

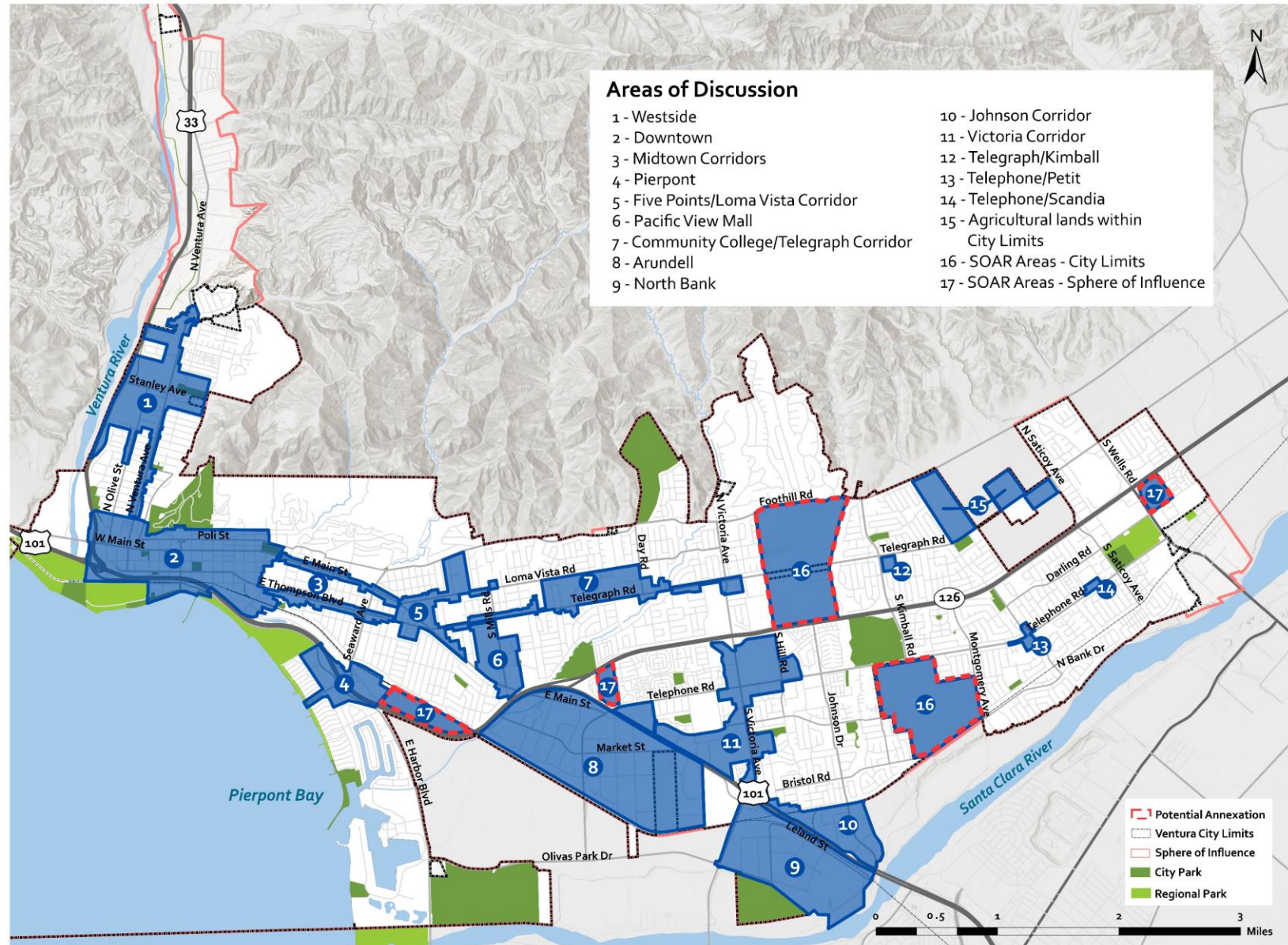
Alternativas en toda la ciudad

Áreas de discusión

Basado en los comentarios del público de la "Encuesta de visión," el GPAC identificó y perfeccionó 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 terreno y/o nuevos desarrollos sustanciales durante los próximos 20 a 30 años. El mapa muestra las áreas de discusión finales.

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

Mientras hubo un acuerdo general de que estos son los lugares donde deben ocurrir cambios en el uso del terreno 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 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 los comentarios recibidos durante el proceso.



