

Reconocimientos

Autoridad de Desarrollo de Vivienda de Virginia (VHDA)

La ciudad reconoce con gratitud el apoyo financiero proporcionado por Vivienda de Virginia (Virginia Housing, VH) para el Plan de áreas pequeñas AlexWest. Un subsidio de impacto comunitario de VH permitió a seis organizaciones comunitarias de AlexWest ayudar a mejorar el compromiso comunitario durante el proceso de planificación. Esta colaboración y el trabajo de estas organizaciones comunitarias fue esencial para la capacidad de la ciudad de llegar a comunidades marginadas y subrepresentadas. Agradecemos especialmente a Mike Hawkins, Mathew Bolster, Chris Thompson, Ayan Addou, Carina DeRoché Henry y John Payne.

Índice

Capítulos / Página

1. Mantenimiento de la comunidad.... 5
2. Crecimiento inclusivo.... 11
3. Asequibilidad de la vivienda.... 27
4. Movilidad y seguridad.... 39
5. Espacios públicos abiertos y conectados.... 55
6. Comunidades sostenibles y saludables.... 67
7. Recomendaciones.... 75
8. Vecindarios.... 81
9. Implementación.... 123
- A. Apéndice.... 131

Figuras y tablas

Figuras

Figura 2.1: Usos existentes de la tierra

Figura 2.2: Estrategia de uso de la tierra

Figura 2.3: Usos de la tierra

Figura 2.4: Alturas de edificaciones

Figura 2.5: NVCC – Campus de Alexandria

Figura 3.1: Oportunidades de desarrollo sin desplazamiento

Figura 4.1: Red de calles existente

Figura 4.2: Red de calles

Figura 4.3: Dimensiones y tipos de calles

Figura 4.4: Dimensiones y tipos de calles

Figura 4.5: Dimensiones y tipos de calles

Figura 4.6: Red de peatones y bicicletas

Figura 4.7: Ruta de West End Transitway

Figura 4.8: Instalación de tránsito mejorada de Southern Towers

Figura 4.9: Áreas de estudio de mejoras de seguridad

Figura 4.10: Seminary Road y N. Beauregard Street

Figura 5.1: Condiciones existentes de espacio abierto

Figura 5.2: A corta distancia de parques y espacios abiertos

Figura 5.3: Parques y espacios abiertos

Figura 6.1: Dosel de árboles existente y estacionamientos

Figura 8.0: Vecindarios

Figura 8.1: Vecindario Gateway

Figura 8.2: Vecindario Terrace

Figura 8.3: Vecindario Jacobs

Figura 8.4: Vecindario Upland Park

Figura 8.5: Vecindario Crossroads

Figura 8.6: Vecindario Seminary Overlook

Figura 8.7: Vecindario Central Core

Figura 8.8: Vecindario Adams

Figura 8.9: Vecindario Highland

Figura 8.10: Vecindario Garden

Figura 8.11: Vecindario Greenway

Figura 8.12: Vecindario Union

Figura A.1: Alcantarillado sanitario existente

Tablas

Tabla 2.1: Criterios del Área de enfoque

Tabla 2.2: Criterios del Área 2

Tabla 8.1: Vecindario Gateway

Tabla 8.2: Vecindario Terrace

Tabla 8.3: Vecindario Jacobs

Tabla 8.4: Vecindario Upland Park

Tabla 8.5: Vecindario Crossroads

Tabla 8.6: Vecindario Seminary Overlook

Tabla 8.7: Vecindario Central Core

Tabla 8.8: Vecindario Adams

Tabla 8.9: Vecindario Highland

Tabla 8.10: Vecindario Garden

Tabla 8.11: Vecindario Greenway

Tabla 8.12: Vecindario Union

Tabla 8.13: Notas de la tabla de desarrollo

Tabla 9.1: Beneficios comunitarios y responsabilidad de financiamiento

Tabla 9.2: Priorización de proyectos financiados por la ciudad y subvenciones

Tabla 9.3: Rúbrica de implementación

Capítulo 1: Mantenimiento de la comunidad

Introducción

Alexandria West (AlexWest) es un mosaico de muchas comunidades, cada una con numerosas historias propias y experiencias únicas. También es una de las áreas más diversas de la ciudad, con residentes y propietarios de negocios de más de 70 países que hablan muchos idiomas diferentes, y compuesta por muchas culturas, razas y orígenes étnicos diferentes. Los miembros de la comunidad de AlexWest también reflejan una amplia diversidad económica, con una mayor proporción de hogares e inquilinos de ingresos bajos a moderados en comparación con otras partes de la ciudad. **El plan AlexWest se basa en esta diversidad comunitaria y en la estructura social que la respalda.**

Personas, cultura y diversidad	Espacios sociales y comunidad
---------------------------------------	--------------------------------------

Planificación a escala

El área del plan AlexWest, con casi 1,300 acres, es la más grande de la ciudad. La gran magnitud del área ofrece complejidades, desafíos y oportunidades significativas representadas en la amplia variedad de vecindarios. Aunque es compleja, la escala del área del plan ofrece oportunidades para ver soluciones holísticas al nivel del sistema. Para comenzar a abordar los desafíos y objetivos identificados por la comunidad, el plan integra una estrategia de uso de la tierra a largo plazo con un marco integral de política de vivienda y antidesplazamiento que se esfuerza por retener a los residentes existentes y a la comunidad y cultura de AlexWest, al mismo tiempo que logra nuevos beneficios comunitarios para todos. Con los aportes de la comunidad, el plan prioriza aún más las mejoras clave que ayudan a unir los vecindarios, como la movilidad integrada y las redes de espacios abiertos.

Un elemento central de la estrategia de uso de la tierra que facilitará muchos de los objetivos descritos en los siguientes capítulos, es la priorización del nuevo desarrollo residencial en estacionamientos de superficie y en espacios comerciales y de oficina subutilizados. Este nuevo desarrollo eliminará la presión del mercado existente de viviendas asequibles y, al mismo tiempo, creará nuevas viviendas asequibles comprometidas y obtendrá nuevos beneficios comunitarios importantes, como acceso fácil y equitativo al transporte público, espacios abiertos y servicios comunitarios, como tiendas minoristas que abastezcan el vecindario. Un enfoque inclusivo y flexible para el uso y crecimiento de la tierra ayudará a mantener la infraestructura social crítica y apoyará la asequibilidad general para los residentes.

Sin un plan proactivo, se producirán pocas unidades nuevas de viviendas asequibles, las unidades existentes asequibles del mercado serán menos asequibles y algunos miembros de la comunidad de AlexWest pueden ser desplazados del vecindario. Los residentes existentes seguirán sin tener acceso a espacios abiertos significativos y parques, y a los servicios necesarios del vecindario. Los residentes estarán menos conectados con el resto de Alexandria y los municipios circundantes.

AlexWest en cifras

1,255 acres	132 acres de parques	29,420 residentes	4,67 M (millones) de pies cuadrados de área comercial	33% del área del plan tiene un dosel
-------------	----------------------	-------------------	---	--------------------------------------

	públicos existentes			de árboles existente
El 38% de las unidades de alquiler asequibles del mercado de la ciudad se encuentran en AlexWest	54 acres del campus de NVCC	141 acres de estacionamiento en superficie	48 negocios minoristas y restaurantes	200 pies de cambio de elevación

Planificación conjunta

Los miembros de la comunidad de AlexWest impulsaron este plan. Este trabajo no hubiera sido posible sin el aporte reflexivo y sostenido de la comunidad. Dado el tamaño del área del plan, las diversas comunidades que viven aquí y las posibles consecuencias de la inacción, los esfuerzos de participación comunitaria de la ciudad se centraron en involucrar intencionalmente a las comunidades históricamente marginadas de AlexWest y a los residentes que normalmente no participan en los esfuerzos de planificación tradicionales, así como en desarrollar las relaciones de las organizaciones comunitarias establecidas. Mediante un compromiso comunitario comprometido e inclusivo diseñado para mejorar la accesibilidad para todos, y en asociación con la comunidad activa y las organizaciones cívicas de AlexWest, más de 1,500 residentes participaron en el proceso en más de 40 eventos comunitarios diferentes. Las experiencias vividas que compartieron los residentes durante el transcurso de este proceso han informado casi todos los aspectos del plan.

A medida que avanzan las nuevas propuestas y desarrollos, es esencial que todas las partes interesadas supervisen y participen en la implementación del plan para garantizar que las nuevas viviendas asequibles, el desarrollo comercial, los parques y las instalaciones de la ciudad cumplan con la intención del plan y sean coherentes con los objetivos identificados por los miembros de la comunidad durante este proceso de planificación.

Capítulo 2: Crecimiento inclusivo

Intención

Garantizar que el desarrollo futuro considere tanto la asequibilidad de la vivienda como el mercado cambiante mediante la implementación de una estrategia de uso de la tierra que priorice el crecimiento inclusivo en áreas que minimizarán el desplazamiento, retendrán la cultura y la diversidad del área, maximizarán el uso del transporte público, proporcionarán tiendas minoristas que atiendan al vecindario, estén bien diseñadas y mejoren la infraestructura social (parques, usos cívicos, terrenos públicos, espacio público y diseño de alta calidad) que mejore la calidad de vida de los residentes.

Contexto

El área del plan cuenta con una combinación de usos residenciales, comerciales, cívicos e institucionales de diferentes alturas de edificaciones y densidades. Los usos existentes de la tierra, como se muestra en la **Figura 2.1: Usos existentes de la tierra** generalmente están separados con una concentración de usos comerciales en la parte central del área del plan y en los principales corredores de King Street y Duke Street. Se prevé que una parte significativa de los usos de oficinas comerciales se convertirá en otros usos. Los usos institucionales en el área del plan incluyen escuelas públicas, el centro de recursos comunitarios de la ciudad y Northern Virginia Community College. La Interestatal 395 sirve como barrera en el lado este del área del plan.

Usos existentes de la tierra

	Residencial	Cívico/Institucional	Residencial
Comercial – Minorista	Comercial – Oficina	Residencial	Espacio abierto

Figura 2.1: Usos existentes de la tierra

Residencial (54%)	Comercial (11%)	Parques públicos (10%)	Cívico/Institucional (6%)
-------------------	-----------------	------------------------	---------------------------

Marco

Estrategia de uso de la tierra

Como parte del objetivo del plan de minimizar el desplazamiento, la estrategia de uso de la tierra designa y establece criterios para tres áreas diferentes con base en el desarrollo existente y planificado, descritas a continuación y representadas en la **Figura 2.2: Estrategia de uso de la tierra**.

Área de enfoque

Dentro del Área de enfoque, los espacios comerciales y de oficina, así como más de 75 acres de estacionamiento en superficie, representan una oportunidad para que se produzca un nuevo desarrollo residencial en áreas que no contienen usos residenciales, por lo que no desplazan a los residentes existentes. A corto y mediano plazo, este enfoque disminuirá la presión del mercado en muchos edificios residenciales existentes y en riesgo. El desarrollo que se produzca en los estacionamientos existentes proporcionará nuevo estacionamiento para necesidades existentes y futuras.

El nuevo desarrollo residencial en el Área de enfoque proporcionará un 10% de viviendas asequibles comprometidas, así como otros importantes beneficios comunitarios, como tiendas minoristas que presten servicios en el vecindario, nuevos espacios públicos abiertos, estacionamiento adecuado y mejoras en la seguridad y la movilidad. El nuevo desarrollo también estará cerca del servicio de autobús frecuente, conectando a los residentes con empleos, comodidades y otros destinos a nivel local y regional. Los requisitos de desarrollo del Área de enfoque se resumen en la **Tabla 2.1: Criterios del Área de enfoque**, con requisitos más detallados por vecindario en el **Capítulo 8: Vecindarios**.

Cabe destacar que el sitio de 137 acres resaltado en la **Figura 2.2: Estrategia de uso de la tierra** en la parte sur del Área de enfoque contiene apartamentos con jardín existentes. Si bien la estrategia general del plan generalmente evita el desarrollo en sitios residenciales existentes para minimizar el desplazamiento, este sitio se incluyó en el Área de enfoque debido a la cantidad de desarrollo ya permitido a través de la zonificación existente. El plan no recomienda densidad adicional para el sitio.

Tabla 2.1: Criterios del Área de enfoque

Usos de la tierra	Consulte la Figura 2.3: Usos de la tierra
Alturas de edificaciones	Consulte la Figura 2.4: Alturas de edificaciones
Diseño	Sujeto a estándares de diseño
Espacios públicos abiertos	Consulte la Figura 5.3: Parques y espacios abiertos
Relación del área del suelo (Floor Area Ratio, FAR)	3.0*
Conexiones de calles	Consulte las Figuras 4.2-4.5

*A menos que se indique lo contrario en las Tablas de desarrollo del Capítulo 8: Vecindarios.

Área 2

No se prevé ampliamente desarrollo en el Área 2. Sin embargo, puede haber sitios que se desarrollarán en el futuro y que serán necesarios para proporcionar los mismos beneficios comunitarios de diseño,

espacio abierto público, conectividad y vivienda asequible que el desarrollo en el Área de enfoque. Los requisitos de desarrollo del Área 2 se resumen en la **Tabla 2.2: Criterios del área 2.**

Usos de la tierra	Residencial
Alturas de edificaciones	Consulte la Figura 2.4: Alturas de edificaciones
Diseño	Sujeto a estándares de diseño
Espacios públicos abiertos	20,000 pies cuadrados consolidados por cada 90,000 pies cuadrados de tierra desarrollada
Relación del área del suelo (FAR)	2.0
Conexiones de calles	Sujeto a estándares de diseño

*A menos que se indique lo contrario en las Tablas de desarrollo del Capítulo 8: Vecindarios.

Área 3

El desarrollo que pueda ocurrir dentro del Área 3 estará sujeto a las políticas y regulaciones de la ciudad vigentes al momento del desarrollo. El plan no recomienda cambios en los usos existentes de la tierra, la densidad y las alturas de las edificaciones para el Área 3.

Mezcla de usos de la tierra residencial y comercial

En general, el plan recomienda una combinación de usos residenciales y comerciales para permitir que el desarrollo se adapte a las condiciones cambiantes del mercado. El Área de enfoque también incluye áreas concentradas de tiendas minoristas que sirven al vecindario. Los usos de la tierra en el Área 2 y el Área 3 generalmente están destinados a ser usos residenciales.

Figura 2.3: Usos de la tierra muestra las designaciones de uso del suelo recomendadas. La designación de uso *residencial* de la tierra solo permite usos residenciales (casas adosadas, edificios de varias unidades, etc.) y comercio minorista de servicio al vecindario cuando lo permite la zonificación subyacente. El uso *residencial o comercial* puede incluir usos residenciales o comerciales (oficina, hotel, comercio minorista, etc.) o una combinación de ambos. Identificar la importancia de los usos cívicos en una comunidad, las instalaciones de la ciudad y otros usos cívicos que pueden ubicarse dentro de las designaciones de uso de *tierra residencial y residencial o comercial*. Los usos que no contribuyen a un ámbito público activo y a un vecindario transitable a pie, como depósitos, edificios de almacenamiento y centros de datos, se consideran incompatibles con la intención del plan.

Desarrollo flexible y de uso mixto

Permitir usos residenciales y comerciales en áreas permite que el nuevo desarrollo se adapte a las presiones cambiantes del mercado.	Concentrarse en tiendas minoristas en vecindarios de uso mixto ayudará a proporcionar los tipos de servicios que los residentes necesitan a una corta distancia.	Permitir una variedad de alturas y densidades, especialmente de viviendas, expande y diversifica las existencias de viviendas.
--	--	--

Conversiones de oficinas a residencial

Dado que la demanda de espacios de oficina en el área del plan sigue disminuyendo, es especialmente importante abordar este cambio de cara al futuro. Con la estrategia de uso de la tierra del plan, existen oportunidades, particularmente en el Área de enfoque, para que los edificios de oficinas existentes se conviertan en edificios residenciales, aumentando el suministro de viviendas en la ciudad y satisfaciendo las necesidades de la comunidad. Sin embargo, el plan no exige que los usos de oficina se conviertan en residenciales, ya que el mercado para algunos usos de oficina continuará existiendo y puede proporcionar una fuente de empleo para los miembros de la comunidad y oportunidades para las empresas locales.

Figura 2.3: Usos de la tierra

Notas:

1. El diseño y la configuración final de los espacios públicos abiertos/parque(s) estarán sujetos al cumplimiento de la intención del Plan AlexWest y los requisitos de tamaño y servicios de las Tablas 8.1 a 8.12.

Alturas máximas de edificaciones

Las alturas máximas de edificaciones se muestran en la **Figura 2.4: Alturas de edificaciones**. En general, las mayores alturas se ubican dentro del Área de enfoque, más cerca del servicio de transporte público y a lo largo de corredores principales. La **Figura 2.4** también ilustra la altura máxima potencial para las edificaciones que utilizan la disposición de densidad/altura de bonificación de la ciudad en la Ordenanza de Zonificación (Sección 7-700). Para obtener una densidad adicional, un tercio de las unidades deben destinarse como viviendas asequibles comprometidas. Como referencia, la densidad/altura de bonificación se ha utilizado en un promedio de aproximadamente 1 a 2 proyectos por año.

Relación del área del suelo

En toda el área del plan se recomiendan diferentes relaciones del área de suelo (Floor Area Ratio, FAR) según la ubicación. El plan generalmente recomienda una FAR de 3.0 para el Área de enfoque y 2.0 para el Área 2. Detalles adicionales sobre la FAR se proporcionan en el **Capítulo 8: Vecindarios**. Las FAR recomendadas están destinadas a permitir un aumento significativo en el suministro de viviendas en el Área de enfoque y, al mismo tiempo, tener en cuenta el diseño urbano, las instalaciones públicas y la capacidad de infraestructura.

Zonificación

Para implementar las recomendaciones del plan, algunas de las propiedades deberán modificar su zona existente o implementar una zona diferente o una nueva categoría de zonificación.

Diseño urbano y ámbito público

El plan está basado en las mejores prácticas de diseño urbano de conectividad, cuerdas a escala urbana, un ámbito público orientado a los peatones, usos activos en la planta baja, espacios públicos atractivos y diseño y materiales de construcción de alta calidad. Además, el diseño del paisaje urbano público desempeña un papel fundamental en el aumento de la seguridad y la accesibilidad para peatones en el área del plan. El desarrollo cumplirá con los estándares de diseño para paisajes urbanos, el ámbito público y el entorno construido.

Elementos de diseño urbano

Calles	Ámbito público	Diseño de alta calidad
Cuadras	Usos en la planta baja	Espacio público atractivo

Figura 2.4: Alturas de edificaciones

Notas:

1. El diseño y la configuración final de los espacios públicos abiertos/parque(s) estarán sujetos al cumplimiento de la intención del Plan AlexWest y los requisitos de tamaño y servicios de las Tablas 8.1 a 8.12.
2. La altura de las estructuras dentro de los parques está limitada por las disposiciones aplicables de la Ordenanza de Zonificación de la ciudad.
3. Se permite que las alturas existentes de edificaciones construidas al 2024 permanezcan y están sujetas a todas las disposiciones de la Ordenanza de Zonificación aplicables.
4. Consulte las cifras del vecindario en el Capítulo 8: Vecindarios para obtener información sobre la altura de la edificación específica del sitio.
5. Las alturas que se muestran con la Sección 7-700 están sujetas a cualquier cambio futuro en las disposiciones de la Sección 7-700.

Comercio minorista en el vecindario

Las tiendas minoristas que sirven al vecindario son un elemento clave para una comunidad próspera, ya que proporcionan bienes y servicios esenciales a una corta distancia y fomentan la interacción social entre vecinos y propietarios de negocios locales. Concentrar el comercio minorista en nodos clave en el Área de enfoque, en lugar de dispersarlo, creará una masa crítica de actividad comercial, apoyando centros de vecindario activos y transitables a pie. Las tiendas minoristas requeridas generalmente se encuentran cerca de las principales paradas de transporte o en los nodos a lo largo de los corredores clave del vecindario.

La **Figura 2.3: Usos de la tierra** ilustra las ubicaciones para las ventas minoristas *requeridas* en la planta baja en un nuevo desarrollo. El mapa también indica varias áreas de comercio minorista *recomendadas*, ubicaciones donde se prefiere el comercio minorista en la planta baja, pero donde no es obligatorio. El diseño de los espacios minoristas de la planta baja en las áreas minoristas requeridas y recomendadas estará sujeto a los estándares de diseño para garantizar que los usos futuros promuevan un alto grado de actividad peatonal, transparencia y compromiso con el paisaje urbano adyacente. Existe un fuerte deseo de que las pequeñas empresas de propiedad local, muchas de las cuales reflejan la identidad y la cultura de los residentes, permanezcan dentro de la comunidad y/o se ubiquen dentro de ella. Los usos minoristas que no tienen un alto grado de actividad peatonal o que no contribuyen significativamente a un frente de calle activado, deberían proporcionar un componente orientado al público, como asientos al aire libre o espacios comunitarios flexibles.

