



PROPUESTA DE ENMIENDA AL PLAN INTEGRAL

ELEMENTO: PA 2022-CW-1CP

22 de octubre de 2025

UBICACIÓN GENERAL: En todo el Condado

DISTRITO DEL SUPERVISOR: Todos

ÁREA DE PLANIFICACIÓN: Todas

DISTRITO DE PLANIFICACIÓN: Todos

SUBDISTRITO DESIGNADO: Todos

UBICACIÓN DE LAS PARCELAS: Todas

Vivienda Prefabricada

Para obtener información adicional sobre esta enmienda, comuníquese al (703) 324-1380.

AUDIENCIA PÚBLICA DE LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN:

Miércoles, 12 de noviembre de 2025, a las 7:30 p. m.

AUDIENCIA PÚBLICA DE LA JUNTA DE SUPERVISORES:

Martes, 9 de diciembre de 2025, a las 4:00 p. m.

EL PERSONAL DE PLANIFICACIÓN SI RECOMIENDA ESTE PUNTO PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN.

Se ofrecen alojamientos adecuados previa notificación con 48 horas de antelación. Para más información sobre alojamientos, comuníquese con la oficina de la Comisión de Planificación al (703) 324-2865 o con la oficina de la Junta de Supervisores al (703) 324-3151.



MAPA NO APLICABLE

INFORME DEL PERSONAL PARA LA ENMIENDA DEL PLAN 2022-CW-1CP (VIVIENDAS PREFABRICADAS)

ANTECEDENTES

En julio de 2020, la Junta de Supervisores del Condado de Fairfax (la Junta) estableció el Grupo de Trabajo de Preservación de Vivienda Asequible (AHP) Grupo de trabajo con el objetivo de desarrollar estrategias integrales para la conservación de viviendas de alquiler a precios asequibles. El grupo de trabajo tenía tres objetivos ambiciosos, que se centraban en 1) preservar la asequibilidad de las unidades multifamiliares de mercado asequible, 2) preservar la asequibilidad de las unidades multifamiliares comprometidas como asequibles, y 3) "[...] *preservar, mediante una combinación de medios, la asequibilidad de aproximadamente 1,750 oportunidades de vivienda existentes en las comunidades de viviendas prefabricadas*".

El informe del Grupo de Trabajo AHP se publicó en febrero de 2021 e incluyó recomendaciones específicas sobre viviendas prefabricadas, reconociendo los desafíos, oportunidades y consideraciones especiales de estas comunidades. Una de las recomendaciones fue que la Junta debería formar un Grupo de Trabajo separado de Viviendas Prefabricadas (MHTF) para actuar como foro sobre temas de reurbanización y preservación de viviendas prefabricadas.

En agosto de 2021, la Junta estableció el MHTF con el objetivo de desarrollar un conjunto de recomendaciones estratégicas para preservar las oportunidades de vivienda asequible existentes en las siete comunidades de viviendas prefabricadas (MHC) del condado. El MHTF incluyó una variedad diversa de residentes de viviendas prefabricadas, propietarios de inmuebles, administradores de propiedades y defensores de la vivienda. El grupo de trabajo desarrolló [34 recomendaciones](#) que abordaron los desafíos únicos que enfrentan los residentes de las MHC. Tres de las recomendaciones del MHTF se relacionan con el Plan Integral.

El 11 de octubre de 2022, la Junta autorizó la consideración de una enmienda al Plan Integral para implementar las recomendaciones del MHTF, que consisten en cambios a los elementos de Vivienda y Uso de Suelo del Plan de Políticas, al Glosario del Plan Integral, al Mapa Integral de Uso de Suelo y a los volúmenes del Plan de Área. La autorización de la Junta para esta enmienda establece lo siguiente:

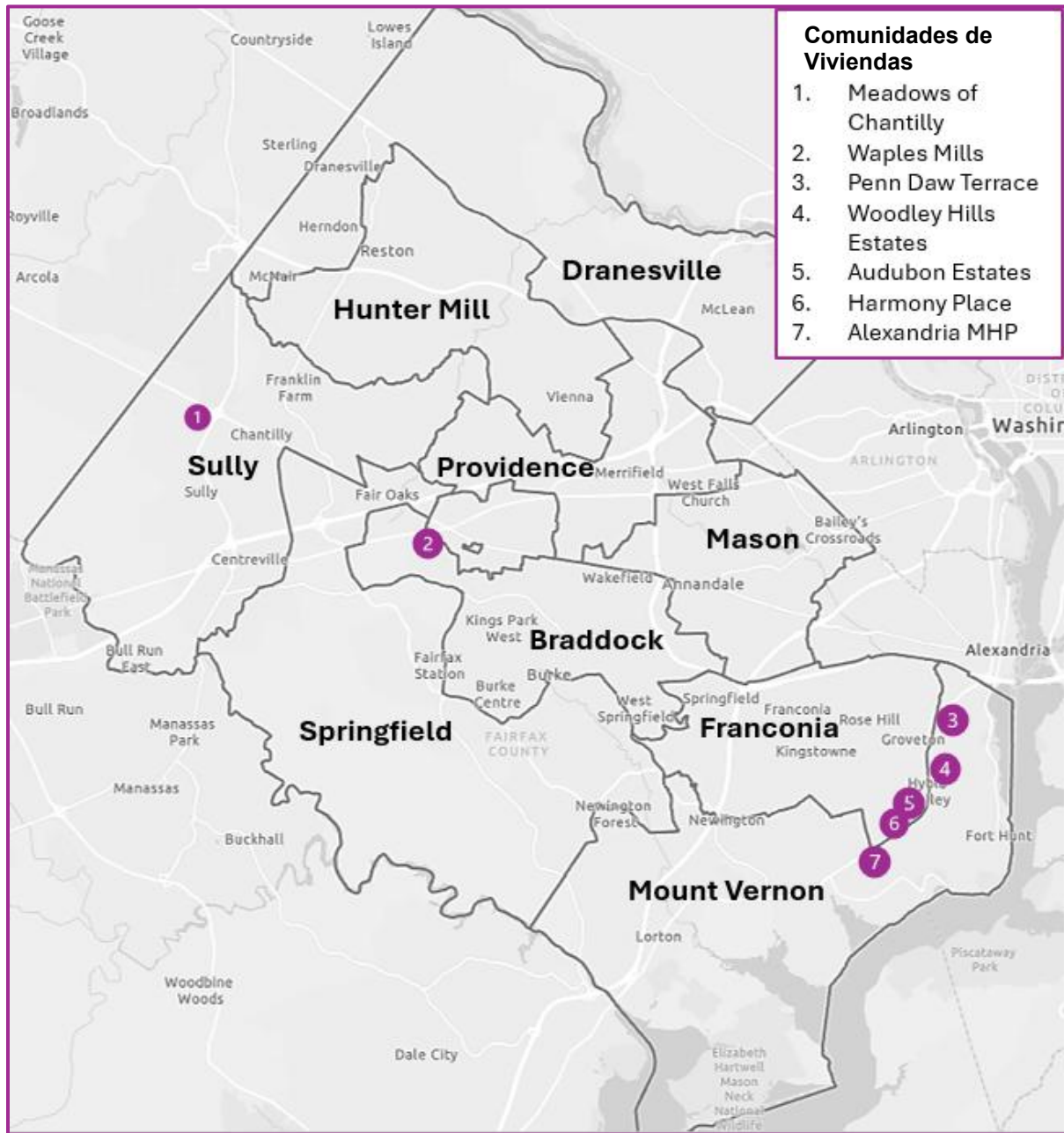
La consideración de una política de reposición uno a uno para las unidades de viviendas prefabricadas que sean objeto de reurbanización, así como el fortalecimiento del lenguaje existente en el Plan respecto a las viviendas prefabricadas, la identificación de inconsistencias en las políticas relacionadas y la evaluación de los Planes de Área para determinar si se requieren modificaciones en las recomendaciones actuales sobre las comunidades de viviendas prefabricadas en el condado.

