



Ciudad de Alexandria, Virginia

Departamento de Planificación y Zonificación

Preguntas frecuentes

Enmienda propuesta al texto de zonificación de altura suplementaria

- I. ¿Se llevará a cabo una reunión comunitaria en mayo para hablar de la enmienda propuesta al texto de zonificación de altura suplementaria? *Respuesta:* Sí. La reunión comunitaria número dos (2) se llevará a cabo el jueves, 19 de mayo de 7:00 a 9:00 p.m. Esta reunión virtual se llevara a cabo por Zoom. Para inscribirse en el seminario web de Zoom, por favor use este enlace: https://zoom.us/webinar/register/WN__s4au3nXR_SkzUtK2bZG4g
- ID del seminario web:** 939 0324 7787
Contraseña de la reunión: 215700
Por teléfono: 301-715-8592
- II. ¿Hay una página web con información sobre esta enmienda propuesta al texto? *Respuesta:* Sí; puede acceder a la página web del proyecto de la enmienda sobre la propuesta al texto de zonificación de altura suplementaria aquí: <https://www.alexandriava.gov/zoning/bonus-height>
- III. ¿Con quién me comunico si quiero hacer comentarios o si tengo una pregunta sobre la enmienda propuesta del texto? *Respuesta:* Los comentarios o preguntas se pueden enviar al siguiente personal del Departamento de Planificación y Zonificación:
- Nancy Williams a Nancy.Williams@alexandriava.gov
 - Patrick Silva a Patrick.Silva@alexandriava.gov
- IV. ¿Qué es la sección 7-700 de la ordenanza de zonificación? *Respuesta:* [La sección 7-700 de la ordenanza de zonificación](#) se conoce como el Programa de densidad y altura suplementarias de la ciudad. Esta sección de la ordenanza de zonificación permite aumentos de la proporción de superficie cubierta, densidad y altura y reducciones del estacionamiento requerido dentro de la propiedad para incentivar la provisión de viviendas para personas de ingresos bajos y moderados. La sección 7-703 tiene dos elementos:

En la actualidad, la sección 7-703(A) afirma (y no se propone cambiarla bajo la enmienda propuesta) que: *La proporción de superficie cubierta y la densidad no se pueden aumentar de conformidad con la sección 7-700 más del 30 por ciento de la proporción de superficie cubierta y densidad permitidas de otro modo por esta ordenanza, a menos que un aumento de porcentaje mayor esté diseñado específicamente en un área chica del capítulo del plan del plan maestro. El aumento permitido bajo la sección 7-700 excluye otros aumentos de la proporción de superficie cubierta y densidad permitidos bajo cualquier otra sección de la ordenanza.*

En la actualidad, la sección 7-703(B) afirma que: *La altura no se puede aumentar de conformidad con esta sección más de 25 pies por encima de la altura permitida de otro modo por esta ordenanza, quedando entendido, no obstante, que no se puede permitir que ningún edificio ubicado en cualquier zona o distrito de altura en el que la altura máxima permitida sea de 50 pies o menos supere tales límites de altura.*

- V. ¿Cuáles son los cambios que se proponen bajo la enmienda propuesta del texto de altura suplementaria? *Respuesta:* Los cambios propuestos a la [sección 7-703\(B\)](#), la disposición de altura suplementaria, están resaltados en rojo a continuación:

Propuesto
7-703(B)

1. No se permiten aumentos de altura de conformidad con esta sección en los casos de viviendas de familia unifamiliares, viviendas de dos familias o casas adosadas.
2. La altura no se puede aumentar de conformidad con esta sección más de 25 pies por encima de la altura permitida de otro modo por esta ordenanza, quedando entendido, no obstante, que no se puede permitir que ningún edificio ubicado en cualquier zona en la que la altura máxima permitida sea de menos de 45 pies o un distrito de altura en el que la altura máxima permisible sea de 50 pies o menos supere tales límites de altura.

