

Discusión del Concejo  
Municipal  
09.28.2021

# Arlandria

# Chirilagua Plan

Borrador de Conceptos del Plan

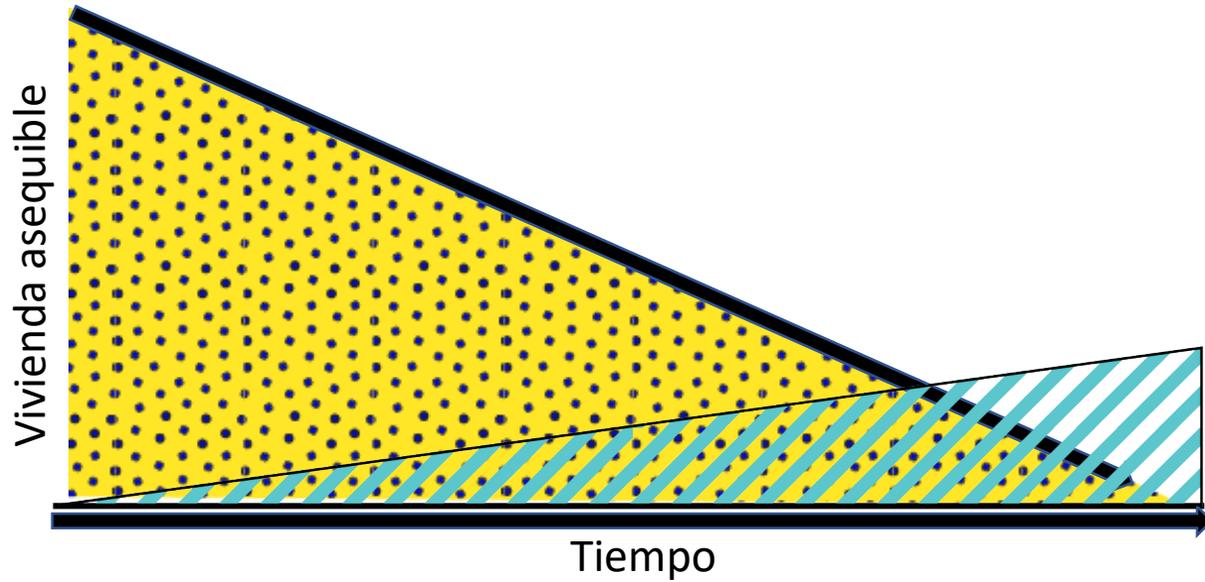


## Contexto del vecindario

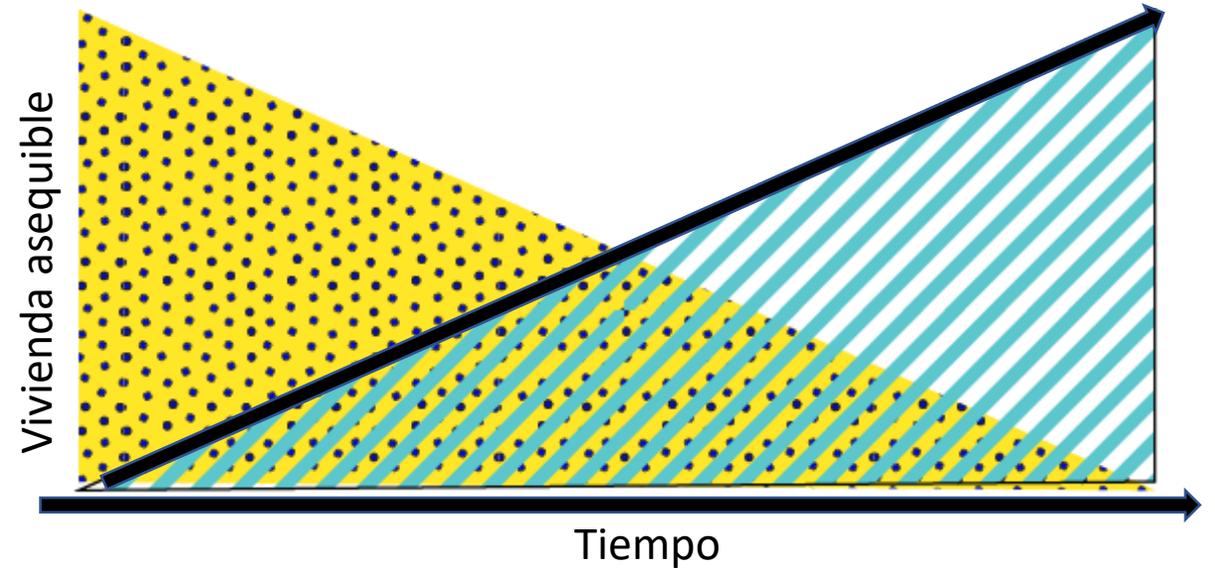
## Objetivos del proceso de planificación Vecindario equitativo, resiliente y acogedor