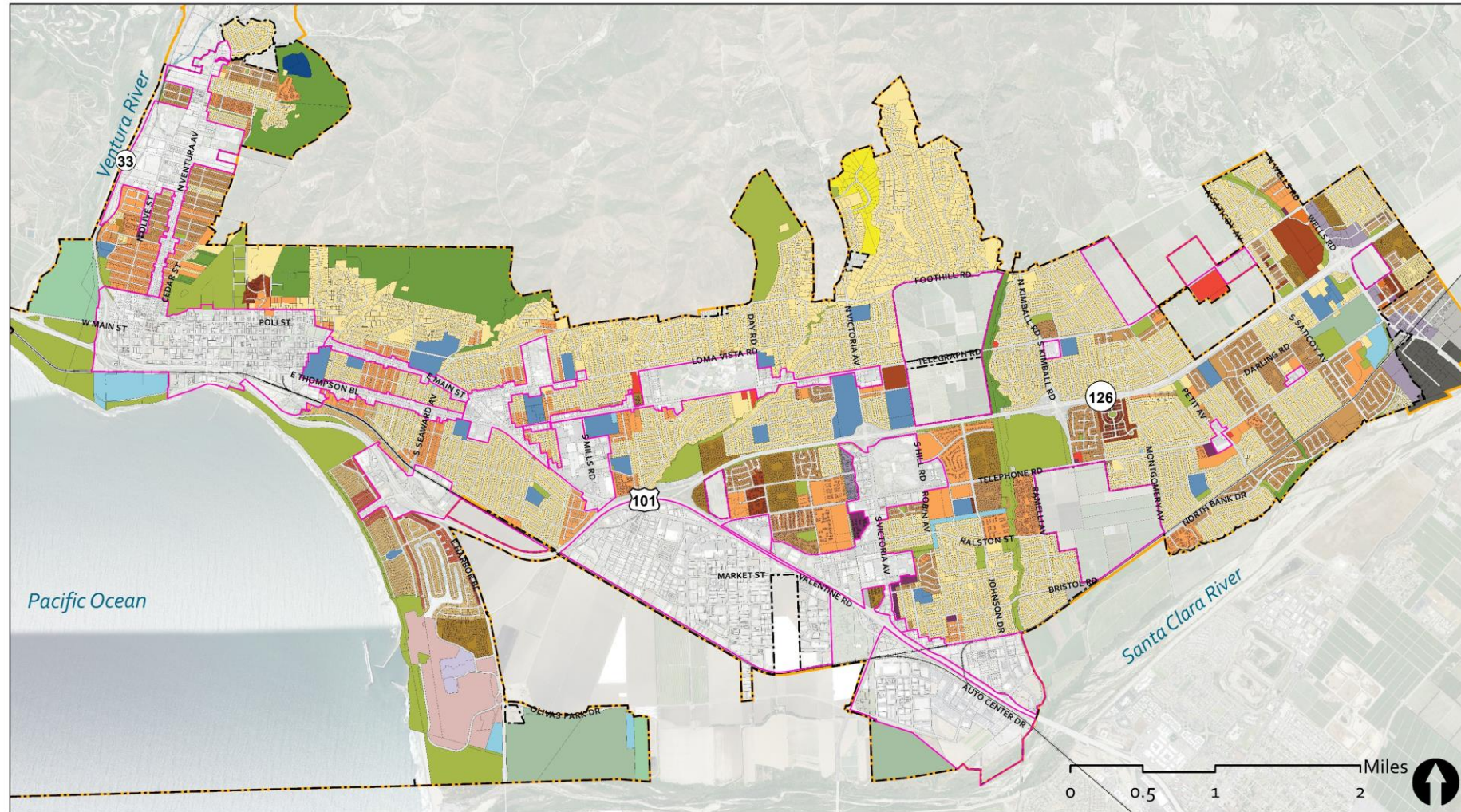
Commonalities with All Concepts

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

- Los conceptos de uso del terreno 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 visualizan el 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 expandir 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 un nuevo desarrollo en algunas áreas no incorporadas que se encuentran dentro de la Esfera de influencia de la Ciudad, si se anexan. 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. (Tenga en cuenta que el SOI es el área donde la Ciudad espera crecer en el futuro. Esta geografía no se está expandiendo en el proceso de actualización). Sin embargo, las alternativas varían en las áreas que se proponen para el desarrollo.
- Las alternativas mantienen las designaciones de uso de terreno existentes en los vecindarios unifamiliares y de baja densidad de la Ciudad. Tenga en cuenta que si bien se mantienen las designaciones, la nueva ley estatal (SB 9) impone regulaciones a las ciudades que permiten la construcción de 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 del lugar donde 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 de terreno específicos para implementar la idea.

