

Plan de Alex West

BORRADOR de recomendaciones

Comentarios públicos del 4 al 31 de marzo de 2024

¡Comparta sus ideas!

Este documento contiene el proyecto de recomendaciones para el futuro Plan de Alex West. En la primera sección del documento se incluye el borrador de recomendaciones, seguido de mapas y tablas que corresponden a una o varias de las recomendaciones y proporcionan detalles y contexto adicionales.

El proyecto de recomendaciones, los mapas y las tablas son el primer elemento del futuro Plan que se publicará para comentarios de la comunidad. A medida que avance el proceso de planificación, se liberarán más componentes del borrador del Plan, incluidos:

- El texto del Plan: más detalles relacionados con las recomendaciones y la *intención* del Plan.
- Estándares de diseño urbano: más detalles sobre los estándares para el nuevo desarrollo.
- Tabla de implementación: resumen de quién o qué entidad es responsable de cada recomendación.
- Apéndices: información complementaria que era parte del desarrollo del Plan.

Oportunidades para proporcionar comentarios: ¡Queremos saber de usted!

El período de comentarios para el Borrador de recomendaciones estará abierto del lunes 4 de marzo al domingo 31 de marzo de 2024.

A continuación se enumeran diferentes formas de compartir sus comentarios sobre el borrador de recomendaciones:

- A través de la página web del proyecto: alexandriava.gov/AlexandriaWest y los formularios de comentarios: [inglés](#), [español](#), [árabe](#) y [amáríco](#)
- A través del [StoryMap de recomendaciones](#)
- Por correo electrónico o teléfono con Christian Brandt, planificador urbano christian.brandt@alexandriava.gov, 703.746.3895

Los comentarios públicos se publicarán en la página web del proyecto semanalmente y ayudarán a informar del borrador final del Plan que se publicará en el verano de 2024.

¿Tiene preguntas? Comuníquese con José Delcid, planificador urbano

Tel.: 703-746-3837 Correo electrónico: jose.delcid@alexandriava.gov

Borrador de recomendaciones

01 Usos de la tierra

La Figura 1 (“Mapa de estrategia de uso de la tierra”) representa los límites del Área de enfoque, el Área 2 y el Área 3. El desarrollo en estas áreas estará sujeto a la intención del Plan, las Recomendaciones del Plan y todos los anexos del Plan aplicables, incluidas las Tablas 1 y 2 (“Criterios de Área de enfoque y Área 2”) y la Tabla 4 (“Tabla de desarrollo del vecindario”).

A los efectos de este Plan, el término “desarrollo” se refiere a la nueva construcción o reurbanización utilizando las disposiciones del Plan.

A. Generalidades

1. Los usos de la tierra cumplirán con todas las disposiciones aplicables de los usos de la tierra que se muestran en la Figura 2 (“Mapa de usos de la tierra”).
2. Las instalaciones y los usos de la ciudad, si se proporcionan, pueden estar ubicados dentro de las designaciones de uso de tierra residencial y residencial/comercial.
3. Los nuevos usos como almacenes, edificios de almacenamiento, centros de datos y otros usos no son coherentes con la intención del Plan.

B. Comercio minorista

4. Los usos comerciales son obligatorios en las fachadas de planta baja en las Áreas minoristas requeridas, como se muestra generalmente en la Figura 2.
 - a. Los usos en las Áreas minoristas requeridas tendrán un alto grado de actividad peatonal y pueden incluir comercio minorista, restaurantes, servicios personales, recreación y entretenimiento, o usos similares.
 - b. La intención es que los espacios de comercio minorista se diseñen y configuren de manera que se fomenten los usos y servicios que atiendan los vecindarios necesarios para las comunidades existentes y planificadas, incluidos usos como centros de cuidado infantil/educación temprana, mercados de alimentos u otros usos que atiendan los vecindarios comparables.

- c. Los usos minoristas no típicos que no tienen un alto grado de actividad peatonal también pueden permitirse en una medida limitada si proporcionan un componente de servicio público, como proporcionar espacios comunitarios flexibles que sean de acceso público para reuniones comunitarias u otras actividades públicas.
5. Se alientan los usos minoristas, pero no se requieren, en la fachada de planta baja en las Áreas minoristas alentadas, como se muestra generalmente en la Figura 2.
6. El diseño de espacios de comercio minorista de planta baja en las Áreas minoristas requeridas y alentadas estará sujeto a los elementos aplicables de los Estándares de diseño urbano.
7. El comercio minorista de planta baja puede proporcionarse en otras ubicaciones del área del Plan si lo permite la Ordenanza de zonificación.
8. Se permiten los usos provisionales si no impiden el desarrollo futuro previsto por el Plan. Los usos permitidos incluyen usos como programación comunitaria, espacios públicos flexibles en interiores y exteriores, restaurantes al aire libre, espectáculos comunitarios, instalaciones de arte públicas, actividades culturales, mercados agrícolas, parques pequeños, espacios abiertos emergentes, camiones de comida, y otros usos y actividades similares.

