



CITY OF ALEXANDRIA, VA



# ARLANDRIA CHIRILAGUA

PLAN DE ÁREA PEQUEÑA

Adoptado el 22 de enero de 2022, Ordenanza 5396

# RECONOCIMIENTOS

## CONSEJO MUNICIPAL

Alcalde Justin Wilson  
Vicealcaldesa Elizabeth B. Bennett-Parker  
Concejala Canek Aguirre  
Concejala John T. Chapman  
Concejala Amy B. Jackson  
Concejala Redella S. "Del" Pepper  
Concejala Mohamed E. "Mo" Seifeldin

## COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN

David Brown  
Stephen Koenig  
Mindy Lyle  
Nathan Macek  
Jody Manor  
Melissa McMahon  
Vivian Ramirez

## OFICINA DEL ADMINISTRADOR MUNICIPAL

Mark Jinks, administrador municipal  
Emily Baker, vicedirectora municipal

## PLANIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN

Karl Moritz, director  
Jeffrey Farner, director adjunto  
Thomas Canfield, arquitecto municipal  
Carrie Beach, jefa de división  
Robert Kerns, jefe de división  
Tony LaColla, jefe de división  
Mary Christesen, gerente de zonificación  
José Carlos Ayala, gerente del proyecto/planificador principal  
Katherine Carraway, planificadora urbana  
Maggie Curran, planificadora urbana  
Richardson Jean-Baptiste, planificador urbano  
Ann Horowitz, planificadora principal  
Susan Hellman, planificadora principal  
Catherine Miliaras, planificadora principal  
Nathan Imm, planificador principal  
Anna Franco, planificadora urbana  
Carson Lucarelli, planificador urbano

## OFICINA DE VIVIENDA

Helen McIlvaine, directora  
Eric Keeler, director adjunto  
Tamara Jovovic, gerente del programa de vivienda

## RECREACIÓN, PARQUES Y ACTIVIDADES CULTURALES

Jack Browand, director adjunto interino  
Judy Lo, planificadora principal interina/espacio abierto  
Ana Vicinanza, planificadora urbana/espacio abierto

## SERVICIOS DE TRANSPORTE Y AMBIENTALES

Yon Lambert, director  
Hillary Orr, directora adjunta  
William Skrabak, director adjunto  
Christopher Ziemann, jefe de división  
Jesse Maines, jefe de división  
Brian Rahal, líder de sección  
Erin Bevis-Carver, directora de división interina  
Ellen Eggerton, coordinadora de sostenibilidad  
Megan Oleynik, PE, planificadora de largo alcance  
Ryan Knight, ingeniero civil IV  
Melanie Mason, planificadora de gestión de cuencas

## ASOCIACIÓN DE DESARROLLO ECONÓMICO DE ALEXANDRIA

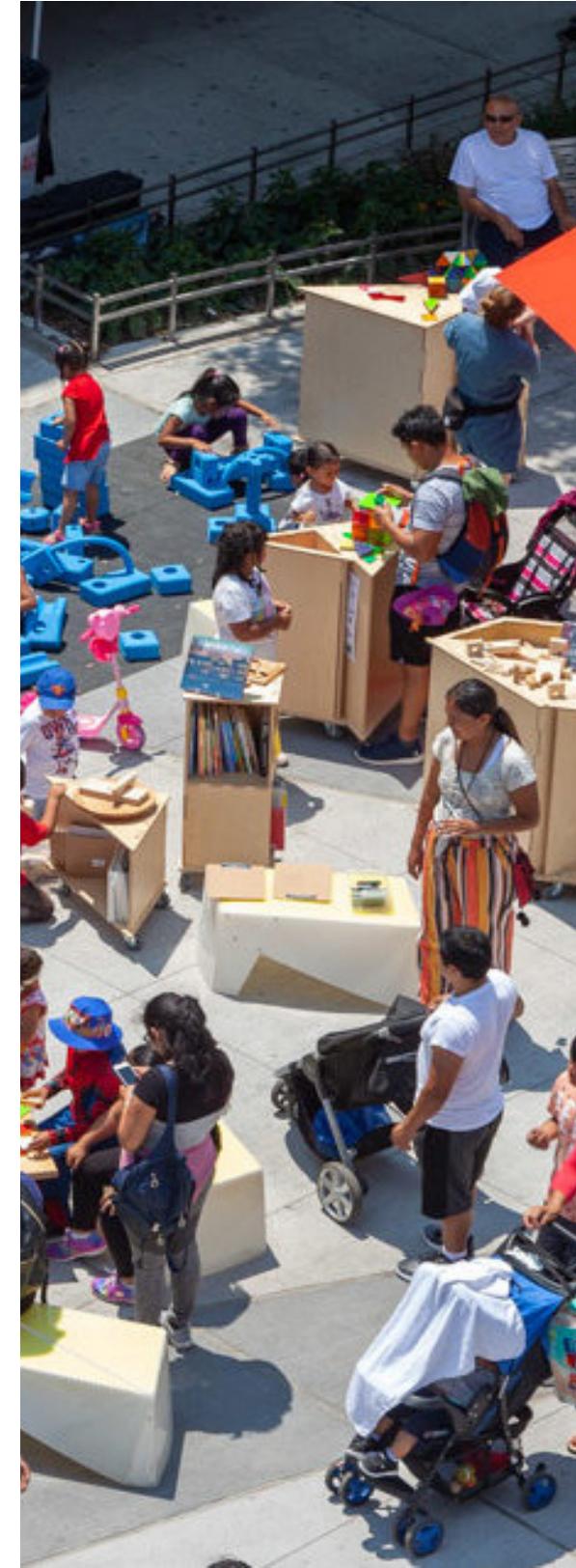
Stephanie Landrum, presidenta y directora ejecutiva  
Christina Mindrup, vicepresidenta de bienes raíces  
Bill Reagan, director ejecutivo de SBDC

## ALEXANDRIA CITY PUBLIC SCHOOLS

Erika Gulick, directora de Programas de Capital, Planificación y Diseño  
Sophie Huemer, planificadora II

## PERSONAL ANTERIOR

Radhika Mohan, planificadora principal  
Natalie Brown, planificadora urbana  
Christine Mayeur, gerente del programa calles completas



# ÍNDICE

## CHAPTERS

1	Cultura + historia	8
2	Vivienda para todos	10
3	Saludable + sostenible + resistente	18
4	Reunirse + jugar	28
5	Uso de la tierra y diseño urbano	38
6	Acceso seguro y movilidad	54
7	Recomendaciones	60
8	Implementación del plan	68
9	Apéndice	74
	• Proceso de Planificación Comunitaria	
	• Demografía	
	• Historia Cultural Arlandria-Chirilagua	
	• Transporte Condiciones y Oportunidades Futuras	

## TABLAS

Tabla 1: Espacio abierto	33
Tabla 2: Beneficios comunitarios y responsabilidad de financiamiento	69
Tabla 3: Tareas de implementación y fases	72

## PÁGINAS

## FIGURAS

Figura 1 – Prioridades de inversión del vecindario	20
Figura 2 – Sostenible en el nuevo desarrollo	20
Figura 3 – Mapa de la llanura de inundación	21
Figura 4 – Proyectos de capacidad de aguas pluviales planificada y solicitudes de servicio de inundación	24
Figura 5 – Red de espacio abierto	32
Figura 6 – Ilustración del Plan maestro de restauración de Four Mile Run	36
Figura 7 – Uso de la tierra	40
Figura 8A – Altura base	41
Figura 8B – Alturas de edificios	42
Figura 9 – Área de enfoque minorista y edificios centrales del vecindario	43
Figura 10 – Zonas de la acera y ubicación del área empresarial	45
Figura 11 – Requisitos mínimos de altura y profundidad en el área de enfoque minorista	45
Figura 12 – Sección típica de Mount Vernon Avenue/Glebe Road	49
Figura 13 – Sección típica del conector del vecindario	49
Figura 14 – Espacio residencial típico del vecindario	50
Figura 15 – Calle compartida/flexible	50
Figura 16 – Diagrama ilustrativo de evaluación de estacionamiento	51
Figura 17 – Tipologías de Calles completas	56
Figura 18 – Marco de movilidad	57
Figura 19 – Recomendaciones de seguridad	58
Figura 20 - Zonificación existente con relación de área de suelo	71

## PÁGINAS



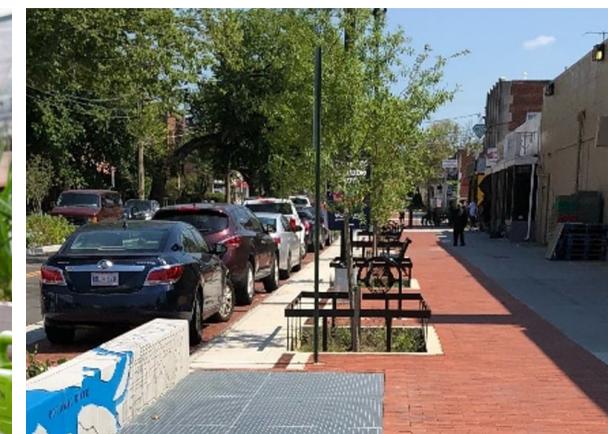
## Prólogo: El Tapiz de un Vecindario

El tapiz de Arlandria-Chirilagua está compuesto por muchos colores, culturas, tradiciones, vistas, sonidos y sabores que contribuyen a la esencia del lugar que los residentes aprecian como hogar. Durante muchas décadas, el vecindario ha acogido a una diversidad de residentes que juntos crean un todo único. Hoy, el vecindario enfrenta un nuevo cambio desafiado por circunstancias complejas de vivienda y financieras empeoradas por la pandemia global y las presiones del mercado local y regional con Amazon HQ2 en Arlington, la estación de Metrorail Potomac Yard y el Campus de Innovación Tecnológica de Virginia. La intención del Plan es celebrar la diversidad de personas y elementos que hacen que Arlandria-Chirilagua sea única y ampliar la oportunidad de equidad, vivienda y conexión social.

Dos elementos fundamentales sustentan la intención del Plan: permitir que los residentes permanezcan en su comunidad y prepararse para un cambio inevitable para garantizar que la comunidad y su cultura única puedan continuar prosperando. El capítulo "Vivienda para todos" es la base del Plan con un enfoque en mantener la diversidad cultural del vecindario; los capítulos restantes del Plan apoyan el entorno urbano que da la bienvenida a todos, sin importar el color, la educación o la socioeconomía, a través del espacio abierto y el entorno construido, el espíritu empresarial, la sostenibilidad ambiental, la seguridad y la accesibilidad para peatones.

# Visión comunitaria para el futuro de **Arlandria-Chirilagua:**

- Una comunidad acogedora, culturalmente rica y socioeconómicamente diversa que ha crecido y prosperado sin dejar atrás a aquellos que crearon el legado del vecindario;
- Un núcleo comercial próspero que brinda a los residentes acceso a pie a alimentos frescos, bienes y servicios domésticos, y oportunidades de emprendimiento y empleo;
- Hogar de residentes sanos y seguros respaldados por servicios que necesitan para prosperar a una distancia a pie, como atención médica y dental, programas de capacitación laboral y para jóvenes, cuidado de niños y espacio abierto público para jugar y reunirse;
- Un entorno sostenible y resiliente con infraestructura para abordar los desafíos de inundaciones y aguas pluviales del vecindario, y un nuevo paisaje urbano y desarrollo que aumente el dosel de árboles y reduzca la escorrentía de aguas pluviales.



Área central minorista del vecindario de Arlandria-Chirilagua





## Principios Rectores para el Futuro:

Al reconocer que el vecindario cambiará, este Plan tiene como objetivo guiar y dar forma al cambio mientras construye sobre las muchas fortalezas del vecindario.

La intención del Plan es crear un marco para el futuro a fin de garantizar que esta comunidad única pueda permanecer y prosperar como una parte importante y valiosa de la ciudad con un sólido enfoque en mantener la asequibilidad de la vivienda, la diversidad y la cultura.

**Cultura e historia:** Celebrar la historia cultural única del vecindario al retener algunos edificios en el núcleo comercial y alentar la interpretación a través de letreros, murales, arte público y elementos funcionales o de diseño en el paisaje urbano y los espacios abiertos para un vecindario distintivo, diverso y acogedor.

**Vivienda para todos:** Garantizar que Arlandria-Chirilagua siga siendo un vecindario diverso hogar de sus generaciones actuales y futuras de residentes al profundizar la asequibilidad de la vivienda y ampliar la oportunidad de vivienda.

### **Saludable, sostenible y resistente:**

Apoyar el acceso a los bienes y servicios del vecindario, abordar los impactos de carbono del nuevo desarrollo y planificar los desafíos de aguas pluviales e inundaciones en el vecindario.

**Reunirse y jugar:** Proporcionar una red de espacios abiertos ampliada y mejorada para incluir nuevos espacios abiertos, comodidades mejoradas, arte público y conexiones mejoradas.

**Uso de la tierra y diseño urbano:** Enfoque en los usos residenciales para priorizar la provisión de viviendas profundamente asequibles, fortalecer el núcleo comercial del vecindario, crear oportunidades de emprendimiento y mejorar la accesibilidad para peatones.

**Movilidad y seguridad:** Mejorar la seguridad y la conectividad para las personas que caminan, conducen, andan en bicicleta y toman el transporte, y apoyar y expandir las opciones de transporte



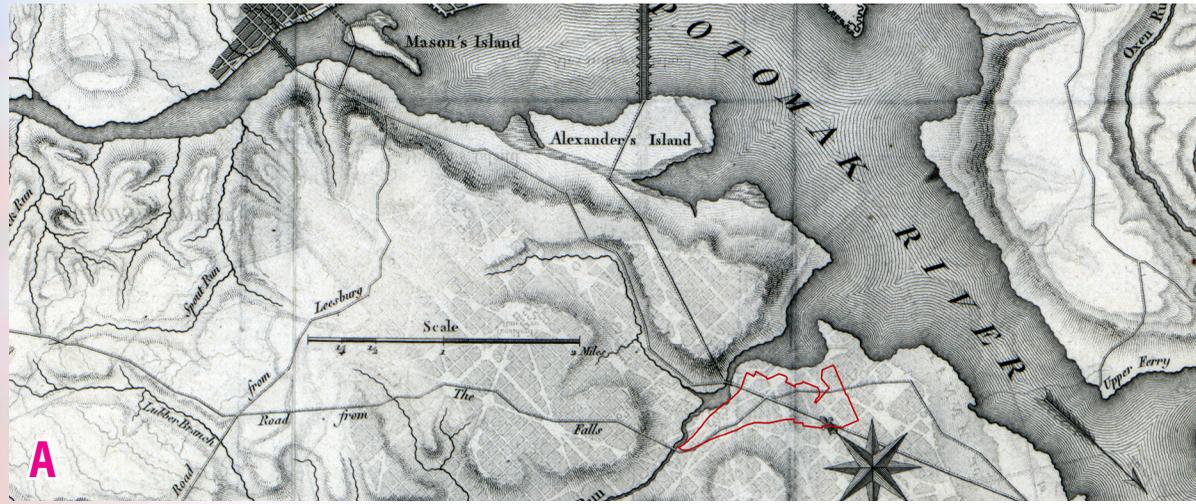
**Cultura + Historia**

# INTENCIÓN

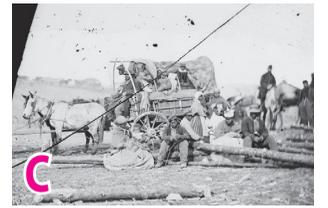
Celebrar la historia cultural única del vecindario al retener algunos edificios en el núcleo comercial y alentar la interpretación a través de letreros, murales, arte público y elementos funcionales o de diseño en el paisaje urbano y los espacios abiertos para un vecindario distintivo, diverso y acogedor.

## CULTURA E HISTORIA

Arlandria-Chirilagua tiene una rica historia, desde el asentamiento temprano de la tribu nativa americana Tauxenent, hasta la histórica propiedad negra de casas en Sunnyside y el sitio de un Sandlot de béisbol de la Liga Negra a principios del siglo XX, hasta la década de 1980, cuando los inmigrantes de El Salvador comenzaron a llegar, hasta el vecindario multicultural que es hoy. Mientras que muchos alejandrinos históricamente conocían esta área como Arlandria por su ubicación entre Arlington y Alexandria, los residentes y visitantes hispanos la llaman Chirilagua en memoria de la provincia de El Salvador de la que muchos residentes huyeron en la década de 1980 en busca de seguridad y un futuro más brillante.



A. Parte de 1815 Territoire de Columbia, esquema publicado en París en 1820, extendiendo el plan radial 1791 de L'Enfant y Ellicott para Washington hacia Arlandria-Chirilagua y proponiendo un gran edificio en Adam's Mill (cortesía de la Biblioteca del Congreso) - B. Parte de 1608 Smith Map, representando a un cazador de Susquehannock de habla iroquesa, los vecinos del norte de Tauxenent, según la interpretación de los europeos. C. Refugiados afroamericanos de los Estados Confederados de América en la frontera de los EE. UU., que fue la frontera entre los condados de Alexandria y Fairfax, Año Nuevo, 1863 por D.B. Woodbury (cortesía de la Biblioteca del Congreso) - D. Presidential Greens, George Washington Bldg, Mt Vernon Ave, View West



Como parte de la investigación de antecedentes realizada para el Plan, la ciudad produjo "Una historia cultural de Arlandria-Chirilagua", incluidas las historias orales de los residentes actuales, para documentar esta importante historia del vecindario como un recurso para las generaciones futuras e informar las recomendaciones del Plan.

El Plan, que reconoce la historia cultural única de Arlandria-Chirilagua y el valor que tiene para los residentes, visitantes y la ciudad en su conjunto, incluye una serie de recomendaciones que buscan expresar e incorporar la historia cultural del vecindario en su futura estructura. Estas recomendaciones se pueden encontrar en varias secciones del Plan a medida que el hilo se extiende a través de muchos temas, incluidos Vivienda para todos, Reunirse y jugar y Uso de la tierra y diseño urbano. En general, el Plan busca celebrar la cultura y la historia a través del diseño

de un vecindario multicultural inclusivo y la preservación de las características que hacen que el vecindario sea único.

Vivienda para todos es el elemento fundamental del Plan que busca preservar Arlandria-Chirilagua como hogar de los residentes actuales y construir sobre la diversidad del vecindario.

Como se analizó en mayor detalle en Uso de la tierra y diseño urbano, el Plan recomienda la retención de edificios y/o fachadas clave en el núcleo comercial del vecindario, incluidos varios de los edificios minoristas/comerciales a menor escala en Mount Vernon Avenue (la "Avenida"), como la icónica "Waffle Shop", así como el edificio Presidential Greens "George Washington" ubicado en la Avenida con sus históricas columnas de inauguración presidencial y su uso histórico como motel a motor. La retención de los edificios identificados del "distrito comercial central"

ayudará a conservar el aspecto, la sensación y la escala del vecindario.

Además, el Plan recomienda integrar la interpretación de la historia cultural en parques/espacios abiertos, edificios y paisajes urbanos a través de murales u otro arte público, señalizaciones interpretativas, pavimentación, la expresión a través del diseño de edificios, o cualquier otro elemento interpretativo que destaque la historia y la cultura únicas del área. En un espacio abierto, la interpretación histórica y el arte público pueden tomar diversas formas y dimensiones, y pueden ser funcionales, como juegos o equipos recreativos, o bien, puramente estéticos. Para conocer las recomendaciones de interpretación histórica, consulte el Apéndice X (Informe de historia cultural de Arlandria-Chirilagua).



**Vivienda para Todos**

# INTENCIÓN

Garantizar que Arlandria-Chirilagua siga siendo un vecindario diverso hogar de sus generaciones actuales y futuras de residentes al profundizar la asequibilidad de la vivienda y ampliar la oportunidad de vivienda.

Con el crecimiento económico regional y la oportunidad, surgen presiones adicionales sobre la asequibilidad de la vivienda. Garantizar que Arlandria-Chirilagua siga siendo un vecindario que retenga y acepte la diversidad social, económica y cultural depende de la capacidad del Plan para guiar la expansión y retención de la asequibilidad de la vivienda. Mediante este Plan y otros esfuerzos, la ciudad se ha comprometido a trabajar para garantizar que todos los alejandrinos se beneficien del crecimiento económico, en particular aquellos históricamente marginados y que necesitan mayores grados de asequibilidad de la vivienda. El Plan se esfuerza por permitir que las generaciones actuales y futuras de residentes permanezcan asequibles en el vecindario a través de una combinación de herramientas y estrategias.

## ¿POR QUÉ ES IMPORTANTE LA VIVIENDA ASEQUIBLE?

Proporcionar la asequibilidad de la vivienda y oportunidades para personas de todos los ingresos, capacidades y etapas de la vida está en el corazón del Plan maestro de vivienda de la ciudad y es un pilar del compromiso de Alexandria con la diversidad y la equidad racial y social, según lo articulado en el Plan estratégico de la ciudad y la Resolución de ALL Alexandria. Es la base de la estabilidad, el bienestar y la salud del hogar. Los niños tienen mejores resultados educativos cuando viven en una vivienda que es estable y saludable. Las personas mayores y otras personas con ingresos fijos tienen oportunidades de permanecer y envejecer de manera segura en hogares asequibles, accesibles y seguros.

La asequibilidad de la vivienda también es de importancia crítica para la vitalidad económica y la competitividad de la ciudad. Las empresas buscan una fuerza laboral local diversa y estable al decidir si ubicar, permanecer o expandir sus operaciones en la ciudad. Las personas que viven en viviendas asequibles tienden a ser empleados a largo plazo porque no se mudan con tanta frecuencia ni se enfrentan a desplazamientos extendidos con opciones de transporte limitadas. Las empresas, a su vez, se benefician al tener una fuerza laboral más confiable y costos de capacitación más bajos debido a la reducción de la rotación.



### ¿QUÉ ES UNA VIVIENDA ASEQUIBLE?



#### Casa Asequible

Lo que le cuesta a un hogar o familia no sea más del 30% de sus ingresos brutos mensuales.

Especialmente importante para los residentes de ingresos bajos a moderados porque reduce la necesidad de decidir entre pagar el alquiler o pagar otras necesidades, como alimentos, atención médica, transporte o guardería, o invertir en educación y ahorros

**Costo de vivienda agobiado**  
Un hogar que gasta más del 30% de sus ingresos brutos en vivienda y costos relacionados con la vivienda, como servicios públicos, impuestos a la propiedad y seguros.

### ¿Quién puede beneficiarse de una vivienda asequible?

- Familia de Cuatro**  
Trabajador minorista a tiempo completo, asistente dental a tiempo completo, y dos dependientes
- Ciudadanos Mayores o Personas con Discapacidades**  
Ciudadano mayor que vive en Seguridad Social
- Familia de Dos**  
Bibliotecario de la ciudad a tiempo completo II + dependiente
- Tiempo completo Trabajador soltero**  
Cuidador infantil

 <p><b>\$36,840</b> Ingresos promedio anuales para trabajadores de la construcción</p>	 <p><b>\$31,540</b> Ingresos promedio anuales para trabajadores de cuidado infantil</p>
 <p><b>\$31,390</b> Ingresos promedio anuales para cocineros de restaurantes</p>	 <p><b>\$30,330</b> Ingresos promedio anuales para encargados de limpieza y mantenimiento</p>
 <p><b>\$28,520</b> Ingresos promedio anuales para vendedores minoristas</p>	 <p><b>\$27,060</b> Ingresos promedio anuales para los trabajadores de preparación y servicio de alimentos</p>

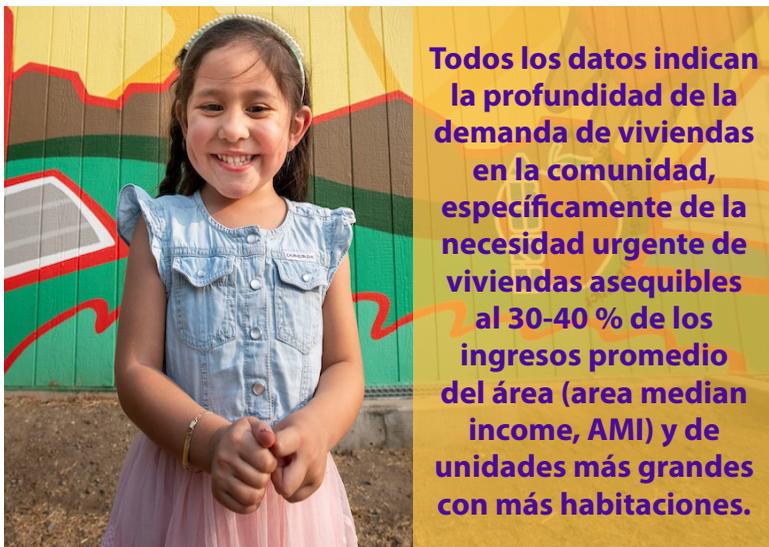
Ingresos promedio del área (Area Median Income, AMI): Los niveles de ingresos establecidos anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) para hogares de diversos tamaños, donde la mitad de los hogares en el área ganan más y la otra mitad gana menos. La asequibilidad de la vivienda generalmente está vinculada a un porcentaje de los ingresos promedio del área. Por ejemplo, en la ciudad, las unidades de alquiler asequibles comprometidas se definen como asequibles para los hogares con un 60 % o menos de AMI.

## NECESIDAD DE VIVIENDA

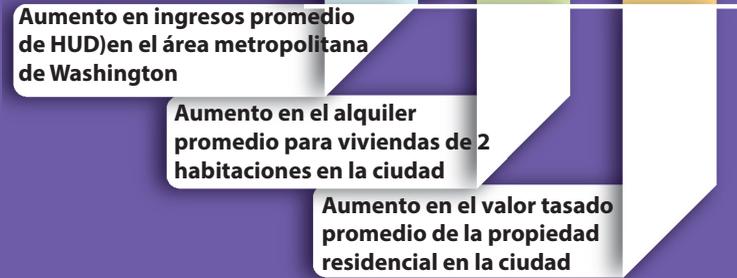
Al igual que muchas comunidades de la región y el país, la escasez cada vez mayor de viviendas asequibles en Arlandria-Chirilagua ha sido impulsada por el aumento de los alquileres y el estancamiento de los salarios, junto con el crecimiento del empleo en sectores de salarios más bajos (como el comercio minorista, la hospitalidad y la atención médica), junto con fondos federales para la vivienda limitados a fin de mantener el stock de viviendas y los subsidios existentes. Esta brecha cada vez mayor ha aumentado la carga de costos de vivienda de muchos residentes de ingresos bajos a moderados.

El análisis de la demanda de vivienda del Plan fue informado por:

- Aportes de la comunidad
- Encuesta de 2019 de Tenants and Workers United
- Estimaciones de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (American Community Survey, ACS)
- Compromiso de la ciudad con los residentes a través de servicios de mediación entre arrendadores e inquilinos, Programa de asistencia para alquileres de emergencia (Emergency Rental Assistance Program, ERAP) por la COVID-19 y programas relacionados



## TENDENCIAS DE VIVIENDA ASEQUIBLE DE 2000-2020



El inventario asequible del mercado de la ciudad, históricamente su fuente principal de diversidad de viviendas, se ha reducido en aproximadamente 14,300 unidades, o un 78 %, entre el 2000 y 2020, y no aborda las necesidades de la comunidad de Arlandria-Chirilagua para una asequibilidad profunda. Durante el mismo período, el costo promedio de vivienda (alquiler y servicios públicos) para una unidad de dos habitaciones en la ciudad aumentó en un 128 % y la tasación residencial promedio se triplicó, mientras que los ingresos promedio de la región aumentaron en solo un 52 %.

**95%**  
Gana menos del 40 % de AMI

**33%**  
Vive en una unidad de una habitación con 3 o más residentes

**14%**  
Vive en una unidad de dos habitaciones con 5 o más residentes

Fuente: Hallazgos de la encuesta de 2019 de Tenants and Workers United



Hoy en día, hay menos de 250 unidades de alquiler asequibles comprometidas en Arlandria-Chirilagua. Mientras tanto, la mayoría de las viviendas en alquiler privadas son asequibles en un 60-70 % de AMI (teniendo en cuenta el costo de los servicios públicos que, en algunas propiedades, se cobran por separado del alquiler) y constan de unidades de una habitación. En consecuencia, se estima que más de 850 hogares con ingresos de \$50,000 o menos están sobrecargados por el costo de la vivienda. Muchos residentes también han indicado que deben compartir viviendas con hogares relacionados y no relacionados para permanecer en la comunidad, un fenómeno que es particularmente agudo en las viviendas de propiedad privada asequibles del mercado.

## PROFUNDIZAR LA ASEQUIBILIDAD DE LA VIVIENDA Y AMPLIAR LAS OPORTUNIDADES DE VIVIENDA

### 1. Aprovechar las asociaciones públicas, privadas y sin fines de lucro y el financiamiento federal, estatal y privado

El Plan recomienda el uso continuo de asociaciones público-privadas para maximizar el uso de tierras públicas y privadas, y para aprovechar todos los recursos disponibles para el desarrollo de viviendas asequibles y profundamente asequibles. Al igual que en otras partes de Alexandria, la ciudad se esforzará por asociarse con desarrolladores de viviendas sin fines de lucro, como Alexandria Housing Development Corporation (AHDC), Wesley Housing y Community Lodgings, para implementar nuevos proyectos de vivienda en Arlandria-Chirilagua. Dichos proyectos pueden asumir diferentes formas, incluida la construcción de nuevas propiedades vacantes, el desarrollo de rellenos en terrenos subutilizados, la colocación con otros usos, la remodelación y expansión de viviendas asequibles existentes, y la renovación y preservación de viviendas asequibles del mercado existentes.

