

# Comité Asesor del Plan General (GPAC)

Reunión No. #21: Debate sobre el uso preferido del suelo

21 de marzo de 2023



# Orden del día

- Comentarios del público
- Revisión de los temas de seguimiento
- Discutir y recomendar la dirección del uso del suelo para las siguientes Áreas de Discusión:
  - Centro de la Ciudad
  - Corredores del centro
  - Five Points/Pacific View Mall (*si el tiempo lo permite*)
  - Arundell/North Bank (*si el tiempo lo permite*)
- Comentarios del público



# Actividades de divulgación realizadas hasta la fecha

- **Página web del proyecto:** contiene información detallada sobre el proyecto
- **Boletines:** compartidos y comercializados a más de **25,000** suscriptores
- **Redes sociales:** las plataformas de la ciudad y de la GPU llegaron a más de **120,000** personas y obtuvieron más de **200,000** reacciones
- **Vídeos:** más de **50** vídeos de la GPU en YouTube tienen más de **3,000** reacciones totales
- **Publicidad**
  - **Guía de Actividades de Parques y Actividades Recreativas:** enviada por correo a **42,000 residentes**
  - **Pantallas digitales** en el interior del Ayuntamiento
  - **Carteles en Auto Center**
  - **Anuncios en Ventura Breeze:** **11,000** ejemplares distribuidos en más de 600 lugares
  - **Encartes en la factura del agua:** enviados a **47,000 residentes** tanto en inglés como en español
  - **Folleto y carteles:** **15,000** distribuidos a empresas locales y socios comunitarios
  - **Posavaso:** **10,000** distribuidos a empresas locales y socios comunitarios
  - **Stickers:** **25,000** distribuidos a empresas locales y socios comunitarios

## ¡Ayude a dar forma al futuro de Ventura!

Ventura se está embarcando en una nueva visión a largo plazo para la Ciudad. Esta emocionante iniciativa, el **Plan General de Ventura: Nuestra Visión, Nuestro Futuro** tendrá como resultado una actualización integral del Plan General de la Ciudad, junto con un Plan Costero Local actualizado y un nuevo Plan de Acción Climática.



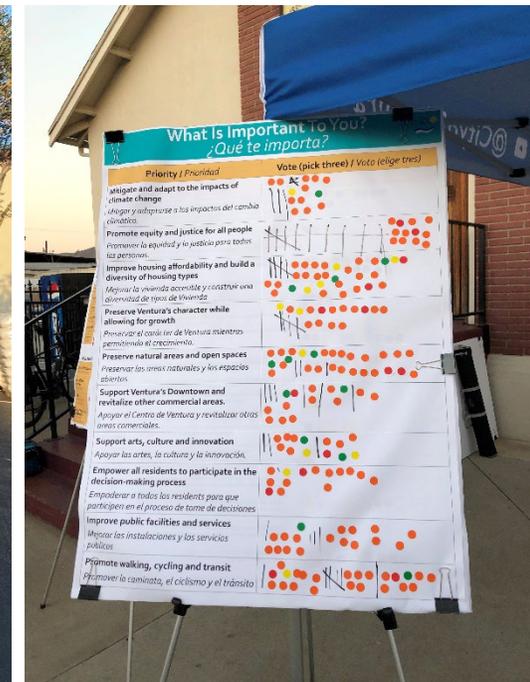
¡No se pierda la oportunidad de compartir sus ideas para los próximos 20 años Haga que su voz sea escuchada y ayúdenos a construir el futuro de Ventura. Tome la encuesta...

Por favor, únase a los demás residentes de Ventura y ayude a planificar Ventura para la próxima generación. Su voz es fundamental para el éxito del Plan.

¡Únase a la lista de correos del proyecto!