C. Alturas de edificios

9. Las alturas máximas de edificios cumplirán con las alturas de edificios descritas en la Figura 3 (“Mapa de alturas de edificios”). Además, los edificios en el Área de enfoque y Área 2 son elegibles para solicitar una altura del edificio adicional de conformidad con todas las disposiciones aplicables de la Sección 7-700 de la Ordenanza de zonificación.

D. Diseño

10. Todo desarrollo estará sujeto a todas las disposiciones aplicables de los Estándares de diseño urbano.
11. Los vecindarios dentro del Área de enfoque generalmente serán coherentes con la intención y las recomendaciones del Plan y con las Figuras 10 a 20 (“Elementos del marco del Plan del vecindario”).
12. Como parte del desarrollo de cada cuadra, el desarrollo proporcionará separaciones internas en la mitad de la cuadra y/o conexiones peatonales cuando sea factible.



E. Estacionamiento

13. El desarrollo que se produzca en los estacionamientos existentes proporcionará un nuevo estacionamiento para usos existentes y futuros que sea coherente con la Ordenanza de zonificación.

02 Vivienda

A. Generalidades

14. El desarrollo residencial proporcionará un 10% de viviendas asequibles comprometidas o una cantidad coherente con las políticas, las reglamentaciones y los procedimientos de contribución a la vivienda asequible de la ciudad vigentes en el momento en que se presente el desarrollo para su revisión, lo que sea mayor.
15. La reurbanización residencial en los Distritos de desarrollo coordinado que soliciten una densidad superior a la planificada como parte de este Plan proporcionará un tercio de la densidad residencial adicional como vivienda asequible comprometida o una cantidad coherente con las reglamentaciones, las políticas y los procedimientos de contribución a la vivienda asequible de la ciudad vigentes en el momento en que se presente el desarrollo para su revisión, lo que sea mayor.
16. Las contribuciones a la vivienda asequible serán coherentes con las reglamentaciones, las políticas y los procedimientos de contribución a la vivienda asequible de la ciudad vigentes en el momento en que se presente el desarrollo para su revisión.
17. Conforme a la Sección 7-700 de la Ordenanza de zonificación, se permite una densidad de bonificación superior al 30% en el Área de enfoque y Área 2 para fomentar la producción de unidades asequibles adicionales.
18. El desarrollo residencial debe ofrecer una variedad de tipos de vivienda, diseños y antigüedades en todo el área del plan para satisfacer la demanda de vivienda actual y futura y adaptarse a diferentes tamaños de hogares, composiciones, etapas de la vida y capacidades.

B. Asociaciones

19. Para ampliar la asequibilidad de la vivienda en el área del Plan, la Oficina de Vivienda:
 - a. Facilitará asociaciones para maximizar el uso de las oportunidades de tierras privadas y públicas y de ubicación conjunta, y aprovechar todos los recursos disponibles para el desarrollo de viviendas asequibles comprometidas.

- b. Trabaja con propietarios privados para abordar las necesidades de capital en edificios existentes a cambio de la preservación de la asequibilidad comprometida y del mercado y la expansión de la asequibilidad. Esto puede incluir donaciones de edificios existentes para preservar la asequibilidad cuando se produzca la reurbanización y el derecho potencial de negativa para que la ciudad adquiera propiedades asistidas si se venden.
- c. Explorará oportunidades con propietarios que solicitan el desarrollo para expandir o ampliar las opciones de asequibilidad comprometida existentes.