Además, el financiamiento de viviendas asequibles depende de una gama de fuentes de financiamiento federales, estatales y privadas complejas, muchas de las cuales son competitivas. Estas fuentes de financiamiento son fundamentales para aprovechar la inversión en brechas de la ciudad para estirar cada dólar de la ciudad, maximizando su impacto y profundizando aún más los niveles de asequibilidad. Algunos ejemplos incluyen:

#### Federal:

- Créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos (Low-Income Housing Tax Credits, LIHTC) federales
- Subvenciones federales del Fondo Fiduciario de la Vivienda

- Subvención del bloque de desarrollo comunitario (Community Development Block Grant, CDBG) federal y Programa de asociación de inversión HOME federal (HOME) Créditos fiscales para nuevos mercados (New Market Tax Credits, NMTC) federales
- Programa de garantía de préstamos federal de la Sección 108

#### Estado:

- Subvenciones del Fondo Fiduciario de la Vivienda estatales
- Financiamiento REACH de Amazon del Departamento de Vivienda de Virginia
- Financiamiento REACH del Departamento de Vivienda de Virginia

#### Otro:

- Banco federal de préstamos de vivienda
- Deuda del primer fideicomiso (préstamos bancarios comerciales)
- Fondo de capital de vivienda de Amazon
- Inversión del desarrollador
- Pagaré del vendedor
- Otras subvenciones

#### Ciudad:

- Asistencia técnica
- Tierras públicas
- Inversión en brechas de la ciudad (financiamiento previo al desarrollo y financiamiento permanente)

### 2. Incentivos de densidad y altura del edificio y contribuciones del desarrollador

El Plan recomienda el uso de incentivos de densidad y altura como una herramienta clave para expandir la asequibilidad en el vecindario. El nuevo desarrollo proporcionará el diez por ciento del área de piso residencial por encima de la zonificación existente, excluyendo el estacionamiento

## NECESIDAD DE VIVIENDA + SUMINISTRO DE VIVIENDA EN ARLANDRIA-CHIRILAGUA

### Necesidad:

- **Ingresos promedio del hogar del inquilino de aproximadamente \$53,000 en comparación con \$101,000 en toda la ciudad**
- **Más de 850 hogares de inquilinos que ganan \$50,000 o menos están sobrecargados de costos de vivienda**
- **El 30 % de los residentes con ingresos por debajo de la línea de pobreza en comparación con el 10 % en toda la ciudad**
- **Muchos hogares “comparten” viviendas**

### Suministro:

- **Menos de 250 unidades de alquiler asequibles comprometidas a un precio asequible de AMI del 30 % y 60 %**
- **286 unidades asequibles en Cooperativa de Vivienda de Arlandria-Chirilagua**
- **Aproximadamente 1,100 unidades en alquiler asequibles al 60-70 %, incluido el costo de los servicios públicos**
- **La mayoría de las unidades con tarifa de mercado son de una habitación**

*Fuentes: Estimaciones de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2015-2019; Oficina de Vivienda, ciudad de Alexandria*

sobre el suelo y excluyendo la densidad de bonificación de conformidad con la Sección 7-700, (ver Figura 20 - ZONIFICACIÓN BASE) como vivienda asequible comprometida por un mínimo de 40 años. Para las viviendas de alquiler, el cinco por ciento del aumento será asequible para los hogares con ingresos del 40 % de los ingresos promedio del área (Area Median Income, AMI) y otro cinco por ciento para hogares con ingresos del 50 % del AMI (incluidos los servicios públicos). Este requisito representa un aumento significativo en el monto y la asequibilidad de las unidades que se producirán a través del proceso de desarrollo (la política de vivienda de la ciudad para el 2020 estableció un objetivo del ocho por ciento al 60 % de AMI en mercados emergentes como Arlandria-Chirilagua) de acuerdo con la priorización de la asequibilidad de vivienda del Plan. Para las viviendas a la venta, el diez por ciento del aumento será asequible para los hogares de acuerdo con la política de vivienda asequible de la ciudad vigente en el momento en que se presenten las propuestas de desarrollo. Como se analizó en el capítulo de Uso de la tierra, el Plan también otorgará altura adicional por encima de la permitida en virtud de la zonificación existente a cambio de viviendas asequibles comprometidas.

Las políticas y los procedimientos de contribución de vivienda asequible vigentes en el momento en que se presenten las propuestas de desarrollo continuarán aplicándose al desarrollo en el área del Plan. Para ampliar las oportunidades de vivienda en el vecindario, la ciudad puede convertir

las contribuciones monetarias de vivienda en unidades asequibles en el sitio en desarrollos residenciales mediante la compra de alquileres de mercado a la baja.

Además, el nuevo desarrollo puede utilizar la Sección 7-700 de la Ordenanza de Zonificación además de los incentivos proporcionados como parte del Plan para recibir la densidad y/o altura de bonificación a cambio de viviendas asequibles. El Plan alienta a las unidades de alquiler asequibles generadas a través de la aplicación de la Sección 7-700 al 60 % de AMI, a convertirse a niveles más profundos de asequibilidad (por ejemplo, 40-50 % de AMI), aunque la conversión resulte en un número general más bajo de unidades. Dichas compensaciones, que reflejan el valor exponencialmente más alto de las unidades profundamente asequibles, se adaptan mejor a la demografía actual de los ingresos del hogar.

### **3. Programa de preferencia de vecindario y viviendas listas para alquilar**

Los residentes de Arlandria-Chirilagua han enfatizado la importancia de contar con acceso equitativo a nuevos recursos de vivienda asequible a medida que se construyan en la comunidad. Han destacado que el proceso de arrendamiento en dichos desarrollos puede ser desalentador y que los criterios de elegibilidad pueden impedir que muchas personas presenten solicitudes debido a su historial de alquiler (incluido el subarrendamiento informal o indocumentado) o la naturaleza de su empleo en el área de servicios, restaurantes, cuidado de niños, trabajo diurno, construcción



y economías de escala que pueden ofrecer ingresos mensuales y/o en efectivo irregulares que hacen que la documentación correspondiente a la elegibilidad para algunos tipos de viviendas asequibles resulte complicada.

Para abordar estos desafíos, el Plan recomienda la coordinación con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) en una exención que permitiría dar preferencia a los residentes existentes que buscan alquilar

en nuevos proyectos de vivienda asequibles desarrollados o preservados en el vecindario. Además, se está estableciendo un programa de Viviendas listas para alquilar a fin de educar y capacitar a los residentes para que se preparen y naveguen con éxito por el proceso de solicitud cuando se lanzan al mercado nuevas unidades asequibles.

**4. Inversión en viviendas existentes**

Invertir en complejos de viviendas asequibles del mercado y asequibles comprometidas, cuando sea posible, para abordar el mantenimiento de capital diferido y mejorar las condiciones de vida de los residentes mientras ayuda a mantener y/o profundizar los niveles de asequibilidad en la comunidad también es un objetivo importante del Plan. El Plan recomienda otorgar la asistencia técnica y financiera a propietarios de viviendas públicos, privados y sin fines de lucro dispuestos, incluida la Cooperativa de Vivienda de Arlandria Chirilagua, así como a socios de apoyo que contemplen la compra de propiedades de alquiler disponibles en el área del Plan. A cambio de dicha asistencia, se pueden evaluar diferentes oportunidades de preservación. Estas incluyen compromisos con la Política de aumento voluntario del alquiler de la ciudad; extensiones de la asequibilidad comprometida; donaciones de edificios si/cuando se produzca la remodelación; y/o el derecho de preferencia para que la ciudad adquiera propiedades asistidas si/cuando se venden.

**5. Protecciones para inquilinos**

Durante el proceso de planificación, muchos residentes, incluidos aquellos que han vivido en la comunidad durante décadas, expresaron con sinceridad los temores sobre el desplazamiento y la gentrificación. Con muchos compartiendo una experiencia de inmigrante, los residentes expresaron ansiedad por perder su comunidad y la cultura de su vecindario si/cuando ocurre el desarrollo. El Plan recomienda

abordar estas inquietudes a través de múltiples vías, que incluyen:

- colaborar estrechamente con el empoderamiento de los inquilinos existentes, organizaciones comunitarias e instituciones religiosas;
- proporcionar servicios mejorados de mediación de arrendador-inquilino y recursos educativos sobre derechos de los inquilinos; y
- establecer nuevas protecciones de inquilinos para ayudar a garantizar que los residentes puedan beneficiarse de nuevas oportunidades de vivienda asequible.

**6. Asistencia para reubicación (asegúrese de que este sea un texto que no sea un cuadro de texto)**

En caso de que se produzca una remodelación de viviendas a tasa de mercado, la ciudad trabajará con propietarios y residentes para minimizar los impactos adversos. Todos los residentes elegibles (es decir, inquilinos con buena reputación) recibirán apoyo para adaptarse a su reubicación (incluida la coordinación con las agencias de la ciudad y Alexandria City Public Schools para mitigar la interrupción de los estudiantes). Además, de conformidad con la política de asistencia voluntaria para la reubicación de la ciudad, se solicitará a los propietarios que proporcionen servicios de asesoramiento para reubicación a los inquilinos desplazados, un aviso por escrito con un mínimo de 120 días de anticipación y un pago de asistencia para gastos de mudanza.

Las solicitudes de desarrollo que impliquen el desplazamiento deben estar acompañadas por un plan de reubicación formal considerado por la Comisión de Planificación y el Concejo Municipal como parte de su revisión y acciones en las solicitudes de desarrollo.

**!** La ciudad continuará buscando la autorización legislativa para mejorar y hacer protecciones obligatorias a los inquilinos. Algunos ejemplos de mejoras incluyen un requisito de que un propietario o desarrollador reembolse a todos los inquilinos desplazados por gastos de mudanza y que los inquilinos de bajos ingresos, ancianos o discapacitados desplazados de forma permanente que no puedan regresar después de la remodelación reciban un pago de vivienda de reemplazo temporal.



La ciudad continuará buscando la autorización legislativa para mejorar y hacer protecciones obligatorias a los inquilinos. Algunos ejemplos de mejoras incluyen un requisito de que un propietario o desarrollador reembolse a todos los inquilinos desplazados por gastos de mudanza y que los inquilinos de bajos ingresos, ancianos o discapacitados desplazados de forma permanente que no puedan regresar después de la remodelación reciban un pago de vivienda de reemplazo temporal.

### 7. Oportunidades de ser propietario de vivienda ampliadas

Ser propietario de vivienda es un paso importante para generar riqueza y estabilizar los costos de vivienda. Brindar un acceso más equitativo a la propiedad de vivienda a aquellos marginados por el racismo sistémico también es una alta prioridad para la ciudad. El Plan exige mejorar el acceso a la capacitación y el asesoramiento para propietarios de vivienda, en particular en español, para preparar a los residentes para que estén "listos para comprar" cuando estén listos para la transición a ser propietarios de vivienda; explorar nuevas maneras de crear una propiedad de vivienda asequible, como a través de fideicomisos comunitarios de tierras; y apoyar a los propietarios de viviendas existentes de ingresos bajos y moderados para ayudarlos a permanecer en sus viviendas de manera segura y asequible.

En colaboración con los socios comunitarios, se anticipa que la ciudad evaluará la necesidad de llevar a cabo un censo de hogares que residen en la comunidad de Arlandria-Chirilagua aproximadamente de cinco a siete años después de la adopción del Plan, para determinar si y cómo las necesidades de vivienda y asequibilidad han cambiado, y cómo lo han hecho, y potencialmente ajustar los objetivos potenciales de inversión y producción de la ciudad para satisfacer esas necesidades.

### Las herramientas para ser propietario de vivienda incluyen:

- Educación y asesoramiento para compradores de vivienda
- Programa de rehabilitación de préstamos para propietarios de vivienda para modificar y/o abordar reparaciones sustanciales de la vivienda
- Programa flexible de asistencia para la propiedad de vivienda para complementar el pago inicial y los recursos de costos de cierre
- Financiación para maximizar el acceso a un financiamiento hipotecario ventajoso y tasas de interés bajas
- Nuevos modelos de propiedad de vivienda, incluidos los fideicomisos comunitarios de tierras

En colaboración con socios comunitarios, se anticipa que la Ciudad evaluará la necesidad de realizar un censo de hogares que residen en la comunidad de Arlandria-Chirilagua aproximadamente cinco a siete años después de la adopción del Plan, para determinar si y cómo se necesitan viviendas y asequibilidad. puede haber cambiado y posiblemente ajustar la inversión, los programas y / o los servicios de la Ciudad en el futuro.

## COOPERATIVA DE VIVIENDA DE ARLANDRIA-CHIRILAGUA (CO-OP)

Esta cooperativa de capital limitado se creó a principios de la década de 1990, cuando el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU., el Banco de la Reserva Federal y la ciudad fueron participantes financieros en ayudar a Tenants and Workers United establecer una cooperativa de 286 unidades regida y propiedad de hogares de bajos ingresos que compran acciones de membresía que representan su participación accionaria y pagan cargos mensuales por ocupación. La Cooperativa ofrece un recurso de vivienda profundamente asequible, sujeto a un acuerdo regulatorio de uso de la tierra que requiere que las unidades permanezcan asequibles hasta el 2035.

Como parte de las iniciativas recomendadas con el Plan, la Oficina de Vivienda cooperará con los líderes de la junta para ofrecer desarrollo de capacidades, capacitación y asistencia técnica y financiera. Estas inversiones respaldarán las mejoras de capital para mantener a la comunidad segura y habitable a corto plazo, así como para ayudar a la Cooperativa a explorar sus aspiraciones de potencialmente reurbanizarse en el futuro a cambio de su gobernanza y operación exitosa y continua como una cooperativa y su compromiso de proporcionar la asequibilidad de la vivienda.



Saludable + Sostenible + Resistente



### SOSTENIBLE

En muchos aspectos, Arlandria-Chirilagua es un complejo muy sostenible: es muy transitable a pie y está bien atendido por el transporte público, los senderos, las comodidades y los espacios abiertos, incluido Four Mile Run, uno de los parques más grandes de la ciudad. Sin embargo, las condiciones existentes en el área del Plan crean los siguientes desafíos de sostenibilidad:

- Se espera que +/- 49 % del área del Plan y el 37 % de la tierra desarrollable se encuentren dentro de la planicie de inundaciones de 100 años de acuerdo con los mapas de inundaciones de FEMA recientemente propuestos;
- +/- 95 % de los edificios en el área del Plan no cumplen con los estándares actuales de eficiencia energética;
- +/- 12 % del dosel de árboles en el núcleo comercial, lo que limita la oportunidad de sombra y mitigación del calor del verano; y
- +/- 37 % del núcleo comercial consta de estacionamientos en superficie (casi 5 acres), la mayoría de los cuales no detienen ni tratan la escorrentía de aguas pluviales.

Las medidas de sostenibilidad para el nuevo desarrollo:

- Proporcionarán protecciones contra llanuras de inundación para edificios nuevos;
- Planificarán la planificación del cambio climático a largo plazo;
- Proporcionarán la detención y el tratamiento de aguas pluviales;
- Aumentarán la cantidad de área permeable;
- Aumentará el dosel de árboles;
- Aumentará la eficiencia de edificios; y
- mejorará la infraestructura de alcantarillado sanitario.

El Plan reconoce la importancia de abordar los problemas actuales y futuros de inundaciones y aguas pluviales a corto, mediano y largo plazo, como se describe a continuación. El Plan también reconoce la importancia de la eficiencia de edificios y los estándares de construcción ecológica para ayudar a reducir las emisiones de carbono y reducir las facturas de servicios públicos para nuevas viviendas, incluidas las viviendas asequibles. Sin embargo, como se ilustra en la Figura 1, el objetivo principal del Plan de lograr un nivel significativo y profundo de asequibilidad de la vivienda es extremadamente costoso. Exigir medidas de sostenibilidad ambiental adicionales agregaría costos que reducirían la cantidad de viviendas asequibles recomendadas por el Plan.

Como se muestra en la Figura 2, la implementación de las recomendaciones del Plan mejorará significativamente las aguas pluviales, las inundaciones, el área anterior, el dosel de árboles, los impactos de las islas de calor urbanas y la eficiencia de edificios para el área del Plan, lo que confiere beneficios significativos para el vecindario y la ciudad.

Figura 1: Prioridades de inversión del vecindario

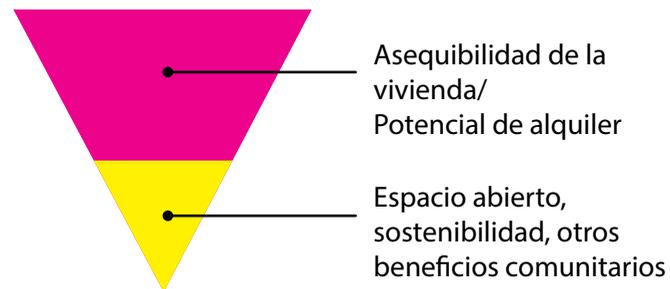
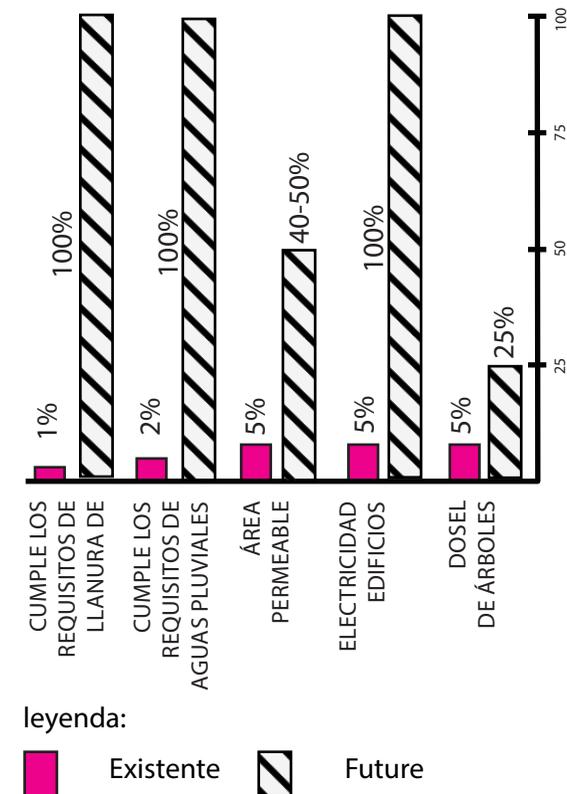


Figura 2: Sostenibilidad en el nuevo desarrollo



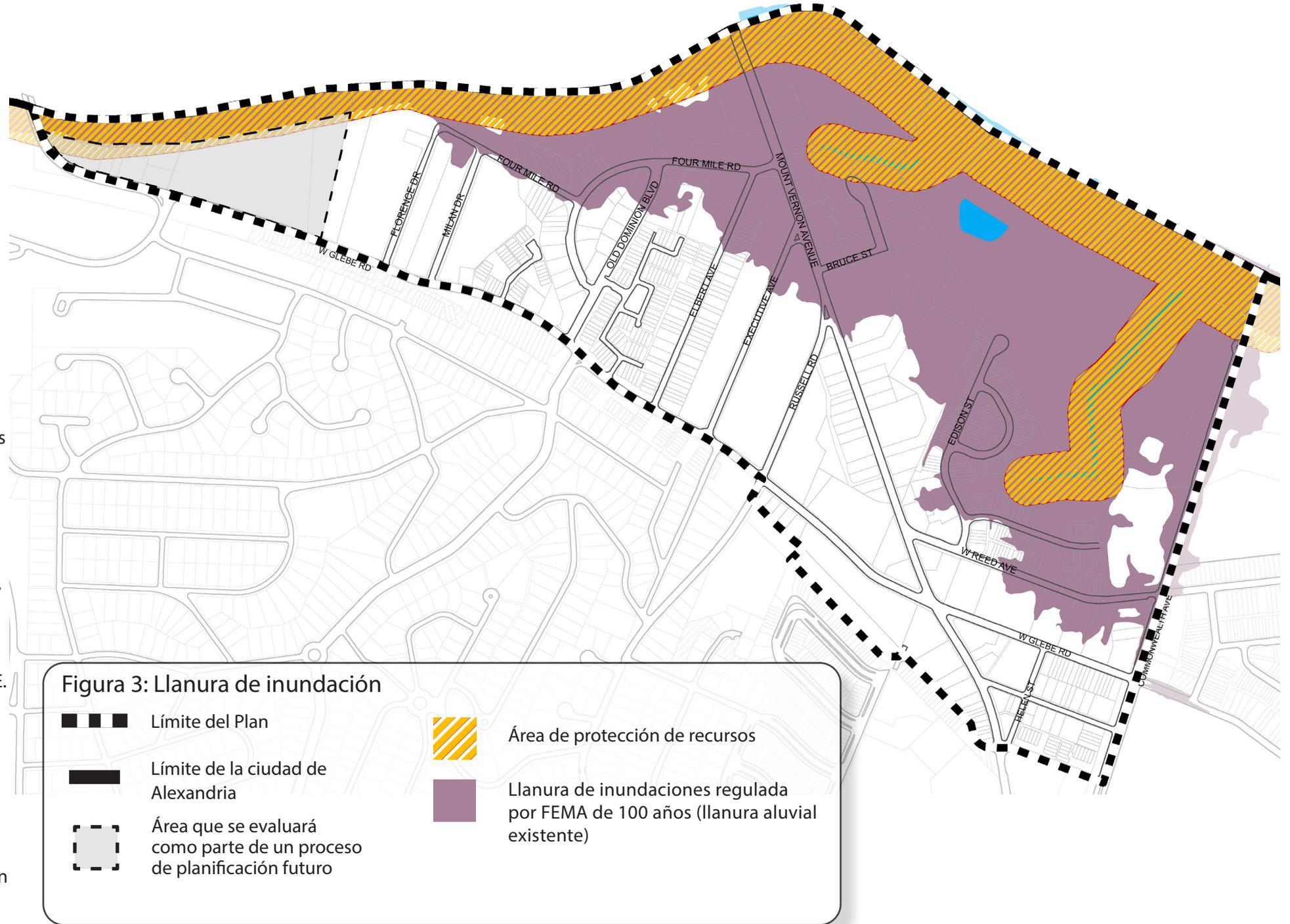
# RESILIENTE

## Llanuras de inundación reguladas por la Agencia Federal de Gestión de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA)

Aproximadamente el 50 % del área del Plan está cubierta por la Zona AE de Área especial de riesgo de inundación (Special Flood Hazard Area, SFHA) de la FEMA, que es un área de inundación de inundación del 1 % de probabilidad por año de Four Mile Run, como se muestra en la Figura 3, Llanura de inundación. Todos los edificios nuevos y sustancialmente mejorados ubicados dentro de los límites de la zona AE deberán cumplir con los requisitos de la ordenanza de Llanuras de inundación vigente en la actualidad. Los requisitos básicos incluyen, entre otros:

- El piso más bajo debe estar al menos a un pie por encima de la elevación de inundación base (Base Flood Elevation, BFE), incluido un sótano.
- Los edificios no residenciales pueden ser a prueba de inundaciones a un mínimo de un pie por encima de la BFE.

Puede encontrar más detalles en la ordenanza de llanuras de inundación de la ciudad, ARTÍCULO VI. - ZONAS ESPECIALES Y DE SUPERPOSICIÓN, sección 6-300 - Distrito de llanura de inundación. Los prestamistas pueden requerir a todos los edificios ubicados dentro de la SFHA que obtengan un seguro contra inundaciones para hipotecas respaldadas por el gobierno federal.



## PLANIFICACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO A LARGO PLAZO

La ciudad se unió al Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los EE. UU. (U.S. Army Corps of Engineers, USACE) y al condado de Arlington para construir el proyecto del Dique de Four Mile Run, un muro de inundación y dique terminados a principios de la década de 1980 para proteger las propiedades adyacentes a Four Mile Run de las aguas que emanan del arroyo durante eventos de alto caudal. El proyecto ha tenido éxito en la mitigación de esta inundación fluvial hasta la fecha. Sin embargo, el proyecto no se diseñó en función de las predicciones más recientes del cambio climático.

Más recientemente, el Consejo Metropolitano de Gobiernos de Washington (Metropolitan Washington Council of Governments, MWCOC) y el USACE han realizado el Estudio de viabilidad de gestión de riesgos de la costa del norte de Virginia, una extensión del Estudio integral de la costa Atlántica norte anterior que analizó la vulnerabilidad al riesgo para poblaciones, propiedades, ecosistemas e infraestructura afectados por el huracán Sandy. El proyecto se enfoca en reducir el riesgo de inundación costera para poblaciones vulnerables, propiedades, infraestructura y recursos ambientales y culturales considerando escenarios futuros de cambio climático y a nivel del mar para apoyar a las comunidades resilientes en el norte de Virginia. El estudio analizará las proyecciones a largo plazo a nivel regional sobre cómo las inundaciones costeras pueden afectar a la ciudad y a otras personas al considerar los impactos de las inundaciones de la oleada de tormentas costeras y el aumento del nivel del mar debido al cambio climático en las condiciones futuras de 30 a 50 años en función de los factores de modelado y seguridad; sin embargo, no se enfocará en las inundaciones terrestres o urbanas como las experiencias de la ciudad durante intensos eventos de inundaciones repentinas que han ocurrido en los últimos años.

Las alternativas preliminares que surjan de este estudio deben refinarse y estudiarse aún más para determinar si deben considerarse como posibles proyectos a largo plazo y posibles soluciones.

## GESTIONAR AGUAS PLUVIALES

La gestión de aguas pluviales en el área del Plan es una parte integral de las recomendaciones del Plan, que se centran en el aumento de la capacidad de infraestructura de aguas pluviales, desarrollar la resiliencia ante las inundaciones y la mejora de la calidad del agua. El nuevo desarrollo brinda la oportunidad de mejorar la resiliencia del sistema y la sostenibilidad ambiental al reducir la cantidad de escorrentía de aguas pluviales y mejorar la calidad de la escorrentía de aguas pluviales mediante la instalación de las mejores prácticas de gestión (best management practices, BMP) de aguas pluviales. La implementación de los requisitos actuales de aguas pluviales garantizará que las aguas pluviales se detengan y se traten durante los eventos de tormenta y luego se liberen gradualmente con el tiempo en lugar de moverse rápidamente de áreas más altas a áreas más bajas y, finalmente, a arroyos adyacentes, sin tratar.

Con el nuevo desarrollo, los contaminantes se eliminarán antes de que el agua salga del sitio redesarrollado, lo que mejorará significativamente la calidad del agua en los arroyos adyacentes y el río Potomac.

Se requerirá que los proyectos dentro del área del Plan implementen infraestructura ecológica en la mayor medida posible para reducir los contaminantes y la escorrentía. Además, Four Mile Run y sus afluentes están protegidos por un área de protección de recursos (Resource Protection Area, RPA), que incluye una franja de amortiguación vegetal de 100 pies. El nuevo desarrollo también brinda la oportunidad de eliminar las invasiones existentes y restaurar la RPA, y permitir una mejor protección y sostenibilidad de la calidad del agua.

## Nuevo desarrollo e infraestructura privada

El área del Plan se encuentra dentro de la cuenca de Four Mile Run y una gran parte del área se encuentra dentro de la llanura de inundación del área especial de riesgo de inundación (Special Flood Hazard Area, SFHA) de la FEMA. La mayor parte del área se desarrolló antes de la década de 1990, lo que significa que los requisitos actuales de calidad y cantidad de agua no se abordan en las propiedades. Conforme a la Ordenanza de llanura de inundación de la ciudad y la Ordenanza de zonificación de la ciudad, se requerirá que el nuevo desarrollo lleve la infraestructura privada de aguas pluviales a los estándares actuales, haciéndola más resiliente para mitigar las inundaciones al actualizar el sistema de alcantarillado y proporcionar la detención y mejorar la calidad del agua a través de la implementación de las mejores prácticas de gestión (best management practices, BMP) de las instalaciones de aguas pluviales. Además de desarrollarse de acuerdo con la ordenanza, se alienta al nuevo desarrollo a considerar elevar la elevación del primer piso de los edificios por encima de la elevación de inundación base (Base Flood Elevation, BFE) regulada efectiva más alto de lo requerido para dar cuenta de las condiciones climáticas futuras. Todos los proyectos de desarrollo dentro de la llanura de inundación también implementarán medidas de mitigación y protección contra inundaciones en el sitio y/o impermeabilización para las aberturas de edificios a nivel.

### Proyectos de infraestructura pública: Acción contra inundaciones de Alexandria

En respuesta a las inundaciones repentinas urbanas por eventos de tormentas intensos inducidos por el cambio climático, el Concejo Municipal adoptó en el 2021 una estrategia agresiva de varios años para financiar las inversiones necesarias para proyectos de capacidad y mantenimiento. El programa de Acción contra inundaciones de Alexandria acelera el financiamiento para proyectos de capital existentes y permitirá una serie de proyectos de capital nuevos e importantes dentro de dos categorías: Proyectos de gran capacidad y proyectos puntuales como se muestra en la Figura 4, Solicitudes de servicios de inundación y proyectos de capital de aguas pluviales.

#### Proyectos de gran capacidad

El programa de mejora de capital a 10 años de la ciudad incluye cuatro proyectos significativos que actualmente se estiman en \$66.5 millones en el área alrededor de Arlandria-Chirilagua que proporcionarán mejoras de capacidad sistémica para mitigar las inundaciones:

1. Commonwealth Ave y Glebe Road: Diseño financiado en el ejercicio fiscal 2022 y construcción financiada en el ejercicio fiscal 2023. Estimación del nivel de planificación de \$34 millones.
2. Ashby Street y Glebe Road: Diseño financiado en el ejercicio fiscal 2022 y construcción financiada en el ejercicio fiscal 2024. Estimación del nivel de planificación de \$16 millones.
3. Calles Edison y Dale - Fase 1: Diseño y construcción financiados en el ejercicio fiscal 2026. Estimación del nivel de planificación de \$12.9 millones.