# Esfuerzos de participación hasta la fecha

- 20 reuniones GPAC
- 6 foros educativos
- 3 talleres comunitarios con más de 350 participantes
- 20 Consejos Comunitarios (3 rondas) con más de 400 participantes
- 18 eventos "pop-up" con más de 500 participantes
- 23 entrevistas con partes interesadas
- 4 reuniones del Ayuntamiento
- 3 sesiones de horas de oficina
- 5 presentaciones de consejos y comisiones
- 4 Encuestas a la comunidad:
  - Cuestiones y oportunidades (Nov 2020 – Ene 2021): 2,425 respuestas
  - Visión (Ago - Oct 2021): 1,505 respuestas
  - Revisión de la declaración de visión (Mar 2022): 341 respuestas
  - Uso del suelo (Sept 2022): 2,470 respuestas y más de 300 páginas de comentarios públicos



# Proceso del Mapa de Designación de Usos del Suelo del GPAC

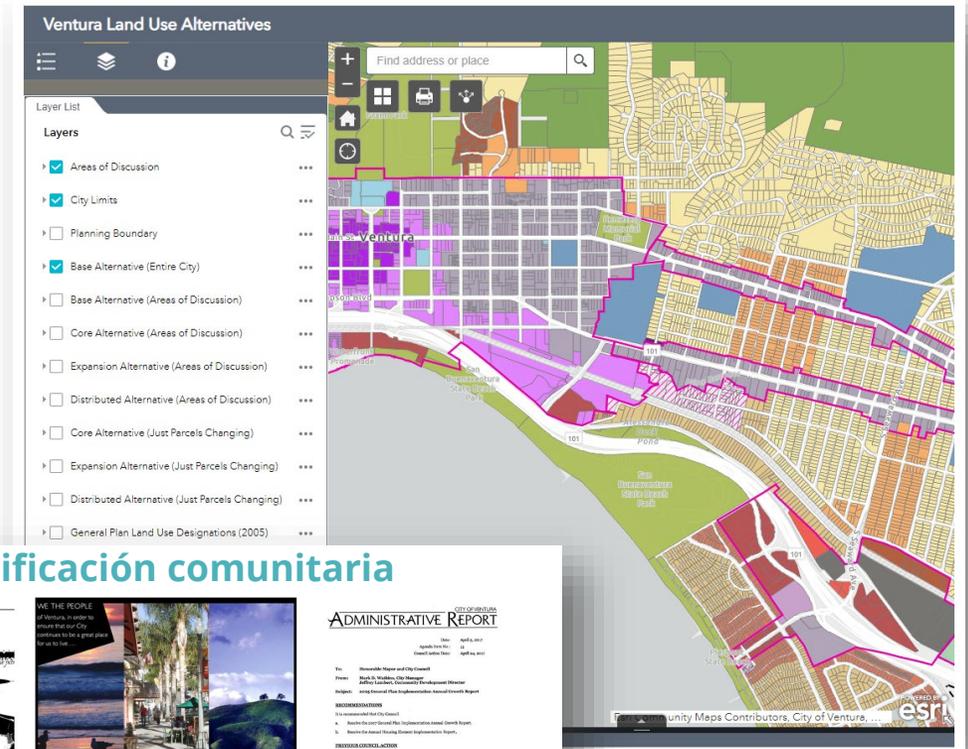
- 5 reuniones para elaborar el mapa recomendado de designación de usos del suelo
- Trabajo en grupos grandes; nada de grupos reducidos
- Debatar cada área de discusión; "votar" levantando las manos hacia la dirección preferida
- Las reuniones se celebran en la Sala Comunitaria del Ayuntamiento de 6 pm a 9 pm
  - *Realizadas: martes 21 de febrero, lunes 6 de marzo, martes 7 de marzo*
  - Martes 21 de marzo: Centro de la Ciudad, Corredores del Centro, Five Points/Pacific View Mall (*si el tiempo lo permite*), Arundell/North Bank (*si el tiempo lo permite*)
  - Martes 18 de abril: discusión sobre las áreas restantes
  - Martes 16 de mayo: revisión en toda la ciudad
- Compromiso
  - Comentarios del público en cada reunión
  - Amplio compromiso con los grupos infrarrepresentados (marzo/abril)
  - Compromiso adicional después de las orientaciones del GPAC (abril/mayo)