- Preservar Arlandria-Chirilagua como un vecindario culturalmente diverso al proteger la capacidad de los residentes para permanecer en la comunidad en el contexto de las presiones anticipadas del mercado
- Apoyar el corredor comercial existente, las empresas locales y el acceso de la comunidad a las necesidades diarias
- Aprovechar las opciones de mejorar el movimiento peatonal, seguridad y movilidad del vecindario
- Conectar y ampliar la red de espacios abiertos con más áreas de juego y salas de estar al aire libre

**Vivienda asequible con el plan actual**



**Vivienda asequible con el plan propuesto**



Vivienda asequible para el mercado y la fuerza laboral



Vivienda asequible comprometida

En español  
primero

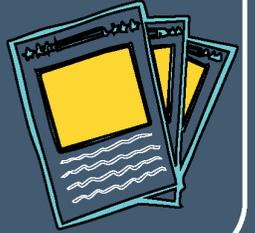
75+ palabras  
traducidas



# ARLANDRIA / CHIRILAGUA

## IMPACTO EN NÚMEROS

Mas de 900  
respuestas a  
nuestros  
cuestionarios



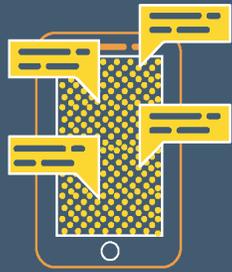
Invitamos y  
participamos  
en 30  
reuniones  
virtuales



Interacción con más de 13  
líderes comunitarios y  
organizaciones



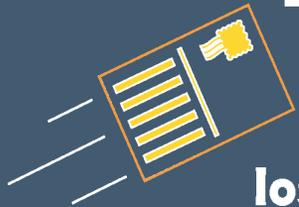
Se promovió el plan y  
respondimos preguntas  
por mensajes de texto,  
videos, carteles / letreros  
y Facebook Live



Hicimos más de  
20 eventos  
emergentes  
en persona



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



Hicimos más de 10  
eventos  
emergentes en  
persona



# Prioridades de la comunidad + Economía

## 01 Análisis Económico

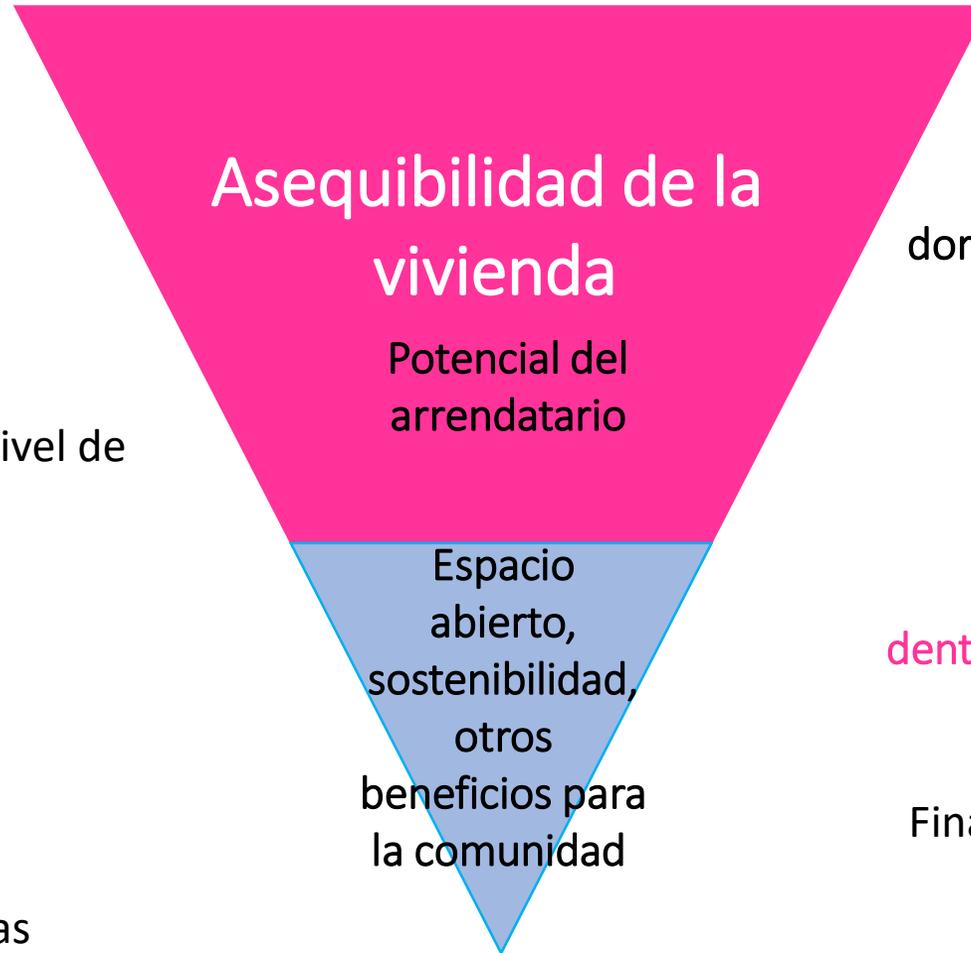
- Preparados para garantizar la aplicación del Plan
- 