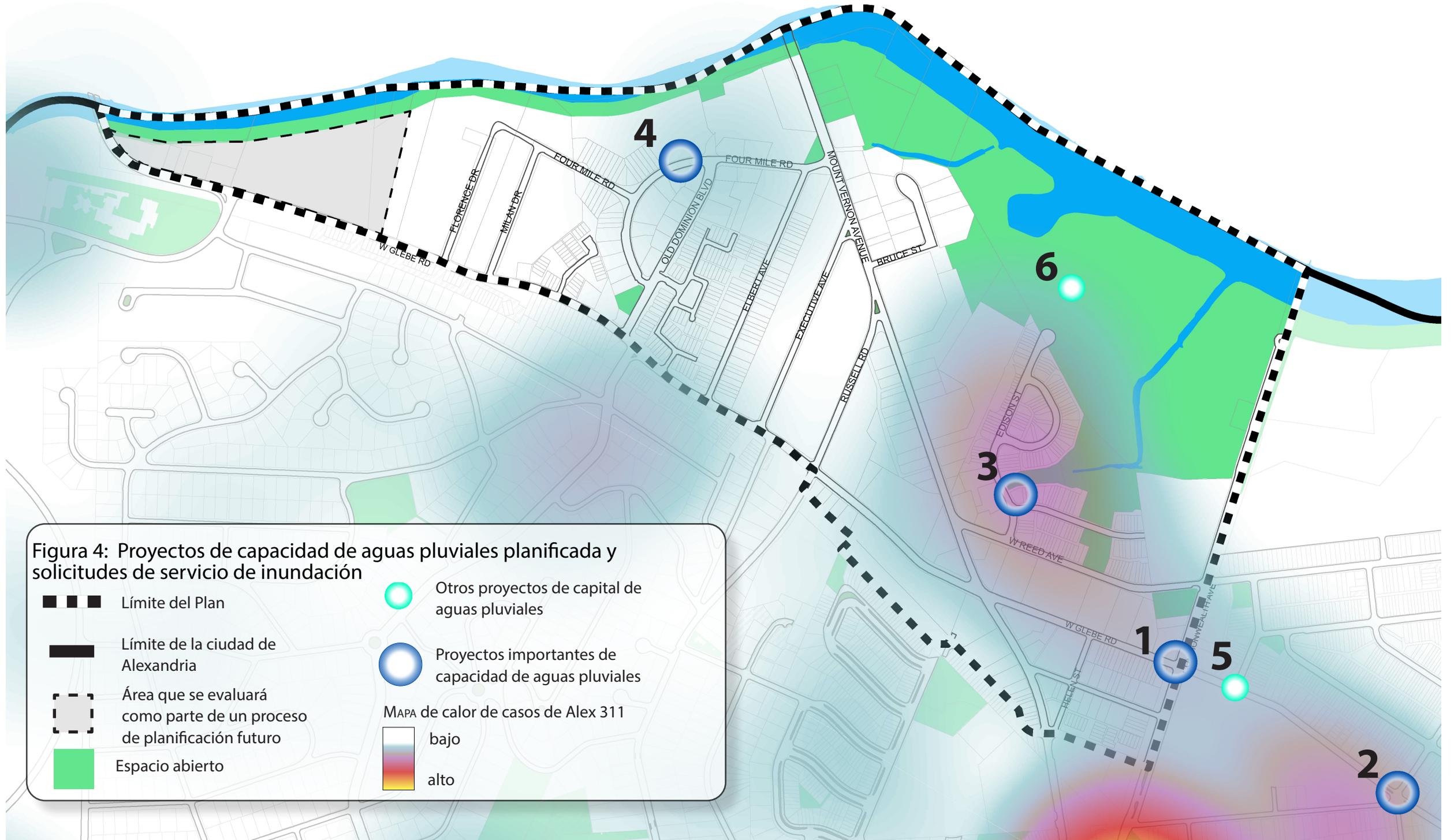
4. Notabene Drive y Old Dominion Boulevard: Diseño financiado en el ejercicio fiscal 2027 y construcción financiada en el ejercicio fiscal 2028. Estimación del nivel de planificación de \$3.5 millones.

#### Capital de aguas pluviales

Además de estos proyectos de gran capacidad, la ciudad también continúa investigando los problemas de drenaje e inundación localizados, donde las mejoras puntuales pueden mitigar los problemas localizados en el área del Plan y entregarse en aproximadamente 8 a 20 meses. El personal ha identificado actualmente los siguientes proyectos puntuales probables y continúa investigando otras ubicaciones potenciales:

5. A lo largo del este de E. Glebe y el oeste de Commonwealth Avenue.
6. Calle sin salida al final de Edison Street, que puede incluir obras alrededor de las zanjas de hormigón al sur de Mark Drive y al norte de Dale Street.

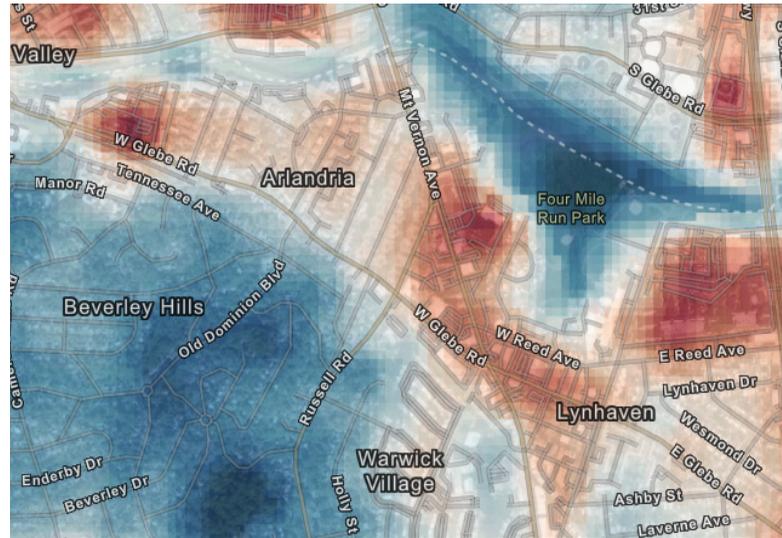




## AUMENTAR EL ÁREA PERMEABLE Y EL DOSEL DE ÁRBOLES

Aproximadamente el 70 % del área del Plan (sin incluir el Parque Four Mile Run) está compuesta por superficies impermeables, en su mayoría estacionamientos en superficie, calles/aceras y edificios. La implementación del Plan a través de un nuevo desarrollo reducirá significativamente las áreas impermeables al eliminar las grandes extensiones de estacionamientos en superficie e implementará una infraestructura ecológica que ayudará a abordar la escorrentía de aguas pluviales contaminadas, así como el efecto de la isla de calor urbana. El aumento de las temperaturas se ve exacerbado por un alto grado de pavimentación y la falta de un dosel de árboles en el área del Plan. En el núcleo comercial, por ejemplo, la cobertura del dosel de árboles es de aproximadamente el 12 %, muy por debajo del objetivo de la ciudad del 25 % para los vecindarios urbanos.

Para lograr los beneficios de un dosel de árboles mejorado para las personas que caminan en el vecindario y un futuro ambiental más sostenible y resiliente, el Plan tiene como objetivo aumentar el dosel de los árboles a través de una variedad de medios. El Plan recomienda un paisaje urbano e infraestructura ecológica donde sea factible, tanto adyacente a los sitios de desarrollo como en áreas donde las aceras más anchas permitirán mejores condiciones de crecimiento para los árboles de las calles. Además, las nuevas calles, las conexiones peatonales y para bicicletas y los espacios abiertos del Plan proporcionarán espacio para expandir el dosel de árboles y los nuevos sitios de desarrollo cumplirán con las Pautas de paisajismo y los estándares de la Ordenanza de zonificación para la provisión de cobertura del dosel de árboles. Cuando los proyectos no puedan cumplir con el requisito en el sitio, el Plan recomienda dedicar fondos equivalentes a la plantación de árboles en cualquier otro lugar del espacio público abierto en el vecindario, con un enfoque particular en el Parque Four Mile Run.



Mapa de la isla de calor urbana - Fuente: Comisión Regional del Norte de Virginia



## AUMENTAR LA EFICIENCIA DE EDIFICIOS

Para aumentar la eficiencia del edificio, el Plan recomienda que todos los nuevos desarrollos cumplan con la Política de Edificación Ecológica de la Ciudad vigente en el momento de una aplicación de desarrollo o las condiciones de desarrollo estándar en el momento de DSUP, lo que sea más estricto. Los nuevos proyectos de desarrollo considerarán medidas para reducir el carbono incorporado y aumentar la eficiencia energética, incluida la consideración de nuevos edificios totalmente eléctricos.



## MEJORAR LA INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO SANITARIO

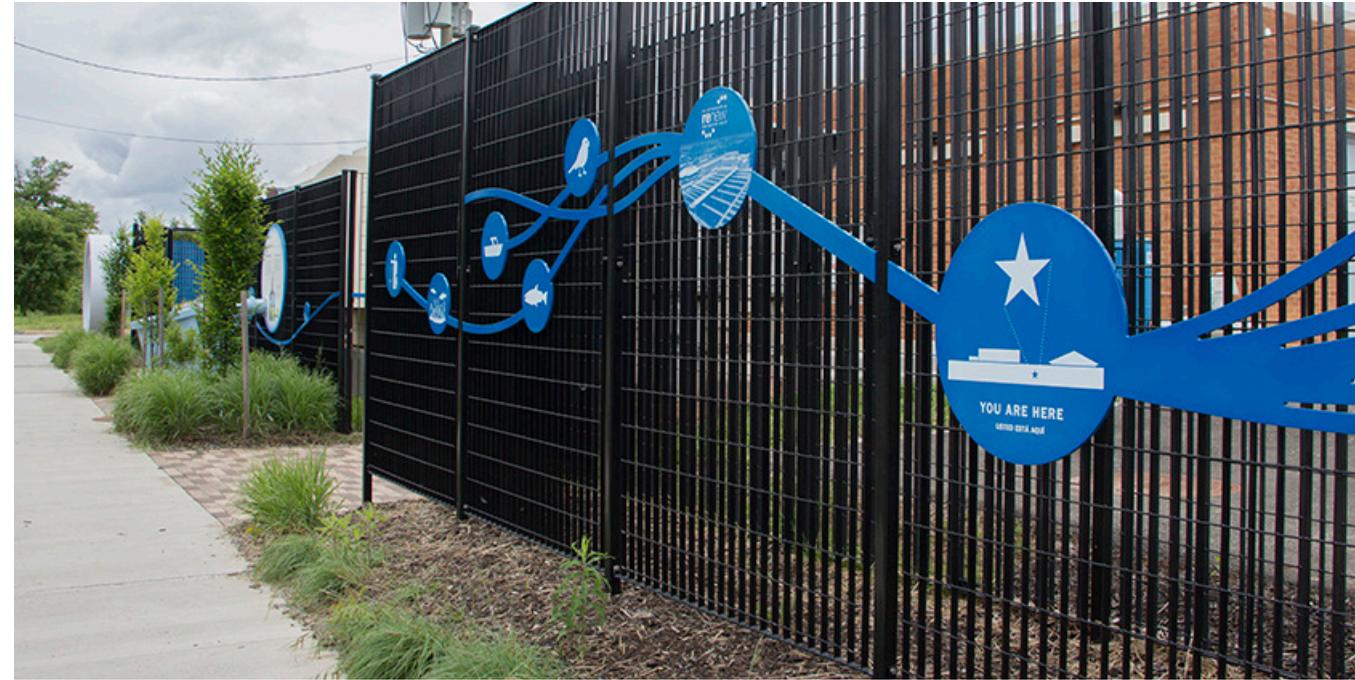
El área del Plan se encuentra dentro de la cuenca sanitaria de alcantarillado de Four Mile Run. Las aguas residuales sanitarias se recolectan en tuberías colectoras más pequeñas que son propiedad de la ciudad y este caudal se transporta a la Estación de bombeo de Four Mile Run, propiedad de Alexandria Renew Enterprises (AlexRenew) y operada por esta. Esta estación de bombeo envía los caudales de alcantarillado al Interceptor de la mancomunidad de AlexRenew y a la instalación de tratamiento de aguas residuales de AlexRenew.

Según el desarrollo propuesto previsto en este Plan, se generará un total de aproximadamente 300,000 galones por día de aguas residuales sanitarias a partir del desarrollo planificado. La ciudad desarrolló un modelo hidráulico del alcantarillado sanitario que abastece el área del Plan. El modelo mostró que la mayoría de las alcantarillas tendrán capacidad suficiente para acomodar los caudales agregados en el sistema de alcantarillado, pero un pequeño porcentaje de tuberías requerirá un aumento de tamaño.

Dado que existen múltiples proyectos que contribuyen a las limitaciones de capacidad del sistema de alcantarillado, la ciudad evaluará alternativas para garantizar que un proyecto de desarrollo individual no sea responsable de toda la carga de aumentar el tamaño del alcantarillado sanitario que sirve a múltiples proyectos.

La ciudad evaluará varias alternativas para garantizar la igualdad, incluidas, entre otras, las siguientes:

- Provisión de créditos de tarifas de derivación de alcantarillado a un proyecto que construye una infraestructura de alcantarillado de mayor tamaño que sirve a múltiples proyectos de desarrollo. El monto del crédito de tarifa de derivación se basará en la participación proporcional del proyecto en relación con otros proyectos planificados que se conectarán al sistema de alcantarillado de mayor tamaño.
- Compartición de costos entre los proyectos de desarrollo a través de contribuciones a la ciudad en función de su participación proporcional. Como alternativa, se podría llegar a un acuerdo privado separado entre los propietarios individuales con respecto a la construcción y la compartición de costos.







# Reunirse + Jugar

# INTENCIÓN

Proporcionar una red de espacios abiertos ampliada y mejorada para incluir nuevos espacios abiertos, comodidades mejoradas, arte público y conexiones mejoradas.

Si bien la expansión de viviendas profundamente asequibles es crucial, las áreas de recreación pasiva o activa y las actividades sociales también son esenciales en el vecindario. Los nuevos espacios abiertos-parques públicos funcionarán como una parte extendida de la vivienda, como “salas de estar al aire libre” a una caminata de distancia, donde los residentes, trabajadores y visitantes pueden pasar tiempo para uso social y recreativo.

Para lograr una red de salas de estar al aire libre, el Plan propone agregar aproximadamente cuatro (4) acres adicionales de nuevos espacios abiertos-parques públicos en la planta baja ubicados para acceder desde todas las áreas del vecindario a una corta distancia a pie. La red de espacios abiertos propuesta que se representa en la Figura 5 crea un sistema de espacio abierto más completo y conectado, con un total de más de 55.1 acres. Los cuatro acres adicionales de nuevo espacio abierto público en la planta baja amplían el espacio abierto existente (el Parque Four Mile Run de 50 acres y 1.1 acres en otros parques del vecindario) y respaldan las políticas y los planes de espacio abierto de la ciudad existentes.

Los espacios abiertos públicos en la Figura 5 contarán con un nuevo desarrollo y se dedicarán a la ciudad o incluirán una servidumbre de acceso público. El tamaño mínimo requerido y la tipología general de cada parque se especifican en la Tabla 1. Es esencial que los nuevos parques estén configurados y diseñados para que se sientan y funcionen como espacios

realmente públicos y acogedores para todos los usuarios. La red de espacios abiertos debe incluir una mezcla de elementos activos, pasivos, naturales, educativos, físicos, culturales y sociales para personas de todas las edades y capacidades. Los espacios abiertos deben incluir comodidades de algún tipo que mejoren la facilidad de uso, como opciones de asientos, áreas de parrillas, equipos de ejercicios, y equipos de juego. Además, el Plan recomienda estructuras accesorias que respalden los usos recreativos y la programación para mejorar la experiencia de los usuarios del parque. La comunidad estará involucrada como parte del diseño futuro de los nuevos parques.



## Espacios activos

Estos espacios pueden incluir deportes, ejercicio o juegos activos; pueden incluir instalaciones recreativas como parques infantiles, campos de juego, campos flexibles, canchas, áreas de usos múltiples y parques para perros; o pueden incluir áreas para grandes eventos y actividades/ programación intensas.



## Espacios pasivos

Estos espacios pueden utilizarse para relajarse, como sentarse o caminar, y pueden incluir senderos, áreas de pícnic y áreas abiertas.



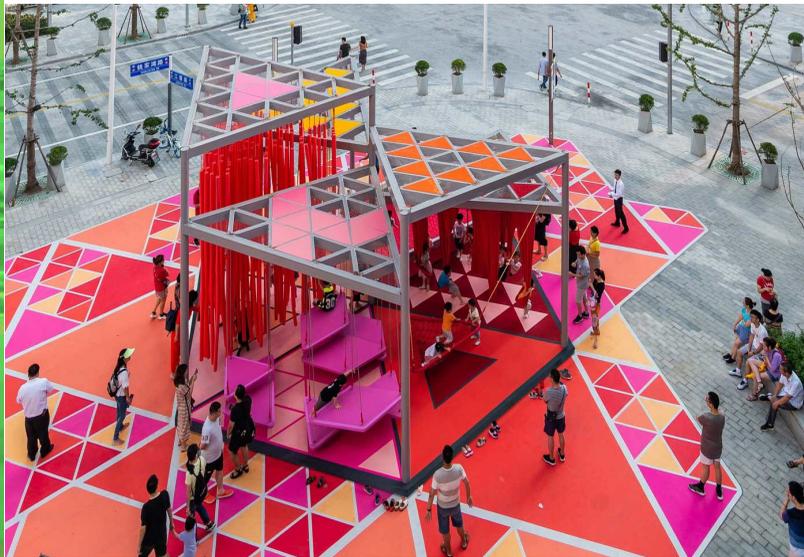
## Espacios sociales

Estos espacios se diseñan y utilizan para reuniones improvisadas y organizadas, y pueden incluir elementos de juego, áreas de estar, jardines comunitarios, mercados de agricultores y pequeños espacios para eventos.



## IMÁGENES PRECEDENTES

### PLAZAS URBANAS + PARQUES DEL VECINDARIO



### ESPACIOS ABIERTOS + SENDEROS ACTIVOS



# IMÁGENES PRECEDENTES

## ÁREAS NATURALES + DE CONSERVACIÓN



## ESPACIOS ABIERTOS EN LA AZOTEA



## PARQUES INTERINOS





Figura 5: Red de espacio abierto

- Límite del Plan
- Límite de la ciudad de Alexandria
- Área que se evaluará como parte de un proceso de planificación futuro
- Espacio abierto propuesto (de acceso público a nivel)
- Espacio abierto existente
- Sendero propuesto
- Mejoras en el Parque Four Mile Run

\* La instalación existente de la comunidad en 4109 Mount Vernon Avenue en Four Mile Run Park permanecerá, como se recomienda en el Plan de mejora del Parque Four Mile Run de 2014. Para apoyar la necesidad de instalaciones comunitarias/públicas en Arlandria, la planificación futura del parque considerará el reemplazo a largo plazo del edificio.

Nota:

Se muestran los espacios abiertos de acceso público requeridos. Las formas en este mapa son para fines ilustrativos. La forma y programación final se determinarán como parte del proceso de revisión del desarrollo, sujeto al cumplimiento de los requisitos de tamaño mínimo descritos en la Tabla 1.



**Tabla 1: Espacio Abierto**

#	Localización	Tipología	Tamaño
1	Park Vue/Elbert Triangle Park	Parque del vecindario	Nivel 1
2	Cerca de la intersección de Four Mile Rd. y Notabene Dr.	Parque del vecindario	Nivel 1
3	Isla de tránsito de la intersección de Mount Vernon Ave. y Russell Rd. y Presidential Greens	Parque del vecindario	Nivel 1
4	Mount Vernon Village Center	Plaza urbana	Nivel 2
5	Sitio de Birchmere	Parque del vecindario	Nivel 2
6	Mount Vernon Ave. Estacionamiento de tiendas	Plaza urbana	Nivel 1
7	Presidential Greens	Parque del vecindario	Nivel 3
8	AHDC West Glebe Rd. y Mount Vernon Ave.	Parque del vecindario	Nivel 2
9	Cerca de la intersección de Mount Vernon Ave. y West Reed Ave.	Plaza urbana	Nivel 1
10	Cerca de Mount Vernon Ave. y West Glebe Rd.	Plaza urbana	Nivel 3
11	Behind Food Star International Supermarket	Parque del vecindario	Nivel 3

**Notas:**

- El diseño, la configuración y la programación se determinarán como parte del proceso de revisión de desarrollo.
- Los tamaños de los espacios abiertos oscilarán entre 0.1 y 1.7 acres, aproximadamente, de la siguiente manera:
  - Nivel 1 = 0.1 a 0.3 acres
  - Nivel 2 = 0.4 a 0.7 acres
  - Nivel 3 = 0.8 a más de 1 acre

**Tipos de parques**

La red de espacio abierto estará compuesta por las siguientes tipologías de espacio abierto que proporcionan orientación general mientras mantienen la flexibilidad para integrar una variedad de funciones.

**Plazas urbanas**

Por lo general, serán plazas de paisaje estructural que fomentan la actividad en torno a las tiendas minoristas, los restaurantes y otros usos de la planta baja. Estos espacios serán adecuados para eventos de programación, lugares para mercados al aire libre, pueden incluir asientos, fuentes de agua, pequeñas estructuras de juego u otras recreaciones adecuadas para la escala del espacio abierto.

**Parques del vecindario**

Serán espacios abiertos de servicio local y pueden incluir asientos, pequeñas estructuras de juego, áreas de reunión, interacción social, relajación y pueden ser una combinación de superficies naturales y de paisajes estructurales.

**Espacios abiertos y senderos activos**

Habrán campos, canchas, equipos de ejercicios, estructuras de juego, fuentes de agua y asientos, ya sea en un parque o en un entorno tipo sendero, incluida la conexión verde a lo largo de Southern Street para personas que caminan o andan en bicicleta entre los vecindarios y más allá de Eisenhower East.

**Áreas naturales y de conservación**

Proporcionará áreas para el disfrute pasivo de los recursos naturales y el hábitat urbano dentro o cerca de las áreas de protección de recursos (Resource Protection Area, RPA).

**Espacio abierto en la azotea**

Proporcionará importantes comodidades adicionales al aire libre para residentes y trabajadores en un entorno urbano; la mayoría de estas serán privadas, mientras que otras pueden proporcionar acceso público.

**Parques interinos**

Puede hacer uso temporal de los estacionamientos en superficie existentes, el nivel superior de las estructuras de estacionamiento u otros lugares para usos recreativos como baloncesto, canchas de fútbol, mercados al aire libre y otros eventos emergentes orientados a la comunidad.

Además de los requisitos de red de espacio abierto especificados en la Figura 5 y la Tabla 1, el Plan recomienda que cada nuevo desarrollo proporcione un mínimo del 20 % de espacio abierto a nivel o por encima del nivel. Aquellos sitios que ya proporcionen un espacio abierto de acceso público en el sitio, como se muestra en la Figura 5, recibirán un crédito para el requisito del 20 %.

### El Plan establece una orientación para los siguientes parques:

#### Parque lineal - Espacio abierto n.º 11

El espacio abierto/sendero lineal identificado en la Figura 5 como el Espacio abierto n.º 11 es el sitio de una antigua línea ferroviaria. Está previsto que con la futura remodelación del centro comercial en el lado sur de Glebe, esta área se proporcione como un parque abierto público de aproximadamente (+/-) 70,000 pies cuadrados (aproximadamente 1.7 acres) y se diseñará como un parque lineal que proporciona conectividad entre los espacios abiertos existentes y propuestos dentro del vecindario, Alexandria y más allá. Además, este parque lineal está diseñado para incluir elementos como bancos, áreas de picnic, equipos de ejercicios e incorporar la historia ferroviaria para este antiguo corredor ferroviario. El Plan también recomienda coordinar con la Iglesia Episcopal de Grace contigua para proporcionar un espacio abierto continuo: conexión de bicicleta para peatones desde Russell Road hasta Landover Street.

#### Espacio abierto n.º 6

El espacio abierto n.º 6 en la Figura 5 es un estacionamiento (+/-) de 4,000 pies cuadrados (aproximadamente 0.1 acres) ubicado en 3850 Mount Vernon Avenue. El área de la acera más cercana al estacionamiento a menudo se utiliza para reunirse y socializar. El Plan recomienda basarse en el uso orgánico de esta área explorando la conversión futura del estacionamiento

o una parte de este (interino, piloto o permanente) para funcionar como un espacio de plaza urbana/reunión comunal dentro del núcleo comercial, en asociación/coordinación con el propietario.

#### LeBosquet en Sunnyside

El Plan recomienda agregar un espacio de juegos infantiles a este parque de la ciudad existente en la parte oeste del vecindario, de acuerdo con el Plan del parque aprobado para un área de juegos para niños que se adapte al tamaño del parque, y servicios accesorios que respalden el uso del parque, como mesas de picnic, bancos/asientos desmontables y/o glorietas.

#### Elbert Triangle Park

Al igual que LeBosquet en Sunnyside, este parque de la ciudad también representa una oportunidad para aumentar el espacio de juegos infantiles en el vecindario. Las mejoras serán coherentes con el Plan del parque aprobado para un área de juegos infantiles que se adapte al tamaño del parque, y servicios accesorios que respalden el uso del parque, como mesas de picnic, bancos/asientos desmontables y/o glorietas. Con el desarrollo cercano, el Plan prevé aumentar el tamaño de este parque a aproximadamente 4,300 pies (0.1 acres) como se describe en la Figura 5 y la Tabla 1, número de parque n.º 1.

#### Espacio abierto n.º 4 Urban Plaza en 3811 Mount Vernon Avenue

En el corazón del núcleo comercial, la reurbanización del Mount Vernon Village Center incluirá la provisión de una plaza central/espacio de reunión que se conecta desde Mount Vernon Avenue hasta el Parque Four Mile Run. El espacio abierto público estará diseñado para ser acogedor y abierto a todos los residentes del vecindario, visitantes y trabajadores con elementos como asientos y áreas de reunión y paisajismo.

Como espacio abierto de tamaño de Nivel 2, será de +/- 0.4 acres.

#### Espacio abierto n.º 5 Parque del vecindario en 3701 Mount Vernon Avenue

La remodelación del sitio de Birchmere incluirá la provisión de un espacio de reunión adyacente y complementario al Parque Four Mile Run. El espacio abierto estará diseñado para ser acogedor y abierto a todos los residentes del vecindario, visitantes y trabajadores con asientos y áreas de reunión y paisajismo. Como espacio abierto de tamaño de Nivel 2, será de +/- 0.4 acres.



Representación del parque lineal (mirando hacia el oeste del vecindario)



Figure 6: Four Mile Run Restoration Master Plan Illustrative

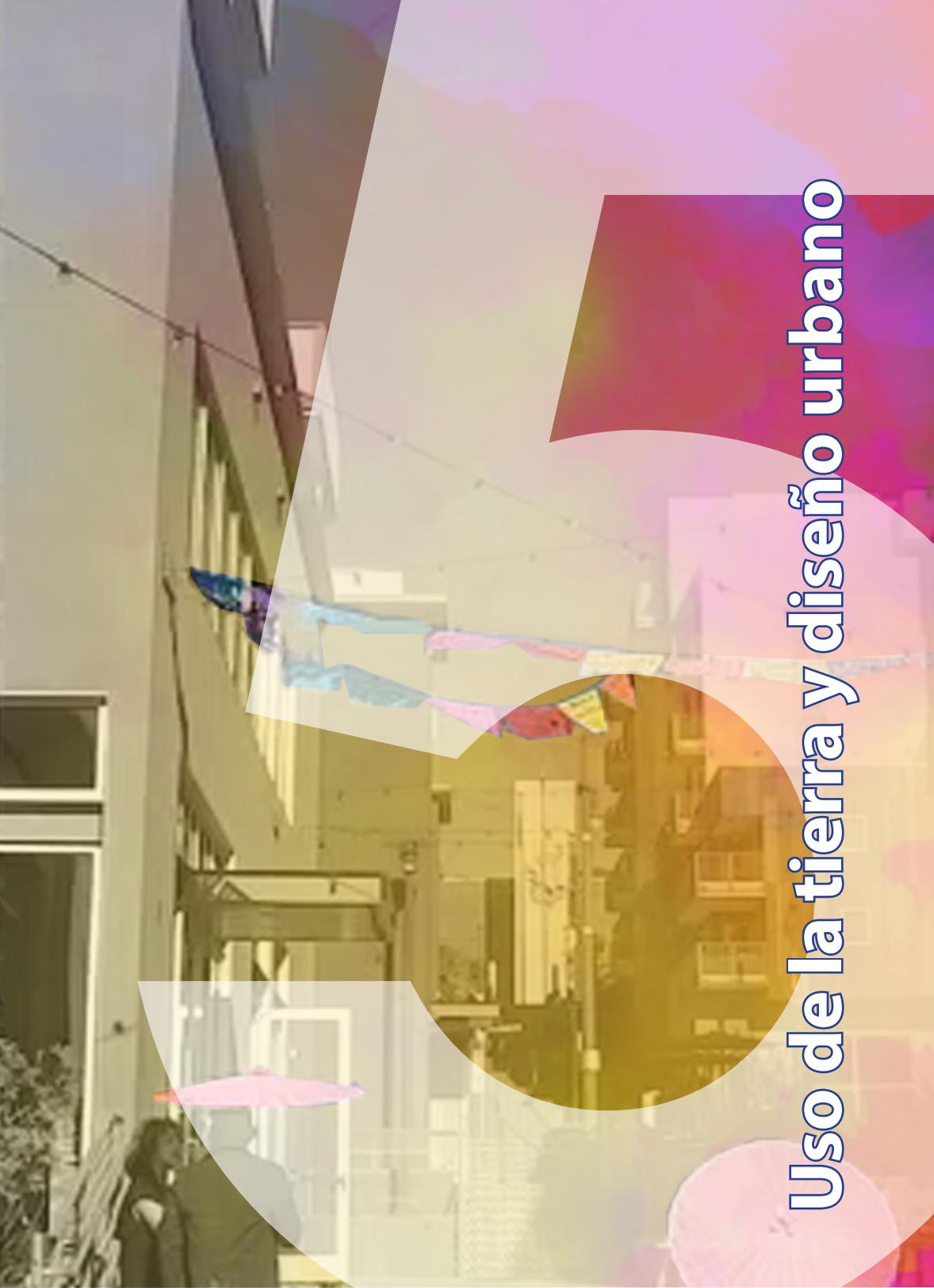


## PARQUE FOUR MILE RUN

En casi 50 acres, el Parque Four Mile Run es uno de los parques más grandes de la ciudad, un activo principal para el vecindario que cuenta con acceso a Four Mile Run y una variedad de áreas activas, pasivas y naturales, así como a Four Mile Run Plaza (hogar de un mercado semanal de agricultores y artesanos) y al Conservatory Center, un edificio comunitario para uso público. Como se recomienda en el Plan de mejora del Parque Four Mile Run de 2014, el edificio de la comunidad del Conservatory Center (exedificio Duron renovado por la ciudad y actualmente hogar de Casa Chirilagua). Para apoyar la necesidad de instalaciones comunitarias/públicas en el área del Plan, la planificación futura del parque considerará el reemplazo a largo plazo del edificio según sea necesario.