Áreas fuera de las áreas de discusión

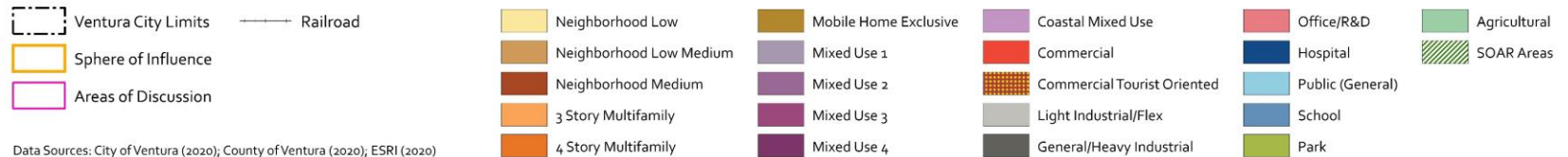
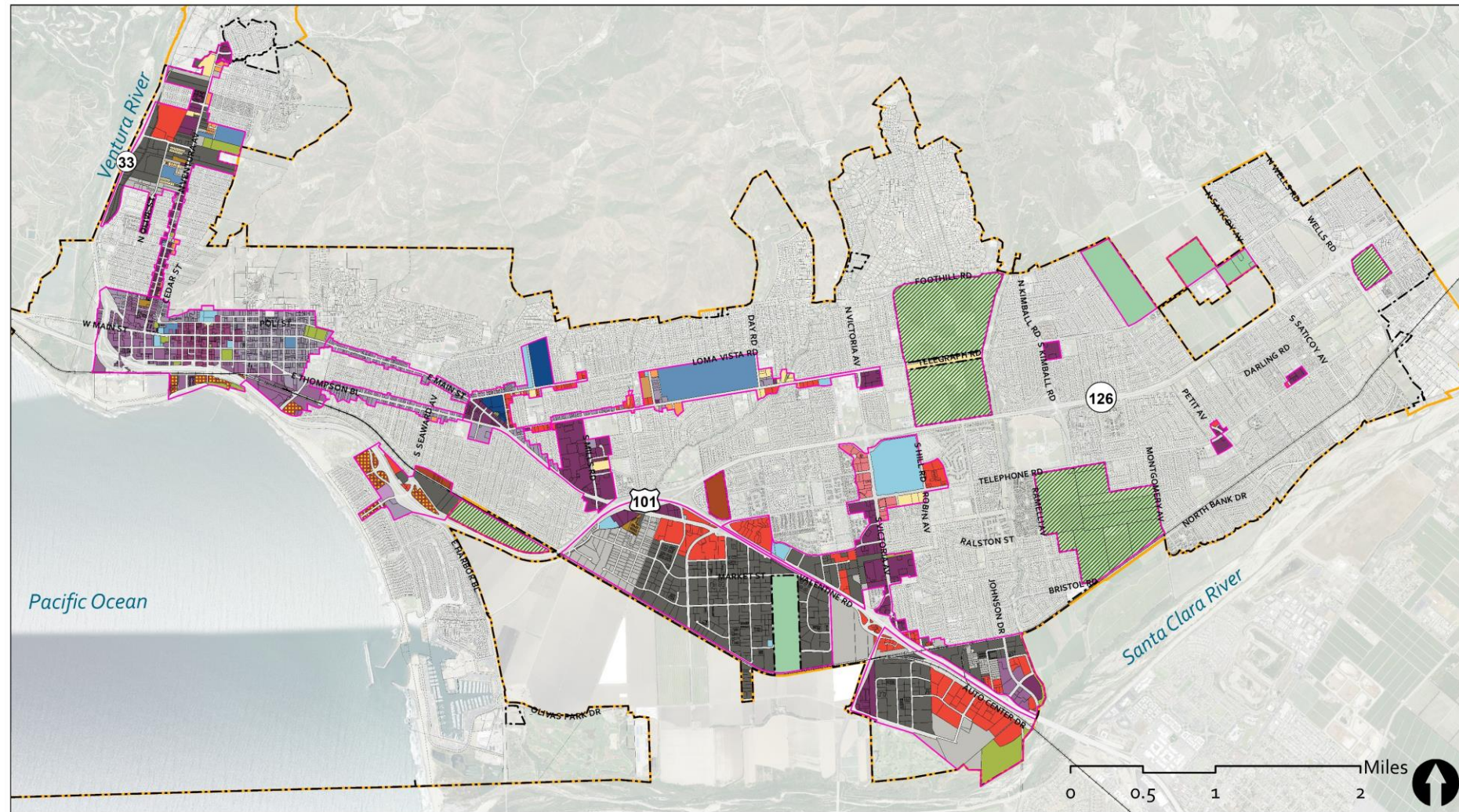
- Refleja las designaciones de uso de la tierra y el mapa propuestos para las áreas fuera de las Áreas de discusión.
- Asegura la compatibilidad con la normativa de desarrollo existente



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

Alternativa "base"

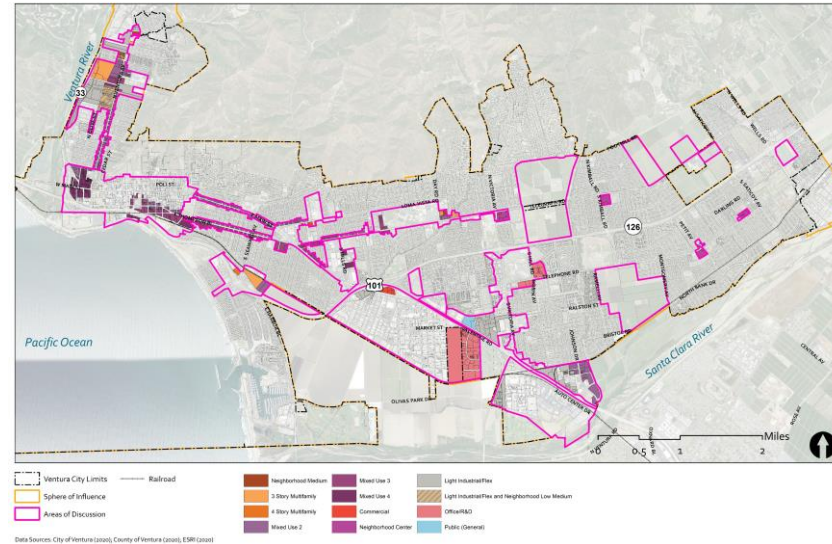
- Refleja las designaciones de uso de terreno base para las áreas de discusión.
- Implementa la zonificación existente para asegurar que el nuevo desarrollo sea compatible con las regulaciones de desarrollo existentes



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

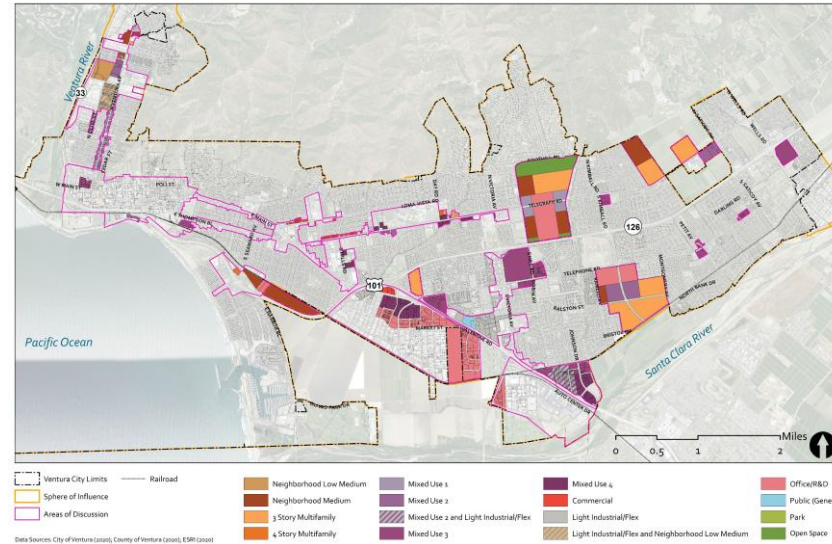
Alternativas de uso de terreno: parcelas cambiando de la base