Usos de la tierra, espacios sociales y comunidad

Se recomienda una variedad de alturas de edificaciones.	Los árboles ayudan a proporcionar sombra y alivio en espacios públicos.	Las tiendas minoristas en la planta baja están orientadas hacia espacios públicos abiertos y ayudan a activar el ámbito público.
	Integran y admiten diferentes modos de transporte.	Los parques públicos y los espacios abiertos están diseñados para personas de todas las edades.

*Esta representación es un ejemplo de cómo se podría volver a desarrollar Seminary Plaza (consulte la **Figura 8.6 del Capítulo 8: Vecindarios** para conocer la ubicación). La representación es solo para fines ilustrativos.*

Usos provisionales

El plan alienta los usos provisionales en sitios vacantes o subutilizados y estacionamientos en superficie. Los usos provisionales pueden activar sitios subutilizados a nivel del vecindario, crear un sentido de lugar y proporcionar a los creativos locales, organizaciones y pequeñas empresas oportunidades para interactuar con la comunidad.

Los usos provisionales podrían incluir mercados de agricultores, parques temporales, espacios abiertos emergentes, food trucks, escenarios temporales y otros usos similares si no evitan el desarrollo futuro previsto por el plan. Algunos ejemplos de estrategias de activación incluyen la reutilización de espacios públicos interiores y exteriores para programación comunitaria, comidas al aire libre, espectáculos, instalaciones de arte público, actividades culturales y celebraciones, y actividades similares.

Ejemplos de usos provisionales

Instalaciones comunitarias

Las comunidades urbanas exitosas incorporan infraestructura y servicios cívicos y sociales para los residentes. Las instalaciones comunitarias proporcionan espacio para servicios públicos y sociales esenciales y desempeñan un papel importante en la mejora de la habitabilidad del área del plan.

Dado el tamaño del área del plan, su población y la capacidad limitada del centro de recreación existente, el plan recomienda que un nuevo centro de recreación esté ubicado dentro de AlexWest para servir a la comunidad. El lugar de una nueva instalación se considerará como parte del desarrollo futuro y/o un bien propiedad de la ciudad y competirá por el financiamiento a través del Programa de Mejora del Capital (Capital Improvement Program, CIP) de la ciudad y/o las fuentes de financiamiento de subvenciones.

Instalaciones comunitarias

	John Adams Elementary School
--	------------------------------

Instalaciones educativas

La educación pública es un servicio público esencial, especialmente en áreas que se espera que vean un crecimiento de familias y jóvenes profesionales con el tiempo. Con esto en consideración, el plan proporciona flexibilidad para que los sitios de Alexandria City Public School (ACPS), incluidas las escuelas primarias William Ramsay y John Adams, se expandan para satisfacer las necesidades de sus poblaciones estudiantiles. Ambos sitios, así como la escuela Ferdinand T. Day K-8 existente y el nuevo sitio adyacente propiedad de ACPS, están incorporadas dentro del Área de enfoque.

El desarrollo previsto y las tasas de generación de estudiantes para 2023 sugieren que aproximadamente 100 a 350 nuevos estudiantes netos de ACPS vivirán en AlexWest durante los próximos 25 años, que abarcarán todos los niveles de grados K-12. Dadas las instalaciones escolares existentes dentro del área del plan con la capacidad de expandirse, así como la capacidad escolar futura planificada en grados superiores en otras partes de la ciudad, no se necesitan instalaciones de educación pública adicionales dentro de AlexWest.

Northern Virginia Community College – Campus de Alexandria

Northern Virginia Community College (NVCC) – Campus de Alexandria es un activo importante de la comunidad y la región ubicado en el área del plan, con 14,000 estudiantes que asisten anualmente. El plan recomienda el posible desarrollo del campus inferior, incluida la provisión de una nueva red de calles, nuevos parques públicos y viviendas asequibles y a precio de mercado, cerca de una parada de transporte. Este desarrollo presenta una oportunidad generacional para integrar la universidad en el tejido del vecindario, en lugar de que siga siendo una instalación separada.

Figura 2.5: NVCC – Campus de Alexandria

Nota:

1. Los límites para el campus inferior son aproximados.

Ejemplos de nuevos desarrollos y parques

Capítulo 3: Asequibilidad de la vivienda

Intención

Garantizar una comunidad habitable, diversa y asequible para los residentes actuales y futuros minimizando el desplazamiento residencial a través del desarrollo inclusivo que emplea una variedad de herramientas para la expansión de opciones de vivienda y la preservación de la asequibilidad existente.

Contexto

La región, Alexandria y el área del plan luchan por la asequibilidad de la vivienda. El precio de la vivienda y el costo de vida aumentan a un ritmo más rápido que la producción de viviendas o el crecimiento de los ingresos. En particular, la demanda de vivienda cerca de los empleos, servicios y transporte está aumentando mientras que la oferta carece o es inasequible en esos lugares. Esta combinación ha ocasionado que más residentes se vean abrumados por la carga de costos (pagando más del 30% de sus ingresos brutos en alquiler), lo que agrava el riesgo de desplazamiento y la probabilidad de aglomeración excesiva. Las personas con ingresos bajos y moderados, las personas de color y las familias con niños se ven más afectadas por esta tremenda presión sobre la vivienda. De hecho, el 98% de los hogares de alquiler de AlexWest que ganan menos de \$50,000 por año están sobrecargados por los costos. Sin intervención, esta crisis continuará empeorando y plantea amenazas a corto, mediano y largo plazo a la vivienda asequible existente y a la tarifa del mercado en el área del plan.

La situación se vuelve aún más difícil porque más de la mitad de las unidades de vivienda en la zona se construyeron durante las décadas de 1950 y 1960, lo que conlleva una variedad de problemas de mantenimiento. Esto puede provocar aumentos en los costos de la vivienda y desplazamientos a medida que se llevan a cabo posibles renovaciones. Además, la ciudad tiene autoridad limitada para implementar políticas de protección para inquilinos, aumentar los requisitos de vivienda asequible y proporcionar requisitos más estrictos para el mantenimiento de la propiedad.

La intención de este plan y otras políticas de la ciudad, como el Plan maestro de vivienda, es abordar estos desafíos de forma proactiva.

Vivienda existente en cifras

38% de las unidades de alquiler asequibles del mercado de la ciudad		14% de las unidades de alquiler asequibles comprometidas de la ciudad	98% de los hogares de inquilinos que ganan menos de \$50,000 al año están sobrecargados por los costos	\$2,425 es el alquiler promedio de 2023 para un apartamento de dos habitaciones con servicios públicos
---	--	---	--	--

74% de las unidades de propiedad son condominios	50% de las unidades de condominio se construyeron en las décadas de 1960-1970	72% de los hogares de propietarios que ganan menos de \$75,000 por año están sobrecargados por los costos		\$300,000 es el valor promedio estimado para una unidad de condominio
--	---	---	--	---

Lo que escuchamos

“Aumentar el suministro general de viviendas es un componente importante para expandir la oportunidad de vivienda, junto con las necesidades ya incluidas de unidades asequibles dedicadas y una variedad de tipos de unidades...”.

“Si otras partes de Alexandria y NoVA fueran más parecidas a nuestro vecindario, con una mezcla de tipos de vivienda y mucha densidad, nuestra región sería mucho más asequible, sostenible y diversa”.

“Me preocupa lo costoso que ha sido [alquilar], necesitamos permitir que se construyan muchas más viviendas. El crecimiento es bueno, otras partes de la ciudad también deberían permitir más densidad”.

Inventario de viviendas de alquiler existentes por nivel de asequibilidad

Tasa de mercado 81+ % AMI	17%
Fuerza laboral asequible 61-80% AMI	50%
Mercado asequible Hasta un 60% AMI	27%
Comprometidos y asequibles 30-80% AMI	6%

Ingreso medio del área (Area Median Income, AMI): Niveles de ingresos establecidos anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano para hogares de diversos tamaños, donde la mitad de los hogares de la región ganan más y la otra mitad gana menos. En 2024, el ingreso medio del área para un grupo familiar de cuatro integrantes para el área estadística metropolitana de Washington, DC es de \$154,700.

¿Por qué es importante la vivienda asequible?

La vivienda asequible es la base para la estabilidad y el bienestar del hogar. Los niños se desempeñan mejor en la escuela cuando viven en hogares estables y saludables, mientras que los adultos mayores y otras personas con ingresos fijos tienen oportunidades de envejecer de manera segura en hogares

asequibles y accesibles. La vivienda asequible es la piedra angular del compromiso de la ciudad con la diversidad, la equidad racial y social, y el acceso a oportunidades para personas de todos los ingresos, capacidades y etapas de la vida.

La asequibilidad de la vivienda y el riesgo de desplazamiento no solo tienen un impacto personal en las personas y las familias que luchan por pagar la vivienda, sino que también tienen un impacto más amplio en sus comunidades, la ciudad y la región. Cuando los miembros de la comunidad se van, sus redes sociales se debilitan y se tensionan los lazos que hacen únicos a los vecindarios de AlexWest. Finalmente, estas redes desaparecen por completo.

La vivienda asequible también es un componente crucial para la vitalidad económica y el crecimiento a largo plazo de la ciudad. La vivienda asequible en una variedad de niveles es esencial para retener y atraer la fuerza laboral necesaria para mantener la economía local de Alexandria. Cuando estos trabajadores, incluidos muchos de los trabajadores esenciales de la ciudad, no pueden permitirse vivir en Alexandria, la ciudad y la región sufren económicamente.

Marco

Minimizar el desplazamiento

Muchos miembros de la comunidad que participaron en el desarrollo de este plan expresaron temor a ser desplazados de sus vecindarios y comunidades. Aunque la ciudad actualmente no tiene la autoridad para evitar el desplazamiento en casos individuales de reurbanización o reposicionamiento residencial, el plan concibe un enfoque coordinado para ayudar a mitigar y minimizar el desplazamiento de forma consistente.

La Estrategia de uso de la tierra del plan, detallada en el Capítulo 2, es una visión y un marco a largo plazo dirigida principalmente a abordar la asequibilidad de la vivienda priorizando nuevas viviendas a una tarifa de mercado y nuevas unidades asequibles comprometidas en estacionamientos de superficie y espacios comerciales y de oficina subutilizados. La **Figura 3.1: Oportunidades de desarrollo sin desplazamiento**, ilustra las ubicaciones potenciales para el desarrollo residencial que no dan como resultado el desplazamiento de residentes existentes. Para las zonas en el Área de enfoque con apartamentos con jardín existentes, los apartamentos pueden conservarse como parte del proceso de desarrollo si logran los objetivos de asequibilidad de vivienda del plan y cumplen con las recomendaciones de espacio abierto y conectividad del plan.

Con esto, el plan busca producir nuevas viviendas y, al mismo tiempo, minimizar el desplazamiento de los residentes existentes. El plan pretende trabajar en coordinación con el Plan maestro de vivienda de la ciudad y la autoridad legislativa adicional si se otorga a la ciudad.

¿Qué es el desplazamiento?

A grandes rasgos, el **desplazamiento residencial es la reubicación involuntaria de los residentes o negocios actuales**. Con frecuencia, los residentes deben mudarse a casas más alejadas, menos bien

mantenidas o más pequeñas. Hay muchas razones por las que un residente puede ser desplazado de su hogar. A continuación, se ilustran algunos de los motivos más frecuentes.

	Costos de vivienda en aumento: Cuando un residente ya no puede permitirse permanecer en su hogar debido al aumento de los costos de vivienda, como grandes aumentos en el alquiler, los servicios públicos y/o las tarifas.
	Rescisión del arrendamiento: Cuando un propietario decide no renovar el arrendamiento de un residente al final del término.
	Reurbanización o reposicionamiento: Cuando se propone la remodelación de una casa o las renovaciones aumentan el costo del alquiler.
	Condiciones de construcción: Cuando el estado de una casa presenta problemas, incluido moho, problemas de infraestructura, plagas y otros motivos.

Porcentaje del requisito de vivienda asequible

El desarrollo en el Área de enfoque proporcionará un mínimo del 10% del nuevo desarrollo residencial sobre la “base” de desarrollo (como se establece en las **Figuras 8.1 a 8.12** y las **Tablas 8.1 a 8.12** del **Capítulo 8: Vecindarios**) como vivienda asequible comprometida o en una cantidad coherente con las políticas y regulaciones de contribuciones de vivienda asequible de la ciudad vigentes en el momento en que se acepte el desarrollo para su revisión, lo que sea mayor. Las unidades de alquiler asequibles están diseñadas para ser asequibles para los hogares al 60% del ingreso medio del área (AMI), mientras que las unidades de venta tienen un precio asequible, en general entre el 70% y el 100% del AMI.

Aunque no se prevé un desarrollo significativo en el Área 2, el desarrollo futuro propuesto en esta área deberá proporcionar el 10% del desarrollo residencial adicional propuesto por encima de su zonificación existente como vivienda asequible.

Altura y densidad de bonificación

Las propiedades pueden solicitar una altura y densidad de bonificación adicional por encima de lo que se describe en el plan con la provisión de unidades asequibles comprometidas adicionales según lo permita la Ordenanza de Zonificación. En el Área de enfoque y el Área 2, está autorizada una densidad de bonificación superior al 30% para fomentar la producción adicional de unidades asequibles comprometidas. La altura de las edificaciones está destinada a facilitar la flexibilidad para que los propietarios, como la Autoridad de Reurbanización y Vivienda de Alexandria (Alexandria Redevelopment and Housing Authority, ARHA), aumenten las existencias de vivienda asequible de AlexWest.

Planes de vivienda asequible

Se alentará a los propietarios con múltiples propiedades residenciales en el área del plan a colaborar con la ciudad en planes de vivienda asequibles para sus propiedades como parte del proceso de desarrollo. Estos planes ayudarán a proporcionar una garantía temprana de cómo se cumplirán los requisitos de vivienda asequible y oportunidades adicionales para una asequibilidad más profunda y/o ampliada.

Altura de edificaciones, densidad de bonificación y asequibilidad de la vivienda

	Altura o densidad de bonificación permitida por la Sección 7-700 (1/3 debe ser asequible)
Desarrollo residencial adicional permitido por el plan sobre la “base” de desarrollo según se establece en el Capítulo 8 (el 10% debe ser asequible)	
	Desarrollo residencial “base” existente utilizando la zonificación existente (varía según el distrito de zonificación)

Tipos de edificaciones y tenencia de viviendas

La diversidad en la elección de viviendas es un elemento importante para crear vecindarios completos donde los hogares de todos los ingresos, capacidades, tamaños y etapas de la vida puedan vivir de manera segura y asequible. El plan permite una amplia gama de opciones de vivienda, incluidos diferentes precios, tamaños, tipos y tenencias (alquiler y propiedad de vivienda). El fortalecimiento de la diversidad y asequibilidad de las existencias de vivienda del área brindará a los residentes existentes y nuevas oportunidades para vivir en AlexWest a niveles que puedan pagar y ayudará a reducir el riesgo de desplazamiento de los residentes de más bajos ingresos. Además, el plan recomienda aumentar la eficiencia de los edificios para nuevas unidades asequibles y con tarifas de mercado, reduciendo los costos de los servicios públicos y minimizando el impacto del nuevo desarrollo en el medio ambiente.

Asociaciones sólidas

Trabajar junto con muchos tipos de socios es esencial para proporcionar viviendas más asequibles, en particular viviendas más profundamente asequibles. La asociación público-privada, como con organizaciones comunitarias existentes, organizaciones sin fines de lucro, propietarios y desarrolladores locales, y agencias municipales, estatales y federales, profundizarán y ampliarán las opciones de vivienda asequible. Basándose en los éxitos pasados en la producción de viviendas profundamente asequibles, la ciudad continuará buscando asociaciones con propietarios locales, desarrolladores y organizaciones sin fines de lucro para:

- Aprovechar todos los recursos disponibles para el desarrollo de viviendas asequibles comprometidas.
- Maximizar el uso de tierras privadas y públicas y oportunidades de ubicación conjunta.
- Abordar las necesidades de capital, como el mantenimiento diferido en edificaciones existentes a cambio de unidades asequibles comprometidas.
- Explorar oportunidades con propietarios que solicitan el desarrollo para expandir o ampliar las opciones de asequibilidad comprometida existentes.

Protecciones para inquilinos

Un mercado de vivienda próspero y asequible en AlexWest requiere que los residentes conozcan sus derechos legales y tengan fácil acceso a las herramientas y recursos que necesitan para defenderse. Actualmente, la ciudad trabaja con socios comunitarios para promover el empoderamiento de inquilinos

a través de la capacitación y el apoyo mutuo, emparejar la asistencia de vivienda con el desarrollo de la fuerza laboral y la capacitación laboral, ofrecer servicios de mediación entre arrendadores e inquilinos y proporcionar servicios de desalojo. La ciudad continuará promoviendo y procurando el cumplimiento de la política de aumento voluntario de alquileres y trabajará con los propietarios durante la remodelación para minimizar los impactos para los inquilinos a través del desarrollo de planes integrales de asistencia para la reubicación de inquilinos.

Actualmente, la ciudad no tiene autoridad legislativa para exigir protecciones más estrictas para los inquilinos. La expansión de la autoridad legislativa para mejorar las protecciones para los inquilinos puede incluir:

- Exigir a un propietario o desarrollador que apoye la formación de asociaciones de inquilinos.
- En casos de reubicación, proporcionar un aviso y apoyo mejorados, como servicios de navegación.
- Reembolsar a los inquilinos desplazados los gastos de mudanza.
- Ofrecer a los inquilinos en regla el derecho a regresar.
- Proporcionar pagos temporales de vivienda de reemplazo para inquilinos de bajos ingresos, ancianos o discapacitados que no puedan regresar después de la reurbanización.
- Aumentar los requisitos de vivienda asequible para los desarrolladores.
- Buscar estructuras alternativas de propiedad y gobernanza que profundicen la asequibilidad y la estabilidad de la vivienda a largo plazo (p. ej., fideicomisos de tierras comunitarias y cooperativas de equidad compartida).

Aunque estas herramientas están fuera del alcance de este plan, representan formas importantes en las que la ciudad podría ayudar a garantizar que los miembros de la comunidad y, por extensión todos los residentes de la ciudad, puedan permanecer en sus hogares y vivir en entornos saludables de manera asequible.

Apoyo para las comunidades de propietarios

Las viviendas en condominios son una fuente importante de vivienda para quienes compran una vivienda por primera vez, personas mayores que buscan reducir su tamaño y hogares con ingresos fijos. Sin embargo, muchas de las comunidades de condominios de varias unidades del área del plan están envejeciendo y afrontan crecientes necesidades de capital para mantenimiento, lo que pone en peligro su asequibilidad. La ciudad continuará brindando asistencia técnica, incluida la capacitación en gobernanza, para apoyar y fortalecer los condominios del área del plan y las comunidades de asociaciones de propietarios (homeowner association, HOA). Se estudiarán herramientas y recomendaciones adicionales como parte de la próxima actualización del Plan maestro de vivienda. La Oficina de Vivienda también ampliará el acceso a la capacitación, el asesoramiento y los recursos financieros y no financieros relacionados con el fin de preparar a los residentes interesados para ser propietarios de vivienda.

Mantenimiento de edificios

Muchas viviendas en el área del plan, en especial los edificios de alquiler y las comunidades de condominios, están envejeciendo o tienen problemas de mantenimiento y construcción que afectan la

habitabilidad. La intención de este plan es garantizar que los miembros de la comunidad tengan acceso a hogares seguros y saludables, no solo asequibles.

La ciudad continuará utilizando asociaciones continuas y colaboraciones interdepartamentales para identificar y abordar proactivamente los problemas de condición de las edificaciones con los propietarios o mediante mecanismos de ejecución existentes. A través del Departamento de Administración de Códigos, la ciudad está coordinando esfuerzos para mejorar y actualizar el inventario de viviendas existentes. Si las unidades de vivienda existentes están preservadas a través de dedicación u otros medios, se requerirá que se mantengan para cumplir con todos los códigos y estándares.

Capítulo 4: Movilidad y seguridad

Intención

Garantizar una red de movilidad conectada para todos los usuarios que permita a los miembros de la comunidad desplazarse de manera segura y fácil por AlexWest utilizando todos los modos de transporte.

Contexto

Los residentes de AlexWest viajan a través de sus vecindarios por diferentes medios, que incluyen transporte público, bicicleta, automóvil o a pie. Varias rutas de autobuses viajan a lo largo de carreteras arteriales como N. Beauregard Street, King Street, Seminary Road y Duke Street; y hay instalaciones para bicicletas y senderos para caminar en algunas zonas. Aunque algunas intersecciones se han mejorado para abordar la seguridad de las personas que caminan y andan en bicicleta, se necesitan mejoras significativas. Consulte la **Figura 4.1: Red de calles existente** para obtener una descripción general de las condiciones existentes.