C. Protecciones para inquilinos

20. Para mitigar el posible desplazamiento en el área del Plan, la Oficina de Vivienda tiene previsto:

- a. Trabaja 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.
- b. Ofrecerá la mediación entre propietarios e inquilinos y otro tipo de apoyo, incluidos servicios de prevención de desalojo.
- c. Promoverá y buscará el cumplimiento de la Política de aumento voluntario del alquiler de la ciudad para ayudar a moderar los aumentos de alquileres anuales y la aplicación de tarifas excesivas.
- d. Promoverá y buscará compromisos de los desarrolladores para cumplir con las protecciones mejoradas para los inquilinos afectados donde se proponga la reurbanización. Estos incluyen el apoyo a los inquilinos durante la reubicación, incluidos los derechos de notificación ampliados y la asistencia de reubicación y traslado financiada por el desarrollador; la coordinación de los servicios de apoyo ofrecidos por Escuelas Públicas de la Ciudad de Alexandria (Alexandria City Public Schools, ACPS), el Departamento de Servicios Humanos y Comunitarios (Department of Community and Human Services, DCHS) y otras agencias de la ciudad; la notificación oportuna de las reuniones de residentes para que el personal de la ciudad pueda supervisar el proceso de reubicación de inquilinos; así como el derecho a regresar para los inquilinos al día con sus obligaciones de acuerdo con la política y las prácticas de la ciudad vigentes en el momento en que las propuestas de desarrollo se aceptan para la revisión.

- e. Se asociará con el DCHS y otros departamentos de la ciudad para emparejar la asistencia de vivienda con el desarrollo de la fuerza laboral, la capacitación laboral y otros programas de autosuficiencia.

D. Propiedad de vivienda

- 21. Para apoyar a las comunidades de condominios y asociación de propietarios de vivienda (Homeowners' Association, HOA) del área del Plan, la Oficina de Vivienda:
 - a. Proporcionará asistencia técnica, incluida la capacitación de gobernanza, a comunidades de condominios y HOA, que proporcionan una fuente importante de asequibilidad.
 - b. Ampliará el acceso a la capacitación para propietarios de vivienda, asesoramiento y otros recursos para los residentes.
 - c. Buscará formas de crear nuevas viviendas asequibles, incluidas las oportunidades de crear estructuras de propiedad y gobernanza que profundicen la asequibilidad y la estabilidad de la vivienda a largo plazo (p. ej., fideicomisos comunitarios de tierras y cooperativas de capital compartido).

03 Movilidad

A. Generalidades

- 22. El desarrollo proporcionará las calles, cuadras y conexiones como se describe generalmente en la Figura 4 (“Mapa de la red de calles”) como parte del desarrollo. Todas las calles nuevas en el área del Plan se construirán y dedicarán como calles públicas a menos que se apruebe lo contrario como parte del proceso de revisión del desarrollo.
- 23. Los diseños de calles se adherirán a las secciones transversales de las calles según se describe en los Estándares de diseño urbano.
- 24. La ciudad trabajará con los propietarios y otros socios para estudiar y abordar problemas relacionados con la movilidad en las intersecciones y en las áreas identificadas en la Figura 5 (“Mapa de áreas de estudio de transporte futuro”).

B. Red de peatones y bicicletas

25. El desarrollo proporcionará una red de instalaciones para bicicletas como se describe generalmente en la Figura 6 (“Mapa de red de bicicletas”). El desarrollo que se produce en el Área 2 y el Área 3, como se muestra en la Figura 1 (“Mapa de estrategia de uso de la tierra”), proporcionará nuevas conexiones de bicicleta que se vinculan a la red que se muestra en la Figura 6.
26. El desarrollo garantizará y apoyará el acceso a opciones de movilidad compartida (por ejemplo, Capital Bikeshare, scooters sin base, etc.).
27. Se prohíben cortes de bordillo, entradas al garaje y funciones similares a lo largo de las instalaciones designadas para bicicletas y a lo largo de Beauregard Street, Seminary Road, Duke Street y King Street. Esto no se aplica a los cortes de bordillo necesarios para cualquier calle planificada.
28. Cuando sea posible, la ciudad trabajará con los propietarios para agregar conexiones de bicicletas adicionales que no se muestran en la Figura 6 a otros parques y rutas.
29. El desarrollo proporcionará conexiones y cruces peatonales seguros, bien iluminados y compatibles con la Ley para Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act, ADA), incluidas aceras, para todas las conexiones internas y de desarrollo no automotoras, dentro de cuadras de desarrollo más grandes.

C. Seguridad y movilidad

30. La intersección de Seminary Road y Beauregard Street se mejorará para acomodar mejor y garantizar la seguridad de todos los usuarios, como se muestra generalmente en la Figura 7 (“Mejoras en la intersección de Seminary y Beauregard”).
31. Los paisajes urbanos en las arterias principales (King Street, Seminary Road y Duke Street) se configurarán como se muestra generalmente en los Estándares de diseño urbano.
32. La ciudad explorará opciones para mejorar la seguridad y accesibilidad de todos los usuarios en Seminary Road, generalmente desde Mark Center Drive hasta Library Lane.