## 02 Elementos considerados

- Costo de la reurbanización
- Áreas inundables
- Mejoras en la infraestructura
- Costo de la vivienda asequible; nivel de asequibilidad
- Aparcamiento
- Alquiler, valores de venta
- Absorción del mercado
- Contribuciones al desarrollo

## 03 Resultados

- La mayoría se utiliza para viviendas asequibles. El resto se utiliza para espacios abiertos, sostenibilidad y otros beneficios para la comunidad.



Valor de las unidades asequibles de 2 dormitorios proporcionadas por el mercado:

- 10 unidades al 40% AMI: ~\$4.25M
- 10 unidades al 50% AMI: ~\$3.55M
- 10 unidades al 60% AMI: ~\$2.85M

\$2M de fondos de ARPA para servicios de apoyo dentro de la vivienda: médicos, dentales, DCHS, AHD, Servicios para inquilinos del propietario, programas para jóvenes

Financiamiento ARPA de \$50k para análisis de necesidades de capital para la Cooperativa de Vivienda de Chirilagua

Sitios de desarrollo más grandes

Apartamentos Jardín

Adosados

Plan  
Existente

Plan  
Propuesto

**Zonificación: CDD#6,CDD#12**

F.A.R	3.0
Altura máxima	65 ft
Unidades permitidas	1,313
<b>Unidades asequibles</b>	<b>+50</b>

Altura máxima	90 ft
Unidades permitidas	-132
<b>Unidades asequibles</b>	<b>+100</b>

**Zonificación: RA**

F.A.R	0.75
Altura máxima	45 ft
Unidades permitidas	214
<b>Unidades asequibles</b>	<b>+15</b>

Altura máxima	70 ft
Unidades permitidas	493
<b>Unidades asequibles</b>	<b>+35</b>

**Zonificación: RB, CSL**

F.A.R	0.75
Altura máxima	CSL: 50 ft RB: 45 ft
Unidades permitidas	245
<b>Unidades asequibles</b>	<b>+35</b>

Altura máxima	CSL: 75 ft RB: 70 ft
Unidades permitidas	417
<b>Unidades asequibles</b>	<b>+135</b>

**= ~100**

**= ~270**

**+  
Bajo  
AMI**

# Vivienda

## Amplíe las oportunidades de vivienda, incluida la asequibilidad profunda

Uso de densidad y altura adicionales para maximizar la vivienda asequible: 10% del desarrollo por encima de la zonificación existente para ser asequible:

**Alquiler al 40-50% AMI**

**Ventas serán consistente con la política de la Ciudad**

Explorar herramientas y recursos para profundizar aún más los niveles de asequibilidad (por ejemplo, 30% AMI)

Fomentar viviendas que se adapten a diferentes tamaños de hogar, composiciones, edades y habilidades

Ampliar la propiedad de vivienda y explorar formas de crear nuevas oportunidades asequibles de propiedad de vivienda, como Community Land Trusts



# Vivienda

## Preservar e invertir en viviendas existentes

Proporcionar asistencia técnica e incentivos financieros para alentar a los propietarios a mejorar las condiciones de la vivienda y estabilizar los aumentos de alquiler

Proporcionar desarrollo de capacidades y apoyo a la Cooperativa Chirilagua

## Empoderar y proteger a los residentes

Priorizar a los residentes que actualmente viven en Arlandria para nuevas unidades de vivienda profundamente asequibles y ayudar a los miembros de la comunidad a estar "listos para alquilar"

Apoyar el empoderamiento de los inquilinos a través de la capacitación

Proporcionar mediación y apoyo entre propietarios e inquilinos, incluidos servicios de prevención de desalojos

Asegúrese de que los residentes elegibles reciban protecciones para inquilinos, apoyo de reubicación y otra asistencia, si las propiedades residenciales se reurbanizan, de acuerdo con la política de la Ciudad.