Uso de la tierra y diseño urbano

# INTENCIÓN

Enfoque en los usos residenciales para priorizar la provisión de viviendas profundamente asequibles, fortalecer el núcleo comercial del vecindario, crear oportunidades de emprendimiento y mejorar la accesibilidad para peatones.

## USO DE LA TIERRA

La estrategia de uso de la tierra del Plan se enfoca en usos residenciales con el fin de implementar su objetivo principal: proporcionar y expandir viviendas profundamente asequibles. Los proyectos residenciales serán elegibles para altura adicional y el área de piso asociada a cambio de viviendas asequibles. El Plan fomenta los usos complementarios de la tierra para respaldar un vecindario vital, distintivo y transitable a pie y una variedad de usos de apoyo residenciales del vecindario, como tiendas de comestibles, tiendas minoristas, farmacias, consultorios médicos, lavanderías, iglesias, servicios sociales, guarderías, escuelas, centros de recreación, y espacios para reuniones. Los usos institucionales existentes pueden permanecer y expandirse como elementos cívicos importantes en la comunidad.

El Plan recomienda usos activos en planta baja en el núcleo comercial del barrio. Si bien el uso de la tierra será predominantemente residencial en el área del Plan, los usos comerciales están permitidos por encima de la planta baja en el núcleo comercial y estarán sujetos a las políticas y procedimientos de contribución de vivienda asequible vigentes en el momento en que se presenten las propuestas de desarrollo. A los efectos del Plan, los usos comerciales se definen como oficinas, hoteles, instituciones, recreativas, minoristas, educativos y de atención continua.

## ALTURA DEL EDIFICIO

El incentivo de altura del edificio del Plan tiene como objetivo ampliar la asequibilidad de las viviendas y mantener la sensación de este vecindario transitable a pie. La altura máxima del edificio se basa en la adición de 25 pies por encima de la altura máxima permitida bajo la zonificación "Base" existente (Figura 20). Los proyectos de desarrollo también pueden utilizar la Sección 7-700 de la Ordenanza de zonificación para asegurar una altura adicional a cambio de viviendas asequibles. La Figura 8A y la Figura 8B ilustran la altura base y la altura del edificio recomendada por el Plan, respectivamente.

En los casos en que los desarrollos soliciten un área de piso adicional y una altura adicional, dichos desarrollos cumplirán con esa recomendación que genera una mayor contribución de vivienda asequible.

A fin de mantener el carácter urbano de los diferentes volúmenes y alturas de los edificios de la Avenida, el Plan recomienda que el nuevo desarrollo incluya una variedad de alturas de edificios para cada sitio de reurbanización con énfasis en evitar las transiciones abruptas de altura entre edificios más altos y más bajos. En el corazón del área de enfoque de venta minorista, el Plan recomienda mantener, en la mayor medida posible, las alturas y fachadas existentes de los edificios comerciales.

### Altura del edificio ilustrativa



Altura máxima usando la bonificación del Plan más la Sección 7-700

Altura máxima usando la bonificación del Plan

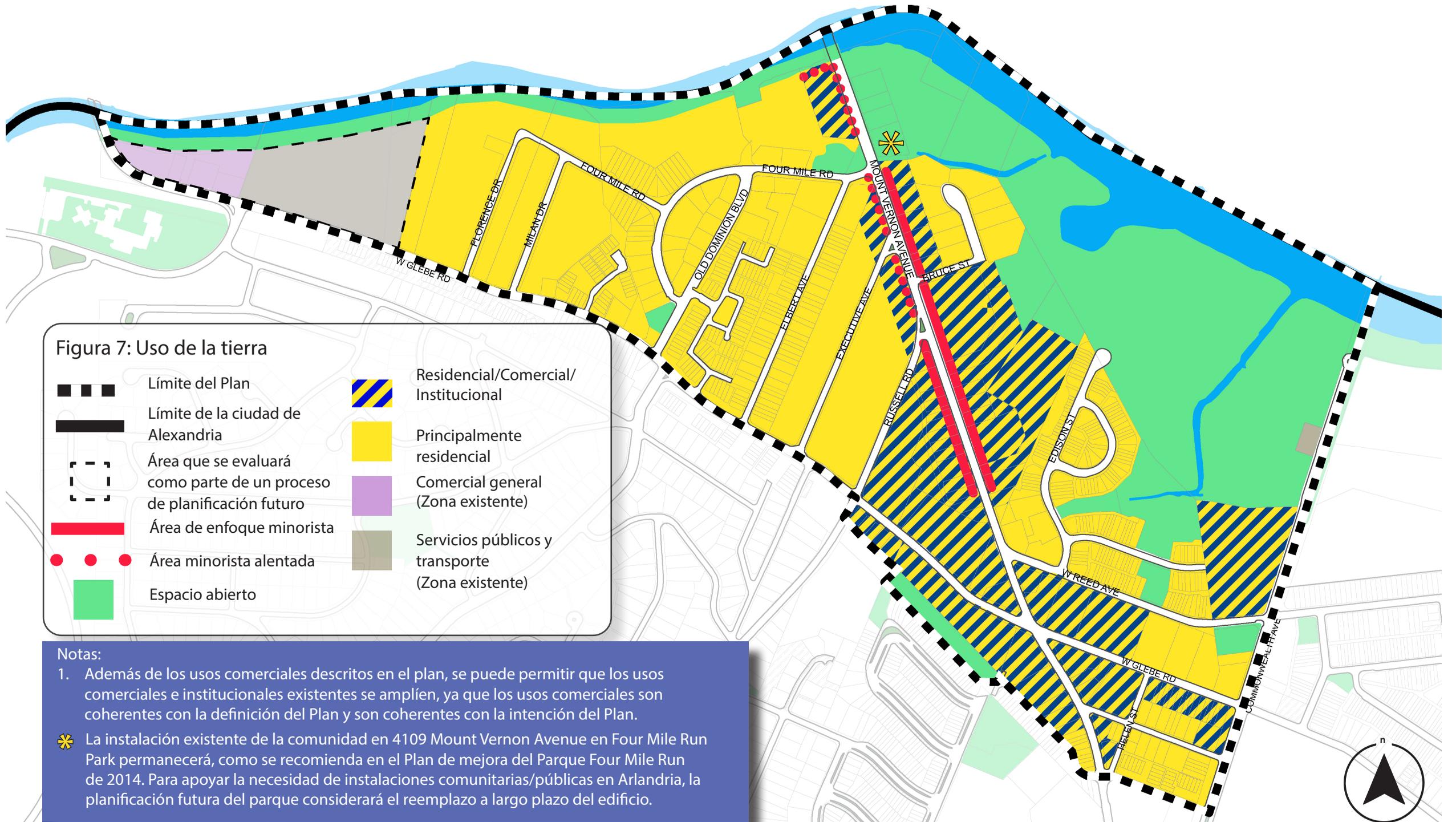
Altura base (altura máxima de zonificación existente)

Nota: La ilustración no pretende ser un diagrama de masa, sino una interpretación visual de la Figura 8B.



## ZONIFICACIÓN - INCENTIVOS DE ALTURA DEL EDIFICIO PARA LA ASEQUIBILIDAD DE LA VIVIENDA

El Plan propone una nueva zona flexible o el uso de una zona existente para implementar el incentivo del Plan para la producción de viviendas profundamente asequibles. El nuevo desarrollo podrá aprovechar las alturas máximas del edificio, como se muestra en la Figura 8B, con la provisión del 10 % del área del piso asociada con la altura que supere la altura permitida en virtud de la zonificación "Base" existente, sin incluir la altura de bonificación conforme a la Sección 7-700 de la Ordenanza de zonificación, como vivienda asequible comprometida. Las viviendas asequibles creadas a través de este incentivo serán coherentes con las disposiciones de asequibilidad descritas en el capítulo de Vivienda para todos. Las propiedades en el área del Plan pueden continuar utilizando la zonificación existente (Figura 20 de Zonificación base).



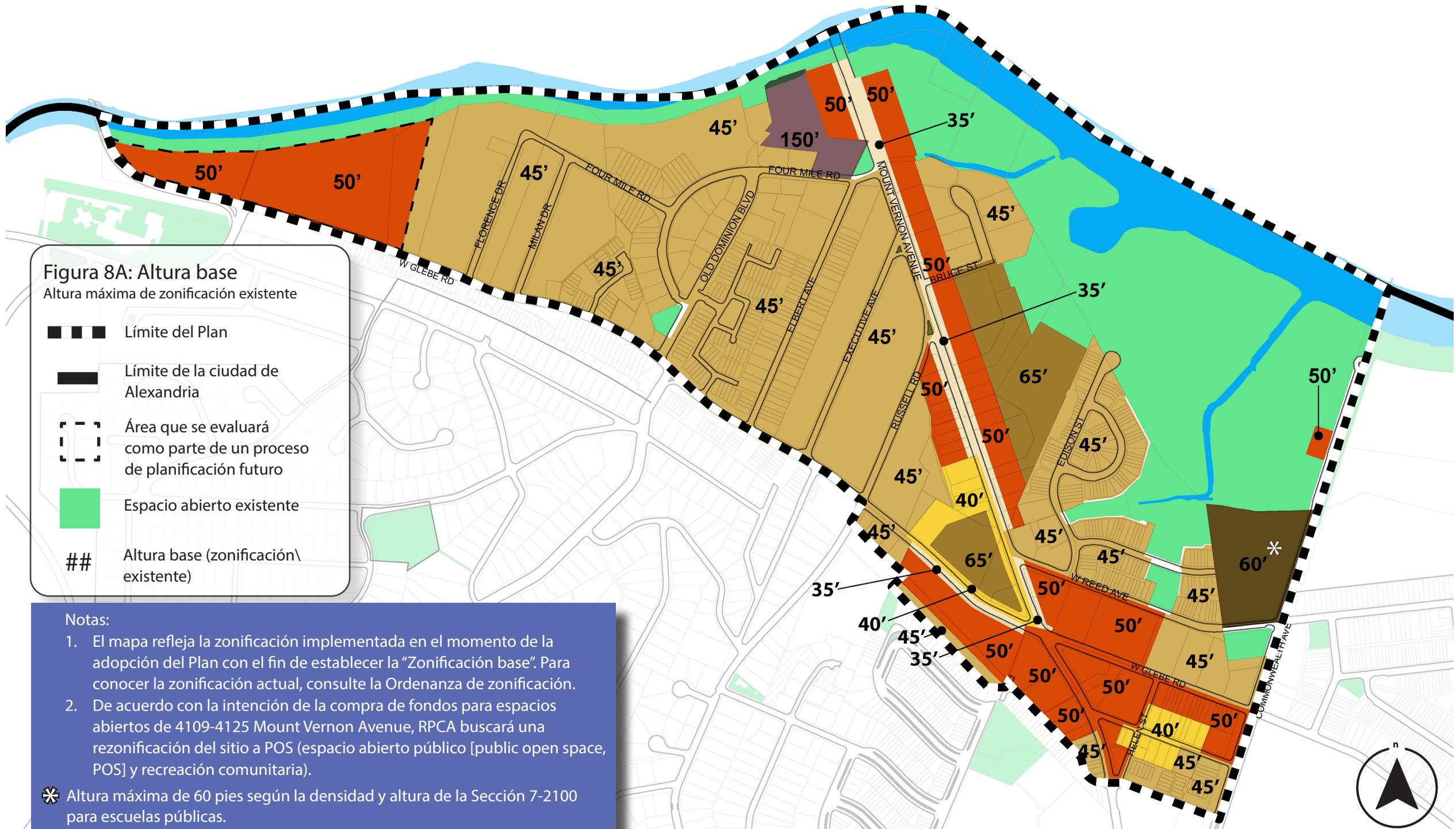
**Figura 7: Uso de la tierra**

	Límite del Plan		Residencial/Comercial/Institucional
	Límite de la ciudad de Alexandria		Principalmente residencial
	Área que se evaluará como parte de un proceso de planificación futuro		Comercial general (Zona existente)
	Área de enfoque minorista		Servicios públicos y transporte (Zona existente)
	Área minorista alentada		Espacio abierto

**Notas:**

- Además de los usos comerciales descritos en el plan, se puede permitir que los usos comerciales e institucionales existentes se amplíen, ya que los usos comerciales son coherentes con la definición del Plan y son coherentes con la intención del Plan.
- La instalación existente de la comunidad en 4109 Mount Vernon Avenue en Four Mile Run Park permanecerá, como se recomienda en el Plan de mejora del Parque Four Mile Run de 2014. Para apoyar la necesidad de instalaciones comunitarias/públicas en Arlandria, la planificación futura del parque considerará el reemplazo a largo plazo del edificio.





**Figura 8A: Altura base**

Altura máxima de zonificación existente

- ▬▬▬ Límite del Plan
- ▬ Límite de la ciudad de Alexandria
- ▭▭▭ Área que se evaluará como parte de un proceso de planificación futuro
- Espacio abierto existente
- ## Altura base (zonificación) existente

**Notas:**

1. El mapa refleja la zonificación implementada en el momento de la adopción del Plan con el fin de establecer la "Zonificación base". Para conocer la zonificación actual, consulte la Ordenanza de zonificación.
2. De acuerdo con la intención de la compra de fondos para espacios abiertos de 4109-4125 Mount Vernon Avenue, RPCA buscará una rezonificación del sitio a POS (espacio abierto público [public open space, POS] y recreación comunitaria).

\* Altura máxima de 60 pies según la densidad y altura de la Sección 7-2100 para escuelas públicas.

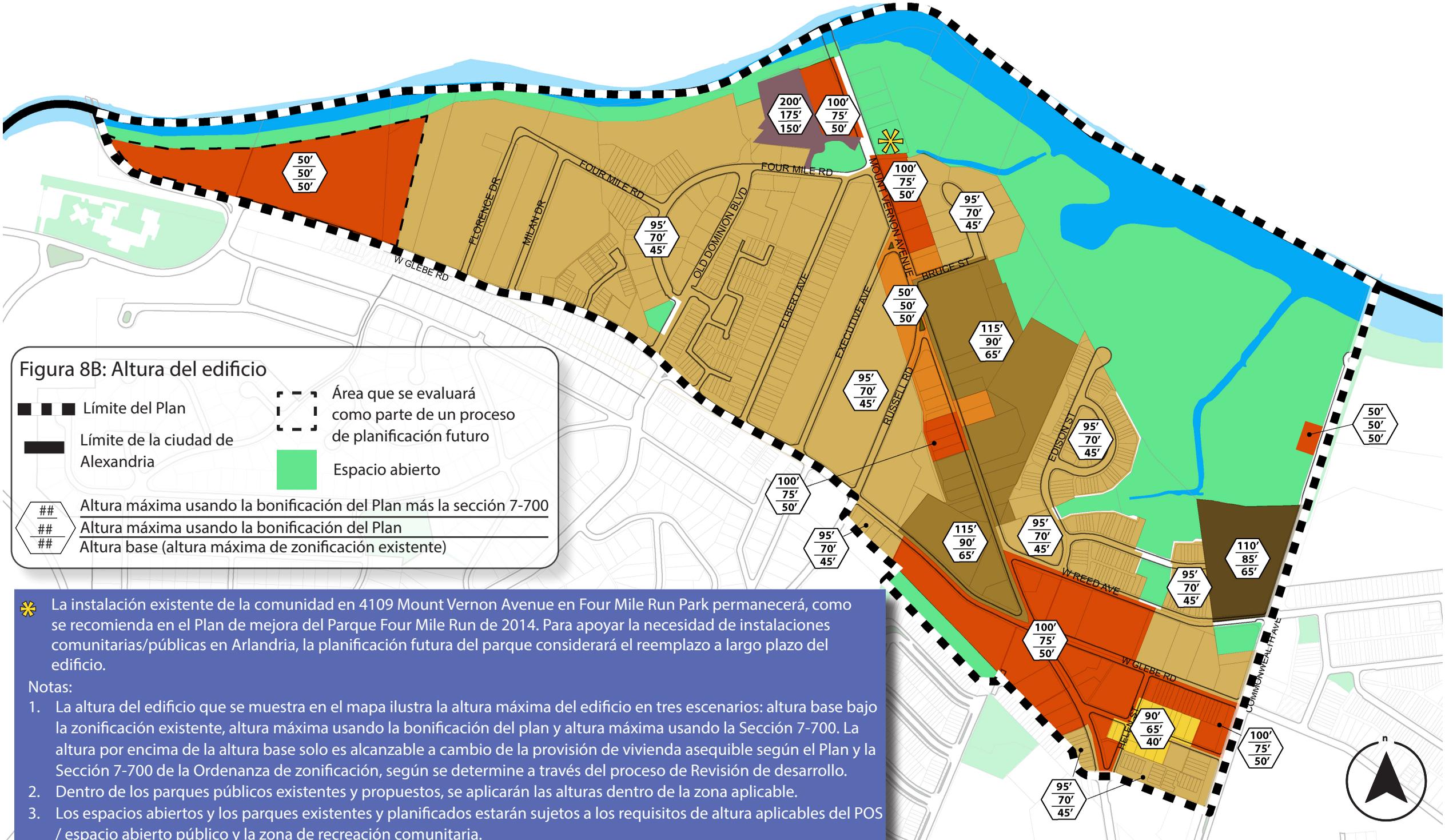


Figura 8B: Altura del edificio

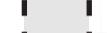
	Límite del Plan		Área que se evaluará como parte de un proceso de planificación futuro
	Límite de la ciudad de Alexandria		Espacio abierto
	Altura máxima usando la bonificación del Plan más la sección 7-700		
	Altura máxima usando la bonificación del Plan		
	Altura base (altura máxima de zonificación existente)		

\* La instalación existente de la comunidad en 4109 Mount Vernon Avenue en Four Mile Run Park permanecerá, como se recomienda en el Plan de mejora del Parque Four Mile Run de 2014. Para apoyar la necesidad de instalaciones comunitarias/públicas en Arlandria, la planificación futura del parque considerará el reemplazo a largo plazo del edificio.

- Notas:
1. La altura del edificio que se muestra en el mapa ilustra la altura máxima del edificio en tres escenarios: altura base bajo la zonificación existente, altura máxima usando la bonificación del plan y altura máxima usando la Sección 7-700. La altura por encima de la altura base solo es alcanzable a cambio de la provisión de vivienda asequible según el Plan y la Sección 7-700 de la Ordenanza de zonificación, según se determine a través del proceso de Revisión de desarrollo.
  2. Dentro de los parques públicos existentes y propuestos, se aplicarán las alturas dentro de la zona aplicable.
  3. Los espacios abiertos y los parques existentes y planificados estarán sujetos a los requisitos de altura aplicables del POS / espacio abierto público y la zona de recreación comunitaria.



**Figura 9: Área de enfoque minorista y edificios centrales del vecindario**

	Límite del Plan		Área de enfoque minorista
	Límite de la ciudad de Alexandria		Área minorista alentada
	Área que se evaluará como parte de un proceso de planificación futuro		Edificios centrales del vecindario
	Espacio abierto		



## CONCENTRAR EL COMERCIO MINORISTA

El Plan exige seguir teniendo una variedad de usos minoristas y de servicios que satisfagan las necesidades de los residentes a unos pasos de distancia. Como parte integral del éxito futuro de la venta minorista, se concentrará en el área de enfoque de venta minorista que enmarca Mount Vernon Avenue, como se muestra en la Figura 7 y 9. Agrupar el área de venta minorista garantizará una masa crítica de personas durante el día y la noche, y durante toda la semana. El Plan recomienda aproximadamente 90,000 pies cuadrados de comercio minorista en la planta baja en el centro del vecindario.

Los usos previstos para el área de enfoque minorista incluyen el uso de comercio minorista, restaurante, servicio personal, entretenimiento y otros usos que activan el panorama urbano con actividad y participación humana. El Plan reconoce la naturaleza rápidamente cambiante del comercio minorista y recomienda flexibilidad en el tipo de usos permitidos en las áreas de enfoque minorista, siempre que logren la intención de activar el ámbito público y contribuir a la actividad social y cultural del vecindario. Por ejemplo, los usos como gimnasios, guarderías y servicios sociales y de salud, así como las incubadoras de tiendas o restaurantes, galerías de arte o espacios de trabajo compartidos pueden contribuir a activar el ámbito público si están diseñados para involucrar visualmente al público que pasa en la actividad dentro de él. El Plan busca adaptarse a estos y otros usos futuros que involucran a la calle. Los usos minoristas están permitidos en áreas fuera del área de enfoque minorista si los usos propuestos están relacionados con otros minoristas y tienen sentido desde una perspectiva de planificación y mercado.

Para garantizar que los usos y espacios a nivel de la calle sean diversos y adaptables, los nuevos desarrollos en las áreas de enfoque minorista proporcionarán una altura mínima de piso a piso de 15 pies (preferiblemente 18 pies) en la planta baja, con una profundidad mínima de 20 pies (preferiblemente 30 pies), como se muestra en la Figura 11.

## CONSERVAR LOS USOS DE SERVICIO DEL VECINDARIO

Una de las características del vecindario que los residentes valoran profundamente es el acceso a una variedad de tiendas minoristas y servicios que satisfacen sus necesidades diarias a una caminata de distancia. La intención del Plan es continuar manteniendo las opciones de servicios y venta minorista que prestan servicios en el vecindario. Mantener y construir sobre el carácter distintivo existente del núcleo comercial también será importante para el éxito a largo plazo del corredor. El desplazamiento de las empresas existentes es casi siempre una consecuencia de un nuevo desarrollo, porque una empresa obligada a reubicarse probablemente no regrese, incluso si los alquileres en el nuevo edificio no son sustancialmente más altos, lo que podría ocurrir. Además, si todos o la mayoría de los edificios comerciales existentes se reconstruyen, el vecindario perdería una conexión muy tangible e importante con su carácter actual. Para mantener la asequibilidad general de los espacios comerciales existentes y el carácter único que confieren al vecindario, el Plan recomienda no proporcionar incentivos de desarrollo (densidad o altura adicional) para algunos de los edificios centrales comerciales y residenciales existentes del vecindario en el corazón del área de enfoque minorista, como se muestra en la Figura 9. Estos centros no serán elegibles para la altura adicional. Además, un panorama urbano mejorado apoyará un próspero entorno minorista al proporcionar áreas de reunión, contribuyendo a la conexión social general del vecindario.

A corto plazo, el Plan exige que la Asociación de Desarrollo Económico de Alexandria y la Oficina de Vivienda se asocien en una iniciativa para llevar a cabo actividades de extensión a las empresas existentes en el vecindario. El esfuerzo documentará los negocios existentes y los combinará con recursos potenciales como financiamiento asequible, subvenciones para mejoras de fachadas, asistencia “administrativa”, espacio minorista más grande/diferente u otra asistencia técnica que pueda ayudar a apoyar, crecer y retener negocios locales dentro del vecindario.

Es posible que la estrategia de retener las alturas de los edificios contribuyentes como se muestra en la Figura 9 no sea una solución a largo plazo para mantener la asequibilidad de estos espacios y la continuación de estos importantes servicios de vecindario. Por lo tanto, cinco años después de la adopción del Plan, el Personal revisará los impactos del mercado en la asequibilidad de los espacios minoristas y en los negocios de servicio del vecindario. El personal proporcionará una actualización al Concejo Municipal y recomendaciones potenciales si se justifican medidas adicionales para conservar estos usos importantes de servicios comunitarios.



## EMPRENDIMIENTO: VENDEDORES CALLEJEROS

El Plan reconoce los muchos beneficios que los vendedores callejeros proporcionan a los residentes, al vecindario y por su propia independencia económica. Estos emprendedores del vecindario ofrecen a los residentes alimentos frescos asequibles, conexión con sus sabores de comida de la tierra natal y permiten reuniones sociales improvisadas en el ámbito público, lo que contribuye a un vecindario vibrante y colorido. Muchas ciudades de todo el país, así como jurisdicciones locales como el condado de Arlington, el condado de Montgomery y el Distrito de Columbia, han establecido programas de vendedores callejeros debido a los muchos beneficios que dichos programas ofrecen.

El Plan recomienda una enmienda a la Ordenanza de zonificación para permitir que los vendedores callejeros a pequeña escala vendan artículos, como alimentos, arte, artesanías y otros artículos dentro de ubicaciones específicas en el derecho de paso público. Esto puede ocurrir en el área de comodidades de la acera y/o en los espacios de estacionamiento identificados en la calle, pero no debe bloquear la zona peatonal como se muestra en la Figura 10.

La ciudad involucrará a las partes interesadas de la comunidad en el desarrollo de los parámetros del programa de vendedores callejeros. Potencialmente, se puede considerar un programa piloto para proporcionar una oportunidad de experimentar los beneficios potenciales y probar la viabilidad de dicho programa, así como para ayudar a determinar y refinar los estándares y parámetros que guiarían el programa.

Entendiendo que los emprendedores exitosos pueden pasar de ser vendedores callejeros a establecimientos tradicionales, el Plan recomienda que el Centro de Desarrollo de Pequeñas Empresas de la ciudad brinde asistencia bilingüe a los emprendedores y a las empresas existentes, en colaboración con organizaciones locales sin fines de lucro o comunitarias, para garantizar que todos los posibles proveedores del vecindario tengan acceso equitativo a la oportunidad de emprendimiento y crecimiento futuro como empresas exitosas de la ciudad.

