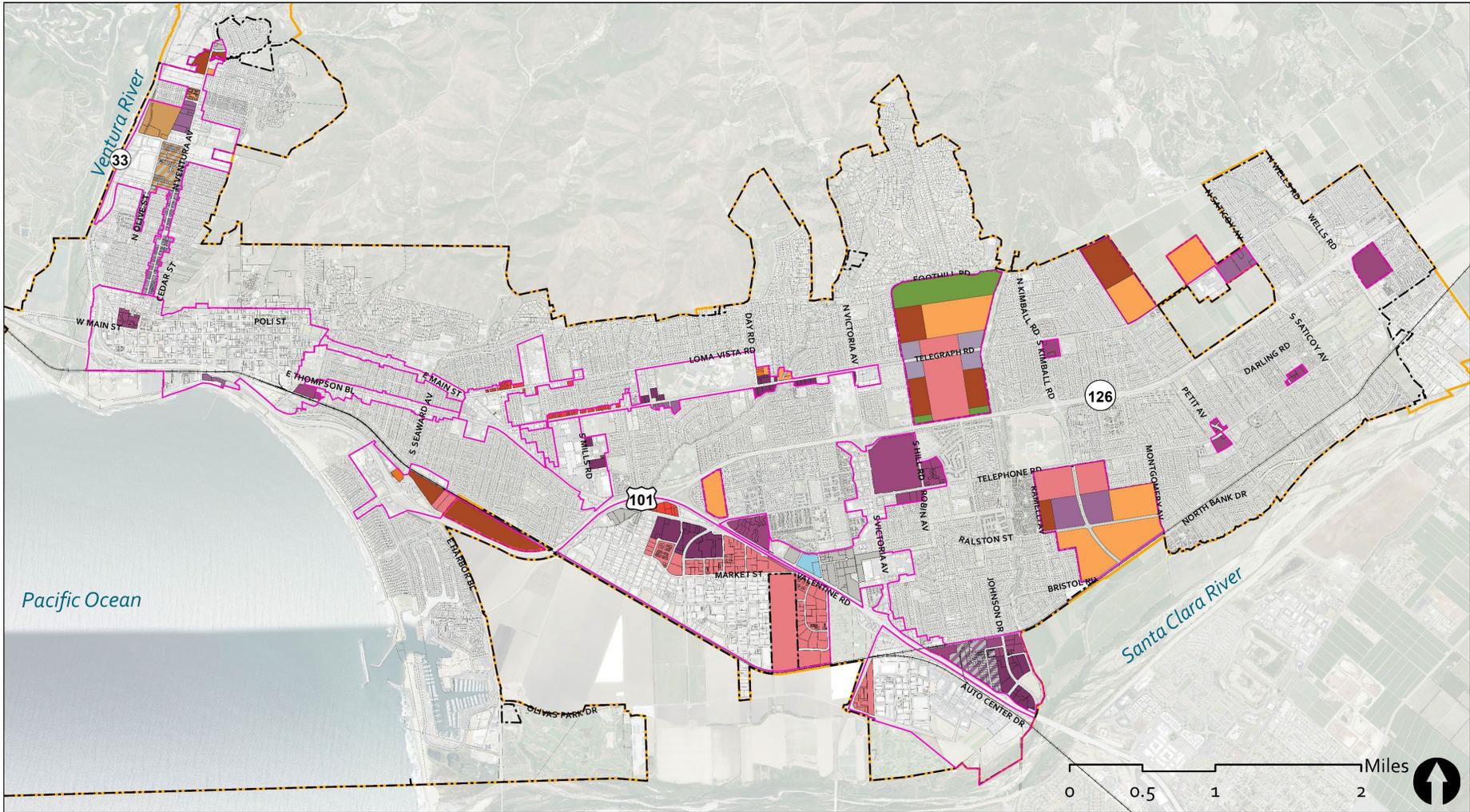
- Mantiene las designaciones de uso de la tierra base (y los usos permitidos y las alturas/intensidades) en la mayor parte de la ciudad.
- Considera el desarrollo en las áreas SOAR controladas por la Ciudad. (Las áreas SOAR continuarán requiriendo el voto de la gente antes de cualquier anexión y cambio de uso de la tierra iniciado por el propietario).
- Crea centros de uso mixto de mayor intensidad al este del Pacific View Mall y una expansión de un distrito de oficinas/I+D en Arundell.