Centro



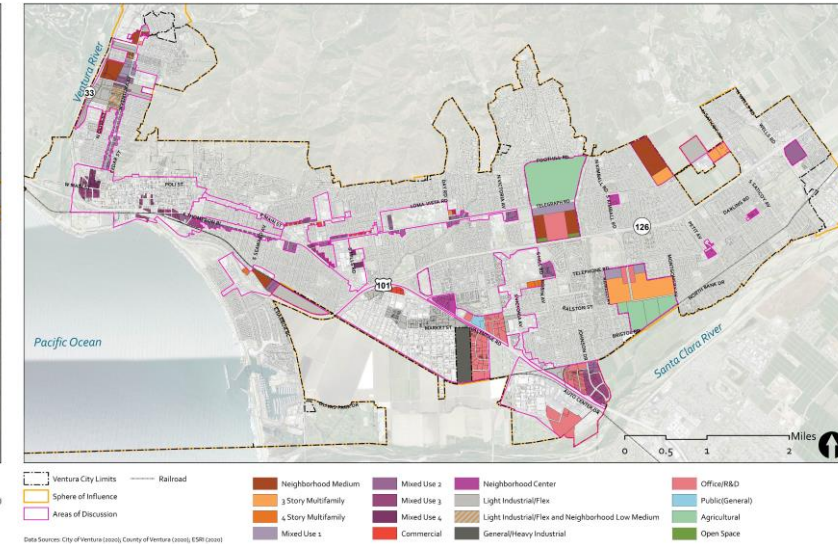
Se enfoca en nuevos desarrollos residenciales y empleos en y alrededor del centro ya lo largo de los principales corredores de tránsito. Expande la capacidad laboral en el Westside y en Arundell.

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).*

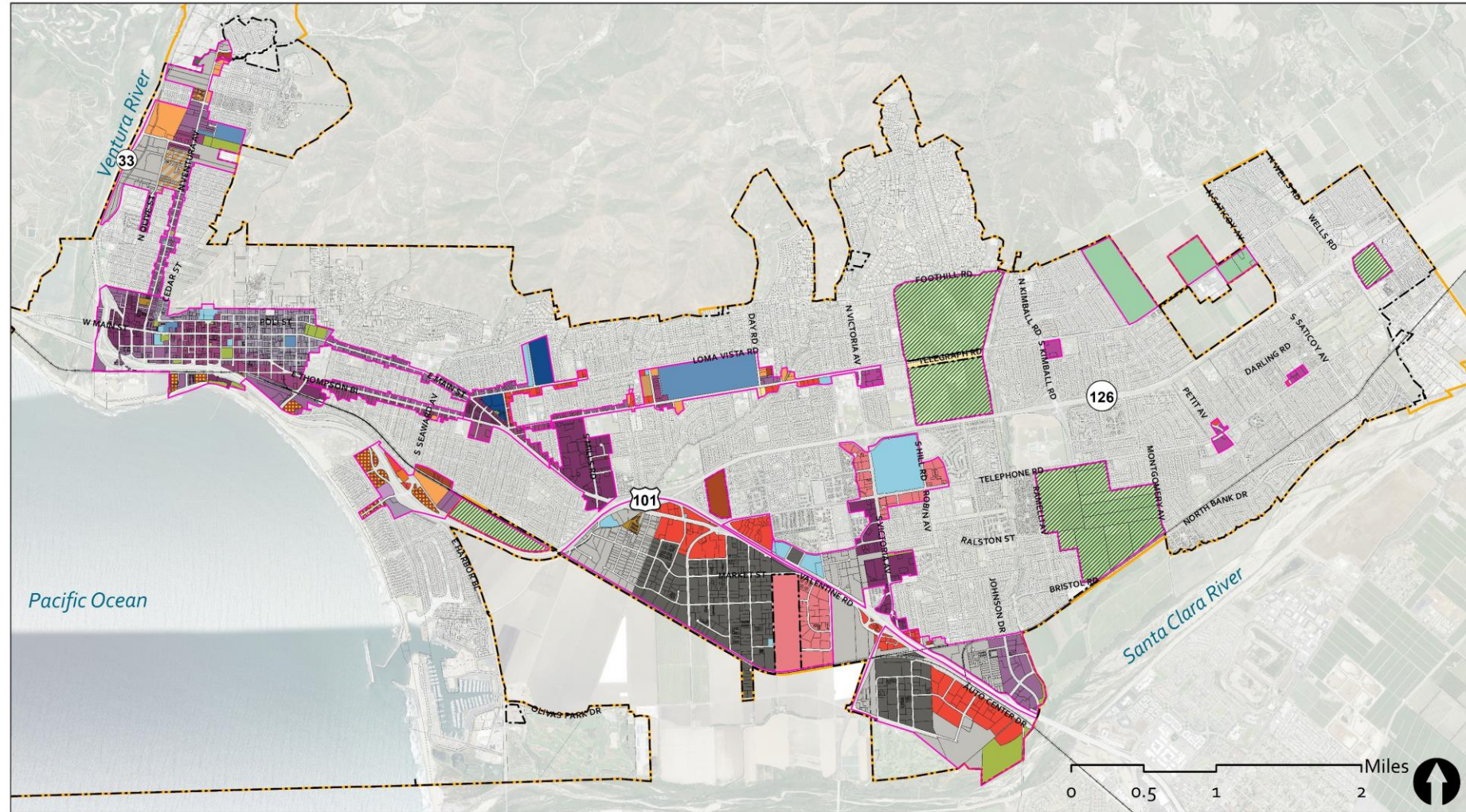
Distribuido



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"

