

Componentes de Zonificación para la vivienda

Karl Moritz, director de planificación
Ciudad de Alexandria

23 de marzo de 2023



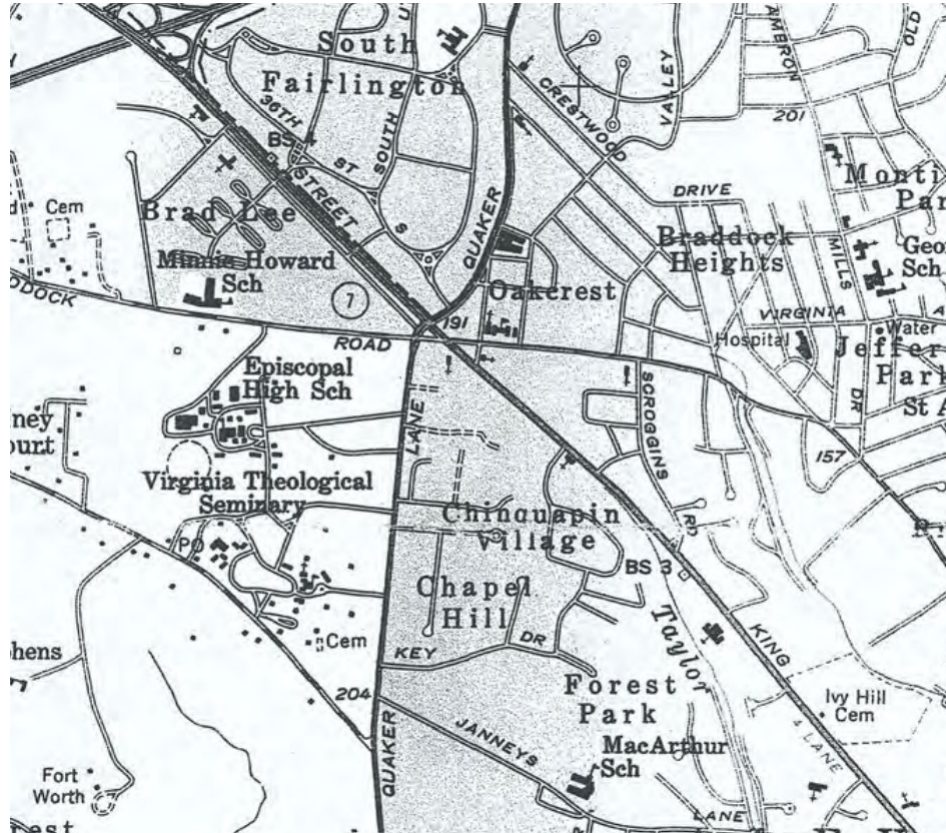


¿Qué iniciativas se proponen?

Zonificación para la vivienda es una propuesta integral de reformas de zonificación con el objetivo de ampliar la producción y la asequibilidad de la vivienda y abordar las barreras pasadas y actuales para el acceso equitativo a la vivienda.

- **Accesibilidad:** Hay un acceso desigual a oportunidades de vivienda en Alexandria
- **Asequibilidad:** Demasiados residentes de Alexandria no pueden permitirse un lugar para vivir en nuestra ciudad
- **Disponibilidad:** La producción de viviendas no ha seguido el ritmo de la creciente demanda, lo que reduce las opciones de vivienda para todos

Eliminación del texto restrictivo



Parte de un mapa de Alexandria de 1956

Este esfuerzo es para eliminar el texto restrictivo de la Ordenanza de zonificación vinculado a leyes y políticas pasadas que crearon barreras excluyentes para algunos grupos a oportunidades de vida equitativas en toda la ciudad. Este proyecto estará respaldado por investigaciones históricas sobre los orígenes de este texto, la identificación de otro texto de la Ordenanza de zonificación que podría ser excluyente y un debate sobre cómo funciona este texto en la Alexandria actual.

- **Accesibilidad:** Hay un acceso desigual a oportunidades de vivienda en Alexandria

Patrones de desarrollo histórico

El propósito de esta iniciativa es identificar patrones de uso de la tierra, como la combinación de usos y tipos de edificios que se encuentran en vecindarios históricos (Del Ray, Rosemont, Old Town y Parker-Gray) que ya no se pueden construir en virtud de la zonificación existente. Se identificarían características de patrones históricos de uso del suelo que son deseables junto con recomendaciones para cambios en la Ordenanza de zonificación para permitir que se consideren estos patrones.