La propuesta de enmienda al Plan Integral se realiza de manera concurrente y en coordinación con la propuesta de enmienda a la Ordenanza de Zonificación de Viviendas Prefabricadas (ZOA), que está siendo preparada por la División de Administración de Zonificación y que se encuentra sujeta a un informe de personal separado, así como con las Directrices de Reubicación

de Viviendas Prefabricadas, que están siendo desarrolladas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD).

En noviembre de 2019, se propuso una enmienda al plan específico del sitio (SSPA) a través del proceso SSPA 2019-2020 del condado sur para el área residencial suburbana (SNA) entre South County Center y Woodlawn Community Business Centers (CBC) de South County Center y Woodlawn, para considerar revisiones al Plan Integral adoptado ("Plan"). El área de estudio incluyó el sitio del Engleside Trailer Park / Rays Mobile Home Colony (desde entonces renombrado como Alexandria Mobile Home Park) y otras propiedades adyacentes. El 26 de enero de 2021, la Junta autorizó y pospuso indefinidamente el estudio de la SSPA.

Figura:1 Comunidades de Viviendas Prefabricadas en el Condado de Fairfax, VA.



El Condado de Fairfax cuenta con siete comunidades de viviendas prefabricadas (MHC), que en conjunto contienen aproximadamente 1,769 unidades. A diferencia de la propiedad tradicional de vivienda, donde el terreno y la casa pertenecen a una misma entidad, en las viviendas prefabricadas los residentes suelen ser propietarios de la unidad, pero alquilan el terreno a una entidad independiente. Estas comunidades representan una fuente esencial, aunque cada vez más limitada, de vivienda para las familias trabajadoras. Las viviendas prefabricadas cuestan considerablemente menos que las casas tradicionales independientes y, con frecuencia, ofrecen más espacio habitable que los departamentos. Como se muestra en la Figura 1, cinco de las comunidades de viviendas prefabricadas (MHC) se ubican a lo largo del corredor de Richmond Highway; una se encuentra cerca del Centro de Gobierno del Condado de Fairfax en la Ruta 29,

y otra está situada cerca de la intersección de las Rutas 50 y 28, próxima al aeropuerto de Dulles. Cuatro de las MHC son propiedad de empresas nacionales, dos pertenecen a propietarios locales y una es administrada por la Autoridad de Vivienda y Reurbanización del Condado de Fairfax.

Las MHC enfrentan desafíos complejos, entre ellos el aumento del valor del suelo, las restricciones normativas, el incremento de las rentas de los sitios de vivienda, la amenaza de reurbanización y la vulnerabilidad ante riesgos ambientales como inundaciones, tormentas y calor extremo. Los residentes de las MHC se ven afectadas de manera desproporcionada por estos factores debido a sus recursos económicos limitados, su ubicación en zonas ambientalmente vulnerables y las barreras de acceso al idioma. Estas circunstancias subrayan la importancia de desarrollar un conjunto de estrategias de preservación que protejan el actual parque de viviendas prefabricadas en el condado. Esto resulta especialmente relevante considerando las restricciones normativas, como las relacionadas con la zonificación y el medioambiente, que limitan la expansión de las MHC. El siguiente informe del personal presenta un resumen de las recomendaciones del MHTF, propone enmiendas al Plan Integral y sugiere otros cambios relacionados para implementar estrategias de preservación.

HISTORIAL DE PLANIFICACIÓN

Las comunidades de viviendas prefabricadas (MHC) comenzaron a desarrollarse en el condado a principios de la década de 1940. Desde 1975, el número de unidades en el condado ha disminuido de manera constante, con un total actual de 1,769 unidades. La orientación del Plan ha reconocido el valor de estas viviendas, y las pérdidas asociadas a ellas, de alguna forma desde la década de 1970.

A continuación, se presenta una lista de las MHC existentes y las fechas en que fueron establecidas:

- Waples Mill Estates: construida en dos etapas; la sección norte se desarrolló en la década de 1960 y la sección sur se edificó a inicios de la década de 1990. (Distrito de Braddock)
- Audubon Estates: construida en la década de 1960 y finalizada hacia 1972. (Distrito de Franconia)
- Harmony Place Trailer Park: construida en la década de 1950. (Distrito de Franconia)
- Alexandria Mobile Home Park (anteriormente conocida como Engleside Mobile Home Park y Rays Mobile Home Colony): construida entre las décadas de 1940 y 1960. (Distrito de Mount Vernon)
- Woodley Hills Estates (anteriormente conocida como Woodley Nightengale Mobile Home Park) fue construida a finales de la década de 1940. (Distrito de Mount Vernon)
- Meadows of Chantilly fue construida en la década de 1970. (Distrito de Sully)
- Penn Daw Terrace Mobile Home Park se estableció en 1957. (Distrito de Mount Vernon)

Desde la adopción del Plan Integral de 1975, el condado ha reconocido el papel que este tipo de vivienda desempeña al satisfacer las necesidades habitacionales y promover la asequibilidad. La edición del Plan Integral de 1977 señaló que "una de las mayores necesidades de vivienda en el condado de Fairfax podría encontrarse en la categoría de parques de casas móviles seguros, higiénicos y atractivos, ya que representan uno de los pocos tipos de vivienda de bajo a moderado costo que aún existen". Como parte del proceso Planning Horizons de 1990, la Junta adoptó el Apéndice 10, Lineamientos para la Retención de Casas Móviles dentro del Plan de

Política de Uso de Suelo, en un momento en que varios parques estaban siendo total o parcialmente transformados para otros usos. Los lineamientos señalan que "en muchos casos, la designación existente del Plan y la zonificación subyacente entran en conflicto. Además, muchos de estos parques de casas móviles pueden ser transformados a otros usos como un derecho establecido, lo que provoca la pérdida de viviendas asequibles y el desplazamiento de los residentes".