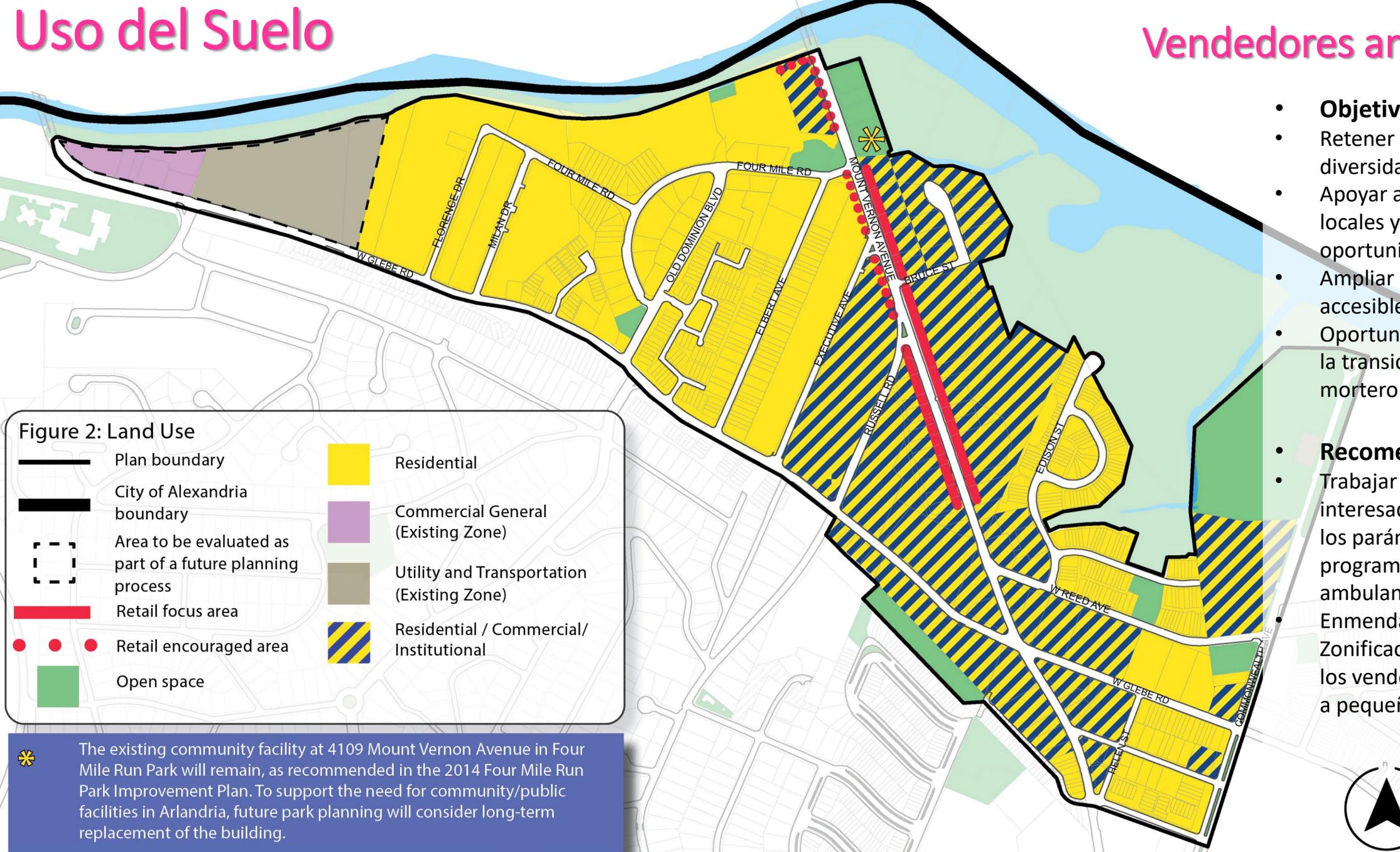
Solicitar autorización legislativa para mejorar y hacer obligatorias las protecciones de los inquilinos

## 2021 Ingresos máximos del hogar para unidades asequibles (por tamaño del hogar)

Ingreso medio del área	1 persona	4 personas	6 personas
40%	\$36,120	\$51,600	\$59,880
50%	\$45,150	\$64,500	\$74,850
60%	\$54,180	\$77,400	\$89,920