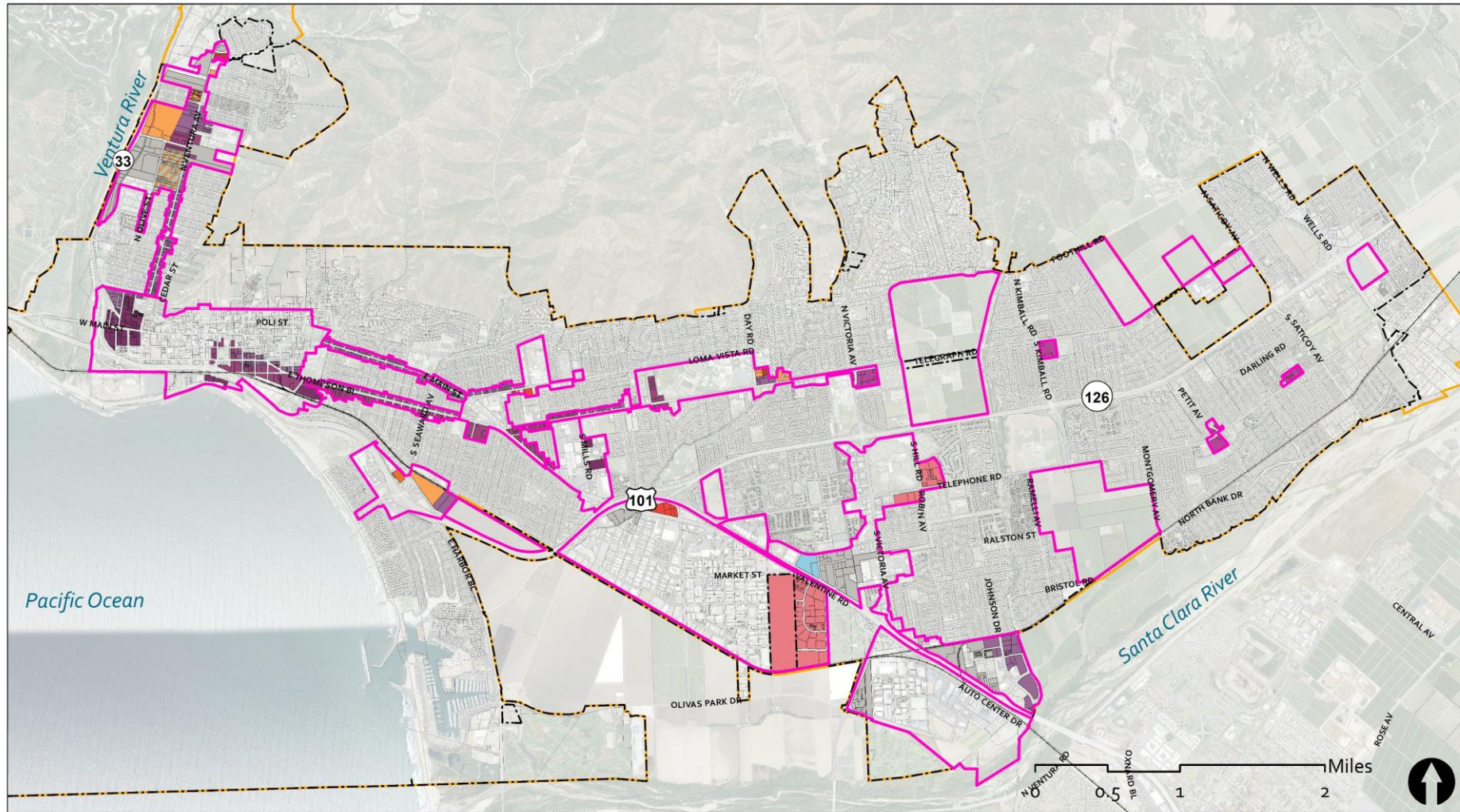
- Enfoca el desarrollo y los cambios de uso de la tierra en el centro de la ciudad ya lo largo de los corredores comerciales, generalmente al oeste de Pacific View Mall.
- Crea una serie de centros de uso mixto de mayor densidad en ubicaciones estratégicas
- Enfoca el desarrollo en áreas que ya contienen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