D. Transporte público

33. Como parte de la mejora del tránsito público multimodal, se establecerá una nueva instalación de autobuses dentro del Vecindario 4 en la ubicación como se muestra generalmente en la Figura 13 (“Vecindario 4”).



34. El desarrollo proporcionará todas las instalaciones de tránsito público necesarias y mejoras para mitigar el impacto causado por el desarrollo.
35. La ciudad coordinará con todos los socios de tránsito público aplicables para explorar realces y mejoras en las instalaciones de tránsito público existentes.

04 Parques públicos y espacios abiertos

A. Generalidades

36. El desarrollo proporcionará una red de parques públicos/espacios abiertos de acceso público, como se muestra generalmente en la Figura 8 (“Mapa de parques públicos y espacios abiertos”) y se especifica en la Tabla 3 (“Parques nuevos”), que incluye lo siguiente:
 - a. Los nuevos parques públicos/espacios abiertos serán totalmente accesibles para el público a través de la dedicación a la ciudad o mediante la provisión de servidumbres de acceso público perpetuo.
 - b. Los nuevos parques/espacios abiertos tendrán múltiples entradas de acceso público y consistirán en una mezcla de tipologías y servicios. Todos los parques públicos/espacios abiertos en el área del Plan serán diseñados, con información de la comunidad, para ser interconectados, funcionales, utilizables, acogedores y fomentar la interacción social, además de incluir áreas de reunión y facilitar la recreación.
 - c. Se mejorará el acceso a todos los parques públicos y de servidumbre pública existentes.
 - d. Las instalaciones recreativas de la ciudad pueden estar ubicadas dentro del espacio abierto recomendado por el Plan.

B. Espacio abierto en el sitio

37. Además del espacio abierto de acceso público requerido en la Figura 8, todos los nuevos edificios multifamiliares, excluidos los edificios de uso mixto/minoristas, proporcionarán un mínimo del 20% del espacio abierto de planta baja en el sitio. Los edificios de uso mixto/comercio minorista, las casas adosadas y las casas adosadas apiladas proporcionarán un mínimo del 25% de espacio abierto en el sitio, incluido el espacio abierto tanto en la planta baja como por encima de la misma.

38. El desarrollo en el vecindario 9 (consulte la Figura 18, “Vecindario 9”) puede incluir usos residenciales o comerciales. Si los usos son residenciales, el desarrollo en el Vecindario 9 proporcionará 10 000 pies cuadrados adicionales de espacio público abierto consolidado dentro del vecindario y consolidado con uno de los otros parques planificados.

C. Arte público y programación de espacios abiertos

39. El arte público proporcionado como parte del desarrollo resaltaré la diversidad cultural del área del Plan.
40. Se fomentan y permitirán eventos especiales, actividades comunitarias y actividades culturales en apoyo de la intención del Plan, sujeto a todas las aprobaciones y permisos aplicables de la Ciudad, como parte de la aprobación de servidumbres de acceso público en nuevos espacios públicos abiertos.
41. Se alientan los usos intermedios de recreación y entretenimiento en los estacionamientos de superficie existentes en la medida de lo posible.
42. Las estructuras accesorias de parques, tales como, entre otras, los baños, pueden proporcionarse dentro de los espacios abiertos de acceso público requeridos si son coherentes con la intención de las políticas de espacios abiertos y el Plan y están aprobadas como parte del proceso de revisión del desarrollo.

05 Sostenibilidad, infraestructura e instalaciones comunitarias

A. Dosel de árboles

43. El desarrollo proporcionará un dosel de árboles en el sitio coherente con las políticas aplicables de la ciudad en el momento en que se presente el desarrollo para la revisión. Si el dosel de árboles requerido no puede cumplirse en el sitio, el desarrollador puede plantar árboles fuera del sitio dentro del área mostrada en la Figura 1 (“Mapa de estrategia de uso de la tierra”) en la que se encuentra el desarrollo, o en lugares comparables aprobados por la ciudad.

B. Construcción ecológica, eficiencia energética y gestión de aguas pluviales

44. El desarrollo cumplirá con la Política de construcción ecológica de la ciudad en el momento en que se presente el desarrollo para la revisión.



45. El desarrollo por parte de grandes propietarios explorará oportunidades para la implementación de medidas y enfoques de sostenibilidad en todo el distrito.
46. El desarrollo proporcionará la infraestructura necesaria para el desarrollo e incorporará todas las políticas y prácticas de sostenibilidad de la ciudad aplicables.