## Alquileres máximos asequibles para 2021, incluidos los servicios públicos (por tamaño de unidad)

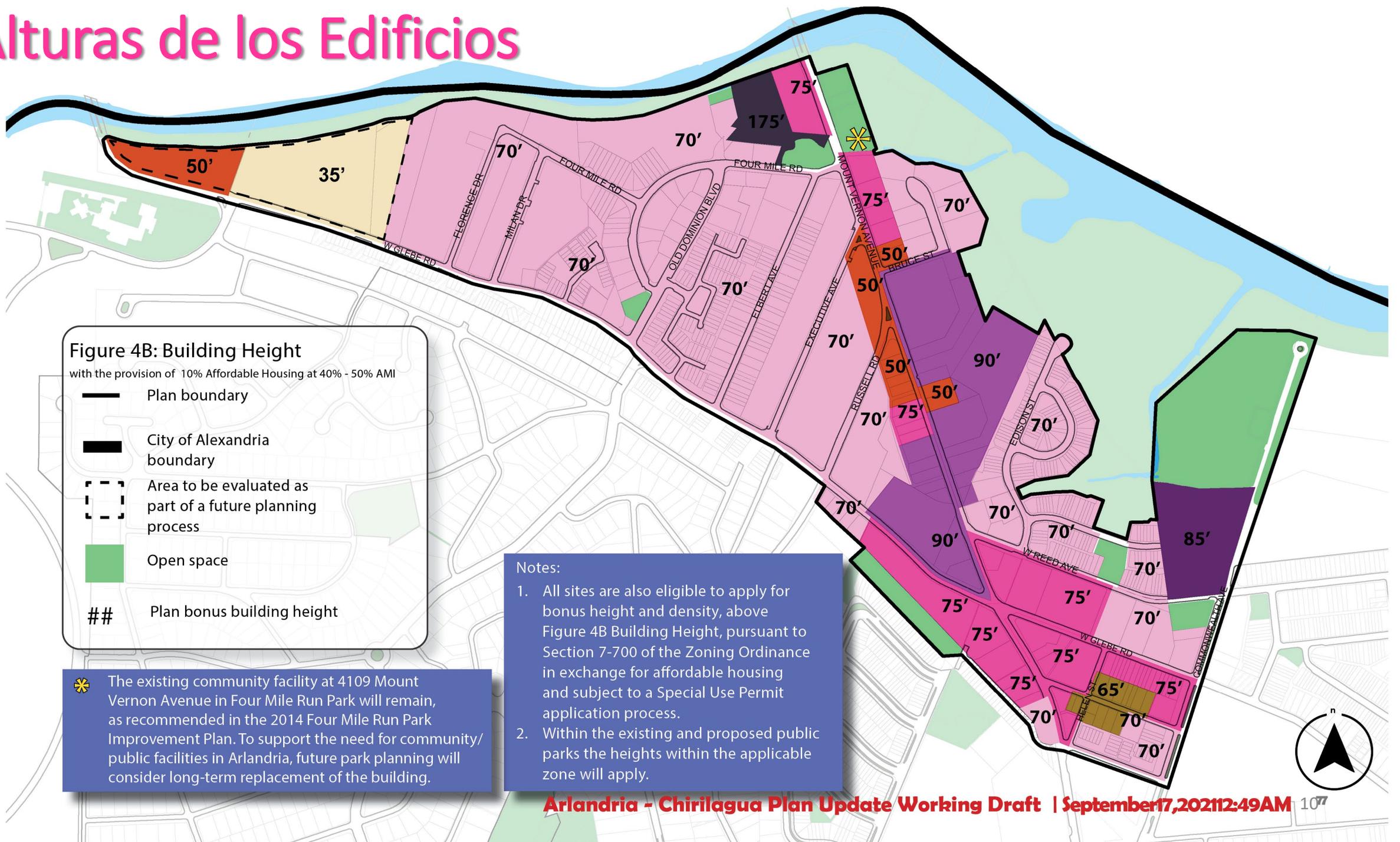
Ingreso medio del área	Estudio	1 Dormitorio	2 Dormitorios	3 Dormitorios
40%	\$903	\$968	\$1,161	\$1,342
50%	\$1,129	\$1,209	\$1,451	\$1,678
60%	\$1,355	\$1,451	\$1,742	\$2,013



- **Objetivos:**
- Retener la cultura y la diversidad del vecindario
- Apoyar a los empresarios locales y proporcionar oportunidades económicas
- Ampliar los productos accesibles a la comunidad
- Oportunidad potencial para la transición al ladrillo y al mortero
- **Recomendación:**
- Trabajar con las partes interesadas para desarrollar los parámetros de un nuevo programa de vendedores ambulantes
- Enmendar la Ordenanza de Zonificación para permitir a los vendedores ambulantes a pequeña escala



# Alturas de los Edificios



**Figure 4B: Building Height**

with the provision of 10% Affordable Housing at 40% - 50% AMI

-  Plan boundary
-  City of Alexandria boundary
-  Area to be evaluated as part of a future planning process
-  Open space
-  Plan bonus building height

 The existing community facility at 4109 Mount Vernon Avenue in Four Mile Run Park will remain, as recommended in the 2014 Four Mile Run Park Improvement Plan. To support the need for community/public facilities in Arlandria, future park planning will consider long-term replacement of the building.