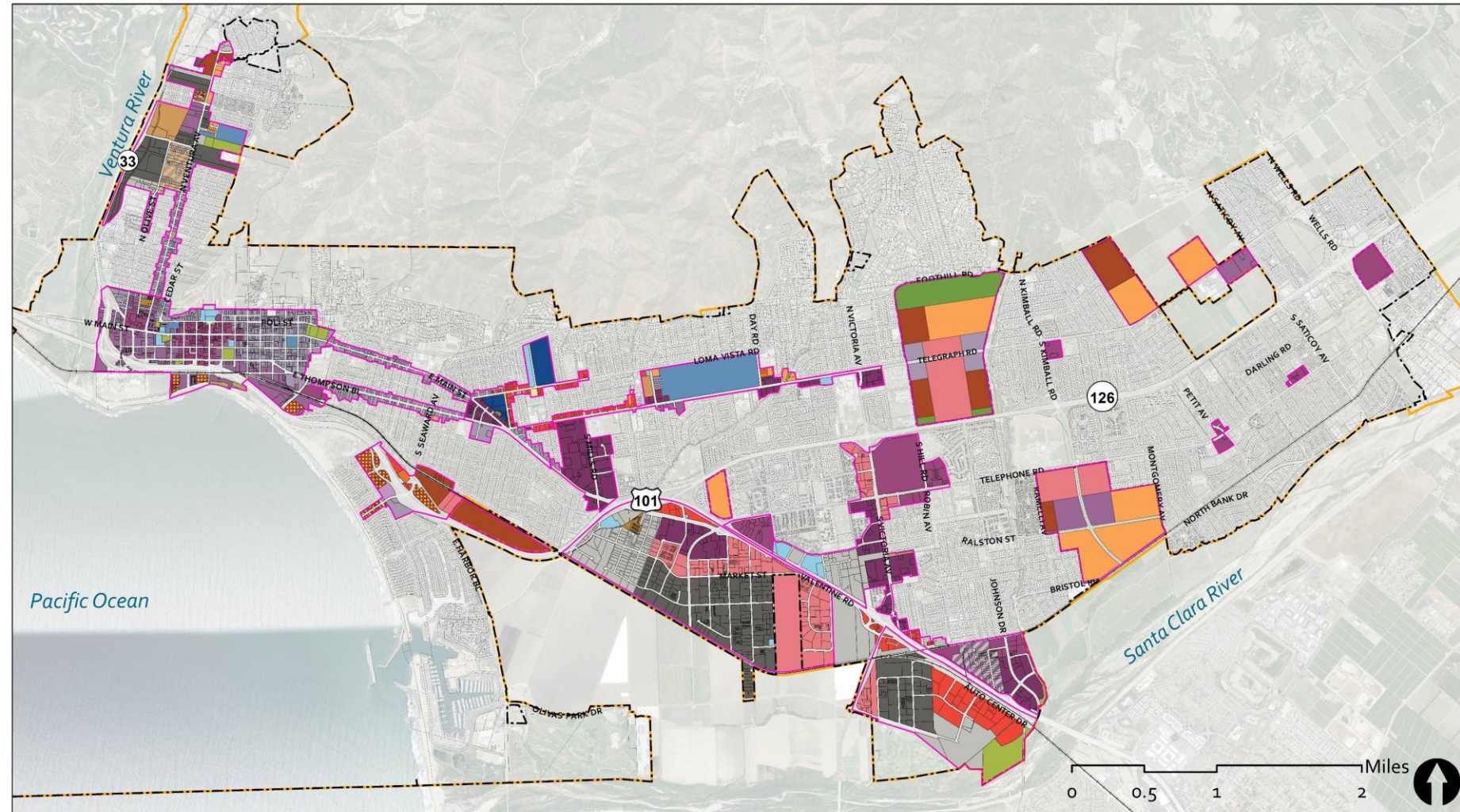
- | | | |
|--|--|---|
| Neighborhood Medium | Mixed Use 3 | Light Industrial/Flex |
| 3 Story Multifamily | Mixed Use 4 | Light Industrial/Flex and Neighborhood Low Medium |
| 4 Story Multifamily | Commercial | Office/R&D |
| Mixed Use 2 | Neighborhood Center | Public (General) |

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



Alternativa “expansión”