Figura 10: Zonas de la acera y ubicación del área empresarial

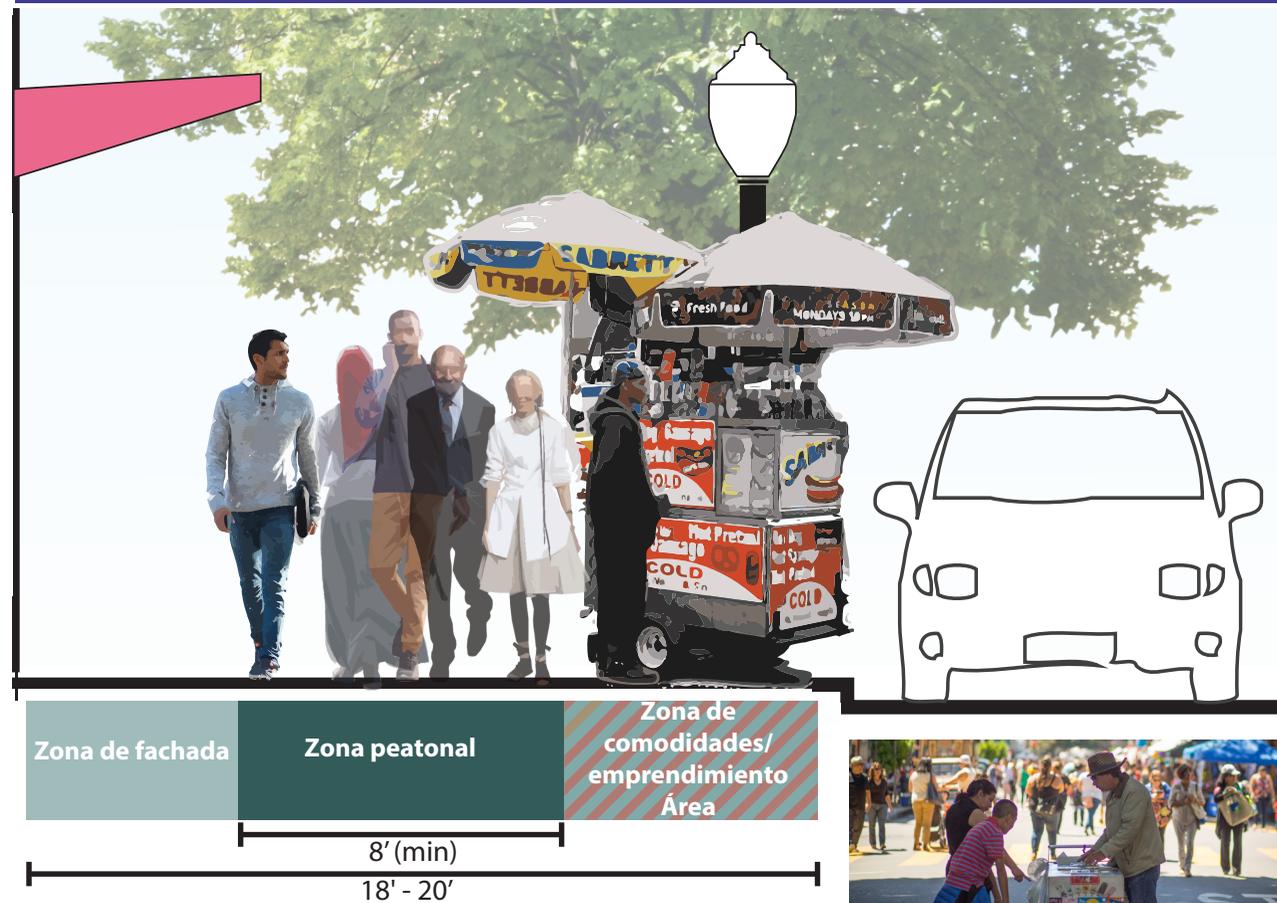
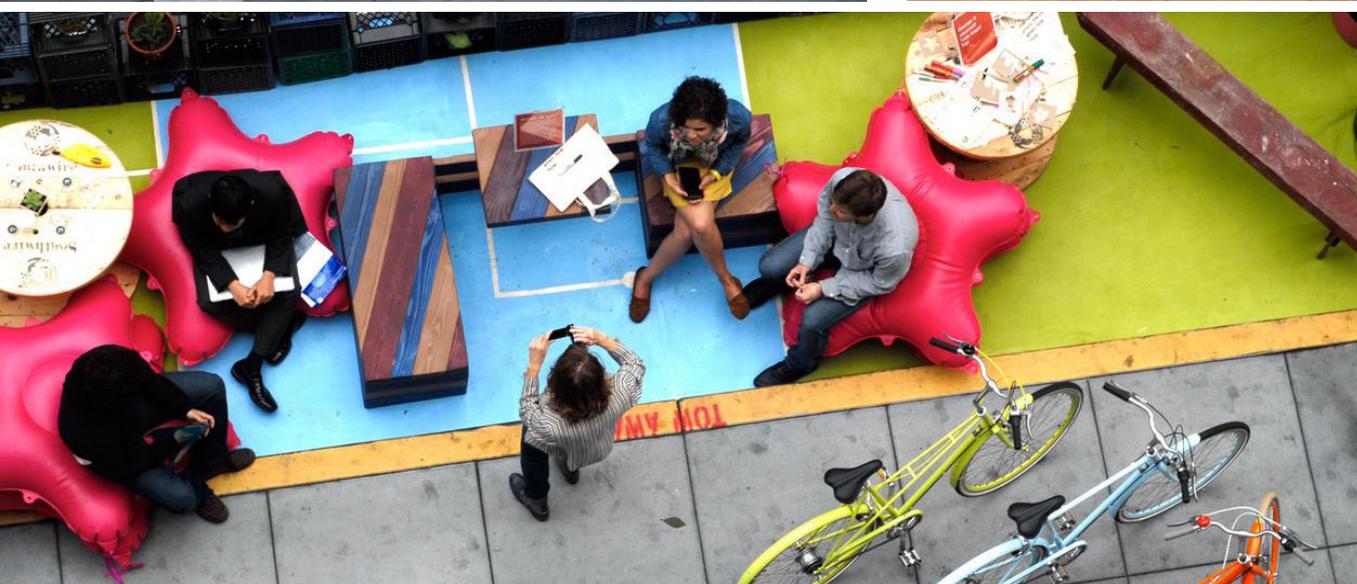


Figura 11: Requisitos mínimos de altura + profundidad





## CREACIÓN DE LUGAR INTERINO

Además de sus impactos ambientales negativos, los estacionamientos en superficie reducen significativamente la experiencia de un vecindario cohesivo y seguro orientado a las personas. Muchos lotes existentes no se volverán a desarrollar a corto plazo, y la implementación completa del Plan probablemente llevará 20 años. Los lotes de superficie presentan una oportunidad para crear experiencias de destino únicas provisionales antes de la remodelación. Hasta que se vuelvan a desarrollar los estacionamientos, se alientan las estrategias provisionales para activar los lotes de superficie existentes.

Los usos interinos podrían incluir parques emergentes, mercados, jardines, usos recreativos, entretenimiento y restaurantes,

u otras opciones que activen el espacio y aumenten la gama de opciones para aquellos que viven en el área, así como crear interés en Arlandria-Chirilagua como un destino cultural para aquellos que podrían visitarlo. La activación del vecindario y la creación del lugar también pueden consistir en la programación en aceras, espacios abiertos y calles, incluidos parques pequeños, presentaciones, festivales o clases.

El arte público temporal y permanente, incluidos murales, pintura callejera o esculturas, también promoverá la identidad del vecindario y atraerá a visitantes locales y regionales. Del mismo modo, se fomentan los usos provisionales en los edificios existentes para activar la planta baja hasta que se produzca la remodelación.



# DISEÑO URBANO ENFOCADO EN PERSONAS

## CONECTIVIDAD Y CALLES

El Plan prevé que Mount Vernon Avenue y Glebe Road serán las “columnas multiculturales, sociales y comerciales” de la comunidad y, como tales, la jerarquía, el patrón y el diseño de las calles reflejarán un compromiso con un ámbito público que honre esta visión.

Las calles serán atractivas, a escala humana, y proporcionarán circulación segura y cómoda, y alternativas para todos los medios de transporte, centrándose en la seguridad y comodidad de los peatones, ciclistas y pasajeros de autobús (Figuras 17 y 18). La calle es una parte integral de cómo las personas experimentan el vecindario, y con el nuevo desarrollo, el Plan enfatiza la importancia de un muro de calle articulado variado, así como calles de media cuadra y conexiones de peatones y/o bicicletas que agregan porosidad y movimiento fácil y seguro a través del vecindario, como se muestra en la Figura 17. Las calles también estarán diseñadas para recolectar y tratar aguas pluviales.

El Plan recomienda una variedad de mejoras en el paisaje de las calles, que incluyen el subsuelo de los servicios públicos, el paisajismo mejorado y/o los elementos de infraestructura ecológica, una mejor cobertura del dosel de árboles, y mejores conexiones peatonales y de bicicletas. Una parte de las mejoras del panorama urbano se logrará con el desarrollo privado; sin embargo, algunas brechas críticas en el panorama urbano permanecerán. Las mejoras no cubiertas por el desarrollo privado pueden lograrse a través del financiamiento de subsidios garantizados por la ciudad o considerarse como parte del presupuesto de la ciudad y el proceso del CIP durante los 15 a 20 años de vida útil del Plan.

Las recomendaciones del Plan para alturas de edificios, muros de calle, calles y el estacionamiento han sido diseñadas para abordar estas brechas en la forma urbana y diseñar un futuro que promueva la diversidad, la equidad y la inclusión de la comunidad. Los elementos de diseño urbano tienen como objetivo crear espacios que reciban a todos los residentes para moverse libremente por todo el vecindario, un vecindario que se integra en lugar de separarse.



## CALLE COMPARTIDA/FLEXIBLE

Una calle compartida/flexible es una calle que equilibra las necesidades de las personas que caminan, andan en bicicleta y conducen vehículos de baja velocidad. Por lo general, son una calle local y estrecha, sin bordillo, con árboles y con elementos en el diseño de la calle para priorizar a todos los usuarios. En la parte oeste del Parque Four Mile Run se alienta a que se comparta la calle, que naturalmente tendrá una mayor proporción de peatones y la necesidad ocasional de acceso peatonal solamente, como durante los eventos. Consulte las Figuras 15 y 17 para conocer la ubicación de calles compartidas/flexibles y los parámetros de diseño

## ACERAS

En este vecindario, las aceras desempeñan un papel central, social y culturalmente. La acera debe tener un ancho amplio para permitir oportunidades de detenerse y saludar a los residentes y visitantes sin interrumpir la zona peatonal. Las aceras deben sentirse acogedoras y funcionar como el componente central de un vecindario multicultural y socialmente activo. Además, particularmente en el corredor minorista, las aceras ofrecerán oportunidades para los emprendedores/vendedores callejeros, lo que aumentará la combinación de diversidad social y económica. La acera también debe incluir un dosel de árboles sano y necesario para hacer que el vecindario sea más agradable para caminar durante los días más cálidos y reducir el efecto de la isla urbana.

Para hacer que la red de aceras sea atractiva para todos los usuarios y actividades a lo largo de una calle, el Plan recomienda que el espacio entre la acera y el frente del edificio (p. ej., la zona de la acera) sea de 20 pies de ancho a lo largo de los corredores clave, como Mount Vernon Avenue y Glebe Road, como se muestra en las Figuras 12 y 13.

El espacio despejado de la acera no debe ser inferior a 8 pies en cualquier calle nueva o redesarrollada, mientras que una calle típica del vecindario debe tener una acera de 16 pies de ancho como se muestra en la Figura 14. En todo el vecindario, el ámbito peatonal debe incorporar la historia y cultura del vecindario a través de elementos como arte público, murales u otras interpretaciones, y debe incluir iluminación y muebles de calle que se adapten a reuniones familiares y del vecindario improvisadas y eventos comunitarios. Para priorizar la actividad y el movimiento de los peatones, los cortes de bordillo y las entradas de carga deben minimizarse en número y ancho, y proporcionarse a través de callejones siempre que sea posible.

## MURO DE CALLE DEL EDIFICIO

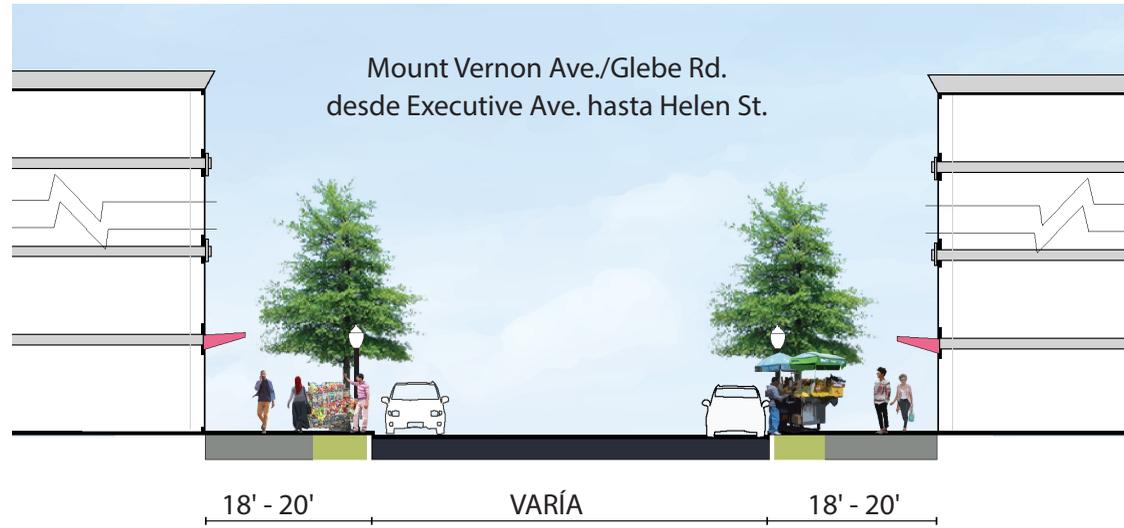
La calidad del “muro de calle” creada por los nuevos edificios para enmarcar el reino público (el área compuesta de calles, senderos, aceras y espacios abiertos) es tan vital para la experiencia de los usuarios como el diseño del ámbito público en sí. El muro de calle en el nivel peatonal a lo largo de todas las calles y cuadras orientadas hacia el parque se diseñará para mejorar la experiencia peatonal con usos activos y porosidad visual, materiales de construcción de alta calidad y linderos, divisiones o articulaciones de construcción en todo el vecindario.

Mejorar el ámbito público en los puntos de entrada a Arlandria-Chirilagua en Mount Vernon Avenue-Four Mile Run y Mount Vernon Avenue-West Glebe Road con paisajismo, paisajismo estructural, señalización, iluminación, arte público y murales es esencial para señalar la entrada al vecindario y una oportunidad clave para celebrar el carácter multicultural del vecindario.



# SECCIONES DE LA CALLE

## CALLE PRINCIPAL



## CONECTOR DEL VECINDARIO

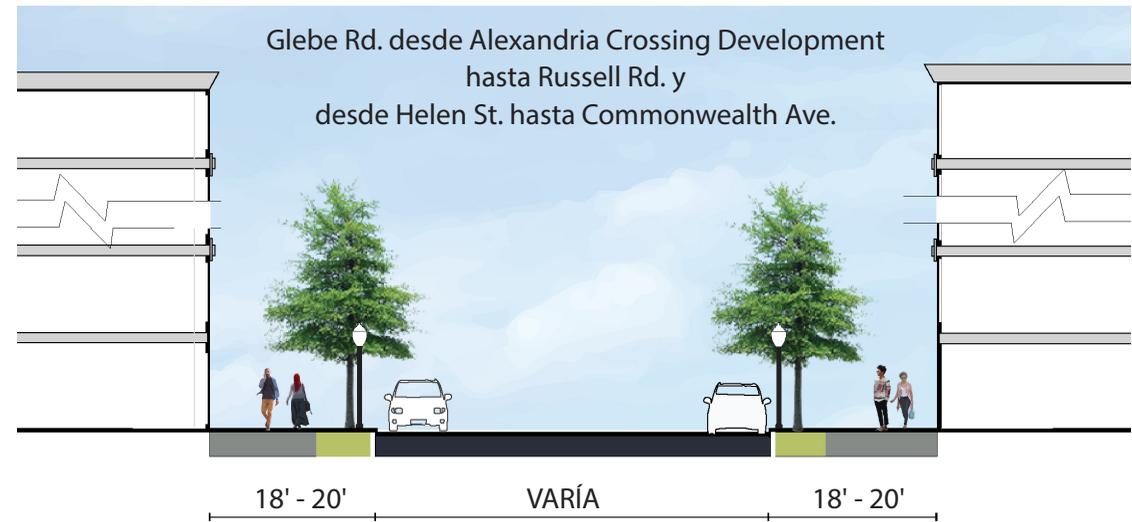


Figura 12: Sección típica de Mount Vernon Avenue/Glebe Road



Figura 13: Sección típica del conector del vecindario

**Nota:**  
El diseño de bordillo a bordillo seguirá el Plan maestro de transporte, y será coherente con las Pautas y políticas de diseño de aguas pluviales de calles completas, calles verdes y aceras, y el Plan de acción Visión Cero.

## SECCIONES DE LA CALLE

### ESPACIO RESIDENCIAL DEL VECINDARIO

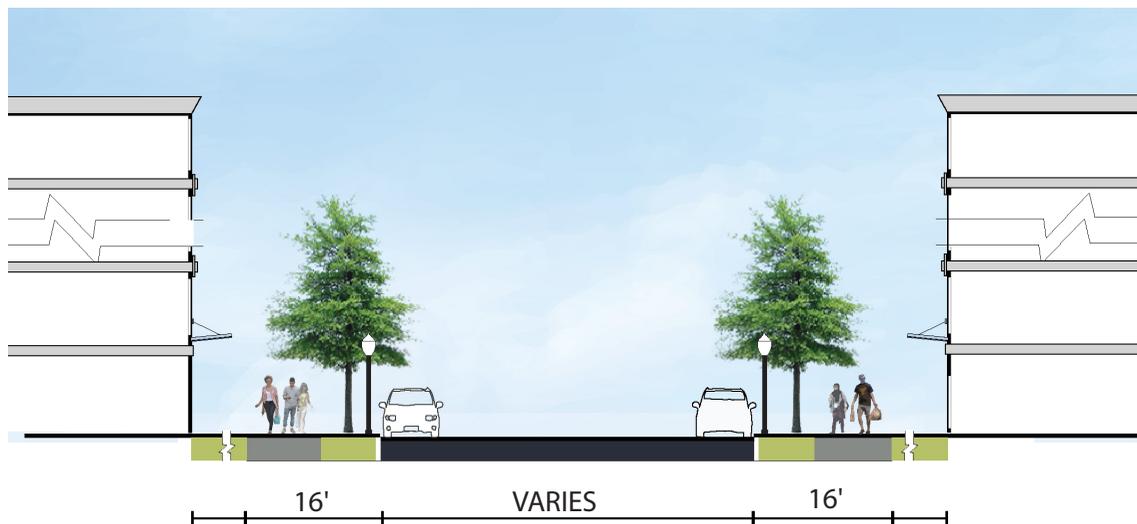


Figura 14: Espacio residencial típico del vecindario

### CALLE COMPARTIDA/FLEXIBLE

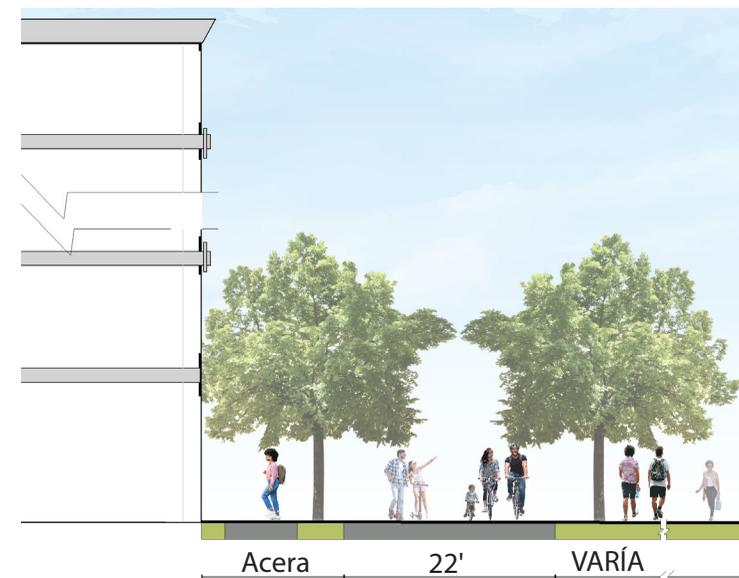


Figura 15: Calle compartida/flexible

Nota:

El diseño de bordillo a bordillo seguirá el Plan maestro de transporte, y será coherente con las Pautas y políticas de diseño de aguas pluviales de calles completas, calles verdes y aceras, y el Plan de acción Visión Cero.

## ESTACIONAMIENTO

El Plan reconoce que el estacionamiento en la calle generalmente se encuentra al límite de la capacidad en algunos lugares dentro del vecindario. El nuevo desarrollo proporcionará estacionamiento del tamaño adecuado para los usos propuestos, al mismo tiempo que tendrá en cuenta el entorno de transporte y servicios de Arlandria-Chirilagua. En algunos casos, un nuevo desarrollo proporcionará nuevas calles que agregarán capacidad de estacionamiento en la calle. Cuando corresponda, según se determine a través de estudios de estacionamiento como parte del proceso de revisión de desarrollo, el Plan recomienda la consideración de la flexibilidad para proporciones de estacionamiento más bajas y/u opciones de estacionamiento fuera del sitio para viviendas asequibles comprometidas, así como la consideración del estacionamiento compartido. Además, el Plan recomienda explorar formas de mantener o agregar capacidad de estacionamiento en la calle en el vecindario. Esto requerirá un futuro proceso de extensión comunitaria y revisión técnica.

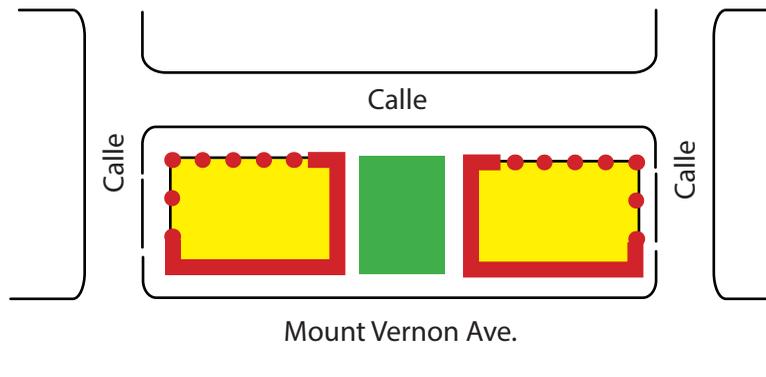
Para el nuevo desarrollo, el Plan alienta que se proporcione un nivel completo de estacionamiento por debajo del nivel del suelo, si no está excluido por los requisitos de llanura de inundación, para minimizar el impacto negativo del estacionamiento sobre el nivel del suelo en el ámbito peatonal. Si se proporciona estacionamiento por encima del nivel, estará sujeto a lo siguiente como se muestra en la Figura 16:

- Las fachadas de los edificios a lo largo de Mount Vernon Avenue, East y West Glebe Road y los parques públicos: los espacios abiertos se proyectarán por completo con usos activos a menos que se aborde lo contrario durante el proceso de revisión del desarrollo. Se alienta a todas las demás fachadas a tener usos activos en la planta baja en la medida de lo posible y el resto del edificio se proyectará con un diseño arquitectónico, materiales y ventanas comparables al resto del edificio (s), que puede

incluir público arte y / o murales. El estacionamiento para todas las casas adosadas y casas adosadas apiladas será en garajes de carga trasera a los que se acceda desde un callejón interno. Se prohíben los garajes de carga frontal.

Aunque el vecindario es generalmente transitable a pie, el carácter peatonal y la seguridad de los peatones se han visto comprometidos con el paso del tiempo por muchos estacionamientos en superficie y cortes de bordillo. Con paisajismo y árboles limitados, los estacionamientos también contribuyen al efecto de isla de calor urbano y a la escorrentía de aguas pluviales contaminadas. Los usos interinos y, en última instancia, la remodelación de los estacionamientos en superficie abordarán estos problemas. Con el nuevo desarrollo, el Plan recomienda además minimizar y consolidar las entradas de vehículos, las entradas de garajes y las entradas de carga para apoyar la intención del Plan de mejorar el ámbito público y la experiencia peatonal.

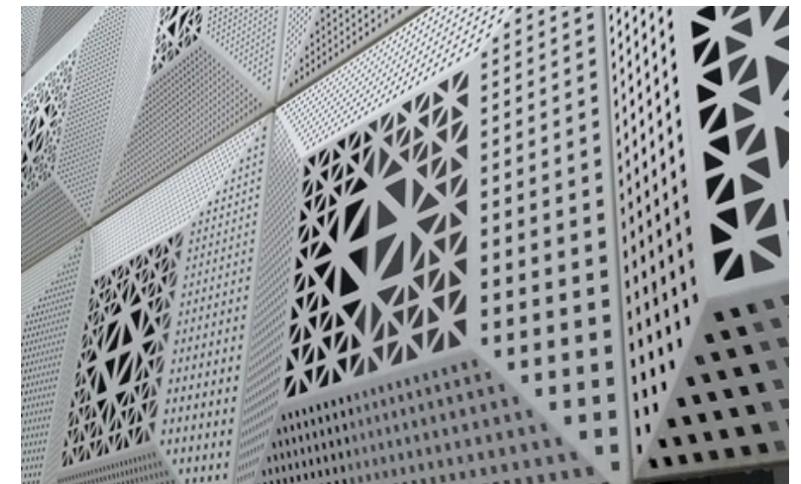
Figura 16: Diagrama ilustrativo de evaluación de estacionamiento



Leyenda:

- Espacio abierto público
- Huella del edificio
- Usos activos para evaluar cada nivel de estacionamiento
- ● Se recomienda usos activos en planta baja, otra evaluación anterior

## EJEMPLOS DE TIPOS DE COVERTURAS DE GARAJES



## 5 INSTALACIONES COMUNITARIAS

Las comunidades urbanas exitosas incorporan infraestructura y servicios cívicos y sociales para los residentes de hoy y del futuro. Sobre la base de la sólida red social de Arlandria-Chirilagua, el Plan recomienda incorporar instalaciones comunitarias adicionales, como centros de cuidado infantil, espacios comunitarios que podrían respaldar una variedad de actividades del vecindario, como espacio para reuniones, instalaciones de biblioteca, espacios para servicios sociales de la ciudad, así como mejorar la capacidad y las operaciones en las instalaciones recreativas y escolares existentes.

Como incentivo para fomentar la integración y la colocación de estos importantes recursos cívicos en nuevos desarrollos, el Plan permite estos usos en todos los bloques y recomienda que no se contabilicen en el área de piso permitida de un sitio y / o la altura del edificio, no estarán sujetos a contribuciones del desarrollador., ni se requerirá que el sitio proporcione estacionamiento para estos usos.

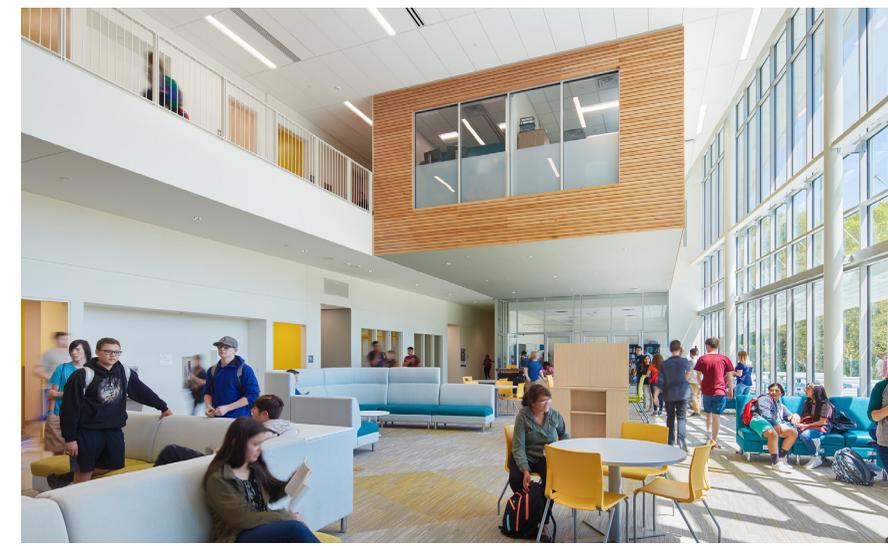
## ESCUELA + CAPACIDAD DE RECREACIÓN

Alexandria City Public Schools (ACPS) anticipa la renovación de la Cora Kelly Elementary School de casi 70 años de edad del vecindario en aproximadamente cinco años para abordar los problemas operativos y de las instalaciones en curso, así como los déficits de capacidad. Además, la capacidad del gimnasio compartido con el Centro de Recreación Leonard "Chick" Armstrong adyacente se acerca a la sobreutilización. Como parte del proyecto de modernización de la Cora Kelly Elementary School, el Plan fomenta la exploración de oportunidades para coordinar la reurbanización del centro de recreación para garantizar que se satisfagan las crecientes necesidades y los servicios de programación del vecindario. Además, ACPS y la ciudad colaborarán en la integración adecuada de la nueva escuela con parques contiguos y espacios abiertos, así como con el límite de llanura de inundación actualizado de la SFHA

preliminar de la FEMA que afecta a este sitio.

La ciudad y ACPS monitorean e integran regularmente los números proyectados de generación de estudiantes en las proyecciones de inscripción escolar para considerar la capacidad de zonificación y desarrollo existente. Con este Plan, es probable que se desarrollen aproximadamente 800 unidades residenciales nuevas netas por encima de lo permitido en virtud de la zonificación existente durante los próximos 10 a 20 años. En función de las tasas de generación de estudiantes desarrolladas conjuntamente por la ciudad y ACPS, y suponiendo que el 10 % de las unidades futuras serán asequibles, esto representa aproximadamente 100 estudiantes de ACPS adicionales en todos los niveles de grado durante 20 años. Sin embargo, dado el objetivo de vivienda asequible del Plan y el proyecto de AHDC propuesto que será el 100 % asequible, la cantidad estimada de estudiantes será mayor ya que esas unidades ofrecen a las familias con niños oportunidades más asequibles para vivir en el área e históricamente tienen tasas más altas de generación de estudiantes.

Las proyecciones de inscripción escolar producidas anualmente integrarán y considerarán estas estimaciones en los próximos proyectos de capacidad escolar, incluida la expansión de la Cora Kelly Elementary School, que actualmente se planifica construir en el ejercicio fiscal 2028. ACPS y la ciudad continuarán coordinando la revisión, planificación y asignación de recursos para la capacidad adicional necesaria a fin de garantizar que todos los estudiantes de ACPS reciban entornos de aprendizaje seguros y equitativos.







Acceso seguro y movilidad

# INTENCIÓN

Mejorar la seguridad y conectividad para personas que caminan, ruedan, andan en bicicleta y toman el transporte público; y apoyar y expandir las opciones de transporte diversas, accesibles y asequibles



Arlandria-Chirilagua se caracteriza por un conveniente acceso a las necesidades diarias dentro del vecindario, así como la conectividad a otras áreas de la ciudad y más allá. Sin embargo, a pesar de este acceso y comodidad, los miembros de la comunidad plantearon una preocupación significativa sobre la seguridad, particularmente para aquellos que caminan, andan en bicicleta y acceden al tránsito en las intersecciones de Mount Vernon Avenue y Glebe Road. El ancho de la calle y otras condiciones fomentan el exceso de velocidad y un dominio general de los automóviles, lo que aumenta la probabilidad de incidentes con automóviles/peatones/bicicletas. Dada la alta tasa de uso del transporte y las tasas más bajas de propiedad de vehículos en el vecindario, el acceso seguro y conveniente para las personas a pie, que utilizan bicicletas y que acceden al transporte es una cuestión de equidad que el Plan busca abordar.