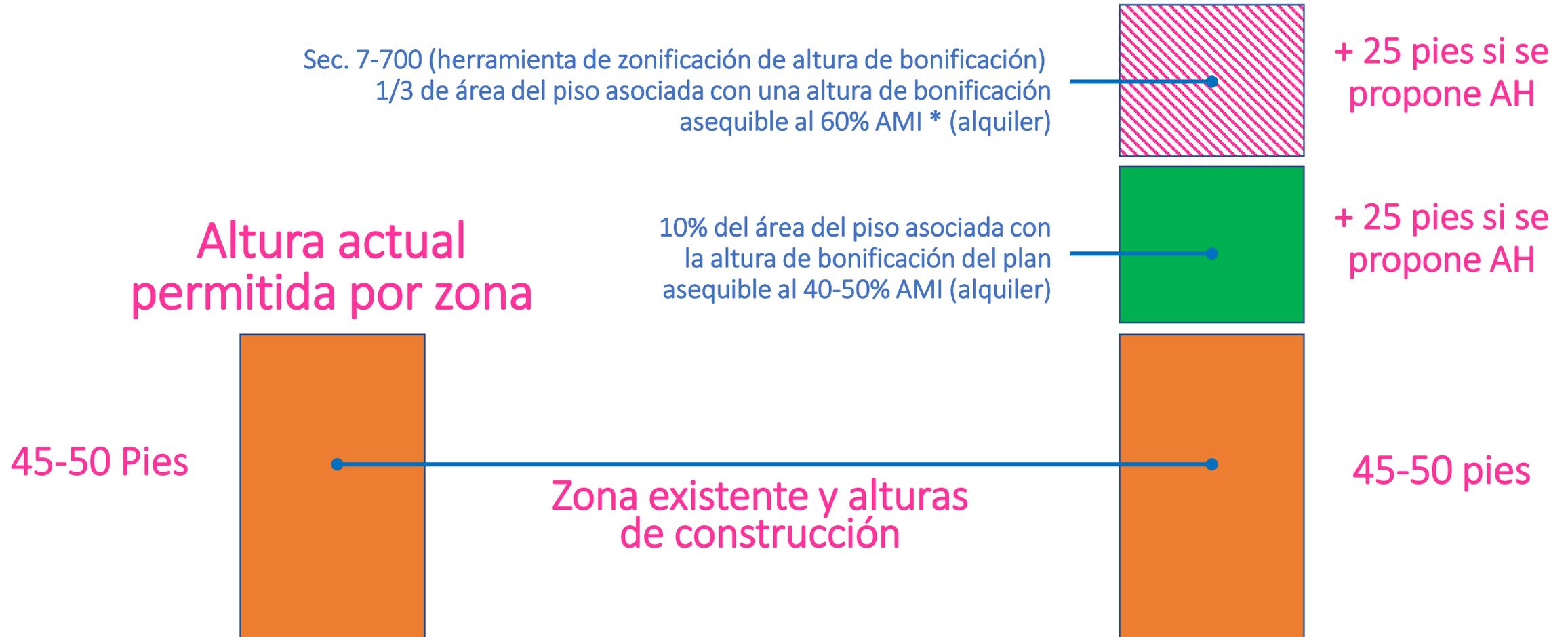
**Notes:**

1. All sites are also eligible to apply for bonus height and density, above Figure 4B Building Height, pursuant to Section 7-700 of the Zoning Ordinance in exchange for affordable housing and subject to a Special Use Permit application process.
2. Within the existing and proposed public parks the heights within the applicable zone will apply.