DISMINUCIÓN DEL SUMINISTRO

Varias comunidades de viviendas prefabricadas (MHC) han sido transformadas para otros usos. La edición de 1989 del Plan Integral registraba 10 parques de casas móviles o remolques, con un total de 1,712 unidades, ubicados a lo largo del corredor de Richmond Highway. Hasta 1995, cuatro MHC situadas dentro del Sector de Planeación Comunitaria de Hybla Valley (Harmony Place, Mount Vernon Mobile Home Park, Oak Grove Mobile Home Park y Audubon Estates) contaban en conjunto con 970 unidades, lo que representaba el 40% de todas las MHC del condado. La siguiente lista presenta un registro histórico de la transformación de MHC hacia otros usos:

- Las imágenes aéreas históricas del condado de 1953 muestran una MHC ubicada al sur del actual Penn Daw Terrace Mobile Home Park, de tamaño similar al de este último. Durante la década de 1970, dicho sitio fue transformado en el Walmart Supercenter de Kings Crossing.
- El Programa de Mejoramiento y Plan de Conservación del Vecindario de Gum Springs, adoptado en 1979, mencionaba el Adams Trailer Park, compuesto por aproximadamente 30 unidades, ubicado al este de la Ruta 1 y al norte de Sherwood Hall Lane. El plan recomendaba que dicho parque fuera "conservado, pero mejorado para cumplir con los estándares del distrito R-MHP y ofrecer un entorno más residencial". En 1990, un terreno de 11.48 acres, que incluía el Adams Trailer Park, fue transformado como parte del proyecto de renovación de Village at Gum Springs, con viviendas adosadas y unifamiliares.
- En 1979, la Junta adoptó un plan de renovación para el Woodley Nightengale Mobile Home Park, con el propósito de preservar los recursos de vivienda asequible y cumplir con los estándares de diseño contemporáneos. El área comprendía aproximadamente 49 acres de terreno, de los cuales cerca de 39 acres se desarrollaron como una comunidad de viviendas prefabricadas (MHC), con alrededor de 500 espacios para unidades. En 1993, la Junta redujo los límites del área del plan para incluir 357 unidades. Debido a riesgos ambientales, parte de la comunidad tuvo que reubicarse, conformando así los límites del parque actual, que cuenta con 115 unidades. La construcción del proyecto Residences at North Hill/Towns at North Hill, en 2020, se llevó a cabo en zonas que anteriormente formaban parte del parque de casas móviles y que fueron designadas para el desarrollo de viviendas multifamiliares asequibles y unidades a precio de mercado.
- Los parques Oak Grove Mobile Home Park y Mount Vernon Mobile Home Park, ubicados al este de Audubon Estates y al oeste de Richmond Highway, fueron

reurbanizados como un Walmart en 1995, lo que ocasionó el desplazamiento de aproximadamente 179 unidades.

- En 1995, Waples Mill Estates fue reclasificado como Distrito Residencial y de Parques de Viviendas Prefabricadas (R-MHP), sujeto a ofertas, cuando el parque original fue parcialmente remodelado con un Walmart en la zona de Kamp Washington, cerca de la ciudad de Fairfax.

Desde mediados de la década de 1990, ningún MHC ha sido reconvertido para otros usos. Sin embargo, tal como se indica en la sección de antecedentes de este informe, el propietario anterior de Engleside Trailer Park/Rays Mobile Home Colony, actualmente conocido como Alexandria Mobile Home Park, presentó una nominación para una enmienda específica al Plan (SSPA) durante el ciclo 2019-2020 de South County SSPA. Esta nominación fue añadida al Programa de Trabajo de Enmienda del Plan Integral, pero se aplazó de forma indefinida a la espera de la revisión de la política sobre viviendas prefabricadas por parte del MHTF. Actualmente, la SSPA se encuentra como un elemento diferido de Nivel 3 en el programa de trabajo. No existen solicitudes pendientes para volver a planificar, reclasificar o reconvertir ninguna de las demás comunidades de viviendas prefabricadas.

TEXTO ADOPTADO DEL PLAN INTEGRAL

El Plan Integral adoptado incluye recomendaciones para las comunidades de viviendas prefabricadas (MHC) a nivel del condado, dentro del Elemento de Uso de Suelo del Plan de Políticas, en el [Apéndice 10: Lineamientos para la Conservación de Parques de Viviendas Móviles](#). Esta política señala que las comunidades de viviendas prefabricadas (MHC) representan una fuente importante de vivienda asequible; sin embargo, en muchos casos, la zonificación vigente y las recomendaciones del plan entran en conflicto, lo que puede ocasionar la reconversión de las MHC a otros usos y el desplazamiento de sus residentes. De acuerdo con el Apéndice 10, si una MHC existente debe ser desplazada por un proceso de reconversión, se debe hacer todo lo posible para reubicar las unidades afectadas en terrenos adyacentes; no obstante, dicho apéndice carece de lineamientos específicos sobre estrategias de preservación. El Apéndice 10 recomienda realizar estudios adicionales para determinar si resulta apropiado volver a planificar estos sitios con el fin de mantener su uso como comunidades de viviendas prefabricadas. El Apéndice 10 también incluye directrices para el establecimiento de nuevas comunidades de viviendas prefabricadas dentro del distrito de zonificación R-MHP, que abarcan recomendaciones sobre pantallas y barreras de protección, asistencia para la reubicación y la garantía de que una parte significativa de los nuevos sitios de almohadillas permanezcan asequible. Las recomendaciones del Plan de Área varían según el MHC y los sitios pueden planificarse para permanecer como MHC, para uso residencial en general o para reurbanización. Las recomendaciones del Plan de Área se encuentran en las secciones de [Dulles Suburban Center](#), [Fairfax Center Area](#), [Richmond Highway Corridor](#), [Hybla Valley Community Planning Sector](#) y [Groveton Community Planning Sector](#). La Figura 2 a continuación resume las recomendaciones específicas para cada comunidad de viviendas prefabricadas.

Figura 2. A continuación se muestra un resumen de dónde se puede encontrar la recomendación del MHC, la densidad existente y las recomendaciones del plan integral específico para cada MHC:

Comunidades de viviendas prefabricadas (MHC)	Sección del plan de área	Densidad existente	Lenguaje adoptado del plan integral
Waples Mills Estates	Área del Centro de Fairfax	5.9 du/ac 152 unidades	Uso residencial a 1-2 du/ac El MHC debe permanecer ubicado en esta zona.
Woodley Hills Estates	Distrito de Planificación Mount Vernon (Sector de Planificación Comunitaria Groveton)	8.4 du/ac 115 unidades	Uso residencial de 5–8 du/ac.
Audubon Estates	Distrito de Planificación Mount Vernon (Sector de Planificación Comunitaria Hybla Valley)	8.36 du/ac 700 unidades	Uso residencial de 5–8 du/ac.
Meadows of Chantilly	Centro suburbano de Dulles	6.2 du/ac 500 unidades	Este vecindario es una zona residencial adecuada y la comunidad de viviendas prefabricadas MHC debe ser protegida. Mapa de uso de suelo: uso industrial
Penn Daw Terrace	Corredor de la Carretera Richmond (Centro Comercial Comunitario de Penn Daw)	13 du/ac 91 unidades	<u>Plan base:</u> Uso residencial a 5-8 du/ac <u>Opción de Reurbanización:</u> Uso mixto con edificios de entre 9 y 15 pisos
Parque de casas móviles de Harmony Place		12.9 du/ac	Fuera de la llanura de inundación y del Corredor de Calidad Ecológica (EQC): <u>Plan base:</u> Uso residencial a 5-8 du/ac <u>Opción:</u> Uso residencial de 8 a 12 viviendas por acre. Las partes de Harmony Place dentro del EQC deben conservarse como espacios abiertos.
	Corredor de la Carretera Richmond (Área Residencial Suburbana)	17,3 du/ac (con RVs) 68 unidades MH 23 RVs	
Parque de viviendas móviles de Alexandria (anteriormente Engleside Trailer Park y Ray’s Mobile Home Colony)	Corredor de la Carretera Richmond (Área Residencial Suburbana)	9.82 du/ac 120 unidades	<u>Plan base:</u> Uso residencial de 5-8 du/ac <u>Opción:</u> Uso mixto con edificios de 16 a 20 du/ac

PROPUESTA DE ENMIENDA AL PLAN

Las revisiones propuestas al Plan Integral se basan en las recomendaciones de uso de suelo del Grupo de Trabajo sobre Viviendas Prefabricadas (MHTF), que se detallan a continuación:

- Recomendación D1: *"Definir las comunidades de viviendas prefabricadas en el Mapa Integral de Uso de Suelo, reconociendo que estas comunidades constituyen una fuente importante de vivienda asequible"*.
- Recomendación D2: *"Revisar y aclarar las recomendaciones del Plan Integral (Plan de Área) relacionadas con las comunidades de viviendas prefabricadas, a fin de incluir una descripción de las mismas y orientación sobre su preservación; o bien, si se prevé su reconversión, establecer una estrategia para lograr el objetivo de no pérdida neta mediante consideraciones de reemplazo"*.
- Recomendación D3: *"Reforzar el lenguaje del Plan Integral (Plan de Políticas) referente a las comunidades de viviendas prefabricadas, otorgándoles la misma protección que a cualquier otra comunidad residencial unifamiliar"*.