El Plan recomienda tratamientos de seguridad y estudios adicionales para ayudar a lograr el compromiso de Visión Cero de la Ciudad de eliminar choques graves para 2028. La Figura 19 muestra las ubicaciones donde el Plan recomienda mejoras de seguridad mayores y menores. Las mejoras pueden incluir, entre otras, cruces peatonales de alta visibilidad, señales peatonales nuevas o mejoradas, intervalos peatonales direccionales (leading pedestrian intervals, LPI), extensiones de bordillos, balizas peatonales híbridas o señales HAWK, conexiones seguras para bicicletas o rediseños completos de intersecciones. Además, un futuro estudio de seguridad y factibilidad multimodal planificado y financiado en West Glebe Road y Mt Vernon Avenue ayudará a determinar cómo se puede mejorar la seguridad para todos los usuarios de las calles. El estudio futuro incluirá un proceso público para garantizar que la comunidad tenga la oportunidad de proporcionar comentarios sobre este tema importante.

Además, se ha establecido un acuerdo intergubernamental integral entre el condado de Arlington y la ciudad para el mantenimiento, la inspección y la rehabilitación de los dos puentes sobre Four Mile Run en el área del Plan, uno en Mount Vernon Avenue y el otro en West Glebe Road. La rehabilitación

del puente considerará las necesidades de los peatones y ciclistas para garantizar la seguridad de todos los usuarios y también considerará el arte público como parte de las puertas de entrada a Arlington y Alexandria.

El Plan prevé una red de transporte integrada que se basa en las redes existentes de peatones, bicicletas y vehículos. Las calles incluirán una variedad de tipologías, cada una con un carácter y función diferentes, como se muestra en la Figura 17. El diseño de calles promoverá una movilidad segura y flexible para todos los usuarios, así como el carácter deseado del ámbito público, de acuerdo con las definiciones y pautas de diseño de Calles completas de Alexandria.

A medida que se reurbanizan las cuadras, se evaluarán las condiciones para identificar cómo proporcionar instalaciones mejoradas para bicicletas y peatones y cómo cada sitio introducirá o mantendrá conexiones multimodales. Esto se puede lograr proporcionando nuevas conexiones y rutas para formalizar las líneas de deseo, como se muestra en la Figura 18.

Se llevó a cabo un estudio de transporte para evaluar los impactos en el transporte del desarrollo total planificado de 2.9 millones de pies cuadrados durante la construcción de 20 años del Plan. El estudio de nivel de planificación evaluó el orden de los impactos de magnitud asociados con las posibles proyecciones de desarrollo del Plan. El estudio determinó que el aumento en la densidad propuesta puede adaptarse. La ubicación de desarrollos adicionales en esta área transitable a pie y en bicicleta con un servicio de autobús sólido significa que los impactos en la red de transporte circundante podrán manejarse. El estudio de transporte destacó los beneficios de la accesibilidad para caminar y andar en bicicleta existente en el área y recomienda, según el Plan, continuar priorizando estos modos de viaje para lograr la mayor proporción de transporte no automotor que se supone en este. Las estrategias para lograr esta visión se incluyen en el Plan para áreas pequeñas de Arlandria-Chirilagua de octubre de 2021, Condiciones y oportunidades futuras de transporte.

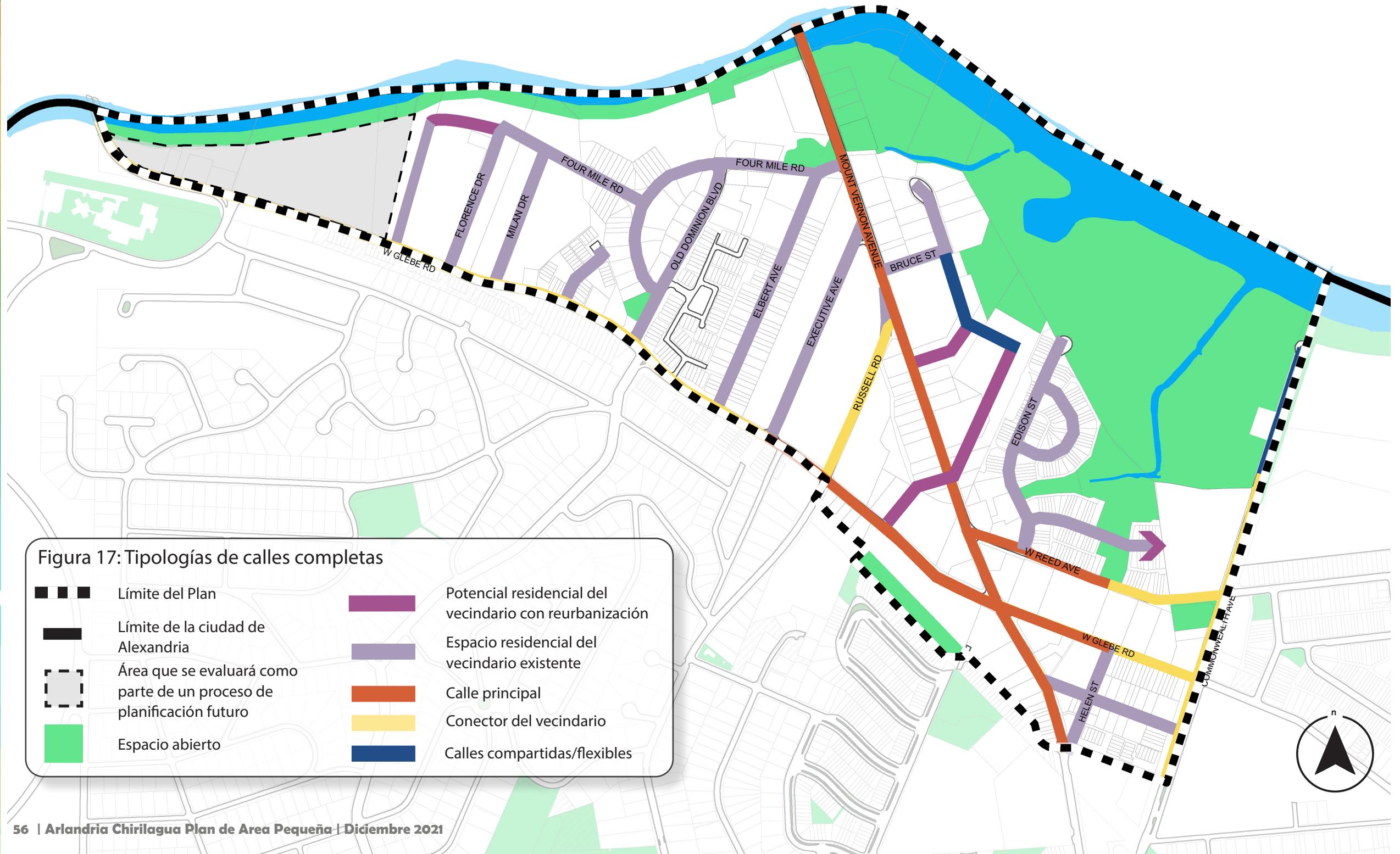


Figura 17: Tipologías de calles completas

	Límite del Plan		Área que se evaluará como parte de un proceso de planificación futuro
	Límite de la ciudad de Alexandria		Espacio abierto
	Área que se evaluará como parte de un proceso de planificación futuro		Potencial residencial del vecindario con reurbanización
	Espacio abierto		Espacio residencial del vecindario existente
			Calle principal
			Conector del vecindario
			Calles compartidas/flexibles

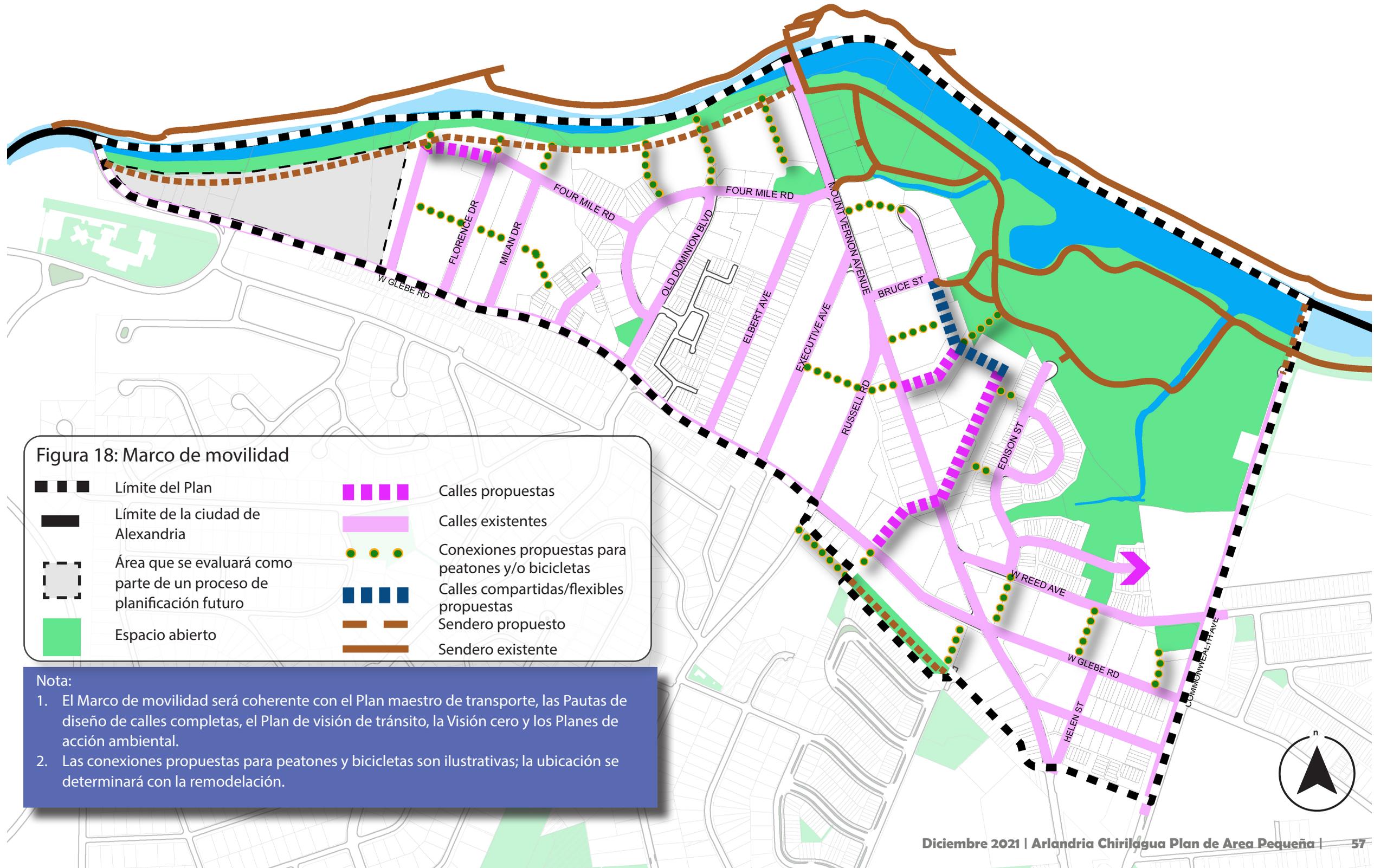
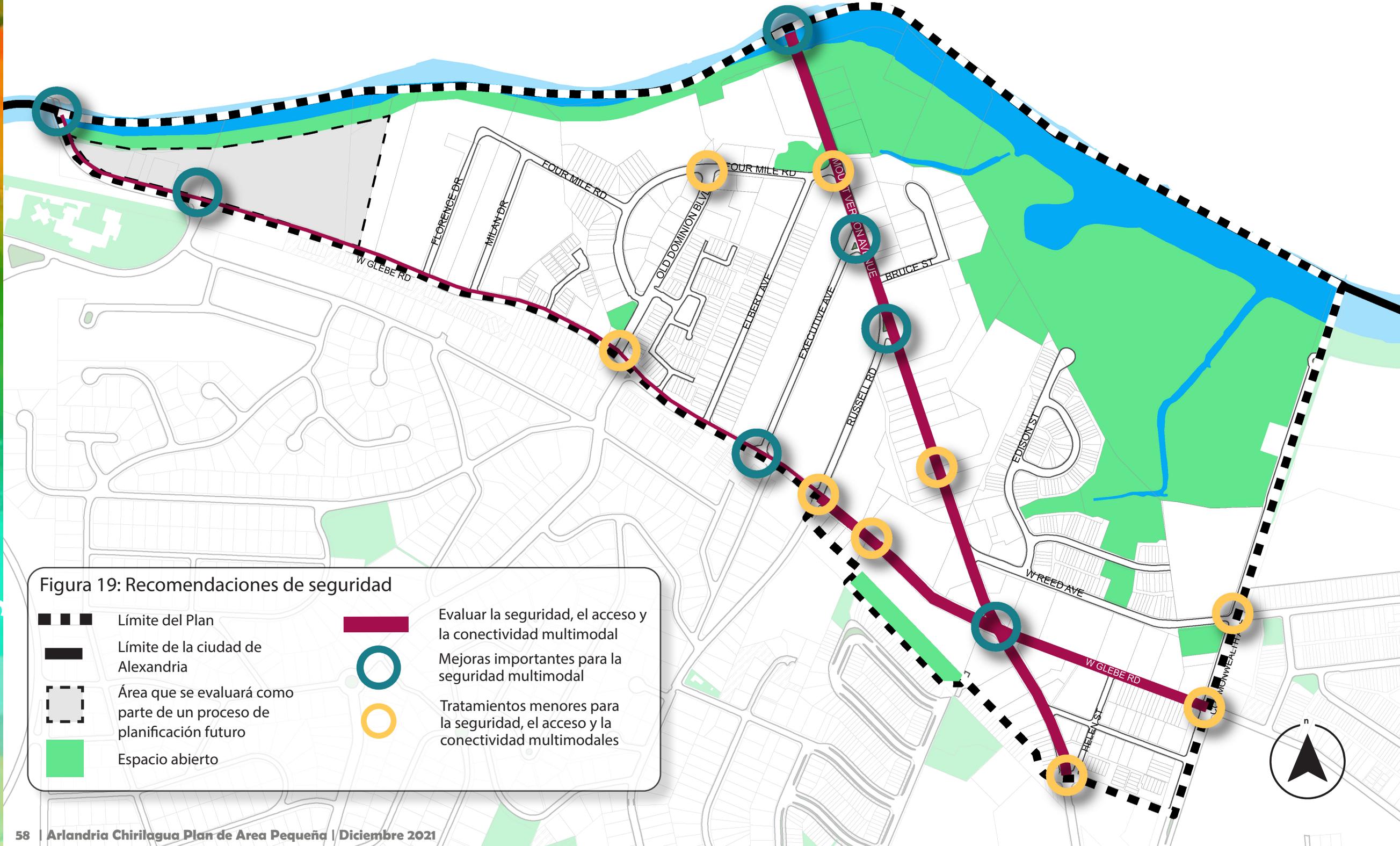


Figura 18: Marco de movilidad

	Límite del Plan		Calles propuestas
	Límite de la ciudad de Alexandria		Calles existentes
	Área que se evaluará como parte de un proceso de planificación futuro		Conexiones propuestas para peatones y/o bicicletas
	Espacio abierto		Calles compartidas/flexibles propuestas
			Sendero propuesto
			Sendero existente

Nota:

1. El Marco de movilidad será coherente con el Plan maestro de transporte, las Pautas de diseño de calles completas, el Plan de visión de tránsito, la Visión cero y los Planes de acción ambiental.
2. Las conexiones propuestas para peatones y bicicletas son ilustrativas; la ubicación se determinará con la remodelación.



**Figura 19: Recomendaciones de seguridad**

	Límite del Plan		Evaluar la seguridad, el acceso y la conectividad multimodal
	Límite de la ciudad de Alexandria		Mejoras importantes para la seguridad multimodal
	Área que se evaluará como parte de un proceso de planificación futuro		Tratamientos menores para la seguridad, el acceso y la conectividad multimodales
	Espacio abierto		





## CULTURA E HISTORIA

1. Los nuevos desarrollos y proyectos de la Ciudad integrarán arte público, murales de escala, marcadores históricos en español e inglés y servicios recreativos que funcionan como elementos interpretativos de la historia cultural única del vecindario y el futuro sostenible para mejorar la experiencia de las personas en el ámbito público. edificios, espacios abiertos, parques y paisajes urbanos, de acuerdo con la Política de Arte Público de la Ciudad, según corresponda. Para recomendaciones de interpretación histórica, consulte el Informe de historia cultural Arlandria-Chirilagua (Apéndice).
2. Incorporar arte público en la reconstrucción de los puentes de Mount Vernon Avenue y West Glebe Road sobre Four Mile Run para hacer referencia a la historia y cultura de Arlandria-Chirilagua y para servir como puerta de entrada al vecindario.
3. Se alienta a los edificios existentes incluir murales que celebren la historia cultural del vecindario, y a animar el ámbito público.

## VIVIENDA PARA TODOS

### Ampliar las opciones de vivienda más asequibles.

4. El nuevo desarrollo proporcionará el diez por ciento del área de piso residencial en exceso del área de piso permitida por la zonificación existente, excluyendo el estacionamiento sobre el suelo que cumple con la definición de área de piso de acuerdo con la ordenanza de zonificación y excluyendo la densidad de bonificación de acuerdo con la Sección 7-700, como vivienda asequible comprometida.
  - a. Alquiler multifamiliar: el cinco por ciento del aumento será asequible para los hogares con ingresos del

40 % del ingreso promedio del área (Area Median Income, AMI) (incluidos los servicios públicos) y el cinco por ciento del aumento será asequible para los hogares con ingresos del 50 % del AMI (incluidos los servicios públicos) durante un mínimo de 40 años.

b. Condominios multifamiliares y unidades de dos en dos y consecutivas: el diez por ciento del aumento será asequible para los hogares de acuerdo con la política de vivienda de la ciudad vigente en el momento en que se presenten las propuestas de desarrollo.

c. Casas adosadas/unifamiliares: el diez por ciento del aumento será asequible para los hogares de acuerdo con la política de vivienda asequible de la ciudad vigente en el momento en que se presenten las propuestas de desarrollo.

d. Los proyectos que involucren un componente de alquiler y venta estarán sujetos, de forma proporcional, a los requisitos de alquiler y viviendas a la venta.

e. A solicitud de la ciudad, y con el consentimiento del solicitante y la aprobación del Concejo Municipal, se puede realizar una contribución en efectivo al Fondo Fiduciario de Vivienda por un monto equivalente al valor de las unidades que se habrían proporcionado en el lugar.

5. Las contribuciones de los constructores de viviendas asequibles sobre el desarrollo residencial y comercial/ industrial permitido en virtud de la zonificación existente serán coherentes con la política de contribución de viviendas asequibles de la ciudad vigente en el momento en que se presentan las propuestas de desarrollo. La ciudad puede convertir las contribuciones monetarias en unidades asequibles en el sitio en desarrollos residenciales mediante la compra de alquileres de mercado a la baja, con el consentimiento del solicitante.

6. Conforme a la Sección 7-700 de la Ordenanza de Zonificación, se alienta la densidad y la altura de bonificación para facilitar la producción de unidades apartadas asequibles.
7. Conforme a la Sección 7-703(A) de la Ordenanza de zonificación, se permite una densidad de bonificación superior al 30 % para fomentar la producción de unidades asequibles adicionales.
8. Fomentar la conversión de unidades apartadas de alquiler asequibles planificadas del 60 % de AMI a un valor equivalente a niveles más profundos de asequibilidad.
9. La Oficina de Vivienda explorará oportunidades, herramientas y recursos para profundizar aún más los niveles de asequibilidad en el vecindario a AMI del 30 %.
10. Apoyar el uso de herramientas de zonificación que fomenten la producción de unidades profundamente asequibles.
11. La Oficina de Vivienda creará asociaciones entre entidades públicas, privadas y sin fines de lucro para maximizar el uso de tierras públicas y privadas, y para aprovechar todos los recursos disponibles, incluida la equidad del crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos (Low Income Housing Tax Credit, LIHTC), para el desarrollo de viviendas asequibles y de ingresos mixtos.
12. La Oficina de Vivienda explorará e implementará, en la medida de lo posible, la estructuración y el financiamiento de proyectos de vivienda asequible para permitir que aquellos que viven en el vecindario que son elegibles por sus ingresos permanezcan independientemente de su condición legal.
13. La Oficina de Vivienda, en colaboración con los socios comunitarios, evaluará la necesidad de llevar a cabo un censo de hogares que residen en la comunidad de Arlandria-Chirilagua aproximadamente de cinco a siete años después de la adopción del Plan, para determinar si las necesidades de vivienda y asequibilidad han cambiado y cómo lo han hecho.

14. Fomentar la ubicación conjunta de viviendas asequibles con el desarrollo futuro cuando sea posible.

#### **Preservar e invertir en las viviendas existentes.**

15. La Oficina de Vivienda proporcionará asistencia técnica y explorará asociaciones entre propietarios de viviendas públicas, privadas y sin fines de lucro e instituciones vecinales para aprovechar los recursos para la preservación y mejora de viviendas asequibles, comprometidas y de ingresos mixtos.
16. La Oficina de Vivienda trabajará con propietarios privados para desarrollar herramientas financieras y no financieras potenciales para abordar las necesidades de capital y ampliar la asequibilidad a cambio de la preservación de la asequibilidad comprometida o del mercado. Esto puede incluir donaciones de edificios existentes para la preservación de la asequibilidad cuando se produzca la remodelación y/o el derecho potencial de negativa para que la ciudad adquiera propiedades asistidas cuando/si se venden.
17. La Oficina de Vivienda, en cooperación con los líderes de la junta directiva, continuará ofreciendo a la Cooperativa de Viviendas de Arlandria-Chirilagua asistencia técnica y financiera para mejoras de capital y para apoyar las aspiraciones de la comunidad de mejorar la asequibilidad de las viviendas comprometidas a través de futuras reurbanizaciones.

#### **Facultar a los residentes para que aborden las inquietudes individuales y comunitarias con respecto a la inseguridad de la vivienda, las condiciones deficientes y el desplazamiento.**

18. La Oficina de Vivienda trabajará con socios comunitarios y otras entidades sin fines de lucro para cultivar y promover el

empoderamiento de los inquilinos a través de la capacitación y el apoyo mutuo, y para garantizar que los inquilinos estén preparados para solicitar nuevas unidades asequibles a medida que se entreguen al mercado.

19. La Oficina de Vivienda ofrecerá la mediación entre arrendador e inquilino y otro tipo de apoyo, incluidos los servicios de prevención de desalojo, en la comunidad de Arlandria-Chirilagua.
20. Las propuestas de reurbanización para las propiedades residenciales existentes deben garantizar que los residentes elegibles reciban protecciones para inquilinos, así como asistencia y apoyo para reubicación, de acuerdo con la política de la ciudad vigente en el momento en que se presentan las propuestas de reurbanización, para mitigar los impactos del posible desarrollo futuro. El apoyo puede incluir, entre otros, el pago para compensar los costos de mudanza, la notificación y la coordinación de los servicios de apoyo ofrecidos por ACPS, DCHS y otras agencias de la ciudad.
21. La Oficina de Vivienda buscará implementar preferencias que permitan priorizar nuevas viviendas profundamente asequibles para los residentes que viven en la comunidad de Arlandria-Chirilagua, lo que incluye trabajar con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) en consideraciones de vivienda justa.

#### **Incorporar servicios y comodidades que respondan a las necesidades de la comunidad en el desarrollo futuro.**

22. Alentar una variedad de tipos de viviendas dentro del vecindario para satisfacer la demanda de viviendas actual y futura, y para adaptarse a diferentes tamaños, composiciones, edades y capacidades de los hogares.

23. Garantizar que todos los residentes en un desarrollo tengan el mismo acceso a las comodidades en el sitio dentro de ese desarrollo.

#### **Ampliar las oportunidades de ser propietario de vivienda**

24. Ampliar el acceso a capacitación y asesoramiento para propietarios de viviendas a residentes locales, lo que incluye proporcionar dichos programas y servicios en español.
25. Explorar formas de crear nuevas viviendas asequibles, incluidas las oportunidades de crear estructuras de propiedad que profundicen la asequibilidad y la estabilidad de la vivienda a largo plazo (p. ej., fideicomisos comunitarios de tierras y cooperativas de capital compartido).
26. Según cada caso en particular, evaluar la necesidad de asistencia financiera mejorada de la ciudad para subsidiar aún más las unidades de propiedad de vivienda asequible creadas en el área del Plan para residentes de ingresos bajos a moderados.

### **SALUDABLE, SOSTENIBLE Y RESISTENTE**

#### **Comunidad**

27. Con la nueva urbanización, alentar la incorporación, retención y/o expansión de tiendas de comestibles para garantizar el acceso a alimentos frescos, bienes y servicios del vecindario, así como a empresas locales que ofrecen opciones de productos frescos y otros alimentos, y necesidades que benefician a la comunidad.
28. Buscar oportunidades para proporcionar jardines comunitarios, incluidos jardines de recursos compartidos en parques de la ciudad y/u otras propiedades de la ciudad, como bibliotecas y/o centros recreativos y escuelas. Fomentar

un nuevo desarrollo para incorporar áreas para jardines comunitarios en espacios abiertos al aire libre, incluidos espacios abiertos en la azotea.

29. Apoyar la inclusión de una clínica médica/dental en el nuevo desarrollo.
30. Explorar oportunidades para mejorar el acceso de los vecindarios a los recursos comunitarios que desarrollan la resiliencia económica y el bienestar, incluidos capacitación laboral y lingüística, el servicio de Internet inalámbrico, y programas para apoyar e involucrar a jóvenes y personas mayores a través de la colaboración con socios locales.

### Edificios

31. Todos los edificios cumplirán con la Política de Edificación Ecológica de la Ciudad o las condiciones de desarrollo estándar en el momento de DSUP, lo que sea más estricto. Además, el nuevo desarrollo se esforzará por lograr lo siguiente:
  - A. Una reducción del carbono incorporado.
  - B. Los edificios residenciales multifamiliares se limitarán solo a los eléctricos, a excepción de los elementos accesorios limitados del edificio, como el uso minorista, los usos de alimentos y bebidas, los generadores de emergencia y los sistemas de áreas comunes y los electrodomésticos de la unidad. Para estos elementos accesorios limitados, los edificios se diseñarán para soportar la conversión de bajo costo y disponible de combustibles fósiles a electricidad en el futuro.

### Dosel de árboles

32. El nuevo desarrollo ayudará a aumentar el dosel de árboles dentro del área del Plan al cumplir con la política de Pautas de paisajismo de la ciudad. En la medida en que el dosel de árboles requerido no pueda acomodarse en el sitio, el dosel de árboles puede proporcionarse fuera del sitio dentro del área del Plan, incluso en el Parque Four Mile Run.

### Infraestructura: aguas pluviales

33. El nuevo desarrollo se coordinará con la Ciudad para tener en cuenta la infraestructura fuera del sitio existente y planificada de la Ciudad a medida que el nuevo desarrollo diseña y construye su infraestructura en el sitio.
34. El nuevo desarrollo se coordinará con la ciudad para tener en cuenta la infraestructura existente y planificada fuera del sitio de la ciudad como nuevos diseños de desarrollo y construir su infraestructura en el sitio.
35. El nuevo desarrollo cumplirá con el Artículo XIII de la Ordenanza de zonificación y será coherente con la política adoptada de la ciudad, e implementará infraestructura ecológica para el tratamiento de aguas pluviales en la medida de lo posible o deseable.
36. Brindar protección a las áreas ambientales sensibles y mejorar la calidad de las vías fluviales dentro del área del Plan, eliminar los edificios existentes y otras superficies impermeables existentes del área de protección de recursos (Resource Protection Area, RPA) en la medida en que sea posible en forma simultánea con la reurbanización de los sitios en los que se encuentran.
37. Todo desarrollo, ya sea nuevo o sustancialmente mejorado, dentro de las llanuras de inundación de las áreas especiales

de riesgo de inundación (Special Flood Hazard Areas, SFHA) de la Agencia Federal de Gestión de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA) se desarrollará de acuerdo con los requisitos de la Ordenanza de planicie de inundación de la ciudad y debe usar los mapas de planicie de inundación actualmente vigentes, o cualquier mapa preliminar de la FEMA donde la BFE sea mayor que la elevación de mapa vigente.

38. Todo desarrollo dentro de cualquier parte de la zona de inundación AE vigente o preliminar de la FEMA debe proporcionar una elevación en el primer piso por encima de la elevación de inundación base (Base Flood Elevation, BFE) regulada vigente más un pie, de acuerdo con la ordenanza.
39. Como parte del nuevo desarrollo, identificar las invasiones existentes y eliminar las invasiones en el Proyecto de control de inundaciones de Four Mile Run, según lo identificado por los informes de inspección anual del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos (United States Army Corps of Engineers, USACE).

### Infraestructura: alcantarillado sanitario

40. El nuevo desarrollo presentará un análisis adecuado de desagües sanitarios para determinar el impacto del proyecto en la capacidad de desagüe disponible según se describe en la guía de la ciudad vigente al momento del desarrollo. Si no existe la capacidad adecuada, el proyecto proporcionará todas las mejoras necesarias en la infraestructura de alcantarillado para admitir los flujos de alcantarillado del proyecto.