Condominios en Alexandria Square, Del Ray

- **Disponibilidad:** La producción de viviendas no ha seguido el ritmo de la creciente demanda, lo que reduce las opciones de vivienda para todos

Distritos de desarrollo coordinado y viviendas asequibles



Estación generadora del río Potomac, Old Town North

Los Distritos de desarrollo coordinado (Coordinated Development District, CDD) establecen la zonificación para grandes extensiones de tierras planificadas para la reurbanización. El propósito de esta iniciativa es garantizar que la creación de viviendas asequibles se apoye en cada CDD nuevo. El reciente CDD para el sitio de la Estación generadora del río Potomac es un modelo que el personal examinará para una posible aplicación en CDD futuros.

- **Asequibilidad: Demasiados residentes de Alexandria no pueden permitirse un lugar para vivir en nuestra ciudad**

Ampliación de las oportunidades de vivienda en zonas unifamiliares

Esta iniciativa propondrá un marco de zonificación para ampliar las opciones de vivienda en zonas unifamiliares al permitir nuevas tipologías en vecindarios donde no existen actualmente. Por su naturaleza, estas opciones pueden ser menos costosas que la típica vivienda unifamiliar, pero esta iniciativa no examinará el potencial de que estas nuevas unidades sean “asequibles comprometidas”, ya que hemos interpretado eso sin herramientas específicas o inversiones públicas para hacerlo.

- **Accesibilidad:** Hay un acceso desigual a oportunidades de vivienda en Alexandria
- **Disponibilidad:** La producción de viviendas no ha seguido el ritmo de la creciente demanda, lo que reduce las opciones de vivienda para todos



Un vecindario en Alexandria compuesto por viviendas unifamiliares independientes

Expansión del desarrollo orientado al tránsito



*Ilustración del metro de Braddock
Plan del vecindario*

Esta iniciativa revisará las densidades permitidas existentes dentro de los espacios reducidos de las estaciones de metro y las estaciones de BRT existentes y planificadas. Analizaría en mayor profundidad cualquier barrera existente actualmente en vigor que limite el aumento de densidades alrededor de las estaciones de tránsito.

- **Accesibilidad:** Hay un acceso desigual a oportunidades de vivienda en Alexandria
- **Asequibilidad:** Demasiados residentes de Alexandria no pueden permitirse un lugar para vivir en nuestra ciudad
- **Disponibilidad:** La producción de viviendas no ha seguido el ritmo de la creciente demanda, lo que reduce las opciones de vivienda para todos

Análisis de zonas multifamiliares residenciales (residential Multi-family, RMF)



La zona RMF proporciona un incentivo de densidad sustancial para inducir a los propietarios de terrenos a preservar y/o producir viviendas asequibles. Esta iniciativa analizará las posibles oportunidades ampliadas para la zona multifamiliar residencial (Residential Multi-family, RMF), incluida la revisión de los criterios para la consideración de la zona RMF en los planes de áreas pequeñas existentes y futuros.

- **Accesibilidad:** Hay un acceso desigual a oportunidades de vivienda en Alexandria
- **Asequibilidad:** Demasiados residentes de Alexandria no pueden permitirse un lugar para vivir en nuestra ciudad
- **Disponibilidad:** La producción de viviendas no ha seguido el ritmo de la creciente demanda, lo que reduce las opciones de vivienda para todos



The Heritage at Old Town, el primer proyecto en utilizar la zona RMF

Análisis de zonificación de casas adosadas



Casas adosadas en Goddard Way en Alexandria

Las casas adosadas han sido un tipo de vivienda popular a lo largo de la historia de Alexandria. La ordenanza de zonificación de Alexandria permite casas adosadas en múltiples zonas, pero las reglas pueden ser muy diferentes dependiendo de la zona. Esta iniciativa tratará de crear un conjunto común de normas para el desarrollo de casas adosadas y reducir las barreras normativas innecesarias para la construcción de casas adosadas dentro de zonas comerciales.

- **Disponibilidad:** La producción de viviendas no ha seguido el ritmo de la creciente demanda, lo que reduce las opciones de vivienda para todos

Conversiones de oficina a residencia



Esta iniciativa revisará la experiencia reciente de Alexandria con las conversiones de oficina a residencia, incluida una evaluación de los impactos de las conversiones desde una variedad de perspectivas, incluyendo la oferta de viviendas, los objetivos de desarrollo económico y el impacto fiscal. El proyecto determinará si la Ordenanza de zonificación incluye impedimentos para las conversiones de oficina a residencia y si hay áreas en las que queremos fomentar o limitar las conversiones.