Con el fin de satisfacer las necesidades actuales y futuras de la comunidad, el plan proporciona un marco para abordar el transporte de una manera integral y holística, con la seguridad como una prioridad mientras mejora y expande la red de transporte existente. Estas mejoras permitirán a personas de todas las edades y capacidades desplazarse de manera más segura dentro de AlexWest y establecer conexiones más sólidas con el resto de la ciudad y la región general.

Movilidad en cifras

4 líneas de autobuses urbanos		12 líneas de autobuses regionales	
	4 estaciones CaBi (7% del total de la ciudad)		5 millas de senderos
111 millas de aceras		6 millas de instalaciones para bicicletas	

Marco

Red expandida y conectada

La creación de una red de transporte multimodal, segura, a escala humana y altamente accesible aumentará las oportunidades para que la comunidad se desplace de manera segura y fácil. Con conexiones mejores y más frecuentes, los residentes de todos los vecindarios tendrán acceso ampliado a destinos en toda el área del Plan y sus alrededores, ya sea caminando, en bicicleta, en transporte público o conduciendo un vehículo.

La expansión de las opciones de transporte es esencial para los residentes con discapacidades y los hogares de bajos ingresos y con sobrecarga de costos, que deben confiar en medios asequibles para desplazarse por necesidades de educación, empleo y compras. Este plan recomienda mejoras de seguridad en las intersecciones y corredores de alto tránsito, una red sólida de instalaciones para peatones y bicicletas que conectará a las personas con los servicios del vecindario y los espacios verdes, una red de calles mejorada y una mayor capacidad para opciones de transporte público confiables.

La ciudad colaborará con los condados de Arlington y Fairfax para garantizar que las conexiones sean mutuamente beneficiosas y mejorar los patrones del transporte regional en su conjunto.

Elementos de una calle completa

Espacio asignado equitativamente para todos los usuarios.	Marcaciones, alumbrado público, aceras, islas peatonales, separadores y cruces peatonales.	Se prioriza la seguridad sobre la velocidad.	Iluminación a escala peatonal.	Mayor acceso peatonal y visibilidad para bicicletas.
---	--	--	--------------------------------	--

Calles

Las calles diseñadas de manera segura priorizarán el bienestar y la seguridad de los usuarios de diferentes modos de transporte. Esto puede incluir implementar cambios como la eliminación de carriles de giro, la reconfiguración de los cruces peatonales para acortar las distancias, la reasignación de carriles de circulación para mejorar la adecuación a diversos modos de transporte, y la incorporación de zonas adicionales de refugio para peatones.

Se harán nuevas calles y manzanas como parte del desarrollo, como se muestra en la **Figura 4.2: Red de calles**. Estas nuevas conexiones de calles están destinadas a crear una red de calles más confiable, lo que aumentará la cantidad de opciones que los peatones, ciclistas y automóviles tienen para desplazarse por AlexWest sin comprometer la seguridad de todos los usuarios. La red de calles ayudará a dispersar el tráfico de algunas calles arteriales y proporcionará a los usuarios de otros modos de transporte, como peatones y ciclistas, una opción de tráfico menos intensivo. Las calles nuevas se adherirán a las secciones transversales de las calles como se indica en las **Figuras 4.3 a 4.5**.

Figura 4.2: Red de calles

Nota:

1. La ciudad trabajará con el condado de Fairfax en la alineación de la red de calles para las calles planificadas.

Figura 4.4: Dimensiones y tipos de calles

Nota:

1. El diseño final y la configuración de las secciones transversales de la calle en la **Figura 4.4** estarán sujetos al cumplimiento de la intención del Plan AlexWest.

Figura 4.5: Dimensiones y tipos de calles

Nota:

1. El diseño final y la configuración de las secciones transversales de la calle en la **Figura 4.5** estarán sujetos al cumplimiento de la intención del Plan AlexWest.

Calles principales

Principales: Se aplica cuando no se especifica una sección transversal para una calle o parte de una calle.

Calles principales en el área del plan:

Calles secundarias

Secundaria: Se aplica cuando no se especifica una sección transversal para una calle o parte de una calle y no se designa como una calle principal.

Conectividad mejorada para peatones y ciclistas

El plan recomienda una red de instalaciones para bicicletas y peatones, como se ilustra en la **Figura 4.6: Red de peatones y bicicletas**, que se implementará mediante el desarrollo. Se desarrollarán nuevas y mejoradas conexiones peatonales que incorporarán diseños que promuevan un viaje seguro y cómodo a pie entre y dentro de los vecindarios. Además, se expandirá la red de ciclovías para conectar los senderos existentes entre sí, ampliar los senderos, rutas multiuso y corredores verdes, añadir nuevas instalaciones para bicicletas en todo el área del plan, y expandir el acceso a opciones de movilidad compartida (p. ej., Capital Bikeshare, scooters sin estación, etc.).

Además, el plan recomienda limitar los nuevos cortes de aceras, las entradas a garajes y funciones similares a lo largo de las instalaciones designadas para bicicletas y en N. Beauregard Street, Seminary Road, Duke Street y King Street para eliminar posibles conflictos entre automóviles y ciclistas.

Instalaciones para peatones y bicicletas

Senderos	Corredores verdes	Aceras	Rutas multiuso fuera de carretera	Señalización compartida	Instalaciones para bicicletas protegidas dentro de la carretera
----------	-------------------	--------	-----------------------------------	-------------------------	---

Figura 4.6: Red de peatones y bicicletas

Notas:

1. Cuando sea posible, la ciudad trabajará con los propietarios para agregar conexiones para bicicletas/peatones a otros parques y rutas que no se muestran en este mapa.
2. Cualquier conexión propuesta dentro del derecho de paso (Right of Way, ROW) del Departamento de Transporte de Virginia (Virginia Department of Transportation, VDOT) está sujeta a revisión y aprobación por parte del VDOT.

Acceso al tránsito mejorado

West End Transitway (WET) integra a AlexWest en la estructura del West End más amplio, el resto de Alexandria y la región, y se conecta con varias instalaciones y estaciones de tránsito y con el futuro complejo de Inova Hospital. La **Figura 4.7: Ruta de West End Transitway** muestra la ruta WET planificada y las ubicaciones de las estaciones. Se requerirá un nuevo desarrollo para mejorar los servicios de tránsito y proporcionar instalaciones de transporte público, como paradas de autobuses u otras mejoras.

El plan recomienda una nueva instalación de tránsito mejorada dentro del vecindario de Southern Towers, que tiene una de las tarifas de tránsito de pasajeros más altas de la ciudad. Los lugares actuales de las paradas de autobús se encuentran en estacionamientos concurridos y crean condiciones desafiantes para peatones, pasajeros y conductores. Una nueva instalación creará una manera segura y accesible para que los residentes actuales y futuros accedan al transporte público, como se muestra en la **Figura 4.8: Instalación de tránsito mejorada de Southern Towers**.

Tránsito regional

El sistema local de autobuses DASH de la ciudad se expandirá para incluir más servicios hacia y desde AlexWest, y la Autoridad de Tránsito del Área Metropolitana de Washington (Washington Metropolitan Area Transit Authority, WMATA) está configurando su red de Metrobus para mejorar las conexiones entre las jurisdicciones locales, incluida Alexandria. Finalmente, King Street anticipa un nuevo corredor de transporte rápido de autobuses que conectará la ciudad de Fairfax con instalaciones de transporte en AlexWest. Estos avances regionales mejorarán en gran medida la conectividad general de AlexWest dentro de la región metropolitana.

Figura 4.8: Instalación de tránsito mejorada de Southern Towers

Las tiendas minoristas se encuentran cerca del transporte público.	Los árboles ayudan a proporcionar sombra y alivio en espacios públicos.	Los edificios existentes se integran a una nueva red de calles.	Un nuevo parque está integrado con la nueva instalación de tránsito.
	Todos los modos de transporte están integrados y admitidos.	Una nueva red de calles es transitable a pie y segura y proporciona mejores conexiones con el área circundante.	

La representación es solo para fines ilustrativos.

Seguridad mejorada para todos los usuarios

Se han identificado varios corredores para mejoras en el área del plan, incluidas determinadas intersecciones a lo largo de King Street, Seminary Road y Sanger Avenue, entre otras ubicaciones, en

función de datos de frecuencia de colisiones, de acuerdo con el objetivo Vision Zero de la ciudad para eliminar las muertes por colisiones de tráfico para 2028.

Las ubicaciones identificadas se encuentran en intersecciones de alto volumen a lo largo de carreteras anchas, que también se conocen como “corredores de alto impacto”. La ciudad trabajará con los propietarios y otros socios para estudiar y abordar problemas relacionados con la movilidad en las intersecciones y los corredores identificados en la **Figura 4.9: Áreas de estudio de mejoras de seguridad**. Además, 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.

El plan recomienda un rediseño de la intersección de N. Beauregard Street y Seminary Road para abordar la intención del plan de adaptarse mejor a todos los usuarios, proporcionar medidas de seguridad que aumenten la comodidad y la visibilidad de los peatones y ciclistas, mejorar el paisaje urbano y mantener la facilidad de acceso para el transporte público y los vehículos. Los elementos de estas mejoras en la intersección se pueden ver en la **Figura 4.10: Seminary Road y N. Beauregard Street**. La esquina de la intersección de Upland Park podría tener una configuración diferente, como se describe en el **Capítulo 8: Vecindarios**.

Figura 4.10: Seminary Road y N. Beauregard Street

Medianas ampliadas y área de refugio peatonal.	Eliminación de carriles de giro.
--	----------------------------------

La representación es solo para fines ilustrativos.

Capítulo 5: Espacios públicos abiertos y conectados

Intención

Garantizar el acceso equitativo a la red de espacios públicos abiertos existentes y planificados, y proporcionar servicios ampliados y mejorados para personas de todas las edades y capacidades.

Contexto

Parques y espacio abierto en cifras

23% del área del plan no se encuentra a corta distancia de algún parque		
	123 acres de parques de acceso público	
		1 centro de recreación

A pesar de la cantidad significativa de parques públicos y áreas naturales existentes, aún hay brechas en la red de espacios públicos abiertos de AlexWest, lo que hace que algunos parques estén desconectados, inaccesibles para algunos vecindarios y ocasionalmente carezcan de servicios. Estas brechas son particularmente evidentes cuando los residentes deben caminar más de media milla para acceder a algún tipo de espacio abierto público. La **Figura 5.1: Condiciones existentes de espacio abierto** muestra los parques existentes en AlexWest y demuestra una serie de brechas donde los residentes no tienen acceso a un parque a una distancia a pie de 10 minutos desde su hogar, como cerca de Duke Street y cerca de las instalaciones existentes de Coca-Cola en Dawes Avenue.

William Ramsay Recreation Center, el único centro recreativo de la zona, atiende a miles de residentes anualmente y brinda a los miembros de la comunidad acceso a un gimnasio, clases de gimnasia y recreación, un estudio de baile y otros programas educativos y servicios sociales. El uso comunitario de William Ramsay Recreation Center no está disponible durante el horario escolar, ya que el espacio es utilizado por William Ramsay Elementary School durante el día para clases y programas extracurriculares.

Marco

Acceso equitativo

El plan prevé aproximadamente 60 acres de nuevos parques de acceso público en el Área de enfoque. Los nuevos parques llenarán los espacios vacíos en la red de espacios abiertos actual como se muestra en la **Figura 5.2: A corta distancia de parques y espacios abiertos** y **Figura 5.3: Parques y espacios abiertos** para que todos los residentes vivan a una corta distancia de espacios públicos abiertos y recursos recreativos. Los nuevos parques tendrán diversos tamaños y comodidades, como se especifica en las **Figuras 8.1 a 8.12** y las **Tablas 8.1 a 8.12 del Capítulo 8: Vecindarios**, para satisfacer las necesidades de diferentes edades y capacidades. Los parques indicados en las tablas son obligatorios a medida que se produce el desarrollo y estarán abiertos al público.

Los usos residenciales requieren más espacio abierto que los usos comerciales para satisfacer las necesidades de espacio abierto más intensivas de los hogares en comparación con los trabajadores. En los lugares donde el plan permite que el uso de la suelo sea residencial o comercial, como en el vecindario Garden (consulte la **Figura 8.10** y la **Tabla 8.10 del Capítulo 8**), el desarrollo completamente residencial proporcionará 10,000 pies cuadrados adicionales de espacio abierto público consolidado con otros parques cercanos planificados. Aunque el desarrollo no se anticipa ampliamente en el Área 2 o 3, el plan requiere espacio abierto en caso de que ocurra el desarrollo. En el Área 2, se proporcionarán 20,000 pies cuadrados de espacio abierto público por cada 90,000 pies cuadrados de suelo desarrollado. En el Área 3, se proporcionarán servicios de espacio abierto consistentes con la zonificación y la evaluación de necesidades de espacio abierto más actual. Además del espacio abierto de acceso público requerido en la **Figura 5.3**, el desarrollo proporcionará espacio abierto en el sitio.

Nuevo centro de recreación

En la actualidad, AlexWest carece de instalaciones recreativas de tiempo completo con servicios accesibles a la comunidad diariamente. Los centros de recreación ofrecen muchos servicios importantes más allá de la recreación activa para el apoyo social y la interacción cultural, que incluyen cuidados después de la escuela, servicios para adultos, clases, espacios para reuniones comunitarias, celebraciones culturales y más. Estas oportunidades son particularmente valiosas para las comunidades de AlexWest que carecen de acceso a instalaciones privadas similares.

Para garantizar que los residentes de AlexWest disfruten del mismo nivel de acceso a estos servicios que los residentes de otras partes de la ciudad, la ciudad ubicará un nuevo centro recreativo o instalación similar en terrenos de propiedad de la ciudad y/o ubicados conjuntamente con otros usos como parte de un nuevo desarrollo. El financiamiento para dicha instalación 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.

Figura 5.3: Parques y espacios abiertos

Notas:

1. El diseño final y la configuración de los espacios públicos abiertos/parques estarán sujetos al cumplimiento de la intención del Plan AlexWest, y los requisitos de tamaño y servicios de las Figuras 8.1 a 8.12 y las Tablas 8.1 a 8.12 del Capítulo 8: Vecindarios como parte de la aprobación de los espacios públicos abiertos.

Red conectada

Una red de espacios públicos abiertos conectados, con enlaces esenciales y acceso mejorado entre parques públicos existentes y nuevos y espacios abiertos, permitirá a los miembros de la comunidad acceder fácilmente a espacios públicos abiertos en diferentes vecindarios en toda el área del plan. Para lograr este objetivo, los nuevos parques públicos y espacios abiertos proporcionados por el desarrollo tendrán múltiples entradas de acceso público y los parques existentes también pueden mejorarse para incluir nuevos puntos de acceso.

Por ejemplo, Winkler Botanical Preserve es una reserva natural de 50 acres propiedad de NOVA Parks que está abierta al público, pero tiene solo una entrada. Trabajar con NOVA Parks para crear hasta tres nuevos puntos de acceso hará que los senderos y la belleza natural del parque sean más accesibles para que la comunidad en general pueda llegar y conectarse mejor con la red de espacios abiertos de la zona. Del mismo modo, el plan recomienda mejoras de acceso y senderos al parque James Mulligan de la ciudad y a Stonegate Scenic Easement.

Beneficios de los parques conectados y diversos

Mayor acceso
Calidad mejorada
Red conectada
Opciones ampliadas

Funcionales y divertidos

Los espacios públicos abiertos que brindan una amplia gama de actividades fomentan la interacción social entre los usuarios, proporcionan espacio para un desarrollo comunitario significativo e incentivan una programación única y culturalmente relevante. Los nuevos espacios públicos abiertos ofrecen la oportunidad de expandir y diversificar los servicios, la programación y los tipos de usos de espacios abiertos en AlexWest, lo que la convierte en una red más sólida y multiuso en general.

De acuerdo con este objetivo, el plan recomienda que los nuevos parques proporcionen una variedad de servicios como se identifica en las **Figuras 8.1 a 8.12** y las **Tablas 8.1 a 8.12** del **Capítulo 8: Vecindarios**.

El desarrollo de estos servicios estará moldeado por los aportes de la comunidad y la evaluación de necesidades de espacios abiertos más reciente al momento del desarrollo para garantizar que los nuevos parques satisfagan las necesidades de los residentes de diferentes edades y capacidades, sean funcionales y acogedores, fomenten la interacción social y faciliten la recreación. Desde una perspectiva de funcionalidad, se debe explorar la viabilidad de las instalaciones de los baños, ya sea dentro de los parques o dentro del desarrollo cercano. Además, los parques deben incorporar iluminación para extender la facilidad de uso del espacio a las horas nocturnas cuando las temperaturas son más frías.

Lebanon Union Cemetery y espacio abierto

Incorporación del histórico cementerio Lebanon Union Cemetery con espacio abierto planificado y conexiones.
Se proporcionan más conexiones para todos los modos de transporte a través del desarrollo.

Arte público

La expansión de la red pública de espacios abiertos también crea una oportunidad para el nuevo arte público en AlexWest, proporcionando acceso directo a recursos artísticos y culturales en vecindarios que actualmente carecen de estas comodidades. El arte público puede adoptar muchas formas, incluidas instalaciones artísticas, presentaciones en vivo y eventos interactivos, todo lo cual ayuda a activar espacios públicos abiertos haciéndolos atractivos e interesantes. La integración del espacio para eventos y presentaciones permite a los residentes reunirse para celebrar, facilita la colaboración y apoya el espíritu emprendedor creativo.

Servicios de los parques

Como parte de los nuevos parques en AlexWest, se proporcionará una variedad de servicios para satisfacer una diversidad de necesidades de la comunidad. Estas imágenes son ejemplos ilustrativos de los servicios especificados en las **Figuras 8.1 a 8.12** y las **Tablas 8.1 a 8.12** del **Capítulo 8: Vecindarios**.

Patio de juego	Parque para perros	Área de asientos flexibles
Cancha deportiva multipropósito	Estructura de sombra	Campo rectangular
Área de atracciones para ejercicio	Área de césped flexible	Área natural

Capítulo 6: Comunidades sostenibles y saludables

Intención

Mejorar la calidad del agua, los ecosistemas naturales, la eficiencia energética y el dosel de árboles, y mitigar los impactos de las islas de calor para una calidad de vida más saludable.

Contexto

A medida que los impactos del cambio climático se vuelven más significativos, el crecimiento inclusivo y el desarrollo sostenible serán fundamentales para abordar y mitigar estos efectos. En AlexWest, de acuerdo con las prioridades de toda la ciudad, la planificación de la sostenibilidad incluirá mejorar el dosel de árboles para generar sombra, reducir las superficies impermeables, manejar y tratar las aguas pluviales para proteger las vías fluviales, mejorar el hábitat natural y el paisaje, utilizar los principios de construcción ecológica de la ciudad para la eficiencia energética y crear vecindarios con mucho transporte, transitables a pie y en bicicleta.

Sostenibilidad en cifras

	141 acres de estacionamientos en superficie sin tratar actualmente		0.5% del total de las existencias de edificaciones cumple con los estándares de construcción ecológica de la ciudad
33% del área del plan tiene un dosel de árboles existente		18% de los viajes diarios se realizan actualmente en transporte público, bicicleta y/o a pie	

Dosel de árboles

El dosel de árboles es inconsistente en los vecindarios de AlexWest, a pesar de que la cobertura total del dosel de la zona es ligeramente más alta que el promedio de la ciudad. El impacto de esta disparidad es particularmente evidente en áreas con una mayor proporción de estacionamientos en superficie (y en consecuencia, una menor proporción de cobertura arbórea).

Estacionamientos en superficie

Aproximadamente 141 acres (11% del área total del plan) está compuesta por estacionamientos en superficie pavimentados, como se muestra en la **Figura 6.1: Dosel de árboles existente y**

estacionamientos. De esos 141 acres, más de 75 acres (o 55%) están ubicados en el Área de enfoque. Estas áreas contribuyen a temperaturas superficiales más altas durante el verano cuando el pavimento absorbe el calor, lo que aumenta significativamente las temperaturas en el área circundante. Los estacionamientos en superficie existentes tampoco detienen ni limpian las aguas pluviales, lo que provoca que se transporte escorrentía caliente y contaminada a los canales cercanos, que afecta la calidad del agua y el ecosistema natural.

AlexWest sostenible

Recomendaciones y acciones de sostenibilidad	Capítulos del plan relacionados
--	---------------------------------

Ampliación de opciones de transporte	Reducción de la dependencia de automóviles	Necesidad de eficiencia energética	Construcción en los estacionamientos
Mitigación de inundaciones	Expansión del dosel de árboles	Espacio abierto existente	Manejo de aguas pluviales

Figura 6.1: Dosel de árboles existente y estacionamientos

Los estacionamientos actualmente no están tratados, lo que causa escorrentía de contaminación. También generan calor urbano, donde las temperaturas de verano (en rojo) pueden llegar a más de 110 grados Fahrenheit en un día caluroso.
El dosel de árboles mitiga las altas temperaturas proporcionando sombra y tratamiento natural de las aguas pluviales.