## Orden de las áreas de discusión

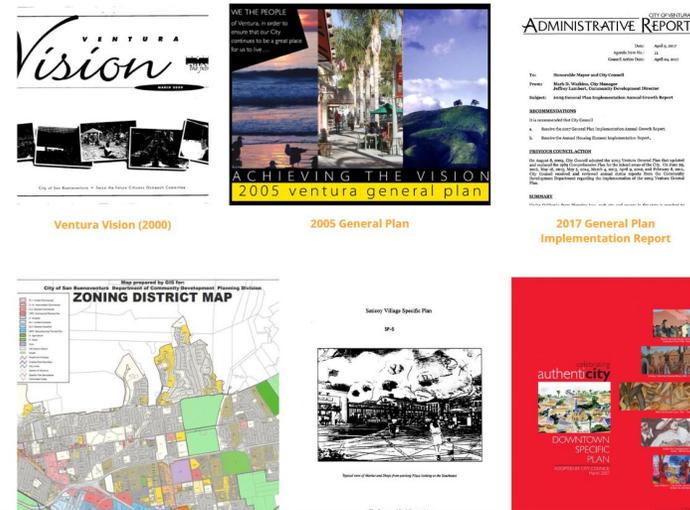
- 1.—Victoria
- 2.—Pierpont
- 3.—Eastside
- 4.—Universidad
- 5.—Westside
6. Centro de la ciudad
7. Corredores del Centro
8. Centro Comercial Five Points/Pacific View Mall
9. Arundell/North Bank
10. Johnson (continuación)
11. SOAR
12. Revisión en toda la ciudad

# Recursos

- Resultados brutos de la encuesta sobre alternativas de uso del suelo
- PPT con antecedentes para el área de discusión (orientación política, GP, zonificación, alternativas, resultados de encuestas)
- Resumen de los comentarios de la comunidad sobre las áreas de discusión
- Mapas interactivos en el sitio web del proyecto
- Tabla de zonificación existente
- Tabla de designación de usos del suelo existentes
- Borrador de designación de usos del suelo



## Planificación comunitaria



## Debate GPAC

1. Centro de la Ciudad
2. Corredores del Centro
3. Five Points/Pacific View Mall (*si el tiempo lo permite*)
4. Arundell/North Bank (*si el tiempo lo permite*)

# Puntos de seguimiento

## En toda la ciudad

- Refinar las definiciones de las designaciones industriales (*se detalla más adelante*); confirmar todas las designaciones industriales
- Confirmar qué tierras agrícolas son SOAR

## Específicos de cada área

- **Victoria:**
  - Revisar la zona industrial al noreste de US-101
- **Johnson:**
  - Proporcionar más información sobre las soluciones de transporte propuestas
  - Continuar la discusión sobre la visión y los usos del suelo
- **Pierpont:** coordinar con el Procurador de la Ciudad sobre la Planta Empacadora de Limones y una propuesta de designación del uso del suelo
- **Área de la universidad:** examinar los requisitos de retranqueo del Condado alrededor de la barranca para las parcelas al norte de Telegraph/este de Teloma
- **Westside:** analizar los impactos del drenaje pluvial en el antiguo terreno de Avenue School y determinar la designación del uso del suelo

# Resumen de las decisiones de uso del suelo hasta la fecha

## Áreas recalificadas al alza

- Parcelas al este y al sur del Centro de Gobierno
- Parcela agrícola en SR-126/Wells
- Múltiples parcelas al este y al oeste de VCC
- Terrenos del VUSD en Westside

## Áreas recalificadas a la baja

- Centro Comercial Gateway
- Área de Moon Drive Overlay
- Centro Comercial Marina Village
- Centros comerciales de Eastside
- Centro Comercial Victoria Plaza
- Ventura Avenue al sur de Stanley y partes al norte de De Anza
- Olive Avenue entre Vince/Ramona

**En general, el GPAC ha recalificado más áreas a la baja que al alza.**

# Centro de la Ciudad

# Políticas rectoras/Documentos normativos

- **Plan General:**
  - Establecer el Centro de la Ciudad como Distrito Cultural
  - Atraer usos que creen actividades “en todo momento”
  - Centrar el crecimiento residencial y comercial futuro en esta área
- **Plan específico para el Centro de la Ciudad:**
  - Mantener la escala del patrón histórico de desarrollo del centro de la ciudad y evitar los desarrollos grandes y monolíticos
  - Promover el desarrollo económico en los sectores profesionales y creativos
  - Ampliar la oferta de viviendas para todos los niveles de ingresos
  - Brindar un sistema de transporte integral
  - Fomentar las artes y la expresión cultural