- **Disponibilidad:** La producción de viviendas no ha seguido el ritmo de la creciente demanda, lo que reduce las opciones de vivienda para todos



Una representación del proyecto de conversión de oficina a apartamento en el complejo Park Center en Alexandria.

Enmienda al texto de altura de bonificación

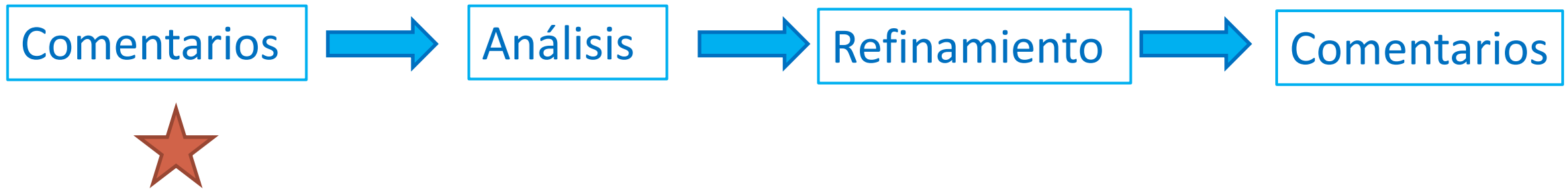


Representación visual de la “altura de bonificación”.

Esta iniciativa incentivaría un mayor uso de la Sección 7-703 de la ordenanza de zonificación que permite una altura adicional en nuevos proyectos residenciales a cambio de viviendas asequibles. La ley actual permite que la disposición se utilice en áreas con un límite de altura superior a 50 pies, y la propuesta permitirá que se utilice en áreas con límites de altura de 45 pies o más. Un objetivo de la iniciativa es expandir las opciones de vivienda y la dispersión en más áreas de la ciudad de una manera que sea armoniosa con el contexto físico circundante de la comunidad.

- **Asequibilidad:** Demasiados residentes de Alexandria no pueden permitirse un lugar para vivir en nuestra ciudad
- **Disponibilidad:** La producción de viviendas no ha seguido el ritmo de la creciente demanda, lo que reduce las opciones de vivienda para todos

¿Cuáles son los siguientes pasos?



Ejemplos de análisis:

- ¿Quién o qué se ve afectado?
- ¿La propuesta logra el objetivo establecido?
- ¿Habrá consecuencias imprevistas?
- ¿Hay otros métodos que puedan lograr los mismos objetivos?

¿Cuáles son los siguientes pasos?

A medida que realizamos el lanzamiento, aceptamos preguntas, comentarios y sugerencias sobre las propuestas, cómo se evaluarán y el proceso para involucrar a todas las partes interesadas en la toma de decisiones.

Cronograma estimado

De enero a marzo

De abril a junio

De julio a agosto

De septiembre a octubre

De noviembre a diciembre

Actividad

Lanzamiento público

Participación de la comunidad: una revisión del análisis preliminar y los hallazgos para los aportes de la comunidad

Actualizar los análisis/hallazgos y desarrollar recomendaciones preliminares

Participación de la comunidad: una revisión de los hallazgos y recomendaciones actualizados para los aportes de la comunidad

Programar audiencias públicas

Ciudad de Alexandria, Virginia

Zonificación para la vivienda/ Vivienda para todos

23 de marzo de 2023

Evento de inicio de Zonificación para la
vivienda/Vivienda para todos



Vivienda para todos



- Vivienda para todos es el componente de equidad del Programa de Zonificación para la vivienda.
- Históricamente, como escuchamos aquí y según lo refleja la historia, las leyes y pactos pasados han impedido el acceso de grupos de color, religión y nacionalidad a viviendas seguras, decentes y asequibles y a comunidades holísticas.

Zonificación para la vivienda



- En 2020, la ciudad inició el Programa de Zonificación para la vivienda para:
 - Ampliar el conjunto de programas de la ciudad para ayudar a aumentar el suministro de viviendas asequibles a tasas del mercado para satisfacer las necesidades actuales y proyectadas de Alexandria como se describe hoy.
 - Identificar y eliminar, si existen, las disposiciones de zonificación excluyentes dentro de la Ordenanza de Zonificación de la Ciudad que puedan estar creando barreras para la producción de viviendas, la asequibilidad o el acceso igualitario para algunos grupos.
 - Utilizar el conjunto de recursos más amplio de la ciudad (educación, CIP, presupuesto, AMP) para ayudar a garantizar que las comunidades alcancen el nivel en términos de factores de calidad de vida que son importantes para todos los residentes de Alexandria y para todas las comunidades.