Marco

La ecología urbana

El enfoque del plan para el crecimiento inclusivo utiliza una variedad de elementos que, en conjunto, logran un progreso significativo hacia una comunidad más sostenible para todos, con un enfoque intencional en mejorar la vida de los residentes de AlexWest. Comenzando con la Estrategia de uso de la tierra, que prioriza viviendas nuevas en los estacionamientos de superficie existentes, el desarrollo también proporcionará un mejor manejo de las aguas pluviales y el dosel de árboles, lo que dará como resultado un ecosistema natural y una comunidad más saludables tanto a nivel de cuerdas como de vecindarios.

Manejo de aguas pluviales

A medida que los estacionamientos de superficie se reurbanicen en el Área de enfoque, ya no serán una fuente de escorrentía contaminada que afecte negativamente la ecología de las vías fluviales cercanas.

El nuevo desarrollo incorporará infraestructura ecológica para detener y tratar las aguas pluviales en el sitio a través de las mejores prácticas de gestión (best management practices, BMP) más recientes y en cumplimiento con todas las disposiciones y códigos necesarios de la ciudad.

Dosel de árboles y espacios abiertos

Como parte del desarrollo, el dosel de árboles permitirá temperaturas más frescas, mejorará el manejo de las aguas pluviales y los espacios verdes de la comunidad. El plan recomienda que el desarrollo proporcione un dosel de árboles en el sitio coherente con las políticas aplicables de la ciudad en el momento en que el desarrollo se presente para revisión. Si este requisito no se puede cumplir en el lugar debido a restricciones físicas, la cobertura arbórea requerida se puede proporcionar en otro lugar aprobado por la ciudad; en AlexWest, se prefiere que la cobertura arbórea se proporcione dentro de la misma área de estrategia de uso de la tierra (ya sea el Área de enfoque, Área 2 o Área 3) en la que se encuentra el desarrollo. Como resultado, la cobertura arbórea aumentará proporcionalmente en el Área de enfoque en general, lo que mejorará el acceso equitativo a la sombra y otros beneficios del dosel.

Además, con la recomendación del plan para aproximadamente 60 acres de nuevos parques públicos y espacios abiertos, una vez completada la construcción, los residentes tendrán un acceso más equitativo a zonas verdes, saludables y naturales, más superficies permeables y más árboles en las calles, lo que equilibrará mejor los ecosistemas naturales y construidos.

Áreas de protección de recursos

Las Áreas de protección de recursos (Resource Protection Areas, RPA) son áreas de amortiguamiento a menos de 100 pies de arroyos perennes, que son importantes para la integridad y la calidad del agua de la vía fluvial. Eliminar las invasiones existentes (como edificios) de la RPA y restaurar esta zona durante el desarrollo proporciona una oportunidad para proteger y mejorar la calidad del agua, reducir las inundaciones, crear espacios verdes y restaurar el hábitat.

Dosel de árboles	Área de protección de recursos
------------------	--------------------------------

El entorno construido

Edificios ecológicos y eficiencia energética

Todos los edificios nuevos cumplirán con los estándares de la Política de construcción ecológica de la ciudad y los requisitos de zonificación para la eficiencia energética, materiales de construcción de alta calidad y espacio abierto, todo lo cual contribuye a la salud humana y ecológica. Además, el plan busca aprovechar las oportunidades de eficiencia ofrecidas por el desarrollo a gran escala, recomendando la exploración e implementación de sistemas de energía en todo el distrito para combinar de manera eficiente las cargas de calefacción y refrigeración de edificios con el fin de reducir el consumo de energía y los costos generales.

Reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero

Las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), en especial del sector de transporte, son un factor que contribuye al cambio climático, lo que da como resultado condiciones y eventos climáticos extremos, como calor intenso y tormentas. Con orientación para el diseño y desarrollo de edificaciones futuras y redes de transporte, el plan puede influir en emisiones más bajas de estos sectores, lo que

dará como resultado un aire más limpio. Las recomendaciones del plan para opciones seguras y fáciles para que los residentes accedan a los servicios, comodidades y trabajos del vecindario sin la necesidad de un automóvil ayudarán a minimizar las emisiones de GEI, lo que beneficiará no solo la salud de los residentes, sino también sus resultados finales.

Causas y soluciones de la isla de calor urbana

<p>Con frecuencia, los edificios más antiguos están contruidos con materiales que absorben energía solar y, por lo general, tienen sistemas de refrigeración y calefacción obsoletos e ineficientes.</p>	<p>Las superficies oscuras, como los estacionamientos de superficie, atrapan el calor y lo liberan más tarde, lo que aumenta la temperatura del área circundante.</p>	<p>Los espacios verdes, los árboles, los techos verdes, las franjas de aceras y los paisajes ayudan a proporcionar sombra y minimizar las superficies impermeables.</p>	<p>El transporte público produce menos impactos en el medio ambiente circundante que los automóviles.</p>
--	---	---	---

Capítulo 7: Recomendaciones

Crecimiento inclusivo

A. Generalidades

1. La estrategia general de uso de la tierra será coherente con la **Figura 2.2: Estrategia de uso de la tierra**, que muestra 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, incluida la **Tabla 2.1: Criterios del Área de enfoque** y la **Tabla 2.2 Criterios del Área 2** y **Figuras y Tablas 8.1 a 8.12** del **Capítulo 8: Vecindarios**. Para los efectos de este plan, el término “desarrollo” se refiere a las nuevas construcciones o reurbanizaciones utilizando las disposiciones del plan.
2. Los usos de la tierra cumplirán con los usos de la tierra que se muestran en la **Figura 2.3: Usos de la tierra**.
3. 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.
4. Los nuevos usos como depósitos, edificios de almacenamiento, centros de datos y otros usos industriales o de baja actividad comparables no son coherentes con la intención del plan.

B. Comercio minorista

5. Los usos comerciales son obligatorios en las fachadas de planta baja en las áreas minoristas requeridas, como de manera general se muestra en la **Figura 2.3: Usos de la tierra** y las **Figuras y Tablas correspondientes 8.1 a 8.12** del **Capítulo 8: Vecindarios**.
 - a. Los usos en las áreas minoristas requeridas deben tener un alto grado de actividad peatonal y están destinados a priorizar las tiendas minoristas que sirven al vecindario, incluidos restaurantes, servicios personales, entretenimiento, mercados de alimentos y supermercados, u otros usos comparables.
 - b. Los usos minoristas deben promover un frente de calle activado.
6. Se alientan los usos minoristas, pero no son obligatorios, en la fachada de planta baja en las áreas minoristas alentadas, como de manera general se muestra en la **Figura 2.3: Usos de la tierra** y las **Figuras y Tablas correspondientes 8.1 a 8.12** del **Capítulo 8: Vecindarios**.

7. El diseño de los espacios minoristas en las áreas minoristas requeridas y alentadas se hará de manera que incentive los usos de servicios en el vecindario y estará sujeto a los requisitos aplicables de los estándares de diseño, incluidos los requisitos de altura, profundidad y servicios públicos.
8. Los usos del comercio minorista de planta baja puede proporcionarse en otras ubicaciones fuera de las áreas minoristas requeridas y alentadas del área del plan si lo permite la Ordenanza de Zonificación.
9. Se alientan los usos temporales 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, food trucks y otros usos y actividades comparables.

C. Alturas de edificaciones

10. Las alturas máximas de edificaciones cumplirán con las alturas de edificaciones descritas en la **Figura 2.4: Alturas de edificaciones**. Además, los edificios pueden solicitar una altura del edificio adicional de conformidad con las disposiciones aplicables de la Sección 7-700 de la Ordenanza de Zonificación.

D. Diseño

11. Todo desarrollo estará sujeto a todos los requisitos aplicables de los estándares de diseño.
12. Como parte del desarrollo de cada manzana, cada manzana completa proporcionará separaciones internas en la mitad de la cuadra y/o conexiones peatonales cuando sea factible, de acuerdo con los estándares de diseño.

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 al momento en que la ciudad acepte el desarrollo para revisión.

F. Instalaciones comunitarias

14. En general, el área representada en la **Figura 8.10: Vecindario Garden** se proporcionará a la ciudad para un uso/instalación de la ciudad.

Asequibilidad de la vivienda

A. Generalidades

15. El desarrollo residencial en el Área de enfoque proporcionará el 10% de cualquier desarrollo por encima del residencial base, como de manera general se describe en las **Figuras y Tablas 8.1 a 8.12 del Capítulo 8: Vecindarios**, como viviendas asequibles comprometidas en el sitio 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 acepte el desarrollo para revisión, lo que sea mayor.
16. El desarrollo residencial en el Área 2 proporcionará el 10% de cualquier desarrollo propuesto por encima del uso actual del suelo como vivienda asequible comprometida en el lugar, o en una cantidad coherente con las políticas, regulaciones y procedimientos de contribución a la vivienda asequible de la ciudad vigentes en el momento en que se acepte el desarrollo para revisión, lo que sea mayor.
17. Las contribuciones monetarias 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 acepte el desarrollo para revisión.
18. Cuando sea posible y en coordinación con la ciudad, se alienta a los desarrolladores a considerar oportunidades alternativas de valor equivalente para cumplir con sus requisitos de vivienda asequible comprometida a fin de profundizar y ampliar la asequibilidad. Estos pueden incluir, entre otros:
 - a. Ofrecer una mayor cantidad de unidades asequibles, incluidas unidades de tamaño familiar, en edificaciones existentes (en comparación con un nuevo desarrollo).
 - b. Proporcionar una mayor cantidad de unidades asequibles fuera del sitio, pero dentro o cerca del área del plan.
 - c. Proporcionar una menor cantidad de unidades asequibles, pero niveles más profundos de asequibilidad.
 - d. Proporcionar una contribución monetaria para aprovechar otras fuentes.

- e. Dedicar terrenos, derechos de desarrollo o propiedad para maximizar el desarrollo de viviendas asequibles a través de socios externos.
19. Se alienta a los propietarios con múltiples propiedades residenciales dentro del área del plan a trabajar con la ciudad para desarrollar un plan de vivienda asequible general que considere estrategias para proporcionar vivienda asequible comprometida de manera coordinada.
 20. El desarrollo residencial en los Distritos de desarrollo coordinado que soliciten una densidad superior a la propuesta de conformidad con 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 acepte el desarrollo para revisión, lo que sea mayor.
 21. 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 comprometidas adicionales.
 22. El desarrollo residencial debe proveer una variedad de tipos de vivienda, diseños y ocupación en toda el área del plan para satisfacer la necesidad de vivienda actual y futura y adaptarse a diferentes tamaños de hogares, composiciones, etapas de la vida y capacidades.

B. Asociaciones

23. 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. Trabjará 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. Los edificios propuestos para donación a la ciudad se mantendrán en buenas condiciones de funcionamiento a la espera de su entrega, con todos los sistemas de la edificación operables.

- c. Explorará oportunidades con propietarios que solicitan el desarrollo para expandir y/o ampliar las opciones de asequibilidad comprometida.

C. Protecciones para inquilinos

24. Para mitigar el desplazamiento residencial en el área del plan, la Oficina de Vivienda:

- a. Trabajará con socios comunitarios y entidades sin fines de lucro para cultivar y promover el empoderamiento de los inquilinos a través de la capacitación y el apoyo mutuo, y garantizar que los inquilinos estén preparados para solicitar nuevas unidades asequibles a medida que lleguen 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 de alquileres de la ciudad y/o políticas vigentes al momento en que se acepte el desarrollo 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 revisión.
- e. Se asociará con el DCHS y otros departamentos de la ciudad para acompañar la asistencia de vivienda con el desarrollo de la fuerza laboral, la capacitación laboral y otros programas de autosuficiencia.
- f. Identificará las acciones y herramientas legislativas necesarias para protecciones adicionales de inquilinos y apoyar estrategias antidesplazamiento.

D. Propiedad de vivienda

25. Para apoyar a las comunidades de condominios y asociación de propietarios de vivienda del área del plan, la Oficina de Vivienda:
- a. Brindará asistencia técnica, incluida capacitación en gobernanza, a las comunidades de HOA, que proporcionan una fuente importante de asequibilidad.
 - b. Ampliará el acceso a la capacitación en propiedad de vivienda, asesoramiento y otros recursos para los residentes.
 - c. Buscará formas de crear nuevas viviendas asequibles, incluidas 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).

Movilidad y seguridad

A. Generalidades

26. El desarrollo construirá las calles, las manzanas y las conexiones, como de manera general se muestra en la **Figura 4.2: Red de calles**, como parte del desarrollo. La ubicación de las calles se construirá como de manera general se muestra en la **Figura 4.2**, sujeto a las restricciones del sitio y al cumplimiento de todas las disposiciones aplicables de los estándares de diseño.
27. Las calles nuevas en el área del plan se construirán y designarán como calles públicas, a menos que surjan problemas específicos de la ubicación no abordados por el plan durante el proceso de revisión de desarrollo.
28. Los diseños de calles se adherirán a las secciones transversales de calles como se describe en la **Figura 4.3, Figura 4.4 y Figura 4.5: Dimensiones y tipos de calles**.
29. La ciudad trabajará con los propietarios y otros socios para estudiar y abordar problemas relacionados con la movilidad en las intersecciones y las zonas identificadas en la **Figura 4.9: Áreas de estudio de mejoras de seguridad**.

B. Red de peatones y bicicletas

30. El desarrollo proporcionará una red de instalaciones para bicicletas como de manera general se muestra en la **Figura 4.6: Red de peatones y bicicletas**.

31. El desarrollo que ocurre en el Área 2 y el Área 3, como se muestra en la **Figura 2.2: Estrategia de uso de la tierra**, implementará nuevas conexiones peatonales y de bicicletas que se vinculan a la red representada en la **Figura 4.6: Red de peatones y bicicletas**.
32. El desarrollo garantizará y apoyará el acceso a opciones de movilidad compartida (por ejemplo, Capital Bikeshare, scooters sin base, etc.).
33. Se prohíben cortes de aceras, entradas de garajes y funciones similares a lo largo de las instalaciones designadas para bicicletas y en N. Beauregard Street, Seminary Road, Duke Street y King Street. Esto no se aplica a los cortes de aceras necesarios para calles planificadas o existentes.
34. Cuando sea posible, la ciudad trabajará con los propietarios para agregar conexiones de bicicletas y peatonales adicionales que no se muestran en la **Figura 4.6: Red de peatones y bicicletas**.
35. El desarrollo proporcionará conexiones peatonales dentro de las manzanas del desarrollo.

C. Seguridad

36. El desarrollo será responsable de proporcionar todas las mejoras necesarias y el derecho de paso para las fachadas de la intersección de Seminary Road y N. Beauregard Street para adaptarse mejor y garantizar la seguridad de todos los usuarios como de manera general se describe en la **Figura 4.10: Seminary Road y N. Beauregard Street**. La ciudad proporcionará todas las demás mejoras.
37. La ciudad explorará opciones para mejorar la seguridad y accesibilidad de todos los usuarios en Seminary Road, desde Mark Center Drive hasta Library Lane como de manera general se muestra en la **Figura 4.9: Áreas de estudio de mejoras de seguridad**.

D. Transporte público

38. Como parte de las mejoras del transporte público multimodal, se establecerá una nueva instalación de autobuses/transporte dentro de la ubicación como en general se muestra en la **Figura 8.5: Vecindario Crossroads**.
39. El desarrollo proporcionará todos los accesos de transporte público necesarios y servicios para mitigar el impacto causado por el desarrollo.

40. La ciudad coordinará con todos los socios de transporte público aplicables para explorar mejoras en las instalaciones de transporte público existentes.

Espacios públicos abiertos y conectados

A. Generalidades

41. El desarrollo proporcionará una red de espacios abiertos/parques de acceso público a nivel de manera general se muestra en la **Figura 5.3: Parques y espacios abiertos** y especificados en las **Figuras y Tablas 8.1 a 8.12 del Capítulo 8: Vecindarios**.
- a. Los nuevos parques públicos/espacios abiertos serán totalmente accesibles para el público a través de la entrega a la ciudad o mediante la provisión de servidumbres de acceso público perpetuo que imiten el acceso a los parques públicos.
 - 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 incluirán espacios de reunión y serán diseñados con información de la comunidad, para ser interconectados, funcionales, utilizables, acogedores y fomentar la interacción social.
 - c. El diseño final y la configuración de los parques públicos/espacios abiertos en la **Figura 5.3: Parques y espacios abiertos** estarán sujetos al cumplimiento de la intención del Plan AlexWest y los requisitos de tamaño de las **Figuras y Tablas 8.1 a 8.12 del Capítulo 8: Vecindarios** como parte de la aprobación de los espacios públicos abiertos.
42. La ciudad ubicará un nuevo centro recreativo o instalación similar dentro del área del plan. Las instalaciones recreativas de la ciudad pueden estar ubicadas dentro del espacio público abierto recomendado por el plan.
43. Se mejorará el acceso a los parques públicos y de servidumbre pública existentes.

B. Espacios abiertos en el sitio

44. Además de los parques de acceso público y los espacios abiertos requeridos en la **Figura 5.3: Parques y espacios abiertos**, cada desarrollo residencial proporcionará un mínimo del 25% de espacio abierto en el lugar, incluido el espacio abierto en la planta baja y sobre el nivel del suelo. Se espera que los desarrollos residenciales que no estén obligados a proporcionar parques públicos y espacios abiertos, o aquellos que

proporcionen menos del 10% como parques públicos y espacios abiertos, proporcionen una mayor proporción de espacio abierto a nivel de la calle como parte del requisito del 25%.

45. En el vecindario Garden (ver **Figura 10: Vecindario Garden**), donde el desarrollo puede incluir usos residenciales y comerciales, si los usos son totalmente residenciales, el desarrollo 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

46. El arte público proporcionado como parte del desarrollo destacará la diversidad cultural del área del plan. Además, se alienta al arte privado y otras formas comparables de expresiones artísticas para destacar la diversidad cultural del área del plan.
47. Se fomentan y permitirán eventos especiales, actividades comunitarias y actividades culturales en apoyo de la intención del plan dentro de los espacios abiertos y parques públicos, sujeto a todas las aprobaciones y permisos aplicables de la ciudad, o como parte de la aprobación de servidumbres de acceso público en nuevos espacios públicos abiertos.
48. Se alientan los usos recreativos temporales en los estacionamientos de superficie existentes si no impiden el desarrollo futuro previsto por el plan.
49. Las estructuras accesorias de parques como, entre otras, los baños, pueden proporcionarse dentro de los espacios abiertos de acceso público requeridos, siempre que cumplan con las políticas e intención general del plan.

Comunidades sostenibles y saludables

D. Dosel de árboles

50. El desarrollo proporcionará un dosel de árboles en el sitio coherente con las políticas aplicables de la ciudad en el momento en que el desarrollo se presente para revisión.

E. Construcción ecológica, eficiencia energética y manejo de aguas pluviales

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

52. El desarrollo por parte de grandes propietarios explorará oportunidades para la implementación de medidas y enfoques de sostenibilidad en todo el distrito.

Vecindarios

Capítulo 8

Intención

Garantizar que los sitios de desarrollo del Área de enfoque implementen las recomendaciones del plan para el uso de la tierra, la asequibilidad de la vivienda, el diseño urbano, el espacio abierto y la conectividad.

Unir todo

Este capítulo proporciona orientación sobre cómo cada vecindario en el Área de enfoque implementará la intención y las recomendaciones del plan.

Las tablas del vecindario establecen el desarrollo base sobre el cual se calcularán los requisitos de vivienda asequible. Además, las tablas reflejan las recomendaciones para el uso del suelo, la relación del área del suelo (FAR), el comercio minorista, la altura de la edificación y el espacio abierto.

Los límites de parcela y derecho de paso ilustrados son aproximados. La configuración final de los vecindarios estará sujeta al cumplimiento de las recomendaciones del plan y los estándares de diseño. Se puede encontrar un mapa general de los vecindarios del Área de enfoque en la **Figura 8.0: Vecindarios**.

Términos utilizados en los mapas del vecindario

Los mapas del vecindario incluyen términos clave que se definen a continuación. Además de estos términos, consulte la **Tabla 8.13: Notas de las tablas del desarrollo**, así como las notas del mapa incluidas en cada mapa del vecindario.