# Características de la alternativa “expansion”

- Considera el desarrollo en las áreas SOAR controladas por la Ciudad. (Las áreas SOAR continuarán requiriendo el voto de la gente antes de cualquier anexión y cambio de uso de la tierra iniciado por el dueño de la propiedad). usos industriales, comerciales y laborales (oficina/I+D e industria ligera/flexible). Partes de estas áreas permanecerían como espacios abiertos para crear zonas de amortiguamiento entre los usos residenciales existentes y el nuevo desarrollo y se requerirían importantes beneficios para la comunidad.
- Permite el desarrollo residencial y de uso mixto en áreas agrícolas existentes dentro de los límites de la Ciudad a lo largo de Telegraph.
- Crea centros de uso mixto (al por menor y residencial) de 5 y 6 pisos en la parte este de la ciudad, principalmente en los centros comerciales en el lado este, a lo largo de Johnson Drive y en Arundell en las áreas comerciales existentes.
- Crea un distrito ampliado de Oficina/I+D en Arundell mediante la redesignación de algunas áreas generales/industriales pesadas a Oficina/I+D.
- Mantiene las designaciones de uso de suelo de empleo existentes en el Westside, incluyendo General/Industrial Pesado.
- Mantiene las designaciones de uso de suelo existentes a lo largo de Ventura Avenue en el Westside.
- Mantiene las designaciones de uso de la tierra en el centro, excepto el centro comercial en Ventura Avenue y Main Street y el patio de la corporación municipal en Sanjon.
- Crea centros residenciales y de uso mixto de alta densidad al este y al oeste de Ventura Community College.

# Alternativa "expansión": cambios al mapa de designaciones "base"



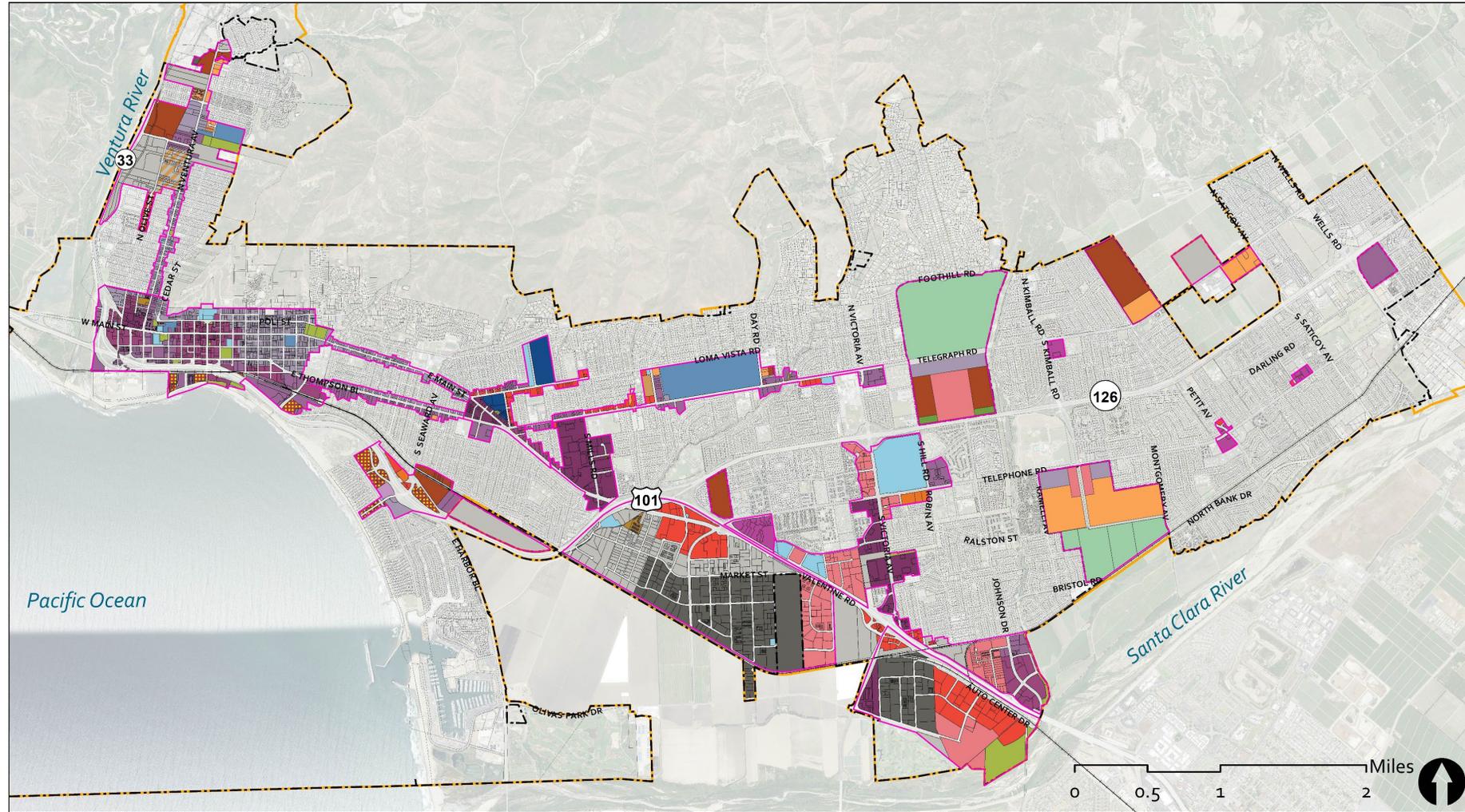
Ventura City Limits	Railroad	Neighborhood Low Medium	Mixed Use 1	Mixed Use 4	Office/R&D
Sphere of Influence		Neighborhood Medium	Mixed Use 2	Commercial	Public (General)
Areas of Discussion		3 Story Multifamily	Mixed Use 2 and Light Industrial/Flex	Light Industrial/Flex	Park
		4 Story Multifamily	Mixed Use 3	Light Industrial/Flex and Neighborhood Low Medium	Open Space