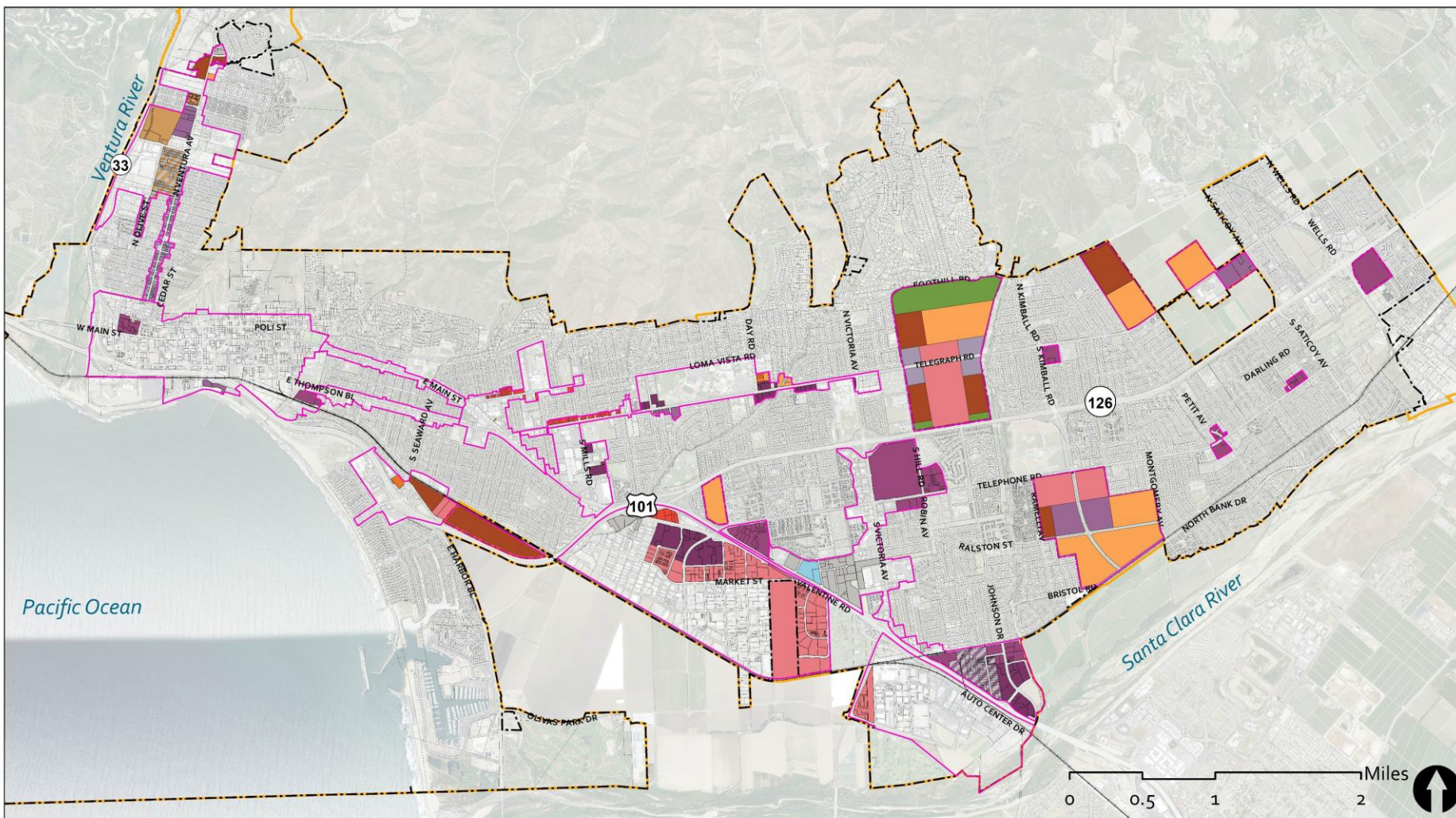
- Mantiene las designaciones de uso de la tierra base (y los usos permitidos y las alturas/intensidades) en la mayor parte de la ciudad.
- Considera el desarrollo en las áreas SOAR controladas por la Ciudad. (Las áreas SOAR continuarán requiriendo el voto de la gente antes de cualquier anexión y cambio 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
- Sphere of Influence
- Areas of Discussion
- Railroad

- Neighborhood Low Medium
- Neighborhood Medium
- 3 Story Multifamily
- 4 Story Multifamily

- Mixed Use 1
- Mixed Use 2
- Mixed Use 2 and Light Industrial/Flex
- Mixed Use 3
- Mixed Use 4

- Commercial
- Light Industrial/Flex
- Light Industrial/Flex and Neighborhood Low Medium

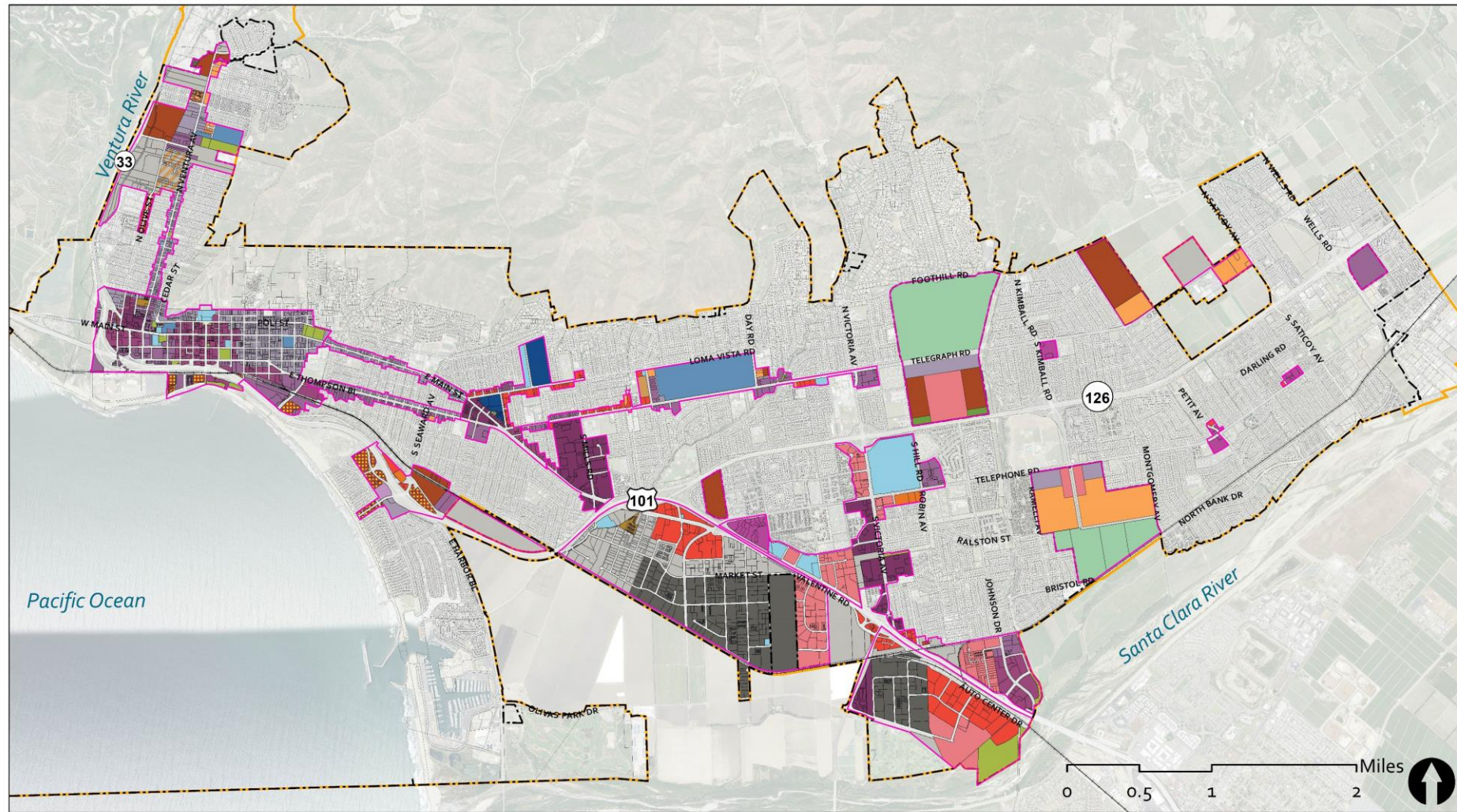
- Office/R&D
- Public (General)
- Park
- Open Space