Dado el enfoque de política de esta enmienda al Plan, el incremento adicional de densidad solicitado en 2019 con la Enmienda Específica de Área (SSPA) para Engleside Trailer Park no se incluye en esta propuesta. Cualquier futura reconversión en dicho sitio se revisará en el contexto del objetivo y las políticas propuestas del Plan de Políticas relacionadas con las comunidades de viviendas prefabricadas, así como de la recomendación del Plan de Área Específico, en caso de ser adoptada por la Junta.

VINCULACIÓN COMUNITARIA Y RETROALIMENTACIÓN

Desde marzo de 2025, los departamentos de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) y Planificación y Desarrollo (DPD) han liderado una estrategia de difusión coordinada para informar y fomentar la participación de residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas (MHC), así como de los propietarios y administradores de cada una de las siete MHC del condado. El personal también colaboró con la Mesa Redonda de Viviendas Prefabricadas, un grupo conformado por representantes comunitarios, propietarios y diversos defensores, establecido con el fin de promover relaciones positivas y crear un entorno de diálogo respetuoso.

Para cada una de las comunidades de viviendas prefabricadas, el personal sostuvo reuniones y recibió comentarios de los siguientes propietarios y/o administradores:

- Propietario y personal de Pacific Current Partners para Alexandria Mobile Home Park
- Propietario y personal de Hometown America Communities para Audubon Estates
- Propietario de Six Rocks Properties para Harmony Place Mobile Home Park
- Propietario de Penn Daw Terrace Mobile Home Park
- Administrador de Equity LifeStyle Properties para Meadows of Chantilly El administrador informó que compartió los cambios propuestos con el propietario.
- Administrador de operaciones inmobiliarias para Waples Mills Estates
- Propietario y personal de Woodley Hills Estates

La primera fase de vinculación, realizada entre marzo y junio de 2025, incluyó reuniones con los propietarios y/o administradores, así como encuentros comunitarios específicos para cada una de las siete comunidades de viviendas prefabricadas del condado, estas reuniones se llevaron a cabo en los propios sitios o en lugares cercanos y accesibles, además de una sesión virtual con la Mesa Redonda. Para maximizar la difusión y la participación, el Departamento de Servicios Vecinales y Comunitarios (NCS) brindó apoyo fundamental durante estas actividades, incluyendo servicios de transporte, cuidado infantil, acceso lingüístico y asistencia técnica. Las presentaciones, los documentos resumen y los borradores del texto del plan se proporcionaron en inglés y en español. Estos esfuerzos propiciaron conversaciones enriquecedoras y fueron fundamentales para dar forma a las políticas y marcos propuestos.

Durante las sesiones de participación, los propietarios y/o administradores de las siete comunidades de viviendas prefabricadas (MHC) expresaron su intención de mantenerse como comunidades de viviendas prefabricadas. En ese momento, no existían solicitudes pendientes para volver a planificar, reclasificar, reurbanizar o vender las propiedades. Algunos propietarios manifestaron interés en incentivos de preservación que les ayuden a atender las necesidades de mantenimiento de las comunidades existentes, mientras uno de ellos expresó preocupación de que los cambios en las políticas pudieran afectar el valor de su propiedad, lo que podría traducirse en mayores costos de financiamiento y aumentos en las rentas.

Una preocupación común que expresaron los residentes en cada uno de los MHC fue el incremento anual del alquiler que muchos experimentan, y cómo este aumento repercute tanto en la asequibilidad a corto y largo plazo como en su capacidad para permanecer en sus comunidades. Muchos de los residentes del MHC compartieron comentarios y preocupaciones específicos sobre el mantenimiento y las condiciones generales del MHC en el que viven, como problemas de infraestructura, postes de luz rotos, baches, aceras y, en Harmony Place Trailer Park y Audubon Estates, problemas de inundaciones. Los miembros de la comunidad manifestaron su preocupación por la seguridad, el exceso de velocidad y la insuficiencia de estacionamiento en el lugar. Muchos residentes compartieron historias sobre su vida y crecimiento en estas comunidades, donde existen fuertes lazos de apoyo mutuo y un profundo orgullo por ser propietarios de sus hogares. Muchos residentes también expresaron su interés en oportunidades o vías para que los miembros de la comunidad compren los terrenos bajo sus unidades, de forma cooperativa o individual.

Una segunda ronda de negociaciones con los propietarios y administradores de inmuebles, administradores y miembros de las comunidades tras la publicación del borrador del texto del Plan General, la propuesta de enmienda al Reglamento de Zonificación y el resumen de las Guías de Reubicación de Viviendas Prefabricadas. La participación incluyó opciones tanto presenciales como virtuales para participar y proporcionar comentarios sobre el borrador del texto. Los tres documentos estaban disponibles en español e inglés. Se desarrolló una página web de participación pública con el fin de garantizar que todos los documentos y recursos fueran accesibles, y de ofrecer un espacio para enviar comentarios por escrito sobre las revisiones de política propuestas. Durante las conversaciones con los propietarios y/o administradores, se reiteró que actualmente no existen solicitudes pendientes para volver a planificar, reclasificar o reurbanizar ninguna de las comunidades de viviendas prefabricadas. Uno de los propietarios expresó nuevamente su preocupación de que los cambios en las políticas pudieran afectar el

valor de su propiedad. Gran parte de las preguntas y comentarios se centraron en la propuesta de enmienda al Reglamento de Zonificación.

En las conversaciones con los miembros de las comunidades, se manifestó apoyo a las estrategias de preservación de las MHC existentes, junto con un temor generalizado de que la reurbanización pueda producirse y provoque el desplazamiento de las familias. Además, varios grupos de defensa comunitaria destacaron la urgente necesidad de facilitar la adquisición de las MHC por parte de los residentes o de organizaciones sin fines de lucro cuando un parque se ponga a la venta, con el fin de fortalecer la seguridad económica mediante la propiedad comunitaria. Estos grupos también subrayaron la importancia de garantizar que los residentes estén informados y participen activamente en las conversaciones sobre posibles reurbanizaciones desde las primeras etapas del proceso.

ANÁLISIS

Revisiones al Plan de Políticas

Recomendación del MHTF: Fortalecer el lenguaje del Plan General (Plan de Políticas) en lo referente a las comunidades de viviendas prefabricadas, otorgándoles el mismo nivel de protección que a cualquier otra comunidad residencial unifamiliar.