# Aplicación de la Altura del Bono del Plan y Sección 7-700

Escenario de ejemplo para las zonas RB, RA, CG y CSL

Altura máxima propuesta con la provisión de viviendas asequibles



\* o menos unidades de valor equivalente asequibles al 40-50% de AMI

# Red de Espacio Abierto

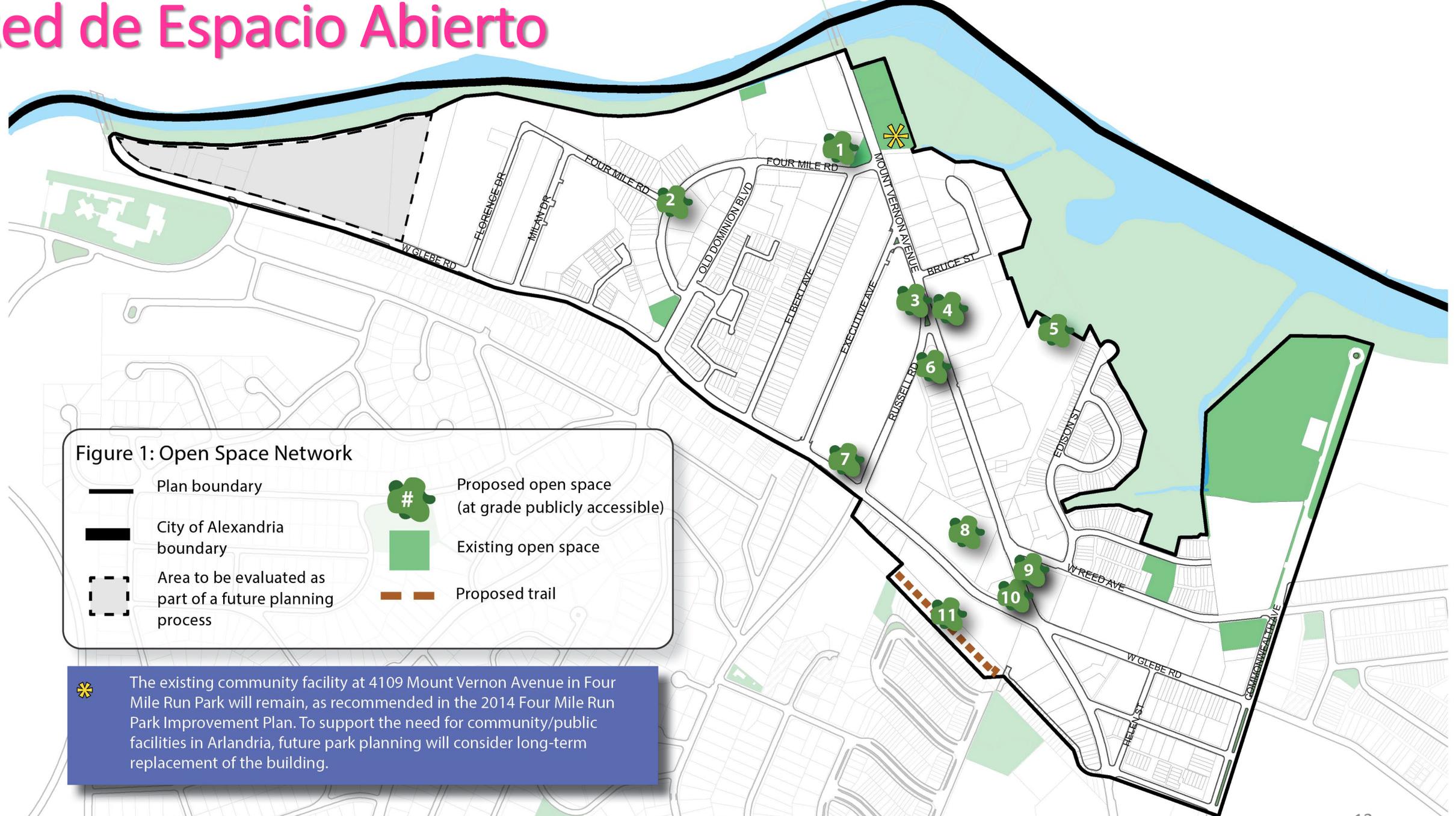


Figure 1: Open Space Network

- Plan boundary
- City of Alexandria boundary
- - - Area to be evaluated as part of a future planning process
- # Proposed open space (at grade publicly accessible)
- Existing open space
- - - Proposed trail

\* The existing community facility at 4109 Mount Vernon Avenue in Four Mile Run Park will remain, as recommended in the 2014 Four Mile Run Park Improvement Plan. To support the need for community/public facilities in Arlandria, future park planning will consider long-term replacement of the building.