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).*

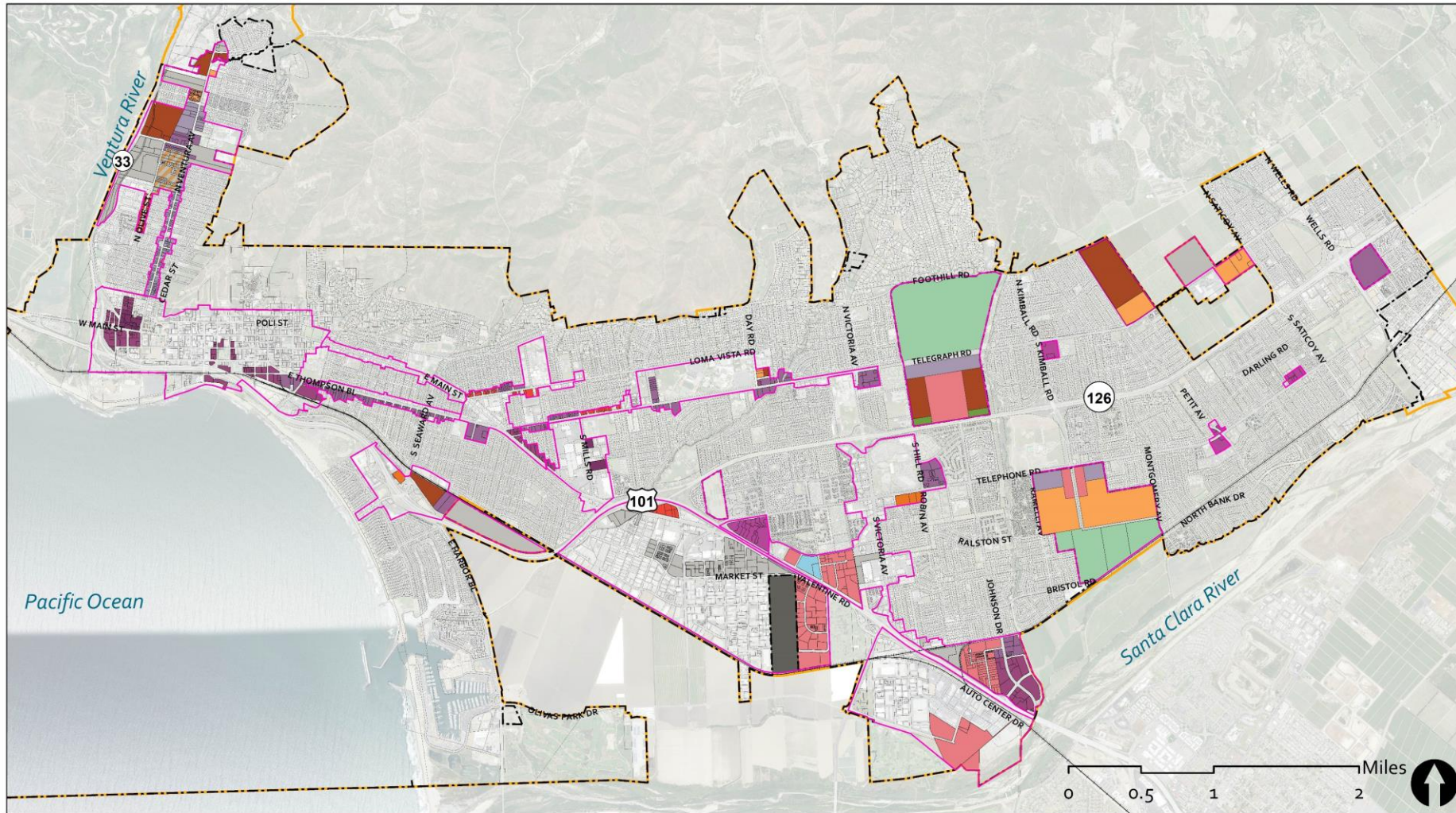


Data Sources: City of Ventura (2020); County of Ventura (2020); ESRI (2020)

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

- | | | | |
|--|--|---|--|
| Neighborhood Medium | Mixed Use 2 | Neighborhood Center | Office/R&D |
| 3 Story Multifamily | Mixed Use 3 | Light Industrial/Flex | Public(General) |
| 4 Story Multifamily | Mixed Use 4 | Light Industrial/Flex and Neighborhood Low Medium | Agricultural |
| Mixed Use 1 | Commercial | General/Heavy Industrial | Open Space |

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