Desde 1975, la orientación del Plan ha reconocido el importante valor que aportan las comunidades de viviendas prefabricadas (MHC); sin embargo, debido al aumento de rentas, la amenaza de reurbanización, el incremento del valor del suelo y los riesgos ambientales, el número de estas comunidades ha disminuido con el tiempo. La mayoría de las MHC se ubican en zonas de alta vulnerabilidad, según el [Índice de Vulnerabilidad](#), un mapa que compara diferentes áreas del condado considerando factores como ocupación, educación, idioma, ingresos, transporte, seguro médico y vivienda. El Índice de Vulnerabilidad se mide por sector censal, el cual puede ser mucho más amplio que una MHC individual; por lo que la información puede no reflejar específicamente el MHC en sí (pero es indicativa). Se asigna una puntuación del 1 al 5 a cada sector de la población censada, siendo 5 el más vulnerable. La siguiente lista muestra el Índice de Vulnerabilidad y los principales indicadores identificados para el sector censal correspondiente a cada MHC:

- Meadows of Chantilly: Índice de 3.125, lo que indica alta vulnerabilidad. Principales indicadores: falta de seguro médico, ingresos medios bajos, bajo nivel de inglés, sin título universitario y empleos con salarios bajos.
- Waples Mill: Índice de 2.875, lo que indica vulnerabilidad promedio. Principales indicadores: fuerte carga de renta, falta de seguro médico, ingresos medios bajos, bajo nivel de inglés, sin título universitario y empleos con salarios bajos.
- Penn Daw Terrace: Índice de 1.625, lo que indica baja vulnerabilidad. Principal indicador: empleos de baja remuneración.
- Woodley Hills Estates Mobile Home Park: Índice de 4.75, lo que indica muy alta vulnerabilidad. Principales indicadores: fuerte carga de renta, falta de seguro médico, ingresos medios bajos, bajo nivel de inglés, sin título universitario, propiedad de la vivienda, sin vehículo y empleos con salarios bajos.
- Audubon Estates y Harmony Place Trailer Park: Índice de 4,5, lo que significa una

vulnerabilidad muy alta. Principales indicadores: fuerte carga de renta, falta de seguro médico, ingresos medios bajos, bajo nivel de inglés, sin título universitario, propiedad de la vivienda, sin vehículo y empleos con salarios bajos.

- Parque de viviendas móviles de Alexandria: Índice de 3.375, lo que indica alta vulnerabilidad. Principales indicadores: carga severa de renta, falta de seguro médico, ingreso medio, sin título universitario, propiedad de la vivienda, sin vehículo y empleos con salarios bajos.

Estos factores respaldan la necesidad de promover acciones de preservación y apoyo a la reubicación, ya que las comunidades son vulnerables y las MHC representan una fuente importante de opciones de vivienda asequible.

La enmienda al Plan Integral propone actualizar las directrices en los elementos de Vivienda y Uso del Suelo para mantener la vivienda prefabricada como una opción de vivienda asequible. Las revisiones propuestas eliminarían el Apéndice 10 adoptado, Lineamientos para la Retención de Viviendas Móviles dentro del Elemento de Uso del Suelo del Plan de Políticas, y lo sustituirían por el nuevo Objetivo 7 y las políticas relacionadas dentro del Elemento de Vivienda del Plan de Políticas. El Apéndice 10 adoptado no incluye estrategias de conservación para incentivar a los MHC existentes a comprometerse con niveles de asequibilidad o, en caso de planificarse una reurbanización, garanticen que no se pierdan unidades asequibles. El nuevo Objetivo y las políticas que lo acompañan se adaptan mejor al Elemento de Vivienda, al reconocer la vivienda prefabricada y las MHC como una parte integral de la oferta habitacional del condado. Las opciones de vivienda asequible, como la vivienda prefabricada, son esenciales para brindar estabilidad a los residentes, mejorar la salud y los resultados educativos, y fomentar la prosperidad económica.

El Objetivo 7 propuesto y las políticas relacionadas crearían estrategias para preservar las MHC existentes como viviendas asequibles, que incluyen lo siguiente:

- a) Facilitar posibles inversiones en infraestructura para mejorar la comunidad.
 - Cada comunidad es única y enfrenta distintos desafíos debido al envejecimiento de su infraestructura, la ubicación de algunas áreas dentro de una zona de inundación y las diversas necesidades comunitarias. Las inversiones podrían destinarse a la modernización de la infraestructura y a la mejora de las instalaciones físicas de la comunidad. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario actualmente está evaluando posibles opciones de inversión.
- b) Se recomienda promover la reclasificación a la categoría R-MHP o una excepción especial que permita el uso de vivienda prefabricada, cuando sea aplicable.
 - Cuatro de las siete comunidades no están clasificadas como R-MHP. El texto propuesto fomentaría la reclasificación o el uso de una medida de zonificación para reducir las no conformidades en las MHC, ofrecer un proceso más claro para revisar las ampliaciones y respaldar la preservación de las MHC como una fuente de vivienda asequible. La enmienda correspondiente a la Ordenanza de Zonificación, revisada de forma paralela a esta enmienda mediante un informe técnico independiente, propone actualizar los estándares obsoletos y reducir las no conformidades relacionadas con el tamaño de los distritos, la densidad, los

márgenes y las distancias de separación. Además, las nuevas opciones de permiso y excepción especiales propuestas en dicha enmienda ofrecerían rutas adicionales para que los residentes y propietarios de parques regularicen sus viviendas y comunidades.

- c) También se apoya que los miembros de la comunidad o una organización sin fines de lucro adquieran la MHC con el fin de promover oportunidades de vivienda asequible en propiedad.
- A diferencia del modelo tradicional de propiedad, en el cual el terreno y la vivienda pertenecen a una misma persona, las viviendas prefabricadas suelen ser propiedad del ocupante, quien renta el terreno a una entidad distinta. Durante las sesiones de participación comunitaria, una de las principales prioridades identificadas fue garantizar el futuro de las comunidades de viviendas prefabricadas (MHC) mediante la adquisición liderada por los propios residentes o por una organización sin fines de lucro cuando estas comunidades se pongan a la venta. Esta política respaldaría los esfuerzos de los residentes o de organizaciones sin fines de lucro para adquirir la propiedad del parque cuando el propietario decida venderlo, ya sea mediante acuerdos de dominio pleno o cooperativos, y permitiría a los residentes generar patrimonio en los lugares donde viven y fomentar un futuro más sostenible.
- d) Si se propone una remodelación, se debe preservar la asequibilidad de las unidades con el objetivo de reemplazar una por una la asequibilidad. Se alienta a los desarrolladores a ofrecer viviendas de reemplazo, procurando reubicar a los miembros de la comunidad en el mismo sitio en la medida de lo posible y/o proporcionar apoyo para su reubicación.
- El objetivo plantea reducir o eliminar la pérdida de viviendas asequibles (no necesariamente conservar la unidad existente, sino reemplazarla en el mismo lugar o en la zona, con otra vivienda que atienda al mismo nivel de ingreso). Esto puede no ser factible en todos los casos, por lo que los desarrolladores deberán consultar con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) desde las etapas iniciales del proceso. Los desarrolladores deberán presentar datos y un análisis de asequibilidad que identifique los obstáculos para lograr un reemplazo completo uno a uno.
- e) Se recomienda encarecidamente a los propietarios que deseen llevar a cabo proyectos urbanísticos que no requieran la aprobación de la Junta de Supervisores que cumplan de forma voluntaria con las Directrices de reubicación para apoyar los objetivos del condado en materia de estabilidad de la vivienda y mitigar los efectos adversos del desplazamiento.
- f) Identificar terrenos que permitan apoyar la reubicación y la preservación de la asequibilidad, así como facilitar formas más tradicionales de acceso a la vivienda asequible cuando la reurbanización u otros riesgos ambientales hagan necesaria la reubicación.