Data Sources: City of Ventura (2020); County of Ventura (2020); ESRI (2020)



# Alternativa “distribuida”

- Crea un híbrido entre las alternativas “centro” y “expansion”.
- Permite intensidades ligeramente mayores en áreas limitadas del Centro ya lo largo de los principales corredores comerciales.
- Considera el desarrollo en algunas áreas SOAR existentes y áreas con usos agrícolas existentes ubicadas dentro de los límites de la Ciudad. *(Las áreas SOAR continuarán requiriendo el voto de la gente antes de cualquier anexión y cambio de uso de la tierra iniciado por el propietario).*

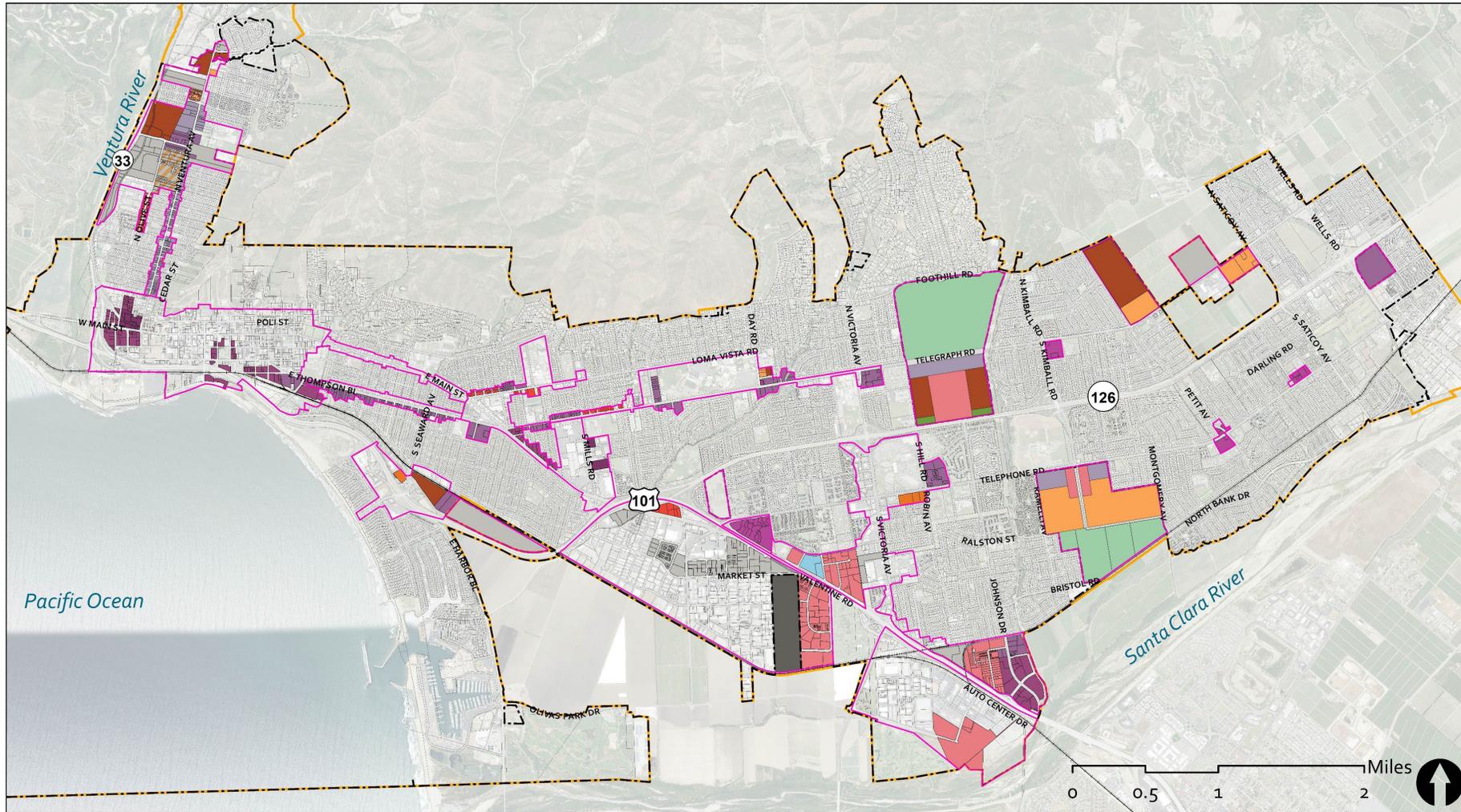


Data Sources: City of Ventura (2020); County of Ventura (2020); ESRI (2020)

# Características de la alternativa “distribuida”

- Aumenta la altura de los edificios en 1 piso en áreas limitadas del centro, principalmente alrededor del centro comercial en Main y Ventura, alrededor de Plaza Park y a lo largo de Thompson Boulevard.
- Aumenta la altura de los edificios en 1 piso en el lado sur de Thompson Boulevard en Midtown, ya que estas son las parcelas más grandes. Todas las demás parcelas mantendrían su actual designación de uso de la tierra.
- Considera el desarrollo en porciones de áreas agrícolas no desarrolladas (algunas de las cuales son terrenos SOAR controlados por la ciudad) con una diversidad de viviendas, tiendas y empleos. Esta es una mezcla entre las dos alternativas y combina la conservación al tiempo que permite la incorporación de algunas áreas a la Ciudad. (Las áreas SOAR continuarán requiriendo el voto de la gente antes de cualquier anexión y cambio de uso de la tierra iniciado por el propietario).
- Crea un centro de uso mixto en la intersección de Stanley y Ventura mientras reduce la zonificación de la mayoría de las parcelas en Ventura y Olive. Esto se complementa con la autorización de viviendas multifamiliares de 3 pisos en la propiedad de la escuela en Stanley.
- Aumenta la altura de los edificios alrededor del Pacific View Mall (a lo largo de Main y Telegraph) para enfocar el desarrollo en esta área.
- Crea centros de uso mixto de 3-4 pisos al este y al oeste de Ventura Community College para crear una atmósfera más de "ciudad universitaria".
- Redesigna los centros comerciales en el lado este como "Centro Vecinal", que mantiene los usos comerciales existentes pero permite la adición de viviendas multifamiliares.