# Centro de la Ciudad (Base)

Área abordada en el estudio  
 Área no abordada en el estudio

## 2. Vons (Centro Comercial Mission Plaza)

Fuerte orientación a mantener la tienda de víveres en el lugar, pero interés en la reurbanización

Comentarios mixtos sobre:

- Mantener la zonificación actual
- Aumentar al Uso Mixto 3 (5 plantas) o Uso Mixto 4 (6 plantas)
- Cambiar a "Centro Residencial"

## Resto del Centro de la Ciudad

- No se proponen cambios
- Fuerte orientación a mantener la zonificación actual en el DTSP, incluyendo el porcentaje de la planta superior que se puede desarrollar

## 4. Thompson desde Sanjon hasta Plaza Park

- Mantener la zonificación existente en el DTSP

## 1. Lado oeste del Centro de la Ciudad (excepto el centro comercial)

Comentarios mixtos sobre:

- Mantener la zonificación actual
- Aumentar al Uso Mixto 3 (5 plantas) o Uso Mixto 4 (6 plantas)

## 3. Área frente a la playa desde California St. Mall hasta el muelle

Comentarios mixtos sobre:

- Mantener los usos actuales (estacionamiento)
- Aumentar a Uso Mixto 2, 3, o 4 (4-6 plantas) para permitir usos de atención a los visitantes



Océano pacífico

0 500 1,000 2,000 <sup>Pies</sup>



- Límites de la Ciudad de Ventura
- Esfera de influencia
- Áreas de discusión

--- Ferrocarril

- |   |  |   |  |   |  |
|---|--|---|--|---|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Residencial muy bajo   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #C08080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Residencial medio             | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #A0A0A0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Uso Mixto 1      | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #C0C0C0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Uso mixto costa         | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Industrial ligero/flexible | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4682B4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Escuela         |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Residencial bajo       | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Multifamiliar 3 plantas       | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Uso Mixto 2      | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Centro residencial      | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #404040; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Industrial general/pesado  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Parque          |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #D2B48C; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Playa unifamiliar      | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF4500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Multifamiliar 3 plantas costa | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4B0082; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Uso Mixto 3      | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF4500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Comercial               | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF6347; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Oficinas/I&D               | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Espacio abierto |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #D2B48C; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Residencial bajo-medio | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Multifamiliar 4 plantas       | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #483D8B; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Uso Mixto 4      | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Comercial para turistas | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #000080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Hospital                   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Cancha de golf  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #C08080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Playa 2-4 familias     | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Exclusivo casas móviles       | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #A0A0A0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Uso mixto puerto | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #D2B48C; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Comercial del puerto    | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Público (general)          | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Agrícola        |

# Corredores del Centro

# Políticas rectoras/Documentos normativos

- **Plan General:**

- Main Street

- Aumentar el uso mixto y la vivienda
    - Crear paisajes urbanos atractivos y orientados a los peatones