El lenguaje propuesto hace referencia a las nuevas Directrices de Reubicación de Viviendas Prefabricadas, las cuales desempeñarán un papel fundamental al ofrecer recursos, asistencia y

compensación a los miembros de la comunidad en escenarios de reurbanización. Estas directrices serán presentadas ante la Junta para su consideración bajo un título y acción separados.

Revisiones a los Planes de Área y al Mapa Integral de Uso del Suelo

Recomendación del MHTF: Revisar y aclarar las recomendaciones del Plan Integral (Plan de Área) relativas a las comunidades de viviendas prefabricadas, y definir de manera explícita la orientación del plan en torno a la preservación o, en caso de reurbanización, establecer una estrategia que permita alcanzar el objetivo de no generar pérdidas netas mediante medidas de reemplazo.

Los Planes de Área ofrecen lineamientos específicos para cada una de las siete comunidades de viviendas prefabricadas (MHC) del condado, reconociendo que cada una enfrenta desafíos particulares y diferentes. Se propone actualizar la descripción de cada comunidad en la orientación correspondiente del Plan de Área, incluyendo recomendaciones sobre estrategias de preservación, según corresponda, con base en las recomendaciones específicas del sitio, el uso de suelo vigente, las densidades existentes y los riesgos ambientales, como las zonas inundables. El texto adoptado y propuesto del Plan de Área se resume para cada comunidad a continuación.

MHC con zonificación R-MHP (Residencial, Distrito de Parques de Viviendas Prefabricadas)

Waples Mills Estates, Woodley Hills Estates, y Audubon Estates actualmente cuentan con zonificación R-MHP. Las revisiones propuestas volverían a planificar estos sitios para uso de vivienda prefabricada (si aún no se ha especificado) conforme a las densidades actualmente desarrolladas. Los puntos que se presentan a continuación resumen el lenguaje adoptado en el Plan para cada una de las comunidades, así como las revisiones propuestas al mapa y al texto del Plan:

Waples Mills Estates se encuentra dentro del Fairfax Center Area Planning District, Subunidad W2. El Plan adoptado indica que la comunidad de viviendas prefabricadas (MHC) debe permanecer en esta área. Las recomendaciones propuestas del Plan señalan que esta comunidad está planificada y desarrollada para uso de viviendas prefabricadas como plan base, con una densidad existente de 5.9 du/ac. El rango en el Mapa Integral de Uso del Suelo se modificará de uso residencial de 1–2 du/ac a 5–8 du/ac.

Woodley Hills Estates se encuentra dentro del Distrito de Planificación de Mount Vernon, sector de planificación comunitaria MV5 Groveton, y pertenece a la Autoridad de Reurbanización y Vivienda del Condado de Fairfax. No existen recomendaciones adoptadas en el Plan que indiquen que Woodley Hills Estates está planificada y desarrollada para uso de vivienda prefabricada. Las revisiones propuestas incluyen agregar una nueva recomendación de uso de suelo para destacar esta comunidad dentro del Mapa General de Localización de Recomendaciones de Uso de Suelo del Sector de Planificación Comunitaria Groveton. Las recomendaciones del Plan propuesto señalan que esta comunidad está planificada y desarrollada como un uso de vivienda prefabricada en el plan base, con una densidad existente de 8.4 du/ac, y que se planea que permanezca y se preserve como vivienda asequible. El rango en el Mapa Integral de Uso del Suelo se modificará de uso residencial de 5–8 du/ac a 8–12 du/ac.

Audubon Estates es la comunidad de viviendas prefabricadas (MHC) más grande del condado y se encuentra en el Mount Vernon Planning District, Sector de Planificación Comunitaria MV2 Hybla Valley. No existen recomendaciones adoptadas en el Plan que indiquen que Audubon Estates esté planificada y desarrollada para uso de vivienda prefabricada. Aproximadamente 165 de las 700 viviendas se ubican dentro de una llanura aluvial, y el lenguaje propuesto en el Plan establece que las viviendas actualmente localizadas en esa zona deben elevarse por encima de las llanuras aluviales conforme a lo dispuesto en la Ordenanza de Zonificación, o bien reubicarse en áreas planificadas o zonificadas para uso de vivienda prefabricada. Las revisiones propuestas incluyen agregar una nueva recomendación de uso de suelo para destacar esta comunidad dentro del Mapa General de Localización de Recomendaciones de Uso de Suelo del Sector de Planificación Comunitaria Hybla Valley. Las recomendaciones del Plan propuesto señalan que esta comunidad está planificada y desarrollada como un uso de vivienda prefabricada en el plan base, con una densidad existente de 8.36 du/ac. Las revisiones también recomiendan que la asistencia para la reubicación debe proporcionarse conforme a las Directrices para la reubicación de viviendas prefabricadas. El rango en el Mapa Integral de Uso del Suelo se modificará de uso residencial de 5–8 du/ac a 8–12 du/ac.

A continuación se muestra un resumen del plan adoptado, la zonificación existente y la modificación propuesta del Plan para los parques zonificados como R-MHP:

Figura 3. Comunidades de viviendas prefabricadas (MHC) con zonificación R-MHP

Prefabricadas de viviendas Comunidades	Actual Zonificación	Existente la Densidad	Adoptado Plan integral Lenguaje	Propuesto Mapa del plan *reflejar existente la densidad	Plan Propuesto
Waples Mills Estates	R-MHP	5.9 du/ac 152 unidades	Uso residencial a 1-2 du/ac El MHC debe continuar ubicado en esta zona.	Uso residencial de 5-8 du/ac.	<p><u>Plan base:</u> Prefabricadas uso de viviendas</p> <p>* Audubon Estates: Las viviendas que actualmente se encuentran en la zona de inundación deberán elevarse por encima del nivel de inundación o reubicarse.</p>
Woodley Hills Estates	R-MHP	8.4 du/ac 115 unidades	Uso residencial de 5-8 du/ac	Uso residencial de 8-12 du/ac	
*Audubon Estates	R-MHP	8.36 du/ac 700 unidades	Uso residencial de 5-8 du/ac	Uso residencial de 8-12 du/ac	