Alianza Gubernamental para la Raza y la Equidad



- La ciudad de Alexandria participó en una capacitación de un año de la Alianza Gubernamental para la Raza y la Equidad (Government Alliance for Race and Equity, GARE) con aproximadamente otras 10 jurisdicciones: 2019-2020
- La cohorte de Alexandria consistió en un grupo interdepartamental: P&Z, TES, AHD, APD, Vivienda, CMO, RPCA, ACPS, etc.
- Después de la capacitación GARE de un año: posteriormente se formó el subcomité de Vivienda para todos del equipo central interdepartamental de equidad de la ciudad

El subcomité de Vivienda para todos de la ciudad continúa con el trabajo



- Escuelas Públicas de la Ciudad de Alexandria
- Departamento de Salud de Alexandria
- Oficina del Administrador Municipal
- Departamento de Servicios Humanos y Comunitarios
- Departamento de Planificación y Zonificación
- Departamento de Recreación, Parques y Actividades Culturales
- Departamento de Servicios de Transporte y Ambientales
- Oficina de Vivienda
- Oficina de Derechos Humanos
- Oficina de Responsabilidad de Desempeño
- Oficina de Raza y Equidad Social

El subcomité de Vivienda para todos continúa el trabajo de la cohorte GARE



- Investiga leyes, políticas y prácticas históricas de discriminación de vivienda.
- Investiga comunidades históricas de color: comunidades históricas afroamericanas de Alexandria:
 - ¿Dónde estaban?
 - ¿Cómo era la calidad de vida?
 - ¿Siguen existiendo hoy y, si no, por qué no?
 - ¿Qué les ocurrió a los residentes?
- Investiga el impacto que las políticas y leyes históricas pueden haber tenido en las comunidades de color hoy en día.
- Desarrolla declaraciones de impacto sobre la equidad para las iniciativas de Zonificación para la vivienda
 - Incorpora medidas como parte de las iniciativas de Zonificación para la vivienda a fin de garantizar la equidad y la imparcialidad en el acceso a la vivienda, los tipos y las opciones y asequibilidad
 - Aprovecha las herramientas de la ciudad relacionadas para apoyar la construcción, el sostenimiento y el fortalecimiento de comunidades holísticas en toda Alexandria
 - Incorpora métricas para medir el progreso

Visite la página web de Vivienda para todos: Subcomité de Vivienda para todos



- [Vivienda para todos | Ciudad de Alexandria, VA \(alexandriava.gov\)](http://alexandriava.gov)
 - A Courageous Journey: A Guide to Alexandria's African American History (Un recorrido valiente: Guía de la historia afroamericana de Alexandria) (Fuente: Oficina de Alexandria Histórica y VisitAlex)
 - Una lista de barrios afroamericanos de Alexandria e historias orales en la página web de la Oficina de Alexandria Histórica: *lista desarrollada en respuesta a la investigación del subcomité de Vivienda para todos*
 - A Timeline of African American Housing History in Alexandria (Cronología de la historia de la vivienda afroamericana en Alexandria) (documentación de comunidades y programas de vivienda restrictiva): *investigación desarrollada en respuesta al subcomité de Vivienda para todos*

Visite la página web de Vivienda para todos (continuación)



- Un mapa ampliado de los barrios históricos afroamericanos (fuentes: Oficina de Alexandria Histórica, VisitAlex, Ciudad de Alexandria y Dr. Krystyn Moon): *mapa ampliado e investigación en respuesta al subcomité de Vivienda para todos*
- *Mapa de énfasis en la equidad (Fuentes: MWCOG y la Oficina de Responsabilidad Profesional), mapa e investigación en respuesta al subcomité de Vivienda para todos*
- *Informe de convenio restrictivo (Fuente: Investigación del Dr. Krystyn Moon en respuesta al subcomité de Vivienda para todos)*



Próximos pasos

- La investigación continua del componente de equidad de Vivienda para todos ayudará a establecer métricas, si y según corresponda, para las iniciativas de Zonificación para la vivienda
- Investigación continua sobre formas de aprovechar el trabajo de Zonificación para la vivienda por parte de otros departamentos y grupos comunitarios para ayudar a mejorar y fortalecer la calidad de vida de todas las comunidades en Alexandria y el acceso a la elección de viviendas en toda Alexandria.

Nancy J. Williams
Subdirectora del
Departamento de Planificación y
Zonificación

Nancy.Williams@alexandriava.gov