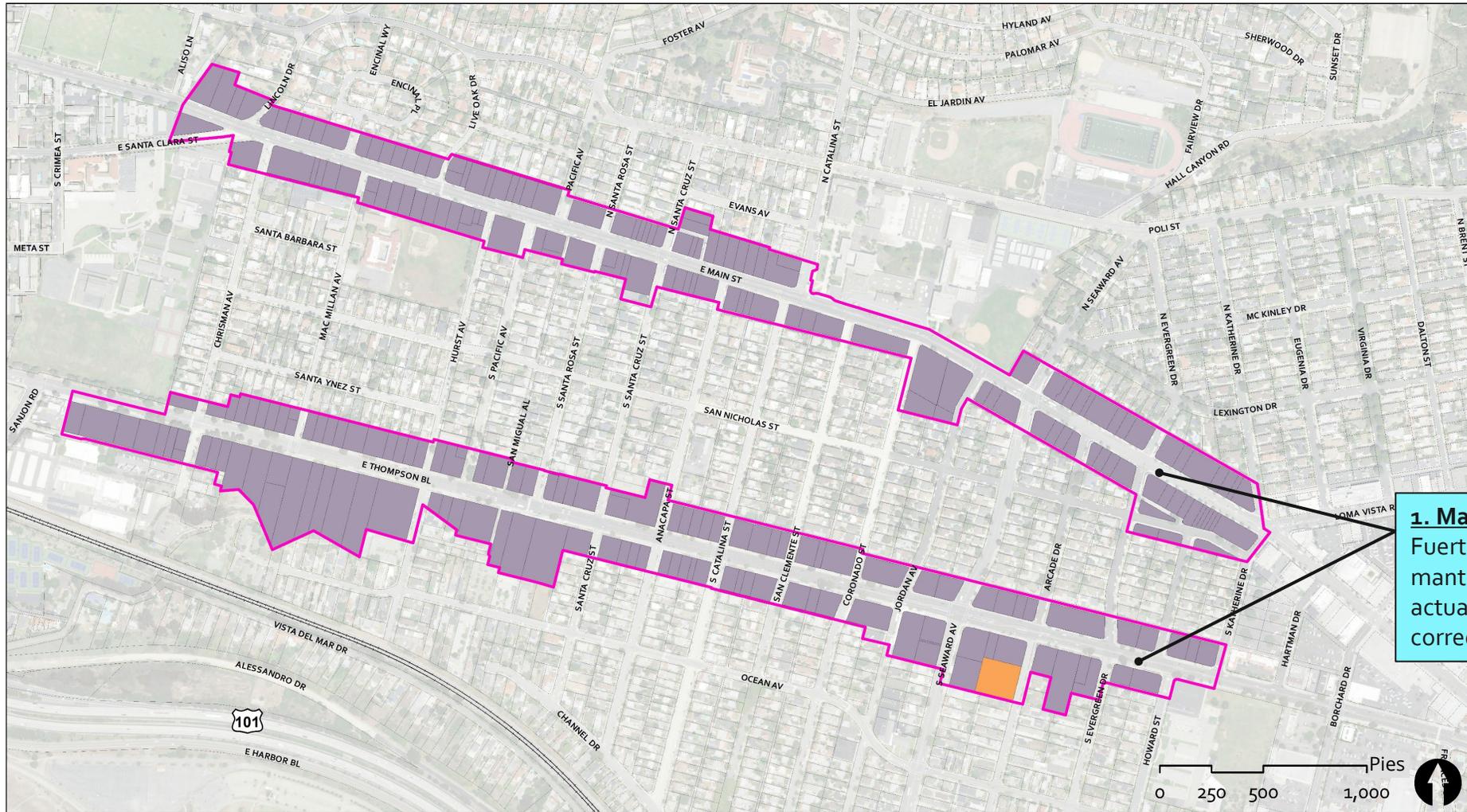
- Thompson Boulevard

- Convertirlo en un corredor de tránsito importante
    - Aumentar el acceso al océano con mejoras para peatones/bicicletas

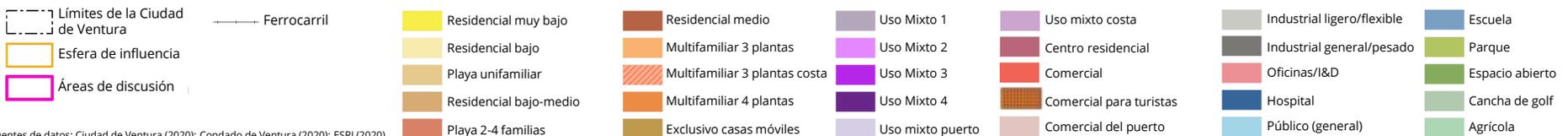
- **Código de Desarrollo de los Corredores del Centro:**

- Fomentar el uso mixto y el desarrollo residencial de relleno de mayor densidad para ayudar a reducir la tasa de expansión de la Ciudad hacia las tierras de cultivo y espacios abiertos naturales.
  - Proporcionar nuevas amenidades comerciales y civiles a poca distancia de las residencias de los barrios colindantes.
  - Crear un área que cuente con un servicio de transporte eficaz.
  - Garantizar que la escala y el tipo del nuevo desarrollo sean compatibles con los barrios colindantes existentes.