Áreas de retención de árboles/amortiguación	Senderos	Corredores verdes	Conexiones para peatones de mitad de manzana	Paredes de calles
Un área de retención de árboles/amortiguación es un área en la que es conveniente retener zonas de árboles maduros o zonas de amortiguamiento	Un sendero es un camino peatonal que generalmente es más angosto que un corredor verde y puede o no estar	Un corredor verde es un sendero peatonal ancho con espacios verdes a cada lado del camino. En algunos	Una conexión peatonal en la mitad de una manzana es un descanso en las edificaciones diseñado para proporcionar un	Las edificaciones crearán un borde bien definido, también conocido como la pared de la calle del edificio,

naturales que pueden contener pendientes empinadas.	pavimentado. Los senderos suelen estar ubicados dentro de áreas naturales arboladas y parques públicos.	casos, las edificaciones pueden estar ubicadas a ambos lados de un corredor verde. A veces, un corredor verde puede colindar con un parque público o un espacio abierto.	camino peatonal abierto y sin obstrucciones. Estas conexiones deben cumplir con los requisitos y estándares de ruptura de la edificación en los estándares de diseño.	que enmarca y define las calles públicas y los espacios abiertos. La pared de la calle proporciona una sensación de definición espacial para permitir que la calle funcione como una sala al aire libre y reforzar la actividad de los peatones en la acera.
---	---	--	---	--

Vecindario Gateway

La intención para este vecindario es permitir la remodelación de las edificaciones existentes y los estacionamientos en superficie con edificios que denoten visualmente una puerta de entrada a la ciudad y proporcionen tiendas minoristas que sirvan al vecindario y mejoren la conectividad dentro del vecindario.

Leyendas para fotos:

Las tiendas minoristas requeridas en King Street y N. Beauregard Street ayudarán a activar la entrada a Alexandria.	Una nueva área de juegos para niños servirá al vecindario.	El nuevo desarrollo mejorará y se conectará con los proyectos de reurbanización existentes recientes en el vecindario.
---	--	--

Tabla 8.1: Vecindario Gateway

Subárea	Usos de la tierra	Relación de área del suelo residencial (FAR) base	Relación máxima de área del suelo (FAR) del plan	Venta minorista requerida en	Altura máxima del	Espacios públicos abiertos requeridos
---------	-------------------	---	--	------------------------------	-------------------	---------------------------------------

				la planta baja	edificio (ft)	ID	Servicios requeridos	Tamaño mínimo (ft ²)
1A	Residencial/Comercial	1.5	3.0	Sí	100	1	Área de juegos para niños de edad escolar	6,000
1B	Residencial/Comercial	1.5	3.0	No	60 - 100	N/C	N/C	N/C
1C	Residencial/Comercial	2.5	3.0	Sí	100	N/C	N/C	N/C

Figura 8.1: Vecindario Gateway

El desarrollador será responsable de construir los primeros 50 pies de la sección transversal de la calle.	Señalización de tráfico mejorada como parte del desarrollo.	La altura máxima de las edificaciones se establece en 60 pies dentro de los 80 pies de la frontera de la ciudad.
Eliminar el carril de giro libre a la derecha existente como parte del desarrollo del sitio.	Convertir el antiguo carril de giro libre a la derecha existente en mejoras en la calle y árboles/paisajismo en la calle.	Área para plantación de dosel de árboles y ubicación de servicios públicos por debajo del nivel del suelo y conexión a un camino multiuso en el condado de Arlington como parte del desarrollo.

NOTAS:

- A. Las figuras del vecindario son una implementación gráfica de la intención y las recomendaciones del plan.
 - B. La configuración final estará sujeta al cumplimiento de las recomendaciones del plan y los estándares de diseño.
 - C. Los límites de parcela y derecho de paso son aproximados.
 - D. Se requieren descansos en las edificaciones según los estándares de diseño.
- VER NOTAS ADICIONALES EN LA TABLA 8.13

Vecindario Terrace

La intención para este vecindario es permitir el desarrollo para conectar mejor el campus de Northern Virginia Community College (NVCC) con los vecindarios contiguos y proporcionar un nivel adecuado de densidad adyacente a la nueva parada de West End Transitway. El desarrollo en este vecindario también proporcionará importantes beneficios comunitarios, como los parques públicos planificados y las posibles tiendas minoristas que sirven al vecindario.

Leyendas para fotos:

La topografía se puede aprovechar e integrar en el desarrollo.	Las nuevas edificaciones deben estar orientadas hacia espacios abiertos nuevos y existentes.	Hay una oportunidad para usos minoristas que sirvan a estudiantes y residentes.
--	--	---

Tabla 8.2: Vecindario Terrace

Subárea	Usos de la tierra	Relación de área del suelo residencial (FAR) base	Relación máxima de área del suelo (FAR) del plan	Venta minorista requerida en la planta baja	Venta minorista opcional en la planta baja	Altura máxima del edificio (ft)	Espacios públicos abiertos requeridos		
							ID	Servicios requeridos	Tamaño mínimo (ft ²)
2A	Residencial/ Comercial	0.75	3.0	No	Sí	85	2	Áreas naturales, recreación pasiva	260,000
							3	Área de césped flexible (pasiva y activa), senderos, áreas naturales	65,000
2B	Residencial	2.5	3.0	No	No	100	N/C	N/C	N/C

Figura 8.2: Vecindario Terrace

Una nueva calle proporcionará una nueva conexión desde N. Beaugard St. hasta Dawes Ave.
Desarrollo de unidades múltiples aprobado en la esquina de N. Beaugard St. y W. Braddock Rd.

NOTAS:

- A. Las figuras del vecindario son una implementación gráfica de la intención y las recomendaciones del plan.
 - B. La configuración final estará sujeta al cumplimiento de las recomendaciones del plan y los estándares de diseño.
 - C. Los límites de parcela y derecho de paso son aproximados.
 - D. Se requieren descansos en las edificaciones según los estándares de diseño.
- VER NOTAS ADICIONALES EN LA TABLA 8.13

Vecindario Jacobs

La intención para este vecindario es alentar la conversión del uso industrial existente a un uso que esté mejor integrado con las zonas circundantes. Este vecindario incluirá un nuevo espacio verde y una red de senderos expandida.

Leyendas para fotos:

Las conexiones de mitad de manzana son importantes para dividir las edificaciones.	Los corredores verdes son importantes para conectar nuevos edificios y parques.	Hay una oportunidad para un nuevo parque público y área de juegos para niños.
--	---	---

Tabla 8.3: Vecindario Jacobs

Subárea	Usos de la tierra	Relación de área del suelo residencial (FAR) base	Relación máxima de área del suelo (FAR) del plan	Venta minorista requerida en la planta baja	Altura máxima del edificio (ft)	Espacios públicos abiertos requeridos		
						ID	Servicios requeridos	Tamaño mínimo (ft ²)
3A	Residencial	0	3.0	No	60 - 85	N/C	N/C	N/C
3B	Residencial	0	3.0	No	85	4	Área de juegos para niños de edad escolar, área de césped flexible	25,000

Figura 8.3: Vecindario Jacobs

Coordinar con el condado de Fairfax las futuras conexiones multimodales.	Corredor verde perimetral para proporcionar distancia mínima y conexión al nuevo parque.	Coordinar el desarrollo con la universidad comunitaria adyacente.
Altura de edificaciones establecida a 60 pies dentro de los 300 pies del derecho de paso completamente dedicado de Seminary Rd.	Nuevo parque público para servir como punto focal para la comunidad.	

NOTAS:

- A. Las figuras del vecindario son una implementación gráfica de la intención y las recomendaciones del plan.
- B. La configuración final estará sujeta al cumplimiento de las recomendaciones del plan y los estándares de diseño.

C. Los límites de parcela y derecho de paso son aproximados.

D. La ubicación final de la conexión en mitad de la manzana se determina como parte del proceso de revisión del desarrollo.

E. Se requieren descansos en las edificaciones según los estándares de diseño.

VER NOTAS ADICIONALES EN LA TABLA 8.13

Vecindario Upland Park

La intención para este vecindario es alentar una combinación de usos residenciales centrados alrededor de un nuevo parque público y red de calles que enmarca la intersección de Seminary Road y N. Beauregard Street.

Leyendas para fotos:

Esta es una opción alternativa para Upland Park, donde la ciudad intercambia el derecho de paso por un parque más grande y consolidado.	Representación de casas adosadas aprobadas.	Representación del futuro parque y casas adosadas.
---	---	--

Tabla 8.4: Vecindario Upland Park

Subárea	Usos de la tierra	Residencial base (ft ²)	Máximo residencial (ft ²)	Minorista mínimo (ft ²)		Máximo comercial (ft ²)	Altura máxima del edificio (ft)	Espacios públicos abiertos requeridos		
								ID	Servicios requeridos	Tamaño mínimo (ft ²)
4A	Residencial	675,000	675,000	0		0	45	N/C	N/C	N/C
4B	Residencial/ Comercial			8,000		95,000	100	5	Área de juegos para niños, área de ejercicio para perros, área de césped flexible	37,000
4C	Residencial/ Comercial						100	N/C	N/C	N/C

Figura 8.4: Vecindario Upland Park

Nuevo parque público para servir como punto focal para la comunidad.

NOTAS:

- A. Las figuras del vecindario son una implementación gráfica de la intención y las recomendaciones del plan.
 - B. La configuración final estará sujeta al cumplimiento de las recomendaciones del plan y los estándares de diseño.
 - C. Los límites de parcela y derecho de paso son aproximados.
 - D. La ubicación intermitente del arroyo es aproximada.
 - E. La ubicación final de la conexión en mitad de la manzana se determina como parte del proceso de revisión del desarrollo.
 - F. Se requieren descansos en las edificaciones según los estándares de diseño.
- VER NOTAS ADICIONALES EN LA TABLA 8.13

Vecindario Crossroads

La intención para este vecindario es utilizar el desarrollo para obtener beneficios comunitarios esenciales y mejoras significativas para los residentes de las edificaciones existentes del vecindario. El desarrollo de los amplios estacionamientos proporcionará viviendas a tarifa de mercado y unidades asequibles comprometidas. Las nuevas tiendas minoristas que sirven al vecindario, varios parques nuevos y nuevas conexiones a los corredores verdes facilitarán una comunidad más segura y transitable a pie. La red de calles mejorará la seguridad de los peatones y proporcionará espacio para una instalación de transporte mejorada.

Leyendas para fotos:

El nuevo desarrollo y los espacios abiertos brindarán oportunidades para usos de servicio comunitario, como mercados de agricultores.	Los espacios comerciales de la planta baja se centrarán en las nuevas instalaciones de transporte mejoradas y proporcionarán tiendas minoristas que sirven al vecindario.	Las instalaciones de transporte mejoradas permitirán que los residentes existentes del vecindario y las cercanías accedan de manera segura al transporte.
---	---	---

Tabla 8.5: Vecindario Crossroads

Subárea	Usos de la tierra	Relación de área del suelo	Relación máxima de área del	Venta minorista requerida	Altura máxima del edificio (ft)	Espacios públicos abiertos requeridos
---------	-------------------	----------------------------	-----------------------------	---------------------------	---------------------------------	---------------------------------------

		residencial (FAR) base	suelo (FAR) del plan	en la planta baja		ID	Servicios requeridos	Tamaño mínimo (ft ²)
5A	Residencial/ Comercial	1.25	3.0	Sí	100	8	Área de ejercicios, canchas deportivas pequeñas multiuso	6,000
5B	Residencial/ Comercial	1.25	3.0	No	85	6	Campo rectangular, canchas deportivas multiuso, área de juegos para niños de edad escolar	140,000
						7	Canchas deportivas pequeñas multiuso, área de ejercicios para perros	20,000
						9	Área de juegos infantiles, área de césped flexible, estructuras de sombra	9,000
5C	Residencial	0.75	3.0	No	60	N/C	N/C	N/C
5D	Residencial/ Comercial	0.75	3.0	No	60	10	Senderos, áreas de pícnic, área natural	45,000
5E	Residencial/ Comercial	0.75	3.0	No	100	N/C	N/C	N/C
5F	Residencial/ Comercial	2.5	3.0	No	150	N/C	N/C	N/C
5G	Residencial/ Comercial	2.5	3.0	No	150	N/C	N/C	N/C

Figura 8.5: Vecindario Crossroads

Nueva instalación de transporte mejorada.	Parque natural y de conservación y conexión de corredores verdes como parte de la red de espacios abiertos.
Amplio espacio público abierto central que servirá como centro social para el vecindario.	Área para tiendas minoristas que sirven al vecindario y un posible mercado de agricultores.
Conexión a la I-395.	Corredor verde planificado para conectar nuevos parques y proporcionar una franja de amortiguamiento en esta parte del sitio.

NOTAS:

- A. Las figuras del vecindario son una implementación gráfica de la intención y las recomendaciones del plan.
 - B. La configuración final estará sujeta al cumplimiento de las recomendaciones del plan y los estándares de diseño.
 - C. Los límites de parcela y derecho de paso son aproximados.
 - D. La ubicación final de la conexión en mitad de la manzana se determina como parte del proceso de revisión del desarrollo.
 - E. Se requieren descansos en las edificaciones según los estándares de diseño.
- VER NOTAS ADICIONALES EN LA TABLA 8.13

Vecindario Seminary Overlook

La intención para este vecindario es proporcionar un nuevo parque público de uso mixto a una comunidad, tiendas minoristas que sirven al vecindario y conexiones viales. El plan también reconoce que la oficina y el hotel existentes pueden transformarse y tener otros usos.

Leyendas para fotos:

Cuando se encuentren junto a tiendas minoristas, los espacios abiertos planificados se integrarán con los edificios y usos contiguos.	Las calles podrán adaptarse para comedores al aire libre y peatones en un ambiente seguro y cómodo.	Las ciclorrutas garantizarán que los residentes puedan circular en bicicleta de manera segura por el vecindario.
---	---	--

Tabla 8.6: Vecindario Seminary Overlook

Subárea	Usos de la tierra	Relación de área del suelo residencial (FAR) base	Relación máxima de área del suelo (FAR) del plan	Venta minorista requerida en la planta baja	Altura máxima del edificio (ft)	Espacios públicos abiertos requeridos		
						ID	Servicios requeridos	Tamaño mínimo (ft ²)
6A	Residencial/ Comercial	2.0	3.0	Sí	150	12	Áreas de asientos flexibles	2,000
6B	Residencial/ Comercial	2.0	3.0	Sí	150	N/C	N/C	N/C
6C	Residencial/ Comercial	2.0	3.0	Sí	85	N/C	N/C	N/C
6D	Residencial/ Comercial	0.75	3.0	Sí	85	11	Canchas deportivas multiuso, área de césped flexible,	25,000

							estructuras de sombra	
6E	Residencial	1.25	3.0	No	150	13	Parque para perros	6,000
6F	Residencial	0.75	3.0	No	85			17,000

Figura 8.6: Vecindario Seminary Overlook

Explorar la cesión de los derechos de paso existentes a cambio de nuevos derechos de paso para calles y parques.
Nuevo parque público contiguo a las fachadas de minoristas.
Explorar la viabilidad de una nueva señalización de tráfico en esta ubicación.

NOTAS:

- A. Las figuras del vecindario son una implementación gráfica de la intención y las recomendaciones del plan.
 - B. La configuración final estará sujeta al cumplimiento de las recomendaciones del plan y los estándares de diseño.
 - C. Los límites de parcela y derecho de paso son aproximados.
 - D. La ubicación final de la conexión en mitad de la manzana se determina como parte del proceso de revisión del desarrollo.
 - E. Se requieren descansos en las edificaciones según los estándares de diseño.
- VER NOTAS ADICIONALES EN LA TABLA 8.13

Vecindario Central Core

La intención para este vecindario es permitir el desarrollo en terrenos baldíos con usos principalmente residenciales, mejorar el acceso a Winkler Botanical Preserve y fortalecer el rol cívico del Del Pepper Community Resource Center. El plan también reconoce que es probable que algunos de los usos de oficina existentes se conviertan en otros usos.

Leyendas para fotos:

El nuevo desarrollo alentará los usos de la planta baja que mejoren y activen el ámbito público.	Del Pepper Community Resource Center es una parte importante de este vecindario. El edificio brinda a los residentes acceso al Departamento de Servicios Humanos y Comunitarios, al Departamento de Salud de Alexandria, a Neighborhood Health y al Centro de Permisos.	El desarrollo futuro incluirá servicios de espacios abiertos, como áreas de ejercicios para perros.
--	---	---

Tabla 8.7: Vecindario Central Core

Subárea	Usos de la tierra	Relación de área del suelo residencial (FAR) base	Relación máxima de área del suelo (FAR) del plan	Venta minorista requerida en la planta baja	Altura máxima del edificio (ft)	Espacios públicos abiertos requeridos		
						ID	Servicios requeridos	Tamaño mínimo (ft ²)
7A	Residencial/ Comercial	2.5	3.0	No	100	N/C	N/C	N/C
7B	Residencial/ Comercial	1.5	3.0	No	100	16	Canchas deportivas pequeñas multiuso, área de ejercicios para perros	6,000
7C	Residencial/ Comercial	2.5	3.0	No	150	14	Área natural	30,000
						15	Área natural	22,000
7D	Residencial/ Comercial	2.0	3.0	No	150	N/C	N/C	N/C

Figura 8.7: Vecindario Central Core

Possible nueva entrada a Winkler Botanical Preserve.
El proyecto aprobado de varias unidades de Rutherford.
Preservación de árboles maduros existentes y zona de amortiguamiento.

NOTAS:

- A. Las figuras del vecindario son una implementación gráfica de la intención y las recomendaciones del plan.
 - B. La configuración final estará sujeta al cumplimiento de las recomendaciones del plan y los estándares de diseño.
 - C. Los límites de parcela y derecho de paso son aproximados.
 - D. La ubicación final de la conexión en mitad de la manzana se determina como parte del proceso de revisión del desarrollo.
 - E. Se requieren descansos en las edificaciones según los estándares de diseño.
- VER NOTAS ADICIONALES EN LA TABLA 8.13

Vecindario Adams

La intención para este vecindario es aprovechar la escuela John Adams Elementary School existente. El desarrollo se centrará alrededor de un nuevo parque público de 2.5 acres adyacente a la escuela y es probable que el vecindario sea principalmente residencial con una red de calles interconectadas.

Leyendas para fotos:

Con el desarrollo, un nuevo campo de deportes rectangular puede ubicarse de manera conveniente junto a John Adams Elementary School.	Una red de senderos y corredores verdes ayudará a conectar el vecindario y proporcionar acceso a los vecindarios adyacentes.	Las nuevas edificaciones y paisajes urbanos se adaptarán mejor a los peatones.
--	--	--

Tabla 8.8: Vecindario Adams

Subárea	Usos de la tierra	Relación de área del suelo residencial (FAR) base	Relación máxima de área del suelo (FAR) del plan	Residencial base (ft ²)	Máximo residencial (ft ²)	Máximo comercial (ft ²)	Altura máxima del edificio (ft)	Espacios públicos abiertos requeridos		
								ID	Servicios requeridos	Tamaño mínimo (ft ²)
8A	Residencial/ Comercial	N/C	N/C	308,426	308,426	0	100	N/C	N/C	N/C
8B	Residencial/ Comercial			0			85	N/C	N/C	N/C
8C	Residencial/ Comercial			0			100	21	Jaulas de práctica atlética, senderos, área de ejercicios	20,000
8D	Residencial/ Comercial			0						
8E	Residencial			0.75			3.0	N/C	N/C	N/C

Figura 8.8: Vecindario Adams

El campo rectangular o en forma de diamante planificado es adyacente a John Adams Elementary School.
Una red de senderos y corredores verdes existentes y planificados ayuda a conectar el vecindario.

NOTAS:

- A. Las figuras del vecindario son una implementación gráfica de la intención y las recomendaciones del plan.
 - B. La configuración final estará sujeta al cumplimiento de las recomendaciones del plan y los estándares de diseño.
 - C. Los límites de parcela y derecho de paso son aproximados.
 - D. Se requieren descansos en las edificaciones según los estándares de diseño.
- VER NOTAS ADICIONALES EN LA TABLA 8.13

Vecindario Highland

La intención para este vecindario es integrarlo mejor con la comunidad circundante mediante una red de calles mejorada y ampliada y proporcionar más servicios al vecindario, como nuevos puntos de acceso a Winkler Botanical Preserve, posibles tiendas minoristas a lo largo de N. Beauregard Street y varios parques públicos nuevos. Dada la topografía de este vecindario, los parques planificados tendrán vistas a Winkler Botanical Preserve.

Leyendas para fotos:

Los nuevos parques y espacios abiertos brindarán oportunidades activas y pasivas.	Una nueva red de calles conectará mejor este vecindario con otros vecindarios circundantes.	Los nuevos puntos de acceso a Winkler Botanical Preserve pueden beneficiar en gran medida a las escuelas cercanas de ACPS.
---	---	--

Tabla 8.9: Vecindario Highland

Subárea	Usos de la tierra	Relación de área del suelo residencial (FAR) base	Relación máxima de área del suelo (FAR) del plan	Venta minorista requerida en la planta baja	Altura máxima del edificio (ft)	Espacios públicos abiertos requeridos		
						ID	Servicios requeridos	Tamaño mínimo (ft ²)
9A	Residencial/ Comercial	1.5	3.0	No	150	N/C	N/C	N/C
9B	Residencial/ Comercial	1.5	3.0	No	100	17	Área de juegos infantiles, estructuras de sombra, área de césped flexible	35,000
9C	Residencial	0.67	3.0	No	100	18	Canchas deportivas pequeñas multiuso, área de ejercicios para perros	25,000
						19	Canchas deportivas pequeñas multiuso, estructuras de sombra, área natural	45,000

Figura 8.9: Vecindario Highland

Área de conservación de árboles existentes y pendientes empinadas.
Nuevo parque público adyacente a Winkler Botanical Preserve.