# Marco de Movilidad

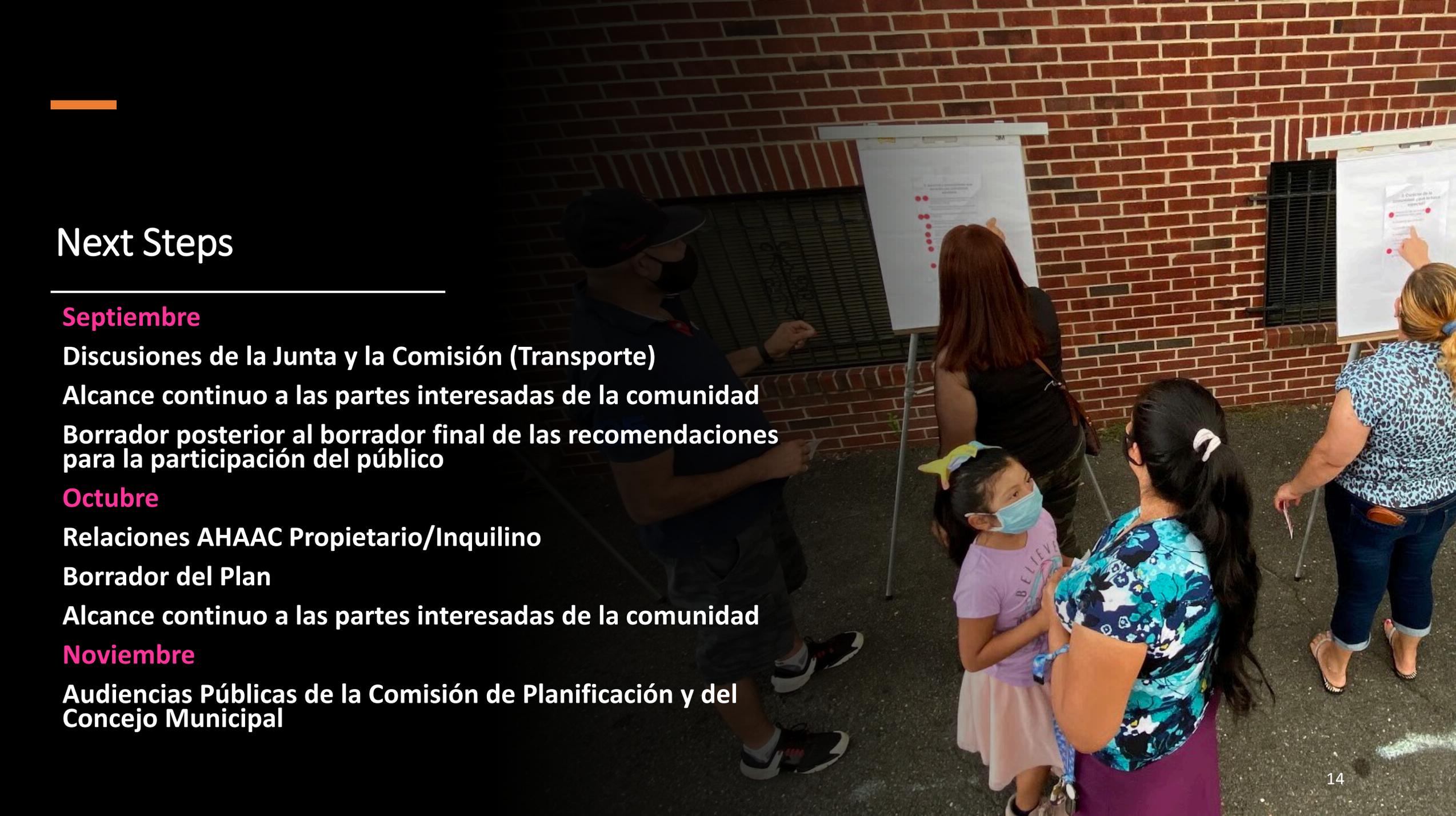


**Figure 7: Mobility Framework**

	Plan boundary		Proposed Streets
	City of Alexandria boundary		Existing Streets
	Area to be evaluated as part of a future planning process		Pedestrian and or bike connections
	Open space		Shared / flexible streets
			Proposed trail
			Existing trail

**Note:**

- Mobility framework will be consistent with the City's Transportation Master Plan, City's Complete Streets Design Guidelines, Transit Vision Plan, and the Environmental Action Plan policies.
- Pedestrian and bike connections are illustrative; location will be determined with redevelopment.



## Next Steps

---

### Septiembre

Discusiones de la Junta y la Comisión (Transporte)

Alcance continuo a las partes interesadas de la comunidad

Borrador posterior al borrador final de las recomendaciones para la participación del público

### Octubre

Relaciones AHAAC Propietario/Inquilino

Borrador del Plan

Alcance continuo a las partes interesadas de la comunidad

### Noviembre

Audiencias Públicas de la Comisión de Planificación y del Concejo Municipal

# Planificación de un vistazo

- **Asequibilidad de la vivienda**
- Use fondos de la Ciudad, federales y estatales, y asóciese con organizaciones sin fines de lucro para profundizar la asequibilidad y preservar y ampliar las oportunidades de vivienda
- El desarrollo proporciona un 10% de densidad / altura adicional por encima de la zonificación existente a 40-50% AMI
- **Diversidad + Cultura**
- La política de vivienda prioriza la capacidad de los residentes existentes para permanecer en el vecindario
- El arte público, los murales y otros enfoques reflejan una historia y una cultura únicas.
- El programa de vendedores ambulantes y las aceras y el espacio de la plaza se basan en la cultura existente
- Núcleo minorista
- **Salud y empoderamiento de la comunidad**
- Uso de fondos federales para espacio para clínicas médicas y programas de servicios sociales dentro del proyecto AHDC
- Priorizar el acceso transitable a alimentos frescos, artículos para el hogar y servicios
- Jardines comunitarios y de uso compartido

- **Uso del suelo y altura**
- Flexibilidad para usos en el núcleo del vecindario
- Concentrar el comercio minorista para facilitar el éxito + aumentar la actividad peatonal
- Altura adicional con viviendas asequibles como parte del Plan; Densidad y altura adicionales (hasta 25 pies) permitidas a través de la Sección 7-700
- El estacionamiento probablemente por encima del nivel (debido a la llanura de inundación) será examinado
- **Sostenibilidad**
- Edificios residenciales solo eléctricos; Listo para la energía solar
- Infraestructura de calles verdes
- El nuevo desarrollo cumplirá con los requisitos de las llanuras aluviales
- **Reunir + Jugar**
- Más de 4 acres netos de nuevo espacio abierto a poca distancia de todos los residentes, dispersos en toda el área del Plan, incluye una variedad de tipos
- Los servicios de espacios abiertos sirven a una variedad de actividades culturales
- 20% de espacio abierto para nuevos desarrollos
- Nuevas conexiones peatonales con el parque Four Mile Run
- **Acceso seguro**
- Conexiones peatonales y para bicicletas hacia y dentro del vecindario
- Intersecciones mejoradas para la seguridad de peatones y bicicletas
- Implementación
- El plan establecerá la priorización, la fase y la responsabilidad de las tareas de implementación, la financiación y las contribuciones.