**REUNIRSE Y JUGAR**

41. El nuevo desarrollo proporcionará la red de espacio abierto de acceso público a nivel tal como se muestra generalmente en la Figura 5 y la Tabla 1. La red de espacios abiertos debe incluir una mezcla de elementos activos, pasivos, naturales, educativos, físicos, culturales y sociales para personas de todas las edades y capacidades. Todos los espacios abiertos deben incluir comodidades de algún tipo que mejoren la facilidad de uso, que pueden incluir, entre otras, opciones de asientos, áreas de parrillas, equipos de ejercicios y juegos, y/o baños accesibles.
42. Cada espacio abierto en la planta baja que se muestra en la Figura 5 será accesible y utilizable para el público a través de la dedicación a la ciudad como un parque público o la provisión de un acceso público perpetuo y la servidumbre de uso.
43. El nuevo desarrollo adyacente al Parque Four Mile Run y a otros espacios abiertos de propiedad pública no penetrará en el espacio abierto público contiguo, a menos que en circunstancias limitadas se considere apropiado y proporcione un beneficio público en coordinación con el Departamento de Recreación, Parques y Actividades Culturales y, en general, sea coherente y compatible con el Plan maestro de espacios abiertos de la ciudad y los Planes de mejora de los parques de la ciudad.
44. Todos los espacios públicos abiertos en el vecindario serán diseñados para ser acogedores, abiertos y accesibles para todos. Para apoyar la seguridad en los parques públicos, todos los espacios abiertos se diseñarán de acuerdo con los principios de Prevención de delitos a través del diseño ambiental (Crime Prevention Through Environmental Design, CPTED).

45. Cada bloque desarrollado con un uso residencial multifamiliar proporcionará un mínimo del 20 % de espacio abierto público y/o privado de nivel superior o superior. El porcentaje se basará en el bloque de desarrollo, sin incluir las calles requeridas. Los bloques requeridos para proporcionar un espacio abierto de acceso público en el sitio como parte de la red de espacio abierto del área del Plan que se muestra en la Figura 5 y la Tabla 1 son elegibles para un crédito de uno por uno para el requisito de espacio abierto del 20%. El diseño, la configuración y la programación del espacio abierto serán coherentes con los objetivos del Plan y se determinarán durante el proceso de revisión del desarrollo.
46. Las estructuras accesorias que respaldan los usos recreativos y la programación coherente con la intención del Plan de mejorar la experiencia de los usuarios del parque pueden proporcionarse dentro de espacios abiertos de acceso público, sujeto a aprobaciones a través del proceso de revisión de desarrollo.
47. Los eventos especiales y las actividades comunitarias en apoyo de los objetivos del Plan se alientan y pueden realizarse dentro de espacios abiertos de acceso público sujetos a todas las aprobaciones y los permisos aplicables de la ciudad.
48. La instalación existente de la comunidad en 4109 Mount Vernon Avenue en Four Mile Run Park permanecerá, como se recomienda en el Plan de mejora del Parque Four Mile Run. Para apoyar la necesidad continua de instalaciones comunitarias/públicas en Arlandria-Chirilagua, la planificación futura del parque considerará el reemplazo a largo plazo del edificio.
49. Como parte del nuevo desarrollo, las propiedades adyacentes a Four Mile Run serán consistentes con el Plan Maestro de Restauración y las Pautas de Diseño de Four Mile Run.
50. Proporcionar el espacio abierto n.º 6 representado en la Figura

5 (estacionamiento ubicado en 3850 Mount Vernon Avenue), o una parte de este, funcione como un espacio de reunión común dentro del núcleo comercial.

51. Proporcionar el espacio abierto n.º 11 representado en la Figura 5 como un parque/camino de conexión coherente con la intención del Plan.
52. La ciudad incorporará espacios de juego en LeBosquet en Sunnyside y Elbert Triangle Park como parte de las mejoras de la red de espacio abierto del Plan financiadas por las contribuciones de los desarrolladores.

**USO DE LA TIERRA Y DISEÑO URBANO****Generalidades**

53. Los nuevos desarrollos por encima de lo que ya está permitido (por derecho) estarán sujetos a todos los requisitos y disposiciones aplicables de las recomendaciones del Plan y la Figura 7.
54. Proporcionar usos residenciales para apoyar el objetivo del Plan de expandir las viviendas profundamente asequibles en el vecindario, así como usos complementarios de la tierra donde esté permitido para apoyar un vecindario vital, distintivo y transitable a pie, y una variedad de usos de apoyo residenciales del vecindario, como consultorios médicos, tiendas de comestibles, farmacias, tiendas minoristas, comercios, iglesias, servicios sociales de la ciudad, guardería, escuelas, centros recreativos y espacios para reuniones. Se puede proporcionar continuidad de atención y usos de asilos de ancianos para ampliar aún más la diversidad de tipos de vivienda en el vecindario.

55. Los usos institucionales existentes pueden permanecer y expandirse como elementos cívicos importantes en la comunidad.

### Zonificación

56. La ciudad analizará las opciones para crear una nueva zona y/o utilizar y/o modificar una zona existente que implemente la intención del Plan de incentivar la asequibilidad de la vivienda y mantener servicios, actividades comerciales y el comercio minorista locales que atiendan a los vecindarios. Con la provisión de vivienda asequible según se especifica en las recomendaciones de Vivienda para todos, el nuevo desarrollo puede utilizar la altura adicional como se muestra en la Figura 8A y la Figura 8B.

### Comercio minorista

57. El nuevo desarrollo proporcionará usos minoristas en la planta baja en las fachadas requeridas de áreas de enfoque minorista, como se muestra generalmente en la Figura 9. La intención de las áreas de enfoque minorista y los usos del comercio minorista en el interior es proporcionar el comercio minorista y servicios que apoyan al vecindario, y apoyar un alto grado de actividad peatonal para activar la calle adyacente y/o el espacio abierto. Las ubicaciones que no puedan proporcionar el comercio minorista debido a los requisitos de las llanuras de inundación deben proporcionar activación a nivel de la calle a través de usos activos y elementos como murales, iluminación, señalización y asientos públicos.

58. Los usos permitidos de la planta baja en las áreas de enfoque minorista incluyen comercio minorista, restaurante, servicio

personal, entretenimiento, guardería y otros usos que activan el ámbito público. El espacio del vestíbulo residencial está permitido hasta cierto punto si cumple con la intención del Área de enfoque minorista descrita anteriormente de proporcionar activación a nivel de calle.

59. El comercio minorista puede proporcionarse en otros lugares si es coherente con la intención del Plan y si lo permite la zonificación.
60. Los espacios minoristas en la planta baja que se encuentran frente a las calles minoristas (para edificios nuevos) en el área de enfoque minorista tendrán una profundidad mínima de 20 pies (30 pies es preferible), como se muestra en la Figura 11. Todos los edificios proporcionarán una altura mínima de piso a techo de 15 pies (preferiblemente 18 pies).
61. En el corto plazo, la Oficina de Vivienda y la Asociación de Desarrollo Económico de Alexandria realizarán una encuesta de las empresas actuales y proporcionarán la asistencia técnica necesaria para mantener y hacer crecer sus operaciones a fin de retener a estas importantes empresas que prestan servicios a la comunidad.
62. Cinco años después de la adopción del Plan, el Personal revisará los impactos del mercado en los negocios identificados en la encuesta anterior y la asequibilidad de los espacios minoristas. El personal proporcionará una actualización al Concejo Municipal y una recomendación con respecto a si se justifican medidas adicionales para retener estos usos importantes de servicios comunitarios.

### Emprendimiento y vendedores callejeros

63. Modificar la Ordenanza de Zonificación para permitir que los vendedores a pequeña escala vendan artículos como

alimentos, arte, artesanías y otros artículos sujetos a todos los requisitos del Departamento de Salud y de la ciudad.

64. Trabajar con las partes interesadas de la comunidad para desarrollar los parámetros del nuevo programa de calles que se implementará en Arlandria-Chirilagua de acuerdo con la intención del Plan de proporcionar oportunidades económicas para los emprendedores del vecindario, productos asequibles para los residentes y la preservación de la cultura y la diversidad del vecindario.
65. El Centro de Desarrollo de Pequeñas Empresas brindará asistencia a emprendedores y empresas existentes sobre los permisos necesarios. Se proporcionará asistencia en español según sea necesario para garantizar que todos los posibles vendedores del vecindario tengan acceso equitativo a la oportunidad de emprendimiento.

### Creación de lugar interina y usos

66. Permitir la creación de espacios provisionales que incorpore la programación para las áreas de estacionamiento en superficie existentes y los usos provisionales en los edificios existentes que activan la planta baja. No es la intención de esta recomendación para usos provisionales permitir nuevos edificios o adiciones a edificios existentes más allá de lo que ya está permitido (por derecho). Sin embargo, si se solicita un permiso de uso especial, el proyecto requerirá el cumplimiento del Plan.

### Instalaciones comunitarias

67. Se alienta a los sitios de remodelación con 150 unidades residenciales o más a que incorporen espacio para instalaciones comunitarias al servicio del vecindario, como

espacio para tutoría después de la escuela, espacio para bibliotecas satélite, programas de capacitación laboral y / u otros usos comparables de servicio a la comunidad, como el acceso compartido al espacio interior para reuniones de la comunidad. Este espacio no contará contra el área de piso permitida del sitio, no estará sujeto a contribuciones de los desarrolladores, ni se requerirá que el sitio proporcione estacionamiento para estos usos.

68. Como parte del proyecto de modernización de la Cora Kelly Elementary School, explorar las oportunidades para coordinar la modernización del Centro de Recreación Leonard "Chick" Armstrong adyacente.
69. La planificación de la capacidad escolar y la inscripción después de la escuela serán abordadas por las Escuelas Públicas de la Ciudad y de la Ciudad de Alexandria y tendrán en cuenta los impactos del nuevo desarrollo.

## DISEÑO URBANO

### Altura del edificio

70. Las alturas máximas de los edificios se muestran en la Figura 8B. Los nuevos desarrollos residenciales y residenciales de uso mixto proporcionarán el diez por ciento del área del piso asociada con una altura que exceda la altura permitida por la zonificación existente, sin incluir la altura adicional de conformidad con la Sección 7-700, como vivienda asequible comprometida. La vivienda asequible comprometida será consistente con las disposiciones de asequibilidad descritas en las Recomendaciones 4a-e. Los desarrollos residenciales y de uso mixto también son elegibles para altura adicional de conformidad con la Sección 7-700.
  - A. En los casos en que los desarrollos residenciales y

residenciales de uso mixto soliciten un área de piso adicional de acuerdo con la Recomendación 4 y una altura adicional de acuerdo con la Recomendación 70, dichos desarrollos cumplirán con esa recomendación que produce la mayor contribución de vivienda asequible.

71. El nuevo desarrollo debe incluir una variedad de alturas de edificios dentro de cada sitio de reurbanización.
72. El nuevo desarrollo proporcionará transiciones de altura adecuadas para el edificio. El tipo específico de transición se establecerá a través del proceso de revisión de desarrollo.
73. Mantener, en la mayor medida posible, las alturas y fachadas existentes de los edificios principales del vecindario identificados en la Figura 8B.

### Muro de calle del edificio

74. Si bien cada edificio nuevo debe contribuir a un muro de calle generalmente continuo, cada edificio también debe proporcionar articulación y porosidad para animar la calle y las ubicaciones de apoyo para que los peatones se reúnan.
75. Se deben proporcionar descansos en el edificio para evitar elevaciones largas e ininterrumpidas del edificio, a menos que, durante el proceso de revisión del desarrollo, se determine que se puede proporcionar un nivel de beneficio comparable a través de otras formas de variación arquitectónica.
76. La reurbanización puede incluir unidades con vista al interior (mews) solo si las unidades también se proporcionan en cada una de las fachadas de las calles y/o fachadas de parques públicos del proyecto.
77. Los materiales de construcción para todas las fachadas de edificios que se encuentren frente a una calle serán ladrillo, vidrio, piedra, madera, metal, prefabricado, paneles de cerámica o material similar, según lo permita el director de P&Z. El uso de fibrocemento puede aprobarse como parte del

proceso del DSUP.

### Calles y aceras

78. Las nuevas secciones transversales de calles y aceras generalmente serán consistentes con las Figuras 12, 13, 14 y 15.
79. Mejorar el ámbito público con paisajismo, creación de caminos peatonales, señalización, iluminación, arte público, árboles de calle, materiales de calles/aceras y/o pintura.
80. Diseñar, ubicar y agrupar muebles de acera para admitir reuniones familiares y de vecindario, y eventos comunitarios.
81. Todos los nuevos desarrollos implementarán iluminación de calle LED a escala peatonal que cumpla con los estándares actuales de diseño de City y Dominion Electric, así como con los paraderos de autobuses de City Standard y comodidades cuando haya paradas de autobuses adyacentes a un nuevo desarrollo.

### Estacionamiento

82. Se alienta a los edificios multifamiliares (excluyendo las casas adosadas apiladas) a proporcionar un mínimo de un nivel completo de estacionamiento debajo del nivel, si no lo excluyen los requisitos aplicables de la llanura aluvial. Si el estacionamiento se proporciona por encima del nivel, estará sujeto a lo siguiente:
  - a. Las fachadas de los edificios a lo largo de Mount Vernon Avenue, East y West Glebe Road y los parques públicos: los espacios abiertos serán completamente protegidos con usos activos como se define en el Plan, a menos que se indique lo contrario durante el proceso de revisión del desarrollo. Se recomienda que todas

las demás fachadas tengan usos activos en la planta baja en la medida de lo posible y el resto del edificio se proyectará con un diseño arquitectónico, materiales y ventanas comparables al resto del edificio (s), que puede incluir público arte y / o murales. El estacionamiento para todas las casas adosadas y casas adosadas apiladas será en garajes de carga trasera a los que se acceda desde un callejón interno. Se prohíben los garajes de carga frontal.

83. Se alienta el estacionamiento compartido para reducir el estacionamiento de uso único. Se prohíben las nuevas áreas de estacionamiento en la superficie y los porte cochères, así como los apartaderos que utilizan el área de la acera donde se proporciona estacionamiento en la calle.
84. Se utilizará la orientación del marco de priorización del espacio de bordillo del Plan de movilidad de Alexandria para asignar espacio de bordillo. Todos los puntos de recogida y entrega de pasajeros deben tener lugar en la acera de las calles.
85. Proporcionar flexibilidad en los requisitos de estacionamiento para apartamentos asequibles comprometidos, que incluyen reducciones de estacionamiento y opciones de estacionamiento fuera del lugar.
86. Para priorizar la seguridad y la experiencia de las personas que caminan, se deben consolidar todas las entradas de automóviles, entradas de garajes y entradas de carga, y se deben minimizar los anchos en la medida de lo posible.

#### ACCESO SEGURO Y MOVILIDAD

87. El nuevo desarrollo proporcionará las calles, cuadras y conexiones que se muestran en la Figura 17 como parte de la remodelación. Todas las calles nuevas estarán dedicadas a la

Ciudad, a menos que la Ciudad apruebe lo contrario.

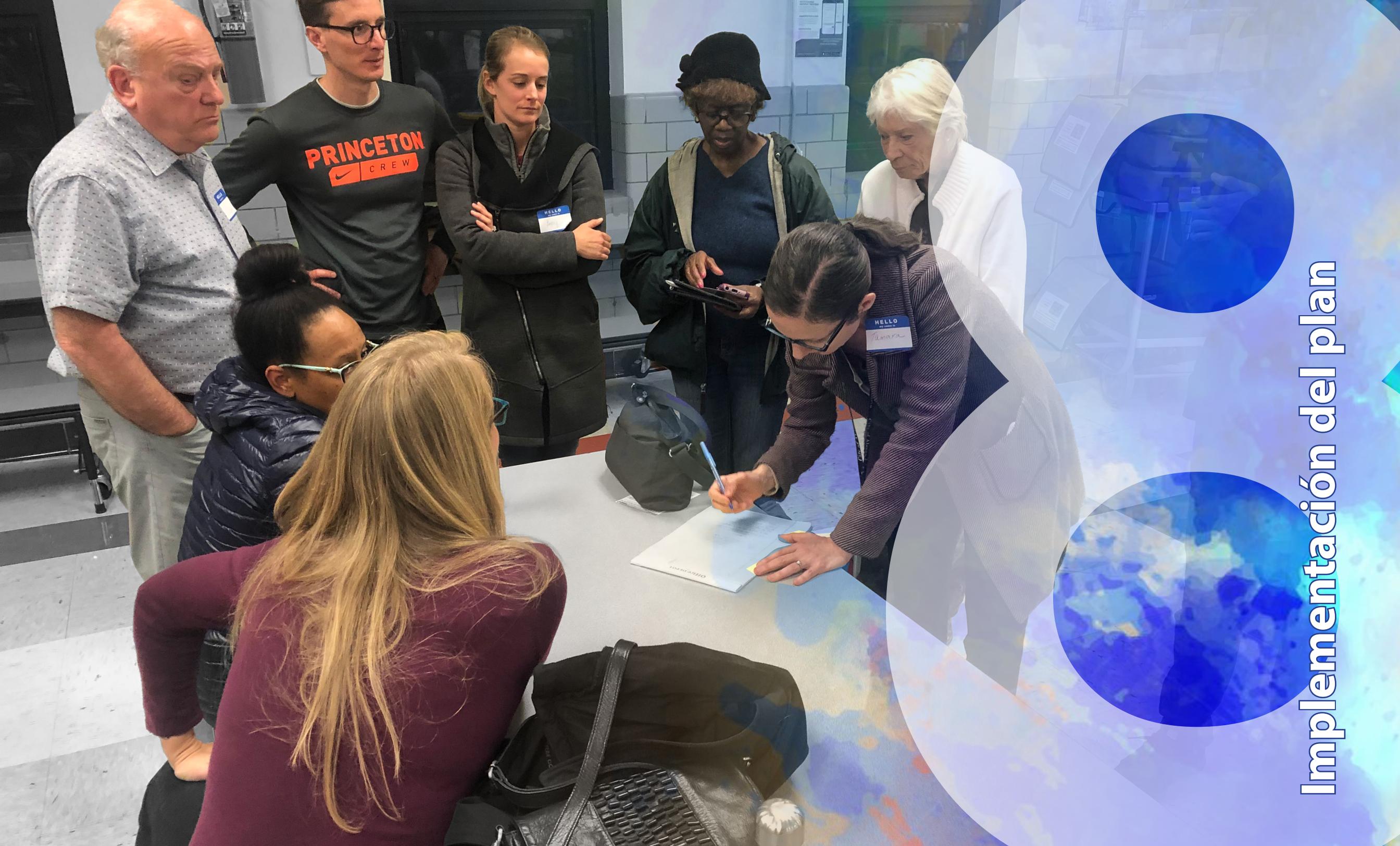
88. Todas las conexiones tendrán servidumbres de acceso público o estarán dedicadas a la Ciudad como se muestra en la Figura 18.
89. Proporcionar instalaciones de bicicletas seguras, cómodas y conectadas como parte de la reurbanización o mejoras en la infraestructura de la ciudad de acuerdo con las Pautas de diseño de calles completas, el Plan maestro de transporte y el Plan. Estas pueden incluir instalaciones mejoradas para bicicletas en Mount Vernon Avenue, West Glebe Road y otras conexiones clave.
90. La nueva urbanización proporcionará una red continua, conectada y accesible de aceras o caminos de uso compartido que cumplan con las Pautas de diseño de calles completas y permitan que las personas de todas las edades y capacidades se muevan de manera segura y cómoda dentro y fuera de los vecindarios, como se muestra en las Figuras 18 y 19.
91. Las aceras para los nuevos desarrollos adyacentes a Mount Vernon Avenue y Glebe Road (tipología de calle principal y calles completas conectoras de vecindarios) serán coherentes con las dimensiones desde la acera hasta el edificio que se muestran en las Figuras 12, 13, 14 y 15.
92. La ciudad evaluará la seguridad multimodal, el acceso, la conectividad y la gestión al bordillo (como, entre otros, el estacionamiento en la calle) a lo largo de Mount Vernon Avenue y East y West Glebe Road, e implementará mejoras en la intersección y la carretera como se muestra en la Figura 19.
93. Como parte del nuevo desarrollo, proporcione conexiones internas no automáticas seguras, bien iluminadas y que cumplan con la ADA dentro de bloques de remodelación más grandes para mantener el entorno transitable del vecindario.
94. Como parte del nuevo desarrollo, implementar cruces peatonales seguros, generalmente coherentes con la

guía de Transporte seguro para todos los peatones (Safe Transportation for Every Pedestrian, STEP) de la Administración Federal de Carreteras (Federal Highway Administration, FHWA) y con las Pautas de diseño de calles completas en la medida posible.

95. La nueva urbanización proporcionará bastidores para bicicletas que sean públicos y privados, convenientes, de fácil acceso y que cumplan con los estándares de estacionamiento de bicicletas establecidos por la ciudad en ubicaciones clave, especialmente en nodos de uso mixto.
96. El nuevo desarrollo y la ciudad mejorarán y ampliarán el acceso a opciones de movilidad compartidas (p. ej., bicicletas compartidas de capital, scooters sin base, etc.).

#### IMPLEMENTACIÓN

97. Establecer una política de contribuciones del desarrollador aplicable a los nuevos desarrollos netos como se define en el presente para implementar las comodidades de la comunidad identificadas en el Plan.
98. Establecer un fondo de contribuciones para desarrolladores.



# Implementación del plan

## IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN

El Plan establece un marco de 20 años para guiar la planificación y el desarrollo futuros en Arlandria-Chirilagua. La mayor proporción del esfuerzo y financiamiento de implementación se centrará en la expansión de viviendas comprometidas y de bajo costo. El Plan también implementa los servicios comunitarios recomendados para mitigar los impactos del desarrollo y mejorar la calidad de vida de los residentes.

El Plan recomienda los siguientes beneficios comunitarios y asigna la responsabilidad de implementar/financiar esos beneficios según se indica a continuación y se describe en el texto posterior.

## TABLA 2: BENEFICIOS COMUNITARIOS Y RESPONSABILIDAD DE

Beneficio comunitario	Responsabilidad de financiamiento
1. Expansión de la asequibilidad de la vivienda	
a. El 10 % del desarrollo residencial adicional se proporcionará como unidades asequibles comprometidas (1/2 y 40 % de AMI y 1/2 a 50 % de AMI); contribuciones al fondo fiduciario de vivienda según la política vigente.	Desarrolladores en especie; contribuciones del desarrollador al Fondo Fiduciario de Vivienda
b. La asequibilidad de vivienda adicional se logra a través de asociaciones, ubicación conjunta; financiación de la ciudad, el estado, el gobierno federal; otras herramientas.	Ciudad
2. Mejoras a la red de espacio abierto	
a. Red de espacio abierto como se muestra en la Figura 5 y se especifica en la Tabla 1	Desarrolladores en especie
b. Mejoras para crear una zona de parque/plaza urbana en 3850 Mount Vernon Avenue (OS#5)	Ciudad, contribuciones del desarrollador
c. Mejoras en el espacio de juegos para Le Bosquet y Elbert Triangle	Contribuciones del desarrollador de espacio abierto
d. Diseño y construcción del parque lineal (OS#11)	Contribuciones del desarrollador de espacio abierto
3. Mejoras en el paisaje urbano	Desarrolladores en especie; CIP de la ciudad o subvenciones
4. Mejoras en la mitigación de inundaciones y aguas pluviales	Desarrolladores en especie; CIP de la ciudad o subvenciones

### 1. Expansión de la asequibilidad de la vivienda

La mayor parte de la inversión necesaria para ampliar la asequibilidad de la vivienda en el área del Plan provendrá del financiamiento de la ciudad, estatal y federal, asociaciones con socios sin fines de lucro, subvenciones y proyectos que maximizan la tierra y aprovechan todos los recursos disponibles.

Además, conforme se especifica en el capítulo de Vivienda para todos, el nuevo desarrollo proporcionará el 10 % del área del piso que exceda el área del piso permitida por la zonificación existente como vivienda asequible comprometida, sin incluir la densidad de bonificación conforme a la Sección 7-700. El nuevo desarrollo también estará sujeto a contribuciones al Fondo Fiduciario de Vivienda de acuerdo con las políticas y los procedimientos de contribución de vivienda asequibles de la ciudad vigentes.

### 2. Mejoras a la red de espacio abierto

Como se muestra en la Figura 5, el Plan recomienda una red de espacio abierto completa y conectada compuesta por varias tipologías de parques. Se proporcionarán nuevos espacios abiertos en la Figura 5 a través de un nuevo desarrollo con el tamaño especificado en la Tabla 1. Las mejoras o la expansión de los espacios abiertos existentes serán financiadas por las contribuciones del desarrollador. El Plan recomienda que el espacio abierto n.º 5 representado en la Figura 5 (estacionamiento ubicado en 3850 Mount Vernon Avenue), o una parte de este, funcione como un espacio de reunión común dentro del núcleo comercial. El espacio abierto n.º 11, representado en la Figura 5, servirá como sendero y parque. El Plan también recomienda la asignación de contribuciones para los parques del vecindario Le Bosquet y Elbert Triangle para financiar los equipos del espacio de juego para los niños.

### 3. Mejoras en el paisaje urbano

El Plan recomienda una variedad de mejoras en el paisaje de las calles, que incluyen el subsuelo de los servicios públicos, el paisajismo mejorado y/o los elementos de infraestructura ecológica, una mejor cobertura del dosel de árboles, y mejores conexiones peatonales y de bicicletas. Una parte de las mejoras del panorama urbano se logrará con el desarrollo privado; sin embargo, algunas brechas críticas en el panorama urbano permanecerán. Las mejoras no cubiertas por el desarrollo privado pueden lograrse a través del financiamiento de subsidios garantizados por la ciudad o considerarse como parte del presupuesto de la ciudad y el proceso del CIP durante los 20 años de vida útil del Plan.

### 4. Mejoras en la mitigación de inundaciones y aguas pluviales

El desarrollo privado deberá cumplir con todos los requisitos de aguas pluviales y llanuras de inundación dentro de sus propios sitios. Las inversiones en toda el área en infraestructura de gestión de aguas pluviales se asignarán a través del proceso del CIP de la ciudad.

## FINANCIAMIENTO DE MEJORAS

El costo de los beneficios públicos anteriores se estimó a nivel de planificación. En consonancia con otros planes de áreas pequeñas, la expectativa es que las mejoras del área del plan sean compartidas por la ciudad y el nuevo desarrollo. La “acción” atribuida al nuevo desarrollo se proporciona tanto en especie como a través de contribuciones monetarias de los desarrolladores. Para evaluar el potencial de las contribuciones de los desarrolladores para financiar los beneficios de la comunidad, se considera el costo total de las mejoras con respecto al nuevo desarrollo potencial del área, y se determina una tasa por pie cuadrado. Las tasas de contribución de los desarrolladores para el desarrollo adicional permitido a través del Plan para áreas pequeñas de Arlandria-Chirilagua de 2021 se establecerán a través de un futuro proceso público separado del Concejo Municipal, coherente con otras adopciones de planes para áreas pequeñas.

La participación financiera de la ciudad en la implementación del Plan competirá por el financiamiento a través del programa de mejora de capital (Capital Improvement Program, CIP) de la ciudad y/o fuentes de financiamiento de subvenciones y se prevé que incluya el financiamiento para lo siguiente: proyecto de modernización de Cora Kelley Elementary School, proyecto de vivienda asequible de Alexandria Housing Development Corporation en West Glebe Road y Mount Vernon Avenue, proyectos de infraestructura de aguas pluviales y alcantarillado, dos proyectos de reconstrucción de puentes de Four Mile Run en asociación con Arlington, y mejoras del paisaje urbano, el espacio abierto y la movilidad en áreas no abordadas por el nuevo desarrollo.

Las contribuciones del desarrollador y el requisito de vivienda asequible se calcularán sobre el desarrollo adicional por encima de la “base”, que es el desarrollo que se permitió a través de la zonificación base, como se muestra en el Apéndice de la Figura 20.