Mejora de la entrada a Winkler Botanical Preserve al proporcionar un espacio aparte y abierto.

NOTAS:

- A. Las figuras del vecindario son una implementación gráfica de la intención y las recomendaciones del plan.
 - B. La configuración final estará sujeta al cumplimiento de las recomendaciones del plan y los estándares de diseño.
 - C. Los límites de parcela y derecho de paso son aproximados.
 - D. La ubicación final de la conexión en mitad de la manzana se determina como parte del proceso de revisión del desarrollo.
 - E. Se requieren descansos en las edificaciones según los estándares de diseño.
- VER NOTAS ADICIONALES EN LA TABLA 8.13

Vecindario Garden

La intención para este vecindario es ampliar el tamaño del parque Dora Kelley Nature Park y conservar un uso principalmente residencial en todo el lugar. El desarrollo también proporcionará una expansión del comercio minorista en las áreas requeridas y recomendadas para comercios. Las nuevas conexiones de corredores verdes ampliarán el acceso a los espacios abiertos de este vecindario, que se consolidarán juntos para generar espacio para mejoras de servicios.

Leyendas para fotos:

Los nuevos parques proporcionarán una variedad de servicios, como estructuras de sombra, canchas deportivas y áreas de césped flexible.	Las nuevas edificaciones se orientarán hacia los espacios abiertos y los corredores planificados y se conectarán con ellos. También ayudarán a delimitar y definir una red de calles.	Se requerirán y alentarán las tiendas minoristas a lo largo de las secciones de N. Beauregard Street y Reading Avenue.
---	---	--

Tabla 8.10: Vecindario Garden

Subárea	Usos de la tierra	Relación de área del suelo residencial (FAR) base	Relación máxima de área del suelo (FAR) del plan	Máximo residencial (ft ²)	Minorista mínimo (ft ²)	Máximo comercial (ft ²)	Altura máxima del edificio (ft)	Espacios públicos abiertos requeridos		
								ID	Servicios requeridos	Tamaño mínimo (ft ²)
10A	Residencial/ Comercial	0.75	N/C	2,394,000	La cantidad de comercios minoristas	785,510 (consulte la NOTA D	110 - 130	23	Espacio para eventos, asientos flexibles	7,000

10B	Residencial	0.75			cumplirá con los requisitos mínimos de frente y profundidad.	en el mapa)	110 - 130	25	Áreas naturales, senderos	71,000
10C	Residencial	0.75					60 - 110	22	Parque para perros, estructuras de sombra	26,000
								24	Área de juegos infantiles, estructuras de sombra, asientos flexibles	8,000
10D	Residencial	0.75		1,228,000	0	21,355	60	26	Senderos, estructuras de sombra, canchas pequeñas multiusos, jaulas de práctica atlética	63,000
								27	Senderos, estructuras de sombra, área de ejercicios, área de ejercicio para perros	32,000
								31	Canchas deportivas multiuso, área de césped flexible	17,000
10E	Residencial	0.75					60	28	Áreas naturales, senderos	318,000
								29	Áreas de asientos flexibles	2,000
								30	Áreas de asientos flexibles, área de césped flexible	4,000
10F	Residencial	0.3	3.0	N/C	N/C	N/C	60	N/C	N/C	N/C
10G	Residencial	0.75	3.0	N/C	N/C	N/C	60	N/C	N/C	N/C

Figura 8.10: Vecindario Garden

Una expansión significativa del parque Dora Kelley Nature Park.	La conveniencia de esta conexión se evaluará como parte del plan de infraestructura y puede ser una conexión solo para peatones.	Área de venta minorista especializada.
Instalaciones futuras de la ciudad.		Corredores verdes y espacios abiertos en pendientes empinadas.

NOTAS:

- A. Las figuras del vecindario son una implementación gráfica de la intención y las recomendaciones del plan.
 - B. La configuración final estará sujeta al cumplimiento de las recomendaciones del plan y los estándares de diseño.
 - C. Los límites de parcela y derecho de paso son aproximados.
 - D. La ubicación final de la conexión en mitad de la manzana se determina como parte del proceso de revisión del desarrollo.
 - E. Se requieren descansos en las edificaciones según los estándares de diseño.
- VER NOTAS ADICIONALES EN LA TABLA 8.13

Vecindario Greenway

La intención para este vecindario es proporcionar una red de calles interconectadas y una combinación de edificios residenciales (varias unidades y casas adosadas), con acceso al planificado Greenway Park de 23 acres y Winkler Botanical Preserve a través de una entrada mejorada. Este vecindario también prioriza la restauración del área de protección de recursos (Resource Protection Area, RPA).

Leyendas para fotos:

Los nuevos espacios abiertos incluirán servicios como áreas de asientos flexibles y áreas de césped flexible.	Los residentes tendrán mejor acceso a espacios abiertos nuevos y existentes dentro de este vecindario.	El desarrollo residencial consistirá principalmente en tipos de desarrollo a menor escala.
---	--	--

Tabla 8.11: Vecindario Greenway

Subárea	Usos de la tierra	Relación de área del suelo residencial (FAR) base	Máximo residencial (ft ²)	Máximo comercial (ft ²)	Altura máxima del edificio (ft)	Espacios públicos abiertos requeridos		
						ID	Servicios requeridos	Tamaño mínimo (ft ²)

11A	Residencial	0.75	2,204,000	13,250	45 - 60	33	Senderos, cancha deportiva pequeña multiuso	11,000
						34	Áreas naturales, senderos	740,000
						37	Senderos, área de ejercicios, área de juegos para niños	15,000
						38	Áreas de asientos flexibles, estructuras de sombra	3,000
11B	Residencial	0.75	2,204,000	13,250	45 - 60	32	Áreas de asientos flexibles, área de césped flexible	7,000
						35	Áreas naturales, senderos	250,000
11C	Residencial	0.75	2,204,000	13,250	60	36	Áreas naturales, senderos	39,000

Figura 8.11: Vecindario Greenway

La altura máxima de las edificaciones se establece en 60 pies dentro de los 250 pies del derecho de paso completamente entregado de N. Beauregard St.	Mejora de la conexión visual a Winkler Botanical Preserve.	Entrada existente a Winkler Botanical Preserve.
	El parque natural y de conservación destinado principalmente como parque natural para el vecindario AlexWest y la ciudad.	Las nuevas calles y edificios crean un borde público claro hacia el nuevo parque público.

NOTAS:

- A. Las figuras del vecindario son una implementación gráfica de la intención y las recomendaciones del plan.
- B. La configuración final estará sujeta al cumplimiento de las recomendaciones del plan y los estándares de diseño.
- C. Los límites de parcela y derecho de paso son aproximados.
- D. La ubicación final de la conexión en mitad de la manzana se determina como parte del proceso de revisión del desarrollo.
- E. Se requieren descansos en las edificaciones según los estándares de diseño.

VER NOTAS ADICIONALES EN LA TABLA 8.13

Vecindario Union

La intención para este vecindario es celebrar el cementerio Lebanon Union Cemetery existente como un elemento cultural importante del vecindario y proporcionar un espacio abierto público adicional adyacente al cementerio, ambos enmarcados por nuevas edificaciones. El desarrollo en este vecindario, incluida una nueva red de calles actualizada, requerirá coordinación con el condado de Fairfax.

Leyendas para fotos:

<p>Corredores verdes y nuevas calles conectarán mejor este vecindario con el resto de AlexWest y el condado de Fairfax.</p>	<p>Se proporcionarán nuevos espacios abiertos en zonas donde actualmente no hay parques públicos.</p>	<p>Las nuevas edificaciones ayudarán a enmarcar una red de calles mejor conectada y harán que este vecindario tenga mayor circulación de peatones que en la actualidad.</p>
---	---	---

Tabla 8.12: Vecindario Union

Subárea	Usos de la tierra	Relación de área del suelo residencial (FAR) base	Relación máxima de área del suelo (FAR) del plan	Venta minorista requerida en la planta baja	Altura máxima del edificio (ft)	Espacios públicos abiertos requeridos		
						ID	Servicios requeridos	Tamaño mínimo (ft ²)
12A	Residencial/ Comercial	1.25	3.0	No	100	N/C	N/C	N/C
12B	Residencial/ Comercial	1.25	3.0	No	100	39	Sitio cultural, interpretación histórica	30,000
12C	Residencial/ Comercial	1.5	3.0	No	100	40	Área de juegos para niños, estructuras de sombra	10,000
12D	Residencial/ Comercial	1.5	3.0	No	100	41	Canchas deportivas multiuso, estructuras de sombra	10,000
12E	Residencial/ Comercial	1.5	3.0	No	100	N/C	N/C	N/C
12F	Residencial/ Comercial	1.5	3.0	No	100	N/C	N/C	N/C
12G	Residencial/ Comercial	1.5	3.0	No	100	N/C	N/C	N/C

Figura 8.12: Vecindario Union

La ciudad analizará revocar el derecho de paso, si es factible, como parte de la alineación de calles, lo cual podría ampliar el parque público.	Coordinación con el condado de Fairfax en la planificación de la red de calles.
	Corredores verdes para conectar los parques planificados y el vecindario.
	Mejora del cementerio Lebanon Union Cemetery existente y adición de un parque de 30,000 pies cuadrados para celebrar este importante activo cultural.

NOTAS:

A. Las figuras del vecindario son una implementación gráfica de la intención y las recomendaciones del plan.

B. La configuración final estará sujeta al cumplimiento de las recomendaciones del plan y los estándares de diseño.

C. Los límites de parcela y derecho de paso son aproximados.
 D. Se requieren descansos en las edificaciones según los estándares de diseño.
 VER NOTAS ADICIONALES EN LA TABLA 8.13

Tabla 8.13: Notas de la tabla de desarrollo

N.º de nota	Nota
1	Consulte la Figura 2.4: Mapa de alturas de edificaciones para recomendaciones de altura específicas.
2	Los servicios del parque se finalizarán como parte del proceso de revisión de desarrollo y se basarán en la evaluación de necesidades más actual.
3	Además de los parques de acceso público y los espacios abiertos requeridos en la Figura 5.2, cada desarrollo residencial proporcionará un mínimo de 25% de espacio abierto en el lugar, que incluye espacio abierto en la planta baja y sobre el nivel del suelo. Se espera que los desarrollos residenciales que no estén obligados a proporcionar parques públicos y espacios abiertos, o aquellos que proporcionen menos del 10% como parques públicos y espacios abiertos, proporcionen una mayor proporción de espacio abierto a nivel de la calle como parte del requisito del 25%.
4	Para los fines de esta tabla, el requisito de vivienda asequible comprometida del 10% se aplica al área del suelo residencial sobre la base máxima residencial FAR/ft ² .
5	La relación de área del suelo (FAR) se calculará sobre las disposiciones aplicables de la Ordenanza de Zonificación.
6	En el vecindario Garden donde el desarrollo permite incluir usos residenciales y comerciales, si los usos son totalmente residenciales, el desarrollo proporcionará 10,000 pies cuadrados adicionales de espacio público abierto consolidado dentro del vecindario para ser consolidado con uno de los otros parques planificados.
7	Para los fines de esta tabla, la tabla supone 1,000 pies cuadrados por unidad para edificios de múltiples unidades, 2,500 pies cuadrados para casas adosadas y 300 pies cuadrados por habitación para hoteles.
8	Las instalaciones recreativas de la ciudad pueden estar ubicadas dentro del espacio abierto recomendado por el plan.
9	La ubicación de las calles requeridas se construirá como de manera general se muestra en la Figura 4.2 y las Figuras y Tablas 8.1 a 8.12, sujeto a las restricciones del sitio y al cumplimiento de todas las disposiciones aplicables de los estándares de diseño. La ubicación de las calles recomendadas se debe disponer como de manera general se muestra en la Figura 4.2 y las Figuras y Tablas 8.1 a 8.12, sin embargo, su ubicación final puede ser determinada durante el proceso de revisión del desarrollo.
10	El diseño y la configuración finales de los espacios públicos abiertos/parques estarán sujetos al cumplimiento de la intención del Plan AlexWest y los requisitos de tamaño y servicios de las Figuras y Tablas 8.1 a 8.12 como parte de la aprobación de los espacios públicos abiertos.

CAPÍTULO 9: IMPLEMENTACIÓN

Intención:

Garantizar que el plan se implemente de manera oportuna y que las tareas se prioricen para que los objetivos de la comunidad puedan cumplirse durante el plazo de 20 años del plan.

El plan establece un marco de 20 años para guiar la planificación, la infraestructura, los parques y el desarrollo futuro de toda el área del plan, con la expectativa de que, dada la escala y el alcance de las recomendaciones del plan, ocurrirán en fases. Además de establecer una estrategia de uso del suelo destinada a expandir las oportunidades de vivienda y mejorar la asequibilidad para ayudar a minimizar el desplazamiento, el plan también implementa servicios comunitarios e infraestructura para mitigar los impactos del desarrollo y proporcionar beneficios públicos dentro del área del plan.

Financiación y priorización

La responsabilidad de financiamiento para los beneficios comunitarios recomendados por el plan se describe en la **Tabla 9.1: Beneficios comunitarios y responsabilidad de financiamiento**. Los beneficios comunitarios que son responsabilidad del desarrollador se brindarán en especie, en lugar de financiarse a través de contribuciones monetarias proporcionadas por el desarrollador. La ciudad implementará proyectos de infraestructura más grandes, como mejoras en las carreteras existentes (no en los sitios de reurbanización) u otros beneficios en toda el área del plan, como una nueva instalación recreativa, con financiación de subsidios y/o competirá con proyectos para financiar a través del Programa de Mejora de Capital (Capital Improvement Program, CIP) de 10 años de la ciudad. Dados los recursos limitados y la importancia de implementar mejoras de manera estratégica y eficiente, la **Tabla 9.2: Priorización de proyectos financiados por la ciudad y subvenciones** proporciona orientación para priorizar las mejoras que requieren financiación de la ciudad y/o subvenciones.

Tabla 9.1: Beneficios comunitarios y responsabilidad de financiamiento

#	Beneficio comunitario	Responsabilidad de financiamiento
1	Expansión de asequibilidad de la vivienda	
	a. El diez por ciento del desarrollo residencial adicional se proporcionará como vivienda asequible comprometida, y las contribuciones al Fondo Fiduciario para la Vivienda se proporcionarán con base en el desarrollo.	Desarrolladores en especie y contribuciones al Fondo Fiduciario de Vivienda
	b. Preservación y asequibilidad de vivienda expandida/profundizada conseguida a través de asociaciones, ubicación conjunta, y otras herramientas y oportunidades.	Socios municipales, estatales, federales, sin fines de lucro y otros
2	Mejora de la movilidad y la seguridad	
	a. Mejoras en la red de peatones y bicicletas como se muestra en la Figura 4.6	Desarrolladores en especie
	b. Red de calles como se muestra en la Figura 4.2	Desarrolladores en especie

	c. Instalación de tránsito de Southern Towers	Ciudad, subsidios, propietarios proporcionan tierra en especie
	d. Mejoras en intersección de Seminary y N. Beauregard	Ciudad, subvenciones, desarrolladores en especie
	e. Mejoras de movilidad como se muestra en la Figura 4.9	Ciudad, subvenciones
3	Incorporación de instalaciones de la ciudad	
	a. Entrega de tierras para una instalación de la ciudad como se muestra en la Figura 8.11 (esquina sudoeste de N. Beauregard Street y Sanger Avenue)	Desarrolladores en especie
	b. Construcción de instalaciones recreativas (o equivalentes)	Ciudad
4	Mejora y expansión del espacio abierto	
	a. Red de parques y espacios abiertos como se muestra en la Figura 5.3 y en las Tablas 8.1 a 8.12	Desarrolladores en especie
	b. Mejoras de acceso a parques existentes	Ciudad

Tabla 9.2: Priorización de proyectos financiados por la ciudad y subvenciones

#	Proyecto (Financiado por CIP y/o subvenciones)	Prioridad (1 = Mayor prioridad)	Notas
1	Mejoras de movilidad/seguridad como se muestra en la Figura 4.9		
	N. Beauregard / Sanger Avenue	3	Coordinar con el proyecto Rutas seguras a la escuela William Ramsay y la implementación del carril de tránsito
	N. Beauregard / Rayburn Avenue	2	Coordinar con la implementación del carril de tránsito
	N. Beauregard / Seminary Road	1	Se ha asegurado la financiación de subvenciones para el diseño; se prioriza la financiación para la financiación de la construcción; el desarrollo proporcionará mejoras en el derecho de paso y la fachada
	N. Beauregard / Braddock Road	3	Coordinar con el desarrollo de NVCC y la implementación de carriles de tránsito
	N. Beauregard / King Street	1	Financiación garantizada y diseño completo, construcción prevista para 2025
	Seminary / Mark Center Drive	1	Prioridad alta para mejoras de seguridad peatonal
	Seminary / Library Lane	1	Prioridad alta para mejoras de seguridad peatonal
	King / Dawes Avenue	1	Coordinar con el proyecto Envision Route 7, NVCC, desarrollo adyacente
	King / North Hampton Drive	2	Prioridad media para mejoras de seguridad peatonal
	King / Park Center Drive	1	Prioridad alta para mejoras de seguridad peatonal
	King / S. 28th Street	1	Prioridad alta para mejoras de seguridad peatonal
2	Conexiones faltantes en la red de calles no proporcionadas en el desarrollo	2	Prioridad media según sea necesario
3	Instalación de tránsito de Southern Towers	1	Prioridad alta para la implementación; financiación de subsidios garantizada; prioridad alta para mejoras de seguridad en el acceso al transporte.

4	Conexiones de la red de peatones y bicicletas no proporcionadas por el desarrollo	2	Prioridad media según sea necesario
5	Construcción de instalaciones recreativas	1	Prioridad alta, alto costo, alto rendimiento. Se necesita la instalación ahora; requiere planificación de CIP.
6	Implementar nuevas entradas a Winkler Botanical Preserve	1	Prioridad alta, bajo costo, alto rendimiento.
7	Mejorar el acceso a James Mulligan Park y otros parques de la ciudad existentes	2	Prioridad media; coordinar con el desarrollo o las mejoras en el sitio adyacente de ARHA

Tareas y tiempos

La implementación exitosa de las recomendaciones del plan, incluidos los beneficios indicados anteriormente, requiere de diversas acciones de implementación con diferentes responsabilidades y plazos para la finalización, como se muestra en la **Tabla 9.3: Rúbrica de implementación**. La rúbrica proporciona un marco para hacer seguimiento e informar el progreso durante la vida útil del plan después de la adopción. Esta tabla no incluye mejoras relacionadas con la infraestructura específica del sitio que normalmente se requieren como parte de cualquier desarrollo, como servicios públicos subterráneos, aguas pluviales, alcantarillado sanitario, espacio abierto y mejoras en el paisaje urbano.