- VI. ¿Cómo se define la vivienda asequible? *Respuesta:* La vivienda de alquiler asequible se define como vivienda asequible para familias con ingresos del 60% o menos del ingreso medio para el área (AMI, por sus siglas en inglés). La vivienda de alquiler para la fuerza laboral se define como vivienda asequible para personas con ingresos del 61% al 80% del AMI. En la ciudad, las viviendas más asequibles aún, para personas con ingresos del 40% del AMI o menores, se suelen denominar viviendas de bajos ingresos o viviendas muy asequibles. Puede encontrar más datos específicos sobre estas categorías de ingresos para Alexandria en la diapositiva 4 de la presentación de la reunión informativa sobre altura suplementaria del 12 de abril, que se encuentra en el sitio web [de altura suplementaria](#). Las definiciones de vivienda para ingresos bajos a medios varían en la región.

- VII.** ¿La ciudad tiene un mapa de la vivienda asequible existente? *Respuesta:* Sí; hay un mapa de [vivienda de alquiler asequible comprometida](#) (construida y en construcción) para Alexandria publicado en el sitio web de altura suplementaria. Usted puede acceder al mapa haciendo clic en el hipervínculo.
- VIII.** ¿En qué lugares será aplicable la altura suplementaria bajo los cambios propuestos? *Respuesta:* Sería aplicable a las áreas que permiten viviendas multifamiliares siempre que cumplan con las normas de zonificación y otras consideraciones normativas. **El personal está en el proceso de crear un mapa para mostrar las áreas de la ciudad donde posiblemente sería aplicable la propuesta.**
- IX.** ¿Esto será aplicable a las viviendas unifamiliares, viviendas de dos familias y casas adosadas? *Respuesta:* No.
- X.** ¿Dónde se pueden encontrar las disposiciones y el mapa de los distritos de altura de la ciudad? *Respuesta:* Las disposiciones de altura de la ciudad se encuentran en la [sección 6-400 de la ordenanza de zonificación](#). Puede encontrar el mapa de distritos de altura en línea en [Mapa de distritos de altura](#) (*Por favor asegúrese de que su navegador esté completamente actualizado cuando haga clic en el hipervínculo. Una vez que aparezca el mapa, haga clic en cualquier distrito de altura delineado en el mapa y aparecerá información sobre ese distrito de altura en la esquina inferior izquierda del mapa.*)
- XI.** ¿Qué distritos de altura son aplicables en la zona Old Town (Centro histórico)? *Respuesta:* La mayoría de Old Town está cubierta ya sea por el distrito de altura número uno (1) o el distrito de altura número tres (3). El distrito de altura número uno (1) tiene un límite de altura de 50 pies, y el distrito de altura número tres (3) tiene un límite de altura de 30 pies y 50 pies con un permiso de uso especial.
- XII.** ¿Cuántos pisos se anticipa que se podrán construir de conformidad con la enmienda de texto propuesta? *Respuesta:* La altura adicional permitida bajo la sección 7-703(B) no cambiará bajo esta propuesta. La altura permisible continuará siendo 25 pies. Se podría agregar un máximo de dos pisos para zonas de 25 pies usando un permiso de uso especial.
- XIII.** ¿Las disposiciones de esta propuesta serán por derecho? *Respuesta:* No; de conformidad con los reglamentos existentes bajo la [sección 7-702](#) de la ordenanza de zonificación, todos aquellos que deseen construir viviendas de densidad o altura suplementarias bajo la sección 7-700 deberán obtener un permiso de uso especial, sujeto a audiencias públicas de la Comisión de Planificación y del Ayuntamiento. Se invita a la comunidad a proporcionar sus comentarios en o antes de ambas audiencias públicas.
- XIV.** ¿Qué medidas se tomarán para asegurar que la altura suplementaria sea adecuada para el vecindario? *Respuesta:* Como se indica anteriormente, la sección 7-700

requiere una audiencia pública para analizar un permiso de uso especial. El personal evaluaría la solicitud de permiso de uso especial para comprobar que cumpla con las normas de zonificación y otros factores normativos y sea de diseño compatible. Además, como se indicó, se considerarían los comentarios del público sobre el proyecto en las audiencias públicas de la Comisión de Planificación y el Ayuntamiento.

- XV.** ¿Esta disposición aumenta la habilidad del propietario de solicitar un cambio de zonificación a una densidad o altura mayores? *Respuesta:* No; la disposición no cambia la habilidad del propietario de solicitar un cambio de zonificación ni cambia los criterios que se usan para considerar una solicitud de cambio de zonificación.