MHC con zonificación industrial sin opción de reurbanización

Meadows of Chantilly se encuentra dentro del Dulles Suburban Center, Unidad de Terreno H, y está zonificada como I-3 (Light Intensity Industrial District). Sin embargo, el texto adoptado en el Plan Integral destaca que esta comunidad representa una fuente importante de vivienda y respalda su permanencia como un vecindario residencial adecuado que debe protegerse. El Mapa Integral de Uso del Suelo actualmente designa esta comunidad para uso industrial, lo que refleja la zonificación subyacente y su cercanía al Aeropuerto Internacional Dulles y a otras zonas industriales. Esta parte del condado, incluyendo una pequeña porción de la comunidad, se encuentra dentro del Distrito de Superposición de Impacto de Ruido del Aeropuerto (ANIOD) y dentro del contorno de ruido promedio día-noche (DNL) de 65-70 decibelios (dBA) adoptado por la Junta y asociado al Aeropuerto Dulles]; sin embargo, todas las viviendas de la comunidad se encuentran actualmente dentro del contorno DNL de 60-65 dBA, lo cual permite el uso residencial de acuerdo con la Ordenanza de Zonificación y el Plan Integral. La Sección 3103 de la Ordenanza de Zonificación (Distrito de Superposición de Impacto de Ruido del Aeropuerto) establece regulaciones adicionales sobre los usos de suelo dentro de los límites de dicho distrito, mientras que el elemento de Medio Ambiente del Plan Integral de Políticas ofrece lineamientos sobre los usos residenciales dentro del contorno DNL de 60-65 dBA. Dadas las recomendaciones del Plan para usos industriales en las áreas circundantes y la cercanía al ANIOD, no se propone ningún cambio al mapa base en este momento. Al igual que con las demás comunidades, las revisiones propuestas se actualizarían para indicar que esta comunidad

está planificada y desarrollada como un uso de vivienda prefabricada en el plan base, con la densidad existente de 6.2 du/ac, y se recomienda su conservación y mantenimiento. El texto específico del plan seguiría cumpliendo con el propósito de preservar explícitamente esta comunidad. Cualquier reurbanización del MHC deberá realizarse de acuerdo con el Objetivo 7 del elemento de Vivienda del Plan de Políticas, y se deberá proporcionar asistencia de reubicación a las personas residentes de la comunidad conforme con las Directrices para la reubicación de viviendas prefabricadas. A continuación, se destacan el lenguaje del plan adoptado y el propuesto para Meadows of Chantilly:

A continuación se muestra un resumen de la zonificación existente, el plan adoptado y el plan propuesto para el parque con zonificación I-3:

Figura 4. Zona MHC designada para uso industrial

Prefabricadas de viviendas Comunidades	Actual Zonificación	Existente la Densidad	Adoptado Plan Integral Lenguaje	Propuesto Mapa del Plan	Plan Propuesto
Meadows of Chantilly	I-3	6.2 du/ac 500 unidades	Este vecindario es una zona residencial adecuada y la comunidad de viviendas prefabricadas (MHC) debe estar protegida. Mapa de uso del suelo: Uso industrial	No se proponen cambios en el mapa del plan.	<u>Plan base:</u> Prefabricadas uso de viviendas Si se reurbaniza, preservar unidades con el objetivo de uno por uno de reemplazo para conservar o aumentar los niveles de asequibilidad. La asistencia para la reubicación debe ser proporcionado.

MHC con Opciones de Reurbanización

Penn Daw Terrace Mobile Home Park, Harmony Place Trailer Park, y Alexandria Mobile Home Park actualmente cuentan con opciones de reurbanización para un desarrollo de uso mixto y mayor densidad en el lenguaje del plan adoptado, como se mencionó anteriormente. Al igual que en las demás comunidades MHC, las revisiones propuestas actualizan las recomendaciones del plan para reflejar que estas comunidades establecidas se planifiquen y desarrollen como un uso de vivienda prefabricada en el nivel base del Plan. Para estos MHC, se mantienen las opciones de desarrollo existentes, y el texto propuesto del Plan incorpora estrategias de preservación con el fin de lograr una meta de reemplazo uno a uno de la asequibilidad si se propone una reurbanización. Cualquier reurbanización del MHC deberá realizarse conforme al Objetivo 7 del elemento de Vivienda del Plan de Políticas, y se deberá proporcionar asistencia de reubicación a las personas residentes de la comunidad conforme con las directrices para la reubicación de viviendas prefabricadas. A continuación, se destacan el lenguaje del Plan actualmente adoptado, la zonificación existente y la enmienda propuesta del Plan para cada una de las comunidades:

Penn Daw Terrace Mobile Home Park se encuentra dentro del Corredor de Richmond Highway, en el Penn Daw Community Business Center (CBC). El MHC tiene zonificación C-8

(Highway Commercial District), pero está planificado y desarrollado como uso de vivienda prefabricada con una densidad de 5 a 8 du/ac, con una opción de plan para uso mixto de edificios de entre 9 y 15 pisos si se logra una consolidación sustancial de los lotes. Las recomendaciones propuestas del Plan indican que este MHC está planificado y desarrollado como un uso de vivienda prefabricada en el plan base, con la densidad existente de 13 du/ac, y mantiene además la opción de reurbanización adoptada. Si se reurbaniza para otro uso, dicha reurbanización deberá realizarse conforme al Objetivo 7 del elemento de Vivienda del Plan de Políticas. El rango del mapa del Plan Integral de Uso del Suelo se modificaría de uso residencial de 5-8 du/ac a 12-16 du/ac.

Harmony Place Trailer Park es el MHC más pequeño y está ubicado dentro del Corredor de Richmond Highway, en el área de vecindario suburbano entre los Hybla Valley/Gum Springs y los South County Center Community Business Centers (CBC). El MHC tiene zonificación C-8, pero está planificado para uso residencial de 5 a 8 du/ac, con una opción para uso residencial de 8-12 du/ac. Las partes del sitio que se encuentran dentro de la llanura aluvial están planificadas como parque público. No existen recomendaciones adoptadas en el Plan que indiquen que Harmony Place Trailer Park esté planificado como uso de vivienda prefabricada. Se estima que hay unas 42 estructuras dentro de la llanura aluvial. El texto del Plan adoptado establece que las viviendas ubicadas actualmente en la llanura aluvial deben reubicarse en zonas planificadas o con zonificación para uso de vivienda prefabricada. Las recomendaciones propuestas del Plan señalan que esta comunidad está planificada y desarrollada para uso de viviendas prefabricadas como plan base, con una densidad existente de 12.9 du/ac. Las revisiones recomiendan que las viviendas dentro de la llanura aluvial se eleven por encima de ella o se reubiquen, y que se proporcione asistencia de reubicación conforme con las Directrices para la reubicación de viviendas prefabricadas. El rango del mapa del Plan Integral de Uso del Suelo para las partes del sitio ubicadas fuera de la llanura aluvial se modificaría de uso residencial de 5-8 du/ac a 12-16 du/ac. No se realizarán cambios en la recomendación existente del mapa del Plan respecto al parque público en las áreas dentro de la llanura aluvial.

Alexandria Mobile Home Park (anteriormente Engleside Mobile Home Park y Rays Mobile Home Colony) se encuentra dentro del Corredor de Richmond Highway, en el área de vecindario suburbano entre los South County Center y los Woodlawn CBC. El sitio tiene zonificación C-8, pero está planificado para uso residencial de 5 a 8 du/ac, con una opción para uso residencial de 16-20 du/ac si se logra una consolidación sustancial de los lotes. No existen recomendaciones en el Plan que indiquen que Alexandria Mobile Home Park esté planificado como uso de vivienda prefabricada. Como se indicó en la sección de antecedentes, una nominación del SSPA presentada por un representante del anterior propietario de esos parques durante el ciclo SSPA 2019-2020 del condado sur se aplazó a la espera de la revisión de la política de viviendas prefabricadas por parte del MHTF. El personal se comunicó con el propietario actual del terreno, quien confirmó que, por el momento, no tiene la intención de proseguir con la enmienda del Plan. Como resultado, no se evaluó el impacto del SSPA, y el personal recomendó eliminarlo del Programa de Trabajo del Plan Integral. Si en el futuro se desea un aumento de densidad u otros cambios en el uso del suelo, el propietario podría presentar una solicitud de SSPA en ese momento.