Tabla 9.3: Rúbrica de implementación

N.º de tarea	N.º de recomendación	Acción de implementación	Grupos responsables/Responsabilidad de financiamiento	A corto plazo	A mediano plazo	A largo plazo	En curso
USO DE LA TIERRA							
1	14	Destinar la tierra identificada en la Figura 8.11 a la ciudad para una futura instalación comunitaria.	Desarrolladores	●	○	○	○
2	1	Según la Figura 2.2 , priorizar el desarrollo en el Área de enfoque, incluidos los estacionamientos de superficie existentes y los sitios comerciales subutilizados.	Desarrolladores	○	○	○	●
3	2, 5, 6	Proporcionar usos residenciales, comerciales y minoristas en planta baja como se muestra en la Figura 2.3 y en las Figuras y Tablas 8.1 a 8.12 .	Desarrolladores	○	○	○	●
VIVIENDA							
4	15 – 18	Proporcionar unidades de vivienda asequibles comprometidas y contribuciones.	Desarrolladores	○	○	○	●
5	19	Desarrollar planes de vivienda asequible coordinados para propiedades que involucren múltiples sitios residenciales.	Desarrolladores	○	○	○	●
6	23	Producir y preservar nuevas unidades de vivienda asequibles comprometidas a través de asociaciones y otras herramientas y recursos.	Ciudad y socios	○	○	○	●
7	24	Buscar el apoyo y las protecciones de los inquilinos a través de socios comunitarios, programas, compromisos voluntarios de desarrolladores/propietarios y herramientas legislativas futuras.	Ciudad y socios	○	○	○	●
8	25	Proporcionar apoyo técnico a condominios y comunidades de HOA para promover la estabilidad de la vivienda y la asequibilidad de la propiedad.	Ciudad y socios	○	○	○	●

N.º de tarea	N.º de recomendación	Acción de implementación	Grupos responsables/Responsabilidad de financiamiento	A corto plazo	A mediano plazo	A largo plazo	En curso
MOVILIDAD							
9	26, 28	Construir calles, manzanas y conexiones como se muestra en las Figuras 4.2 a 4.5 como parte del desarrollo.	Desarrolladores	○	○	○	●
10	30, 31, 35	Implementar mejoras para bicicletas y peatones como se muestra en la Figura 4.6 como parte del desarrollo, incluidas las conexiones que se vinculan a la red, todos los cruces peatonales (incluidas las aceras) y las conexiones internas no automáticas.	Desarrolladores	○	○	○	●
11	32	Proporcionar y apoyar el acceso a opciones de movilidad compartidas como parte del desarrollo.	Desarrolladores	○	○	○	●
12	34	Coordinar para proporcionar conexiones adicionales para peatones y bicicletas que no se muestran en la Figura 4.6 .	Ciudad, desarrolladores	○	○	○	●
13	29	Abordar los problemas relacionados con la movilidad en las áreas identificadas en la Figura 4.9 .	Ciudad	●	●	●	○
14	36	Mejorar la intersección de Seminary Road y N. Beauregard Street como de manera general se muestra en la Figura 4.10 .	Ciudad, desarrolladores	○	●	○	○
15	38	Proporcionar el área de terreno y la infraestructura para conectar con las nuevas instalaciones de transporte público.	Desarrolladores	●	●	○	○
16	38	Construir una nueva instalación de transporte público en Southern Towers como de manera general se muestra en la Figura 8.5 .	Ciudad	○	●	●	○
17	39	Proporcionar todo el acceso al transporte público y las comodidades necesarias para mitigar los impactos del desarrollo.	Desarrolladores	○	○	○	●
18	40	Coordinar con los socios de transporte público para explorar las mejoras en las operaciones de transporte.	Ciudad	○	○	○	●
PARQUES Y ESPACIOS ABIERTOS							
19	41	Proporcionar parques públicos/espacio abierto a nivel de acceso público, como de manera general se muestra en la Figura 5.3 y se especifica en las Tablas 8.1 a 8.12 .	Desarrolladores	○	○	○	●
20	42	Ubicar un nuevo centro de recreación de la ciudad o instalación similar dentro del área del plan.	Ciudad	○	●	●	○
21	43	Implementar mejoras de acceso a Winkler Botanical Preserve, James Mulligan y otros parques de servidumbre públicos y espacios públicos existentes.	Ciudad	●	●	○	○
SOSTENIBILIDAD							
22	50	Proporcionar un dosel de árboles en el lugar de acuerdo con la política de la ciudad.	Ciudad, desarrolladores	○	○	○	●

23	51	Cumplir con la Política de construcción ecológica de la ciudad.	Ciudad, desarrolladores	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
24	52	Explorar oportunidades para la implementación de medidas y enfoques de sostenibilidad en todo el distrito.	Desarrolladores	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

APÉNDICE de AlexWest

Contexto histórico

La historia de AlexWest se remonta a mucho antes de que comenzaran los registros históricos contemporáneos. Hace aproximadamente 13,000 años, los nativos americanos comenzaron a establecer pequeños campamentos a lo largo de arroyos, frecuentemente recorriendo la zona para la caza y la recolección. Los estudios arqueológicos y las excavaciones han identificado las ubicaciones de 24 asentamientos de nativos americanos dentro y alrededor de los límites anteriores del Plan de Área Pequeña de Beauregard, lo que representa más del 70 por ciento de la cantidad total de asentamientos de nativos americanos descubiertos en Alexandria. Los sitios que se han identificado incluyen el Mark Center actual, Winkler Botanical Preserve y la comunidad residencial Stonegate. Los primeros artefactos identificables encontrados en Stonegate datan del año 5500 a. C.

La llegada de los colonos europeos a principios del siglo XVII cambió fundamentalmente el curso de la historia de Alexandria y AlexWest. En ese momento, una gran afiliación de comunidades nativas americanas llamada Conoy Chiefdom vivía a lo largo de las orillas del Potomac y tierra adentro, lo que probablemente hoy sería el área de AlexWest. Los documentos históricos indican que para finales del siglo XVII, estas comunidades prácticamente habían desaparecido.

En 1669, gran parte de AlexWest fue concedida por el Rey Carlos II a siete partidarios, pasando finalmente a Thomas Lord Fairfax, quien controlaba todas las participaciones para finales del siglo XVII y continuó emitiendo concesiones de tierras. Las investigaciones sugieren que en 1741, William Henry Terrett adquirió 982 acres que abarcaban la propiedad de Mark Center. Los arqueólogos han encontrado restos de una pequeña vivienda de madera de principios del siglo XIX, con dos habitaciones, probablemente ocupada por esclavos o inquilinos de William Henry Terrett. Esta vivienda estaba ubicada entre lo que ahora es el edificio BRAC y la estructura de estacionamiento en el noroeste. Además, se encontraron los restos de una cabaña de troncos, probablemente una vivienda de inquilinos ocupada desde aproximadamente 1790 hasta 1830, en la propiedad del desarrollo Stonegate.

AlexWest incluye varios sitios posibles de la era de la Guerra Civil dentro o inmediatamente adyacentes al área del plan. Los sitios encontrados antes de la Guerra Civil incluían una cabaña para posibles inquilinos esclavos en el área donde se encuentra Winkler Botanical Preserve. Aunque AlexWest se encontraba fuera del anillo de fuertes y baterías protectores alrededor de la capital durante la Guerra Civil, hay evidencia de una actividad militar considerable y campamentos en la zona, tanto por parte de la Unión como de los Confederados. El área donde se encuentra el Dora Kelley Nature Park se llamó alguna vez Lebanon antes de la Guerra Civil e incluía una iglesia y una escuela de una sola aula. Durante la guerra, había varias unidades del ejército de la Unión que ocupaban esta área, y una de ellas incendió la iglesia como represalia por las pérdidas del ejército de la Unión en la Batalla de Bull Run. Hoy en día, el cementerio, que es mantenido por la ciudad, es todo lo que queda de donde se encontraba la iglesia de Lebanon Union.

Campamento para indígenas americanos en las tierras altas

Herramientas de piedra del sitio de Stonegate
Cabaña en el histórico condado de Fairfax

A pesar de estar habitada y en desarrollo activo, la zona oeste de Alexandria se mantuvo principalmente agrícola hasta que comenzó el proceso de urbanización en la década de 1940. Los principales desarrollos residenciales construidos entre las décadas de 1940 y 1960 incluyeron Shirley Gardens (hoy conocido como el vecindario Upland Park), Southern Towers, Seminary Towers y Hamlets East y West. La ciudad de Alexandria anexó AlexWest de Fairfax en 1952 al momento del desarrollo de la autopista Henry G. Shirley Memorial (I-395), una nueva opción de viaje diario para los empleados federales del momento.

El vecindario de Fairlington en Alexandria, incluido en la anexión en 1952, fue parte de un esfuerzo durante la Segunda Guerra Mundial para proporcionar vivienda planificada y financiada por el gobierno federal a los empleados del Departamento de Defensa de los EE. UU. y sus familias. En 1999, la comunidad ahora privada fue designada como un Distrito Histórico en el Registro Nacional de Lugares Históricos (National Register of Historic Places, NRHP).

A lo largo de las décadas de 1950 y 1960, AlexWest se convirtió en un área suburbana de edificios residenciales altos y casas unifamiliares, junto con centros comerciales y otros servicios comunitarios, que incluyen seis instituciones educativas y recreativas. El campus de Alexandria del Northern Virginia Community College abrió en 1973. La combinación de compras y tiendas minoristas mejoró la economía local de AlexWest.

Mapa de anexiones de la ciudad de Alexandria

Perfil de características demográficas de AlexWest

[Tabla de datos de ACS de 2022 para AlexWest]

Raza y origen étnico

- De 1990 a 2010, casi tres cuartos de la población negra o afroamericana de la ciudad se reubicó de las áreas históricamente industriales en los límites este y sur de la ciudad hacia AlexWest. Hoy en día, los negros o afroamericanos constituyen el 30% de la población de AlexWest, una proporción más alta que el promedio de la ciudad.
- Los blancos no hispanos conforman la pluralidad del área del plan apenas por debajo del 40%.
- Hay un porcentaje más alto de asiáticos o asiáticos estadounidenses, hispanos o latinos, o aquellos que se identifican con otras razas que viven en AlexWest en comparación con el promedio de la ciudad.

Nacido en el extranjero

- AlexWest es la más diversa desde el punto de vista étnico de todas las áreas del plan en la ciudad, con residentes nacidos en el extranjero que provienen de seis de los siete continentes.

- El 38% de los residentes de AlexWest nacidos en el extranjero provienen de África, seguidos por América Central y del Sur.
- Aproximadamente 12,000 residentes de AlexWest, o el 41%, provienen de otro país. En comparación, solo el 21% de la población de la ciudad es nacido en otro país.

Inglés como segundo idioma

- El 23% de los hogares de AlexWest no hablan inglés. De esta población, el 32% habla principalmente árabe y el 27% habla principalmente español.
- El amárico, el dari y el pastún también son idiomas prevalentes hablados en AlexWest.

Logro educativo y edad

- El 51% de los residentes de AlexWest tienen algún tipo de título universitario (graduado, profesional o licenciatura).
- AlexWest tiene una proporción ligeramente mayor de graduados de la escuela secundaria como el nivel más alto de logro educativo en comparación con el promedio de la ciudad.
- La mayoría de los residentes de AlexWest tienen entre 25 y 44 años.

Ingresos y empleo

- En promedio, el ingreso promedio de una familia de AlexWest es apenas por debajo de \$95,000, en comparación con el ingreso promedio de la ciudad de \$129,000. La mayoría de los residentes de AlexWest ganan de \$50,000 a \$100,000.
- AlexWest tiene una mayor participación de residentes de ingresos moderados a bajos y, como resultado, se ven afectados de manera desproporcionada por el aumento de los costos de la vivienda en la ciudad y la región en general.
- Los residentes de AlexWest trabajan en una variedad de campos y sectores, con la mayor proporción empleada en educación y atención médica, seguida por gestión, administración y otros servicios profesionales. Una proporción marginalmente mayor de residentes también trabaja en la industria de alimentos, entretenimiento y recreación en comparación con el promedio de la ciudad.
- Muchos de los residentes del área del plan trabajan para “industrias esenciales”, que proporcionan servicios esenciales en la salud, los alimentos, el gobierno y los servicios sociales que contribuyen al funcionamiento diario de la sociedad.

Vivienda y atención médica

- En AlexWest, 3 de cada 4 residentes son inquilinos, y AlexWest tiene una concentración grande de edificios de múltiples unidades en comparación con otras partes de la ciudad.
- El 50% de estos edificios de múltiples unidades contienen 20 o más unidades de vivienda. La cantidad promedio de viviendas independientes de una sola unidad es significativamente menor que el promedio de la ciudad (6% en comparación con el promedio del 14% de la ciudad).
- El 30% del inventario de viviendas en AlexWest se construyó de 1960 a 1969 y solo unos pocos edificios residenciales se han construido después de 2014.
- El 14% de los residentes de AlexWest no tienen cobertura de seguro médico en comparación con el 9% de los residentes de la ciudad.

Transporte

- En promedio, los residentes de AlexWest poseen alrededor de un vehículo por hogar.
- El 12% de los residentes de AlexWest trabajan desde casa, en comparación con el promedio del 16% de la ciudad.

Gráficos demográficos

-Población – Edad (en años)

-Lugar de nacimiento – Nacionalidad

-Nacido en el extranjero – Continente de origen

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

-Logros educativos

-Raza y origen étnico

-Idiomas hablados en el hogar en Alexandria (además del inglés)

-Hogares con dominio limitado del inglés

-Hogar – Tipo de ocupación

-Características del hogar

-Ingreso familiar medio (en dólares)

-Edificio (cantidad de unidades)

-Edificio – Años

Participación de la comunidad

AlexWest es un grupo de vecindarios grande y diverso desde el punto de vista étnico, racial y socioeconómico. Dado el alto grado de diversidad general, la ciudad realizó un compromiso preliminar con los residentes y las organizaciones comunitarias para garantizar que el proceso de planificación fuera de amplio alcance, informativo y accesible para personas de todos los orígenes. Con base en este compromiso preliminar, la ciudad desarrolló una estrategia integral de compromiso comunitario de cinco fases que implementó las mejores prácticas actuales en el compromiso, involucró a todas las partes de la comunidad de maneras que redujeron las barreras a la participación y proporcionó oportunidades equitativas para que los miembros de la comunidad participaran, lo que garantiza que todas las voces se incluyan y se escuchen.

Los aspectos clave de la estrategia de participación comunitaria incluyeron:

- Una variedad de formatos de participación, como reuniones comunitarias híbridas, reuniones informales organizadas por organizaciones locales, encuestas y cuestionarios

- digitales y físicos, StoryMaps en línea, notificaciones a través de herramientas de comunicación digital (WhatsApp, eNews y correo electrónico), eventos emergentes, mesas informativas en eventos locales, jornadas de puertas abiertas, horarios de oficina en cafeterías locales y áreas minoristas, y sesiones de consulta.
- Traducción de materiales e interpretación en vivo en reuniones comunitarias en español, amárico, árabe, dari y pastún.
 - Actualizaciones de video compartidas en el sitio web del plan.
 - Una página web del proyecto que incluyó todos los materiales de participación, componentes del plan en borrador, preguntas frecuentes, preguntas y respuestas de las reuniones, grabaciones de las presentaciones de las reuniones, materiales de referencia y otros documentos informativos.
 - Compromiso específico con poblaciones dentro de AlexWest que históricamente no han participado en procesos de planificación en toda la ciudad, como comunidades de alquiler, comunidades de color, comunidades de adultos mayores, jóvenes, organizaciones religiosas y comunidades nacidas en el extranjero.

Compromiso preliminar

La ciudad lanzó el compromiso preliminar en el verano de 2022, cuando el personal de la ciudad se comunicó con más de 40 organizaciones comunitarias, grupos comunitarios, asociaciones comerciales, 37 propiedades residenciales multifamiliares, múltiples propietarios privados y públicos (incluido Northern Virginia Community College [NVCC]), varias organizaciones religiosas y jurisdicciones cercanas (condados de Fairfax y Arlington) para presentar el proceso de planificación para AlexWest. Las actividades preliminares de participación incluyeron la creación de la página web oficial del plan en alexandriava.gov, el establecimiento de un grupo de mensajes instantáneos mediante WhatsApp, y la asistencia a reuniones informales para responder las preguntas de las partes interesadas de la comunidad sobre el proceso y obtener comentarios preliminares. El compromiso preliminar identificó oportunidades de asociaciones entre la ciudad y las organizaciones locales para concientizar mejor sobre el proceso de planificación de AlexWest, sirvió como un medio de comunicación adicional entre los residentes y la ciudad, y sentó las bases para el compromiso posterior realizado por la ciudad. El compromiso preliminar también incluyó establecer lo que el Plan AlexWest abordaría y no abordaría y cómo las partes interesadas podrían participar durante todo el proceso de planificación para influir en la toma de decisiones.

Fase 1: Lanzar y escuchar

El proceso de planificación de AlexWest comenzó oficialmente en noviembre de 2022. La fase 1, “**Lanzar y escuchar**”, incluyó 12 eventos emergentes locales, varias reuniones de partes interesadas, una reunión comunitaria y la Encuesta comunitaria n.º 1, en la que participaron casi 1,000 personas. Las conclusiones de alto nivel de la encuesta incluyeron que la comunidad valoraba su diversidad y cultura, disfrutaba de la proximidad a otros centros de actividades, como Washington D.C. y Pentagon City, y tenía inquietudes sobre el tráfico y la congestión, la vivienda inasequible, el costo de los servicios públicos, el miedo al desplazamiento, el acceso a parques y espacios verdes, y la seguridad general.

Fase 2: Escuchar y enmarcar

La fase 2, **“Escuchar y enmarcar”**, tuvo lugar desde marzo de 2023 hasta julio de 2023 e incluyó tres reuniones comunitarias, una introducción de los temas del plan, horarios de atención locales donde las partes interesadas de la comunidad podían proporcionar comentarios y una segunda encuesta comunitaria. La Encuesta comunitaria n.º 2 tuvo más de 200 participantes, y los comentarios de la encuesta se utilizaron para informar los Objetivos del borrador del plan, las declaraciones guía desglosadas por temas clave como vivienda, transporte, parques y uso de la tierra. Juntos, estos objetivos generaron la base del plan. Durante el desarrollo de los Objetivos del borrador del plan, la priorización de la asequibilidad de la vivienda y el abordaje del desplazamiento surgieron como elementos definitorios a partir de los comentarios de los miembros de la comunidad.

Fase 3: Escuchar y desarrollar

La fase 3, **“Escuchar y desarrollar”**, tuvo lugar desde julio de 2023 hasta noviembre de 2023 e incluyó una reunión comunitaria, 10 reuniones entre propietarios e inquilinos de AlexWest, numerosas reuniones con organizaciones comunitarias, eventos emergentes locales y tres jornadas de puertas abiertas comunitarias en ubicaciones clave en el área del plan. Durante la fase 3, el personal de la ciudad comenzó a desarrollar conceptos de planificación enfocados en vivienda, transporte y movilidad, parques y espacios abiertos, uso de la tierra y sostenibilidad, y fueron informados por los Objetivos del borrador del plan, así como los comentarios de la comunidad recopilados durante las fases 1 y 2. Las tres jornadas de puertas abiertas de la comunidad brindaron oportunidades para que los miembros de la comunidad y otras partes interesadas se involucraran activamente con el personal en estos diversos conceptos de planificación, proporcionaran comentarios y disfrutaran de juegos, comida y música. Cada jornada de puertas abiertas incluyó paneles visuales que transmitieron los conceptos de planificación por tema y ofrecieron a los participantes oportunidades para votar mediante puntos en preguntas en los paneles y la utilización de notas adhesivas para proporcionar comentarios escritos. Una encuesta en línea acompañó las jornadas de puertas abiertas y permitió la participación de aquellos que no pudieron asistir en persona. En general, los comentarios de la jornada se centraron en viviendas asequibles, seguridad del tráfico, tipos de empresas y negocios minoristas, tipos de parques y espacios abiertos, y desafíos y oportunidades de sostenibilidad, que contribuyeron directamente al desarrollo de las recomendaciones del plan.

Fase 4: Escuchar y refinar

La fase 4, conocida como **“Escuchar y refinar”**, tuvo lugar desde noviembre de 2023 hasta abril de 2024 e incluyó tres reuniones comunitarias, reuniones adicionales con organizaciones comunitarias y asociaciones cívicas, y la publicación del borrador de las recomendaciones del plan. Los comentarios de la comunidad a partir de las encuestas y las jornadas de puertas abiertas, así como la experiencia de los departamentos municipales, conformaron la base del borrador de las recomendaciones del plan, que fueron refinadas aún más tras un período de comentarios públicos virtuales. Los miembros de la comunidad enviaron comentarios sobre las recomendaciones preliminares a través de un ArcGIS StoryMap interactivo, varias sesiones de escucha y reuniones con organizaciones comunitarias y asociaciones cívicas, y al personal de la ciudad directamente por teléfono o correo electrónico. La ciudad incorporó los comentarios recopilados durante este período de comentarios en el siguiente borrador de recomendaciones, presentado en una reunión comunitaria en abril y accesible en el sitio web del plan.

La fase 4 también incluyó una sesión de trabajo de enero para el Concejo Municipal y la Comisión de Planificación y presentaciones a otras juntas y comisiones de toda la ciudad.

Fase 5: Escuchar y finalizar

La quinta fase, conocida como “**Escuchar y finalizar**”, tuvo lugar desde junio de 2024 hasta septiembre de 2024 e incluyó el lanzamiento del borrador completo del plan, incluidos gráficos y texto, en junio de 2024.

A lo largo del proceso de planificación, la ciudad priorizó la comunicación coherente y transparente con todos los constituyentes, trabajando para garantizar que todas las partes interesadas de la comunidad pudieran recibir actualizaciones de planificación de manera confiable y eficiente y recibir notificaciones sobre cuándo y cómo podrían participar en el proceso. El proceso de planificación de AlexWest incorporó los aportes de la comunidad en cada etapa, incluso antes del lanzamiento oficial, lo que dio como resultado un plan que refleja oportunidades, inquietudes e ideas clave que se originaron en la comunidad de AlexWest.