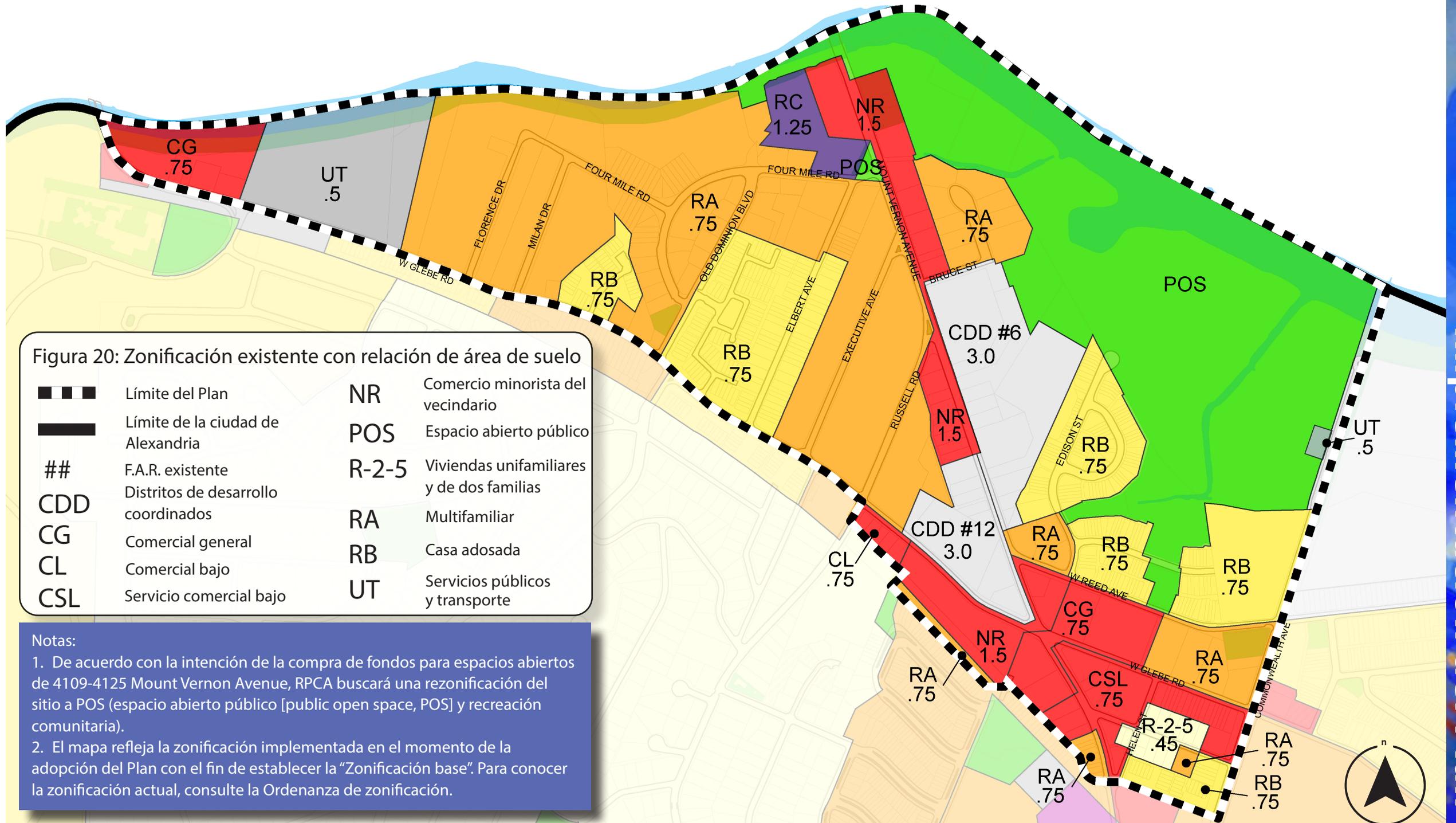


Figura 20: Zonificación existente con relación de área de suelo

	Límite del Plan	NR	Comercio minorista del vecindario
	Límite de la ciudad de Alexandria	POS	Espacio abierto público
##	F.A.R. existente	R-2-5	Viviendas unifamiliares y de dos familias
CDD	Distritos de desarrollo coordinados	RA	Multifamiliar
CG	Comercial general	RB	Casa adosada
CL	Comercial bajo	UT	Servicios públicos y transporte
CSL	Servicio comercial bajo		

Notas:

- De acuerdo con la intención de la compra de fondos para espacios abiertos de 4109-4125 Mount Vernon Avenue, RPCA buscará una rezonificación del sitio a POS (espacio abierto público [public open space, POS] y recreación comunitaria).
- El mapa refleja la zonificación implementada en el momento de la adopción del Plan con el fin de establecer la "Zonificación base". Para conocer la zonificación actual, consulte la Ordenanza de zonificación.

## TAREAS DE IMPLEMENTACIÓN Y FASES

Además de los principales beneficios comunitarios descritos anteriormente, la implementación exitosa del Plan incluirá una amplia variedad de tareas de implementación. La Tabla 6 identifica tareas, responsabilidades y fases anticipadas. Cabe destacar que la tabla no incluye mejoras de infraestructura que generalmente se requieren como parte del desarrollo, como servicios públicos subterráneos, aguas pluviales, alcantarillado sanitario, mejoras de espacios abiertos y paisajes urbanos, ni expectativas con respecto al diseño urbano, según lo establecido en las recomendaciones

### TABLA 3: TAREAS DE IMPLEMENTACIÓN Y FASES

N.º de tarea	N.º de registro	Tarea de implementación	Responsabilidad	Corto (0-5 años)	Medio (6 a 10 años)	Largo (11-15 años)
CULTURA E HISTORIA						
	1-3	Documentar e informar como parte del Informe anual del estado de implementación para el Plan maestro de la ciudad, el nuevo arte público, los murales, los marcadores históricos y otros elementos que celebran la historia cultural de Arlandria-Chirilagua en el desarrollo y la infraestructura nuevos y existentes.	TES de la ciudad, RPCA/ Desarrollador	x	x	x
VIVIENDA PARA TODOS						
	4-26	Informar el progreso anual de las recomendaciones como parte del Informe de estado de implementación para el Plan maestro de la ciudad	Oficina de Vivienda de la Ciudad	x	x	x
	13	Evaluar la necesidad de llevar a cabo un censo de hogares que residen en la comunidad entre 5 y 7 años después de la adopción del Plan para actualizar las necesidades de asequibilidad.	Oficina de Vivienda de la Ciudad	x		
SALUDABLE, SOSTENIBLE Y RESISTENTE						
	28	Buscar oportunidades para proporcionar jardines comunitarios, incluidos jardines de recursos compartidos en parques de la ciudad y/u otras propiedades de la ciudad, como bibliotecas y/o centros recreativos y escuelas. Fomentar un nuevo desarrollo para incorporar áreas para jardines comunitarios en espacios abiertos al aire libre, incluidos espacios abiertos en la azotea.	RPCA de la ciudad/ Desarrollador	x	x	x
	29	Apoyar la inclusión de una clínica médica/dental en el nuevo desarrollo.	Ciudad	x		
	30	Mejorar el acceso de los vecindarios a los recursos comunitarios, como la capacitación laboral y lingüística, el servicio de Internet inalámbrico y los programas para apoyar e involucrar a jóvenes y adultos mayores, e informar el progreso como parte del Informe de estado de implementación anual para el Plan maestro de la ciudad.	Oficina de Vivienda de la Ciudad/socios comunitarios	x	x	x
REUNIRSE Y JUGAR						
	50	Convertir el espacio abierto n.º 6 representado en la Figura 1, o una parte de este, en un espacio de reunión común.	RPCA de la ciudad	x		

N.º de tarea	N.º de registro	Tarea de implementación	Responsabilidad	Corto (0-5 años)	Medio (6 a 10 años)	Largo (11-15 años)
	51	Construir el espacio abierto n.º 11 representado en la Figura 1 como un parque/sendero de conexión.	RPCA de la ciudad/ Desarrollador	x	x	x
	52	Mejorar los parques Le Bosquet y Elbert Triangle con espacios de juego.	RPCA de la ciudad	x		
USO DE LA TIERRA Y DISEÑO URBANO						
	56	Llevar a cabo un estudio para determinar la necesidad de una nueva zona, o enmiendas a una zona existente, que implemente la intención del Plan de incentivar la asequibilidad de la vivienda y permitir la flexibilidad de los usos para mantener los servicios, comerciales y minoristas locales que atienden a los vecindarios.	PZ de la ciudad	x		
	61	Realizar una encuesta de las empresas actuales después de la adopción del Plan y proporcionar la asistencia técnica necesaria para mantener y hacer crecer sus operaciones a fin de retener a estas empresas de servicio comunitario.	Oficina de Vivienda de la Ciudad, AEDP	x		
	62	Evaluar los impactos del mercado en las empresas identificadas en la encuesta mencionada en el punto n.º 61, incluida la asequibilidad de los espacios minoristas, cinco años después de la adopción del Plan. Proporcionar una actualización al Concejo Municipal con una recomendación sobre si se justifican medidas adicionales para retener estos usos de servicios comunitarios.	AEDP, PZ de la ciudad	x		
	63	Modificar la Ordenanza de zonificación para permitir vendedores de pequeña escala.	PZ de la ciudad	x		
	64	Trabajar con las partes interesadas de la comunidad para desarrollar los parámetros del nuevo programa de vendedores callejeros.	PZ de la ciudad, AEDP	x		
	65	Brindar asistencia a emprendedores y empresas existentes sobre los permisos necesarios. Se proporcionará asistencia en español según sea necesario para garantizar que todos los posibles vendedores del vecindario tengan acceso equitativo a la oportunidad de emprendimiento.	AEDP SBDC de la ciudad; socios comunitarios	x	x	x
	68	Explorar la modernización del Centro de Recreación Leonard "Chick" Armstrong en coordinación con el proyecto de modernización de la Cora Kelly Elementary School.	PZ RPCA ACPS de la ciudad	x	x	
ACCESO SEGURO Y MOVILIDAD						
	91	Evaluar la seguridad multimodal, el acceso, la conectividad y la gestión al bordillo a lo largo de Mount Vernon Avenue y East y West Glebe Road, e implementar mejoras en la intersección y carretera como se muestra en la Figura 19.	TES de la ciudad	x		
IMPLEMENTACIÓN						
	101	Establecer una política de contribuciones del desarrollador para implementar los servicios comunitarios identificados	PZ de la ciudad	x		
	102	Establecer un fondo de contribución del desarrollador	PZ de la ciudad	x		



Apéndice

# PROCESO DE PLANIFICACIÓN COMUNITARIA

En otoño de 2019, la ciudad lanzó un proceso de planificación comunitaria para actualizar el Plan del vecindario de Arlandria de 2003 con una visión a largo plazo para el uso de la tierra, viviendas asequibles, parques y espacios abiertos, salud y sostenibilidad, y seguridad y movilidad. Actualizar los objetivos y las estrategias de la visión a largo plazo para el vecindario es particularmente importante con la llegada por fases planificada de Amazon en Crystal City, y el campus de innovación tecnológica de Virginia y la estación de Metrorail en North Potomac Yard.

El alcance inicial del proyecto incluyó los vecindarios de Del Ray y Arlandria-Chirilagua y la difusión comenzó al buscar aportes sobre cómo los miembros de la comunidad ven y experimentan su vecindario. Con el apoyo de una subvención de impacto en la comunidad de VHDA, se realizaron eventos emergentes móviles, reuniones comunitarias y reuniones de partes interesadas específicas en otoño e invierno de 2019, donde el personal estuvo disponible para responder a preguntas y recibir comentarios. Se produjo un video informativo que resume las actividades y los comentarios de la comunidad hasta la fecha. Todos los aportes recibidos se sintetizaron y se identificaron temas que informaron el proceso de planificación en el futuro. A principios de 2020 antes de la pandemia de la COVID-19, el personal compartió con la Comisión de Planificación y el Concejo Municipal el progreso y el impulso obtenido durante las sesiones de difusión de otoño/invierno y escucha comunitaria.

El compromiso se llevó a cabo primero en español con una traducción al inglés, a través de eventos convocados por la ciudad, organizaciones existentes, eventos emergentes, jornadas de puertas abiertas y reuniones presenciales y virtuales de partes interesadas. Mediante conversaciones enfocadas con la comunidad y la comprensión de las presiones del mercado con el nuevo desarrollo en el área circundante, los

objetivos de la actualización del Plan Arlandria-Chirilagua se desarrollaron con un enfoque especial en la preservación y expansión de la asequibilidad de la vivienda y la fortaleza de este distrito comercial único de la comunidad y el vecindario.

Estos objetivos son la base sobre la cual se redactaron las recomendaciones del Plan.

La opinión de la comunidad se registró a través de comentarios escritos y verbales recibidos a través de todos los lugares de participación, incluidos cuestionarios bilingües distribuidos en puntos clave del proceso, algunos de los cuales presentaron breves videos bilingües para garantizar respuestas informadas y sustanciales.

La difusión pasiva para crear conciencia y fomentar el compromiso incluyó la exhibición de carteles en todo el vecindario con instrucciones sobre cómo involucrar al equipo de planificación y proporcionar comentarios a través de WhatsApp u otros medios. También se publicó información en la página web del proyecto, el calendario de la ciudad; la distribución de folletos a edificios residenciales y de oficinas del área; el servicio de noticias electrónicas de la ciudad; publicaciones en redes sociales; y correos electrónicos. La cobertura continua de noticias ocurrió en Univision y El Tiempo Latino.

Se recibieron cartas de respaldo de la Comisión de Parques y Recreación, la Comisión de Transporte y el Comité Asesor de Asequibilidad de la Vivienda de Alexandria



En español  
primero

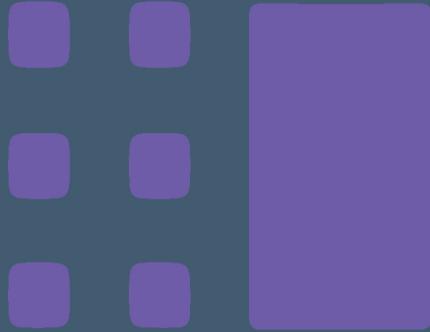
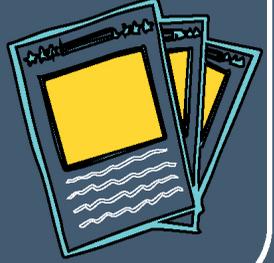
75+ palabras  
traducidas



# ARLANDRIA / CHIRILAGUA IMPACTO EN NÚMEROS



Más de **900**  
respuestas a  
nuestros  
cuestionarios



Invitamos y  
participamos  
en **30**  
reuniones  
virtuales



Interacción con más de **13**  
líderes comunitarios y  
organizaciones



Se promovió el plan y  
respondimos preguntas  
por mensajes de texto,  
videos, WhatsApp  
carteles / letreros y Facebook Live



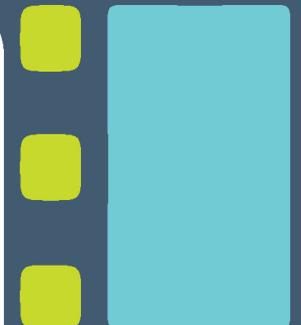
Hicimos más de  
**20** eventos  
emergentes  
en persona



Enviamos postales y  
cartas para  
informar  
los residentes sobre el  
proceso de planificación

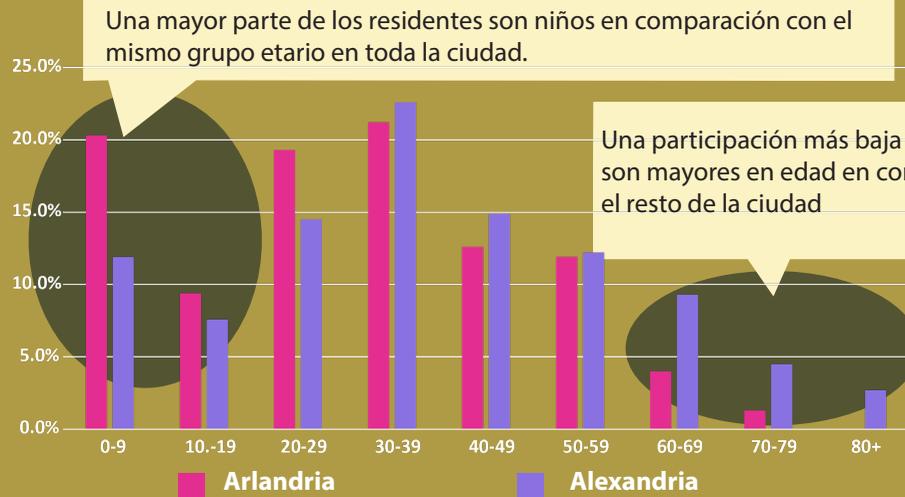


Hicimos más de **10**  
eventos  
emergentes en  
persona



# ARLANDRIA-CHIRILAGUA ANÁLISIS DEMOGRÁFICO DE 2019 - 2020 DEL PLAN DE ÁREA PEQUEÑA

## Población por edad



## Población del vecindario de Arlandria-Chirilagua

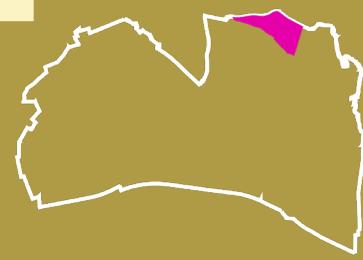
Estimación de la población para el 2021, Ciudad de Alexandria P&Z-NPCD

~5,085

## Área del vecindario de Arlandria-Chirilagua

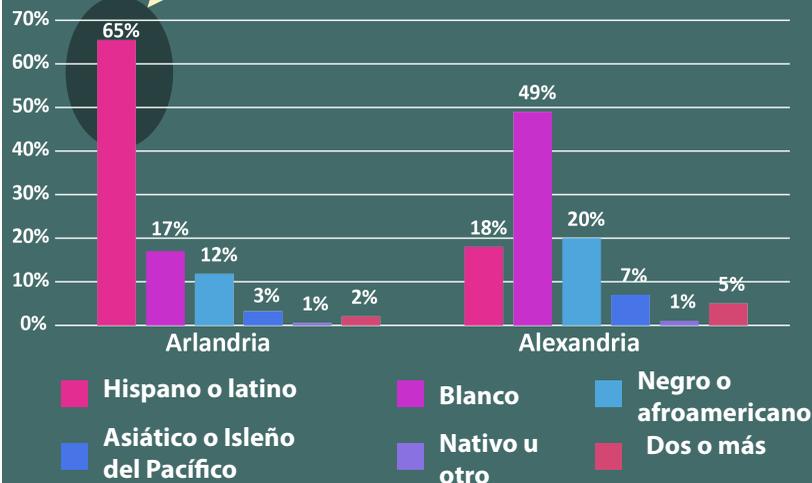
P&Z-NPCD de la ciudad de Alexandria

~20 acres



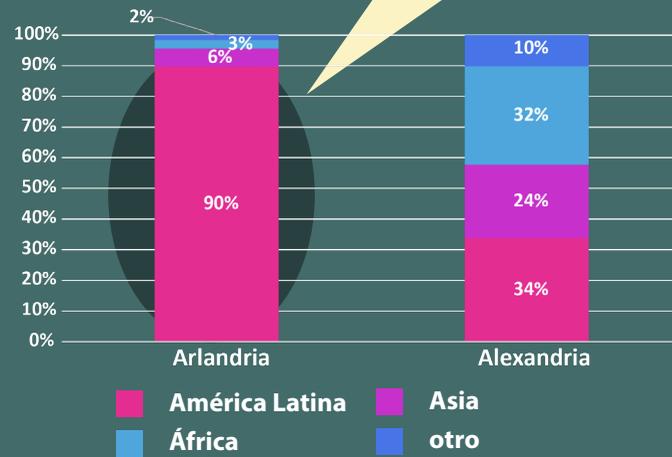
## Cambio a raza y origen étnico

Alrededor del 65 % de los residentes de Arlandria-Chirilagua se identifican como hispanos o latinos.



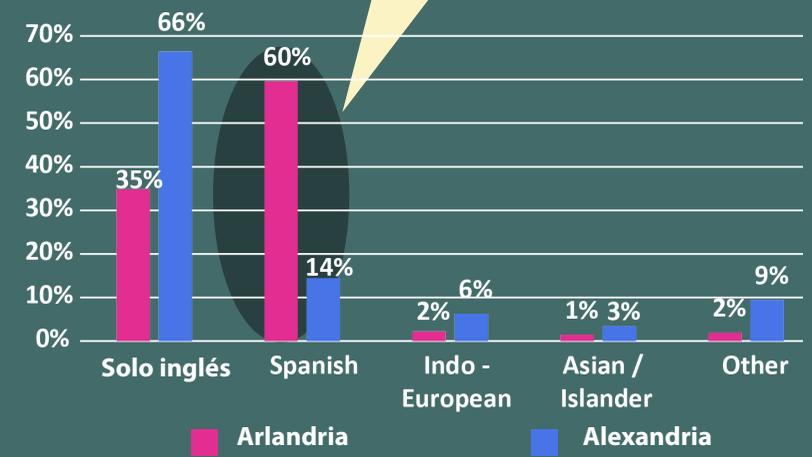
## Lugar de nacimiento de Población nacida en el extranjero

América Latina representa el 90 % del lugar de nacimiento para la población nacida en el extranjero



## Idioma que se habla en casa

Más de la mitad de los residentes de Arlandria-Chirilagua hablan español en casa.

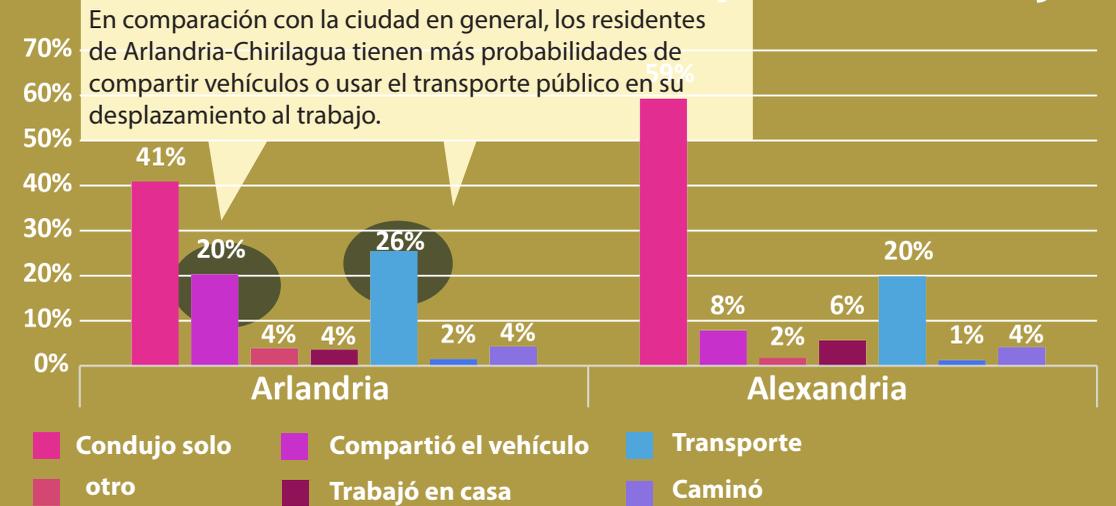


Estimaciones de 5 años de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2019, Oficina del Censo de los EE. UU.

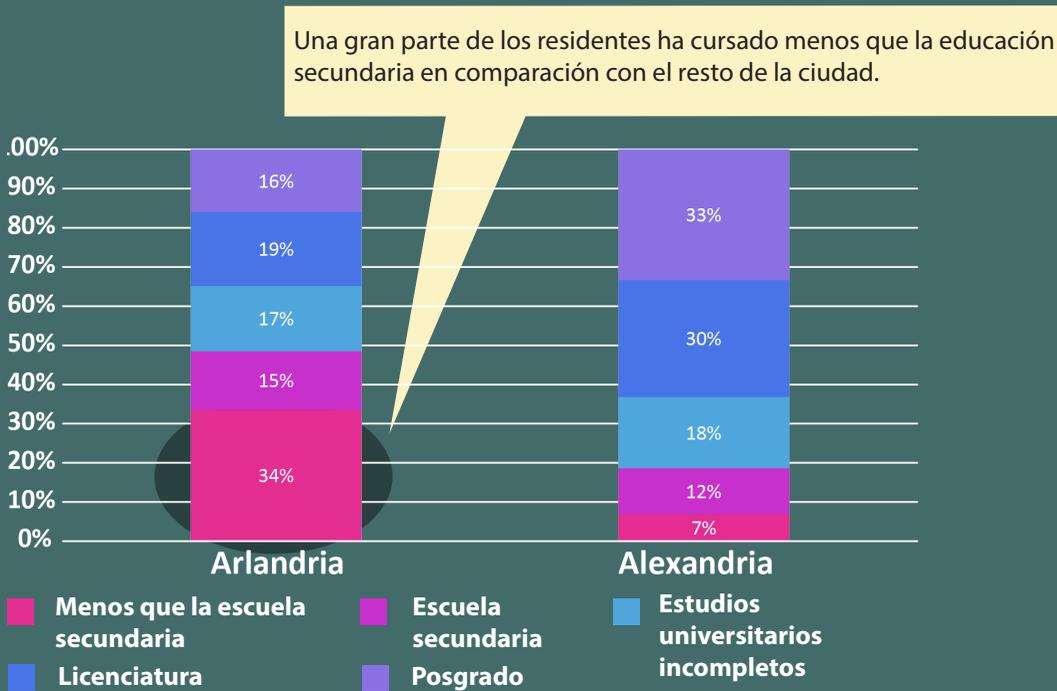
## Ingreso familiar



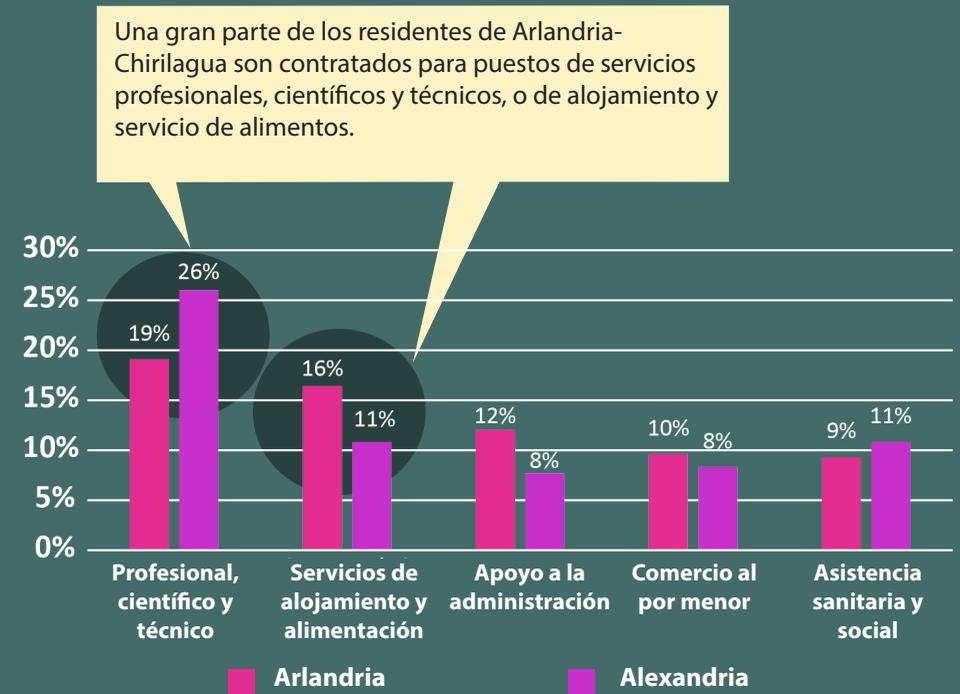
## Medios de transporte al trabajo



## Logro educativo

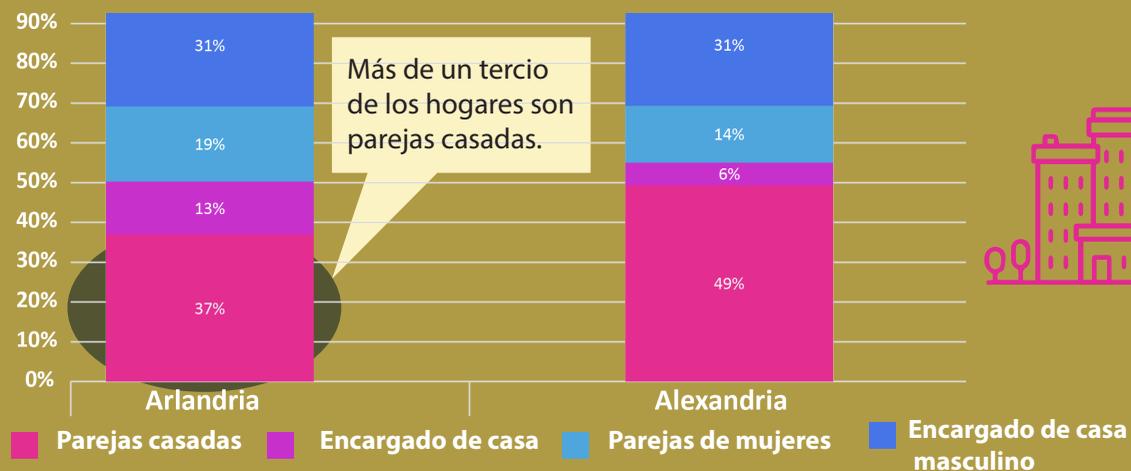


## Las 5 industrias principales



2019 American Community Survey 5-year Estimates, US Census Bureau

## Tipos de hogares



~2,522

## Unidades de vivienda

Datos de construcción de 2021, ciudad de Alexandria ITS-GIS

~2.8 %

## Vacante de unidades

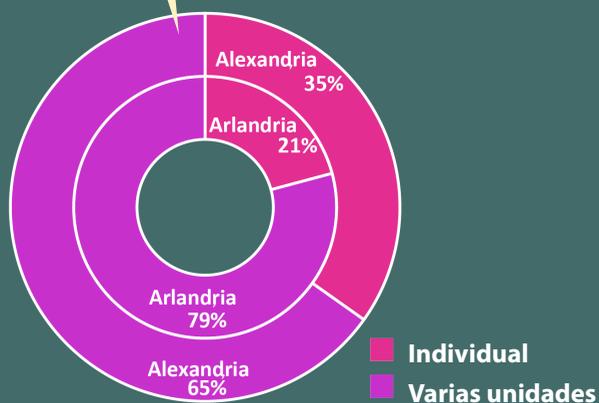
Estimación de la población para el 2021, Ciudad de Alexandria P&Z-NPCD

## Propiedad de unidades ocupadas



## Tipos de unidades

Las unidades multifamiliares ocupan la mayoría de los tipos de unidades en el vecindario.



## Año de mudanza

Un tercio de los residentes se mudó al vecindario de Arlandria-Chirilagua hace más de diez años.



## Valor de las unidades de vivienda ocupadas por el

Más de dos tercios de las unidades ocupadas por el propietario están valoradas en menos de \$500,000.



Estimaciones de 5 años de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 2019, Oficina del Censo de los EE. UU.