- Promueve el desarrollo de uso mixto de 4 y 5 pisos a lo largo de Johnson Drive al sur de las vías del tren para agregar viviendas y fomentar la remodelación del área.
- Permite más usos de oficinas en toda la ciudad, incluso en partes de North Bank, Johnson Drive, el corredor de Victoria Avenue y Arundell.
- Prohíbe nuevos usos industriales pesados en el Westside y, en cambio, permite estos usos en la propiedad de McGrath en Arundell.

# Alternativa "distribuida": cambios al mapa de designaciones "base"



- Ventura City Limits
- Sphere of Influence
- Areas of Discussion
- Railroad

- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Neighborhood Medium | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #6A329F; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Mixed Use 2 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Neighborhood Center  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #E67E22; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Office/R&D      |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFA500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 3 Story Multifamily | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #483D8B; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Mixed Use 3 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #A9A9A9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Light Industrial/Flex  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Public(General) |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 4 Story Multifamily | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4B0082; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Mixed Use 4 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #808080 2px, #808080 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Light Industrial/Flex and Neighborhood Low Medium | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Agricultural    |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #9370DB; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Mixed Use 1         | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Commercial  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #2F4F4F; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> General/Heavy Industrial   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #228B22; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Open Space      |

Data Sources: City of Ventura (2020), County of Ventura (2020); ESRI (2020)