Objetivos detallados del plan

Los objetivos del plan se derivaron de los aportes de la comunidad y las mejores prácticas. Los objetivos del borrador del plan se compartieron con la comunidad en la reunión comunitaria de marzo de 2023. A esto le siguió un período de comentarios públicos y el personal compartió los objetivos del borrador del plan actualizados con base en los aportes de la comunidad en mayo de 2023. Los objetivos del plan sirvieron como base para las recomendaciones del plan que se pueden encontrar en el plan. Separados por temas, los objetivos completos son los siguientes:

Vivienda

1. Conservar la asequibilidad de la vivienda y promover la estabilidad de la vivienda para permitir que los residentes existentes permanezcan en la comunidad. El plan debe abordar formas para:
 - i. Evaluar el impacto del mercado (con o sin nuevo desarrollo) en el desplazamiento y la asequibilidad de la vivienda.
 - ii. Maximizar la conservación y/o sustitución de viviendas existentes asequibles para el mercado y la fuerza laboral como unidades asequibles comprometidas como parte de la futura reurbanización.
 - iii. Procurar obtener autoridad legislativa para que la ciudad exija a los desarrolladores que proporcionen asistencia para la reubicación y así minimizar y mitigar los impactos de la reurbanización a residentes existentes.
 - iv. Procurar la autoridad legislativa para que la ciudad exija a los desarrolladores que proporcionen el “X%” de las unidades comprometidas asequibles en el lugar y el derecho a regresar para mitigar los impactos de la reurbanización en los residentes existentes.
 - v. Crear y profundizar la asequibilidad de la siguiente manera:
 - Establecer un requisito objetivo de asequibilidad a medida que se produce un nuevo desarrollo y se remodelan las propiedades.

- Explorar oportunidades para asociaciones público-privadas sin fines de lucro, la destinación de la tierra, la posible inversión pública y privada, y otras herramientas para aumentar nuevas unidades asequibles y de la fuerza laboral comprometidas.
- vi. Fortalecer la gobernanza y la salud fiscal de las comunidades de condominios como una fuente importante de propiedad de vivienda asequible a través de capacitaciones, asistencia técnica e inversión.
2. Empoderar a los inquilinos para que aborden las preocupaciones sobre vivienda y aumenten la movilidad económica. El plan debe abordar formas para:
 - Respaldo los derechos y responsabilidades de los inquilinos y la conformación de asociaciones de inquilinos.
 - Respaldo programas para mejorar el dominio del idioma y el desarrollo de la fuerza laboral para aquellos que estén interesados.
 - Apoyar la asistencia técnica para que los inquilinos puedan comprar propiedades para uso cooperativo.
 3. Ampliar las oportunidades de vivienda. El plan debe abordar formas para:
 - Aumentar la vivienda asequible/producción de viviendas.
 - Alentar una variedad de opciones de vivienda.
 - Crear oportunidades para que haya más propietarios de viviendas por primera vez.
 - Apoyar el envejecimiento en el lugar y las oportunidades de transición a la vivienda y la atención a personas mayores con diferentes niveles de ingresos.
 4. Lograr hogares seguros, bien mantenidos y accesibles. El plan debe abordar formas para:
 - Mejorar las condiciones de las edificaciones mediante la coordinación con propietarios y residentes.
 - Mejorar la accesibilidad a través de programas existentes.

Transporte

1. Abordar el transporte y la movilidad de manera holística para incluir tráfico, seguridad, tránsito, conectividad, circulación y estacionamiento.
 - Evaluar la infraestructura de movilidad existente para la seguridad y comodidad de todos los usuarios y considerar mejoras en el plan que amplíen las recomendaciones realizadas en el Plan de Beauregard y el Plan de movilidad de Alexandria en relación con el transporte público, la movilidad de peatones y bicicletas, la movilidad inteligente, las opciones de viaje y el espacio en la acera y el estacionamiento, y a la vez tener capacidad para vehículos en un contexto urbano.
 - Mejorar la conectividad de los peatones en los vecindarios existentes, como la reparación, instalación o ampliación de aceras.
 - Apoyar los objetivos de los corredores de servicio de transporte público frecuente descritos en el Plan de visión de tránsito.
 - Utilizar el estudio de transporte para identificar oportunidades de mejoras en el tráfico y la congestión que sean coherentes con otros planes y objetivos de la ciudad, incluidos los objetivos ambientales y la reducción de la contaminación acústica.
2. Mejorar la conectividad dentro del área del plan y hacia otros destinos.

- Como parte de la reurbanización, proporcionar una red conectada y accesible que permita a personas de todas las edades y capacidades moverse de forma segura y cómoda dentro del área del plan y hacia destinos fuera del área del plan, como Old Town, Arlington y DC. También proporcionar infraestructura de apoyo, como estacionamientos para vehículos y bicicletas y paradas y servicios de autobús bien administrados.
3. Comunicar y hacer partícipe a la comunidad de los proyectos de transporte actuales y planificados.
 - En coordinación con este proceso de planificación, abordar tanto la congestión del tráfico como la seguridad para todos los usuarios de la intersección de Seminary Road y N. Beauregard Street.
 - Proporcionar información clara sobre otros proyectos actuales como el West End Transitway, el sendero de usos múltiples Beauregard, las mejoras de Rutas seguras a la escuela y otros.

Espacio abierto

1. No se reducirán las recomendaciones existentes del Plan de Beauregard respecto al tamaño de los espacios abiertos. Se pondrá énfasis adicional en las necesidades de espacios públicos abiertos/de acceso público para garantizar que los residentes de Alexandria West puedan acceder a espacios abiertos.
2. Los nuevos sitios de desarrollo y reurbanización contribuirán a la comunidad ya que añadirán nuevos espacios abiertos de acceso público a nivel de superficie, o contribuirán a los parques existentes o proporcionarán enlaces a espacios abiertos en toda Alexandria West.
3. Todos los parques (públicos/de acceso público) se diseñarán y programarán utilizando la información que la comunidad proporcionó para que sean accesibles y acogedores para todas las edades y capacidades.
4. Para aumentar el acceso a parques dentro de una distancia cercana de 10 minutos a pie, el plan identificará conexiones adicionales para peatones y bicicletas hacia los parques existentes y planificados dentro de los límites de Alexandria West y más allá, y garantizará que las conexiones planificadas sean de fácil acceso.
5. Explorar formas de retener y aumentar el dosel arbóreo.
6. El plan incorporará recomendaciones y mejores prácticas de los planes de mejora de parques y los planes de espacios abiertos de Alexandria, identificando áreas sin cubrir en la planificación o en los usos del área del plan.
7. Todos los espacios públicos abiertos y de acceso público deben estar diseñados de modo que puedan dar lugar a una combinación de usos, incluidos, entre otros, elementos activos, pasivos, naturales, educativos, de ejercicio físico, culturales y sociales para todas las edades y capacidades.
8. Los espacios públicos abiertos/de acceso público deben contar con el tamaño adecuado para que la comunidad haga uso de ellos y deben estar diseñados para apoyar y fomentar eventos especiales y actividades comunitarias que apoyen a la comunidad o los programas de la ciudad de Alexandria.

9. Es necesario priorizar las oportunidades para el arte público integrado dentro del nuevo desarrollo, así como dentro del espacio abierto existente o remodelado para garantizar un acceso equitativo para todos los residentes.
10. En la medida de lo posible, se fomentan los usos recreativos, culturales, de entretenimiento u otros usos provisionales que aumenten las interacciones sociales comunitarias y la activación de espacios que tengan lugar en estacionamientos en superficies, aceras u otras áreas existentes.
11. Evaluar los servicios ofrecidos en centros recreativos y otras instalaciones municipales y los servicios (por ejemplo, baños) dentro del área del plan para satisfacer mejor las necesidades actuales y futuras de la comunidad.

Planificación, uso de la tierra y otros temas

1. Asegurarse de que el diseño de los nuevos espacios públicos, diseño de calles y edificios maximice la seguridad para todos los usuarios.
2. Guiar el nuevo desarrollo y la reurbanización de modo que ofrezcan una diversidad de tipos residenciales y opciones de vivienda, equilibren los usos residenciales y no residenciales, y proporcionen servicios como tiendas minoristas, restaurantes, tiendas, supermercados, atracciones, etc.
3. Evaluar los usos existentes y planificados de oficinas y hoteles en función de las necesidades cambiantes de dichos usos.
4. Proporcionar usos de la tierra que apoyen a los vecindarios y las comunidades. Fomentar una combinación del uso de la tierra centrado en el vecindario que pueda recorrerse a pie y apoyar la retención y ampliación de los usos de servicio en vecindarios (vecindarios de 15 minutos).
5. Establecer estándares de arquitectura y diseño que respalden el diseño sostenible y de alta calidad, la creación de lugares y la identidad de los vecindarios.
6. Exigir que las calles y los paisajes urbanos nuevos sean atractivos, a escala humana y proporcionen conexiones que admitan todos los medios de transporte.
7. Encontrar oportunidades para proporcionar espacios comunitarios (de reunión) dentro de los nuevos edificios como parte de la reurbanización.
8. Integrar los esfuerzos continuos para el Plan de acción de energía y cambio climático, el Plan de acción ambiental y la política de construcción ecológica de la ciudad.
9. Asegurarse de que la infraestructura necesaria esté alineada para respaldar el nuevo desarrollo y la reurbanización.
10. Apoyo a la salud y la resiliencia comunitarias:
 - Apoyar el acceso a bienes y servicios de vecindarios, como supermercados, servicios médicos/dentales, etc.
 - Explorar oportunidades para mejorar el acceso de los vecindarios a los recursos comunitarios, lo que incluye la 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.
 - Procurar oportunidades para proporcionar jardines comunitarios, incluidos jardines de recursos compartidos con desarrollo en parques de la ciudad, parques nuevos o remodelados u otras propiedades de la ciudad, como bibliotecas y/o centros recreativos y escuelas.

Capacidad de alcantarillado sanitario

Garantizar la capacidad adecuada de la infraestructura de alcantarillado sanitario es un aspecto fundamental de la planificación para el futuro a fin de proteger la salud de la comunidad y las vías fluviales. En AlexWest, hay dos alcantarillados sanitarios interjurisdiccionales: el área de servicio AlexRenew y el área de servicio del condado de Arlington. Los dos alcantarillados están separados por Seminary Road, como se muestra en la **Figura A.1: Alcantarillado sanitario existente**. Las aguas residuales, o alcantarillado sanitario, se canalizan a través de tuberías colectoras propiedad de la ciudad o del condado de Arlington y luego se envían a la estación de bombeo más cercana antes de dirigirse a una instalación de tratamiento de aguas residuales. El análisis del desarrollo pronosticado indica que existe una capacidad adecuada en el alcantarillado. El nuevo desarrollo cumplirá con los requisitos más actuales de infraestructura sanitaria.

Estándares de diseño

Cómo usar los estándares de diseño:

Los estándares se aplican a todos los nuevos desarrollos que requieren la aprobación de un Permiso de uso especial de desarrollo. El director de Planificación y Zonificación puede recomendar modificaciones de los estándares si el solicitante puede cumplir con la intención de los estándares de diseño por medios alternativos.

Estos estándares deben utilizarse en conjunto con otros planes, regulaciones y recomendaciones de la ciudad. Esto incluye:

- Planes de áreas pequeñas (Small Area Plans, SAP) y superposición(es) vigentes
- Ordenanza de Zonificación
- Pautas completas para el diseño de calles
- Pautas de paisajismo
- Política de construcción ecológica
- Plan de acción ambiental
- Orientación de las juntas y comisiones relacionadas con el diseño de la ciudad (BAR, BDAC, DRB, PYDAC, UDAC) cuando corresponda

Cuadras

Intención

Las cuadras y manzanas urbanas bien diseñadas facilitan el movimiento cómodo y la navegación intuitiva para cada modo de viaje, así como oportunidades para detenerse y disfrutar de los espacios entre

edificios. Estas pautas respaldan el nuevo desarrollo a escala orientado a los peatones y cuadras consistentes para crear continuidad y legibilidad dentro del vecindario. El desarrollo a lo largo de una cuadra también proporcionará permeabilidad para apoyar una escala peatonal caminable y fomentar rutas peatonales alternativas y apertura. Esto supone que las dimensiones de la cuadra ya están especificadas en un SAP o Distrito de Desarrollo Coordinado (Coordinated Development District, CDD).

Estándares

1. Los edificios que superen los 250 pies de fachada tendrán un retranqueo completo del edificio en el suelo. Estos retranqueos de edificios deben alinearse en una cuadra para crear permeabilidad a través de la cuadra cuando sea posible.
 - a. Estos pasajes tendrán al menos 15 pies de ancho si solo se proporciona acceso peatonal, o un callejón vehicular mínimo de 22 pies de ancho.
 - b. Los pasajes serán accesibles para el público y servirán para desviar el acceso de servicios y estacionamiento de las calles públicas.
2. Se proporcionará un retranqueo visual a través de la cuadra (con un campo visual mínimo claro de los primeros 30 pies sobre el nivel del suelo) de al menos 10 pies de ancho cuando la fachada de un nuevo desarrollo exceda los 150 pies en un lado específico (pero no exceda 250 pies según el Estándar 1 mencionado anteriormente). Los edificios en los que el solicitante indique que no es factible un retranqueo visual del edificio serán revisados por la ciudad caso por caso.
3. Cuando no se especifique en una CDD o SAP correspondiente, el tamaño de la manzana no excederá los 1,500 pies en perímetro.

Colocación y orientación

Intención

Se debe considerar cuidadosamente el volumen y la orientación para nuevos edificios a fin de establecer una pared de calle y enmarcar espacios públicos. Se debe estudiar y proporcionar una variedad en la pared de calle, incluidas las distancias mínimas para patios y plazas, cuando corresponda.

Estándares

1. Expresar el uso principal del edificio, como residencial, de oficina, de uso mixto o institucional a través de su arquitectura.
2. Coordinar las fachadas y las entradas principales de los edificios para enfrentar y activar las calles públicas y los espacios abiertos. Las funciones de servicio se minimizarán a lo largo de las fachadas principales.
3. Los edificios tendrán una altura mínima del edificio de 30 pies en la fachada de la calle.
4. Los formularios de construcción de puntos de referencia deben proporcionarse en las puertas de entrada del distrito, ubicaciones destacadas del vecindario y los principales espacios públicos abiertos.

5. Proporcionar recesos en el edificio cuando corresponda (y determinado como parte del proceso de revisión de desarrollo) para el alivio visual y el acceso de peatones.

Altura, escala y volumen

Estándares

La escala y el volumen del nuevo desarrollo deben responder al contexto existente y planificado del vecindario y reflejar la variada altura y la naturaleza detallada del desarrollo en Alexandria a lo largo del tiempo.

Estándares

1. Minimizar las alturas uniformes y las fachadas monótonas, incluso entre edificios cercanos entre sí.
2. Los desarrollos que propongan romper el volumen con desviaciones en el plano y sección, o el uso de estilos de fachada múltiples en un solo volumen, deben diseñar los componentes individuales para que se perciban como formas tridimensionales convincentes desde todos los ángulos.
3. El volumen de los edificios se basará en el contexto y responderá al volumen y altura de las propiedades adyacentes. Orientar los edificios más altos hacia las calles más anchas o cuando sea apropiado para destacar los paisajes visuales o vistas características.
4. Integrar el diseño, la forma y la materialidad de las estructuras mecánicas y los penthouses con la arquitectura general del edificio.
5. Componer el volumen para crear formas de edificio sólidas y cohesivas. Los edificios de más de 100 pies tendrán siluetas distintivas.

Materiales y composición

Intención

Los materiales de construcción serán de alta calidad, duraderos, sostenibles y reforzarán un ámbito público a escala peatonal. Se recomienda enfáticamente explorar las innovaciones en materiales y detalles.

Estándares

1. Cada fachada consistirá en ladrillo, madera, metal, porcelana, piedra, revestimiento o paneles de fibra de cemento, o concreto prefabricado arquitectónico.

- a. Los revestimientos o paneles de fibra de cemento se limitarán a un máximo del 20 por ciento de los materiales utilizados en cualquier fachada de edificios visible desde una calle pública, derecho de paso o parque/espacio abierto.
 - b. Se considerarán otros materiales innovadores y nuevos que no estén indicados aquí y que no estén prohibidos como parte del proceso de revisión de la ciudad.
2. Los lados y la parte trasera de las casas adosadas que sean visibles desde una calle pública adyacente y/o espacio abierto se diseñarán utilizando los mismos materiales que la fachada principal.
 3. Los detalles del plan deben demostrar un alto grado de articulación con un enfoque en generar una profundidad significativa entre los elementos de la fachada.

Leyendas para imágenes anteriores:

- Vidrio, panel de metal y terracota
- Ladrillo
- Vidrio y aluminio
- Madera y vidrio
- Vidrio y metal

Sostenibilidad

Intención

El diseño, la construcción y las operaciones de los edificios afectan en gran medida el bienestar de las personas y la administración de los recursos en Alexandria. La sostenibilidad debe integrarse en todos los aspectos del proceso de desarrollo.

Estándares

1. Optimizar la orientación de los edificios para el control solar pasivo y la ventilación natural será una respuesta básica en el diseño.
2. Emplear métodos probados de control solar pasivo en todas las aplicaciones apropiadas, incluyendo dispositivos fijos de sombreado, acristalamiento empotrado y estantes de luz.
3. Utilizar el control solar activo, piel doble, fotovoltaicos y otras estrategias activas en la mayor medida posible.
4. Utilizar materiales naturales de intemperie, más duraderos y de bajo mantenimiento o que no requieran mantenimiento. Estos incluyen vidrio, cobre, zinc, acero Corten o acero inoxidable, terracota, azulejos de porcelana y piedra.

Estacionamiento

Intención

La ubicación, el diseño y la proyección del estacionamiento son elementos fundamentales para garantizar que un edificio esté integrado en el patrón transitable a pie del vecindario de la ciudad.

Estándares

1. Todos los nuevos garajes de casas adosadas y casas adosadas apiladas tendrán acceso desde un callejón interno. Las casas adosadas con entrada frontal están prohibidas.
2. Cada oficina, unidad múltiple o edificio de uso mixto donde se proporcione estacionamiento fuera de la calle proporcionará al menos un nivel de estacionamiento subterráneo/sótano por debajo de toda la huella del edificio.
3. Se proporcionarán usos activos para inspeccionar cada nivel de estacionamiento durante toda la longitud de cada frente de espacio abierto primario y secundario o público. La evaluación arquitectónica se proporcionará en otras ubicaciones.
4. No se admite el estacionamiento en superficie para nuevos desarrollos, excepto el estacionamiento paralelo en la calle o, en casos limitados, según lo aprobado por el director.
5. Las estructuras interiores de estacionamiento (completamente cubiertas) se ocultarán desde la vista de la calle, no excederán la altura de las partes habitables del edificio y estarán sujetas a los requisitos de altura aplicables.
6. Diseñar todo el estacionamiento sobre el nivel del suelo para que sea convertible en el futuro a usos compatibles (es decir, residenciales, de oficina, de almacenamiento).

Comercio minorista

Intención

El éxito de las ventas minoristas u otros usos comerciales activos similares en la planta baja de un nuevo desarrollo puede crear un nuevo centro de actividad para la comunidad. Los nuevos locales comerciales en la planta baja deben tener techos altos, sistemas de ventana predominantemente de tipo vidriera y acceso directo y visibilidad desde las aceras adyacentes para atraer inquilinos exitosos.

Estándares

1. La profundidad mínima para los espacios de venta minorista será de 35 pies para toda la longitud de la fachada del edificio a lo largo de todas las calles y (cuando corresponda) espacios abiertos, patios y fachadas de parques.
2. La altura de piso a techo será de un mínimo de 15 pies en espacios comerciales o espacios listos para comercio ubicados en edificios nuevos.
3. Los frentes de edificios planificados principalmente para comercios minoristas minimizarán las entradas y vestíbulos para usos en pisos superiores.

4. Para el comercio minorista en la planta baja, se deben proporcionar ventanas transparentes para un mínimo del 70 por ciento del área minorista. La flexibilidad puede considerarse con base en la creatividad y si cumple con la intención del Plan de áreas pequeñas según lo aprobado por el director de Planificación y Zonificación.
5. Los materiales para la tienda minorista consistirán en piedra, metal, vidrio y/o madera. Los detalles y el acabado de la construcción exhibirán un alto nivel de artesanía.

Espacio abierto

Intención

Cuando sea posible, el nuevo desarrollo debe orientarse hacia la red de espacios abiertos comunitarios existentes y/o planificados, y debe incorporarse a ella. Se deben crear nuevos espacios abiertos con cada desarrollo para los usuarios de la propiedad y para la comunidad, según el tamaño y la naturaleza del proyecto.

Estándares

1. Los espacios abiertos optimizarán las condiciones del sol y la sombra, y se diseñarán para abordar la necesidad de la sombra de temporada a través de paisajes y estructuras de sombra.
2. El espacio abierto accesible al público se integrará con acceso desde áreas adyacentes de aceras y/o espacios abiertos existentes.
3. Se diseñarán usos residenciales con patios visualmente abiertos desde un derecho de paso público para mejorar la habitabilidad, la luz solar y las conexiones con el vecindario.
4. Se proporcionarán espacios abiertos y balcones en la azotea para edificios residenciales y de uso mixto, a menos que se determine que no es factible.