# Corredores del Centro (Base)



**1. Main y Thompson**  
Fuerte orientación hacia mantener la zonificación actual en ambos corredores



Fuentes de datos: Ciudad de Ventura (2020); Condado de Ventura (2020); ESRI (2020)

# Definiciones industriales

# Borrador de definiciones industriales

Industrial ligero/flexible	Industrial pesado
<ul style="list-style-type: none"><li>• La designación permite una variedad de usos industriales ligeros “limpios”, de producción, distribución y comerciales que típicamente implican el ensamblaje físico/reacondicionamiento de materiales acabados y/o ventas al por menor que son incidentales a un uso industrial.</li><li>• Produce <b>impactos limitados</b> en las propiedades cercanas, como ruido, gases, olores o vibraciones.</li><li>• Los edificios pueden variar en tamaño, desde usos industriales flexibles a pequeña escala hasta grandes superficies.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La designación permite una amplia variedad de usos de fabricación, almacenamiento y distribución que típicamente implican una transformación de materias extraídas o primas. Pueden producirse o utilizarse materiales tóxicos, peligrosos o explosivos en grandes cantidades.</li><li>• <b>Podría causar impactos</b> en las propiedades cercanas, como ruido, gases, olores, polvo o vibraciones.</li><li>• Los nuevos usos deben situarse <b>lejos de las áreas residenciales y no deben permitirse nuevos usos residenciales en las zonas cercanas.</b></li></ul>
Máx. 45 pies   1.5 FAR	Máx. 55 pies   2.0 FAR

# Borrador de definiciones industriales - Condiciones

Condición	Industrial ligero/Flexible	Industrial pesado
<b>Almacenamiento al aire libre</b>	Se permite como uso auxiliar o cuando esté asociado a las ventas (por ejemplo, madera, camiones y similares)	Se permite como uso primario
<b>Tránsito de camiones pesados</b>	Mínima recolección y entrega de camiones pesados	Sin restricciones
<b>Ruido</b>	Impactos menores de ruido durante las horas diurnas; sin operaciones nocturnas	Restricciones de ruido limitadas; las instalaciones tienen permitido operar a toda hora
<b>Proximidad residencial</b>	Se permite la adyacencia a usos residenciales	Se requiere una separación de los usos residenciales (para nuevos usos HI)

# Borrador de definiciones industriales - Usos

Usos	Industrial ligero/Flexible	Industrial pesado
Fabricación de productos artesanales o manuales, incluyendo alimentos artesanales	Permitida en espacios interiores	Permitida en interiores y exteriores
Reparación de automóviles	Permitida (con actividades primarias en interiores)	Permitida (en interiores y exteriores)
Químicos	Cantidades pequeñas/menores; oportunidad limitada de impacto externo	Permitidos en cantidades mayores, puesto que no se ubica cerca de usos residenciales
Centros de distribución y transporte	No permitidos	Permitidos
Fabricación/Soldadura	No permitida (salvo por la fabricación de productos artesanales de arriba)	Permitida
Venta al por menor en general	Permitida como uso auxiliar	Permitida como uso auxiliar
Venta de equipos pesados	No permitida	Permitida
Producción/fabricación en interiores	Permitida en cantidades menores (por ejemplo, fabricación manual)	Permitida como uso primario (por ejemplo, fresado, embotellado, fundición)

# Borrador de definiciones industriales - Usos

Usos	Industrial ligero/Flexible	Industrial pesado
Laboratorios/Investigación y desarrollo	Permitidos	Permitidos
Fabricación de líquidos/químicos/minerales	No permitida	Permitida condicionalmente según el uso específico
Oficinas	Permitidas como uso primario	Permitidas como uso secundario a otras actividades del centro
Servicios de equipos petrolíferos: Pesados (equipos a gran escala)	No permitidos	Permitidos
Servicios de equipos petrolíferos: Ligeros (equipos ligeros y fácilmente transportables)	Permitidos	Permitidos
Producción/fabricación al aire libre	No permitida	Permitida
Almacenamiento (más de 20,000 pies cuadrados)	No permitido	Permitido