Las revisiones propuestas incluyen actualizar las recomendaciones del Plan para indicar que este MHC está planificado y desarrollado como uso de vivienda prefabricada en el plan base, con una

densidad existente de 9.82 du/ac. The Comprehensive Plan Map range will be changed from residential use at 5-8 du/ac to 8-12 du/ac.

A continuación se muestra un resumen de la zonificación existente, el plan adoptado y el plan propuesto para los MHC con opciones de reurbanización:

Figura 5. MHC con opciones de reurbanización

Prefabricadas de viviendas Comunidad	Actual Zonificación	Existente la Densidad	Adoptado Plan Integral Lenguaje	Propuesto Mapa del Plan *refleja la densidad	Plan Propuesto
Penn Daw Terrace	C-8	13 du/ac 91 unidades	Comunidad Penn Daw Centro de Negocios (CBC) <u>Plan básico:</u> Residencial utilizar a 5-8 du/ac <u>Opción de reurbanización:</u> Uso mixto de edificios de hasta 9 a 15 pisos	Residencial utilizar entre 12 y 16 du/ac	<u>Plan base:</u> Uso de viviendas prefabricadas <u>Opción de remodelación:</u> Conservar opción de remodelación. Si se reurbaniza, preservar unidades con el objetivo de uno por uno de reemplazo para conservar o aumentar los niveles de asequibilidad. La asistencia para la reubicación debe ser proporcionado.
Harmony Place Mobile Home Park*	C-8	12.9 du/ac 17.3 du/ac (con RV) 68 MH unidades 23 RV	Fuera de la llanura aluvial y EQC: <u>Plan básico:</u> Residencial utilizar a 5-8 du/ac <u>Opción:</u> Uso residencial a 8-12 du/ac • Porciones de armonía Ubicación dentro de EQC debería conservarse como espacio abierto. Casas móviles ubicadas en la llanura aluvial deben ser reubicados en cualquier área prevista para parques de casas móviles.	Residencial utilizar entre 12 y 16 du/ac * No se permiten RV dentro de las zonas comerciales; por lo tanto, el Plan refleja la densidad sin RV.	<u>Plan base:</u> Uso para viviendas prefabricadas fuera de la llanura aluvial. Zonificado para usos comerciales; si se reurbaniza, se debe proporcionar asistencia para la reubicación *Las viviendas que actualmente se encuentran en la llanura aluvial, deben elevarse por encima del nivel de inundación o reubicarse. La asistencia para la reubicación debe ser proporcionado.
Alexandria Mobile Home Park (antes Engleside Trailer Park y Ray's Mobile Home Colony)	C-8	9.82 du/ac 120 unidades	<u>Plan básico:</u> Residencial utilizar a 5-8 du/ac <u>Opción:</u> Uso mixto en 16-20 du/ac	Residencial uso de 8 a 12 du/ac	<u>Plan base:</u> Uso para viviendas prefabricadas <u>Opción de reurbanización:</u> Si se llegara a reurbanizar, deberán preservarse las viviendas con el objetivo de lograr una sustitución uno a uno, a fin de mantener o aumentar los niveles de asequibilidad. Deberá proporcionarse asistencia para la reubicación.

Mapa del plan integral de uso del suelo

Con excepción de Meadows of Chantilly, mencionada anteriormente, los MHC existentes se volverán a representar con designaciones que reflejen el uso y la densidad residencial actuales de cada comunidad, dentro de los rangos generales de densidad residencial establecidos. El mapa del Plan establece claramente que el texto del Plan proporciona "[...] recomendaciones más detalladas que las ilustradas de manera general en el mapa del Plan, incluidas disposiciones para recomendaciones opcionales de uso del suelo. En caso de que exista alguna discrepancia entre las recomendaciones específicas de los Planes de Área y el mapa, prevalecerán las recomendaciones de los Planes de Área". Con excepción de Meadows of Chantilly, cada una de las comunidades se muestra actualmente en el mapa como planificada para uso residencial, aunque no con la densidad existente. El nuevo mapeo reflejará la densidad actual de cada comunidad de viviendas prefabricadas (MHC) dentro de las categorías generales de rango de densidad del mapa, complementada con la densidad planificada más específica que se describe en el texto correspondiente del Plan de Área.

Los cambios al Mapa Integral de Uso del Suelo no modifican el Mapa de Zonificación; por lo tanto, cada uno de los parques con zonificación comercial o industrial mantendrá dicha zonificación y su capacidad para desarrollarse conforme a ella. Además de las actualizaciones en los rangos de densidad del mapa, se añadirá al Glosario propuesto la definición de Comunidad de Viviendas Prefabricadas (MHC), representada por el símbolo "MH" en la leyenda, bajo las categorías de uso residencial.

Revisiones al Glosario

Recomendación del MHTF: definir las comunidades de viviendas prefabricadas en el Mapa Integral de Uso del Suelo, en reconocimiento de que las MHC constituyen una fuente importante de vivienda asequible.

Glosario del Plan Integral

Se plantea incluir dos nuevos términos para incorporar al glosario del Plan Integral:

VIVIENDA PREFABRICADA (MH):

Unidad de vivienda construida fuera del sitio conforme a las normas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), transportada a un terreno para su ocupación e instalada sobre una base permanente o temporal.

COMUNIDAD DE VIVIENDAS PREFABRICADAS (MHC):

Una comunidad de viviendas prefabricadas (MHC), también conocida como parque de casas móviles, es un área residencial planificada donde las viviendas son construidas principalmente fuera del sitio y luego transportadas a lotes individuales dentro de la comunidad. Estas comunidades suelen ofrecer una variedad de servicios e instalaciones.

CONCLUSIÓN

Las comunidades de viviendas prefabricadas (MHC) representan actualmente una opción de

vivienda importante y única en el condado de Fairfax, especialmente para las familias trabajadoras, aunque enfrentan retos crecientes debido a la disminución en su número y al aumento de las rentas. Reconociendo el papel fundamental que desempeñan las MHC en la oferta de vivienda asequible, el personal del condado, las personas residentes y propietarias de las MHC, el MHTF y las organizaciones defensoras de estas comunidades han analizado diversas oportunidades para preservarlas, revitalizarlas y brindar apoyo a sus residentes actuales mediante las revisiones de política propuestas. Estas revisiones tienen como objetivo mantener la asequibilidad de las MHC existentes, reafirmando las políticas de largo plazo que fomentan su conservación y, en los casos en que se planifique una reurbanización, promover que no haya una pérdida neta de viviendas asequibles, asegurando unidades de reemplazo y asistencia significativa para la reubicación.

ENMIENDA AL PLAN INTEGRAL (EDICIÓN 2017)

El personal recomienda que el Plan Integral sea modificado conforme se muestra en la siguiente sección. El texto propuesto para ser añadido se presenta subrayado y el texto que se propone eliminar aparece ~~tachado~~. El texto que debe ser reemplazado se señala como tal.

SECCIONES:

PLAN DE POLÍTICAS:

- I. ELEMENTO DE USO DE SUELO DEL PLAN DE POLÍTICAS – Página 23**
- II. ELEMENTO DE VIVIENDA DEL PLAN DE POLÍTICAS – Páginas 24-26**

ÁREA III:

- I. CENTRO SUBURBANO DE DULLES – Páginas 27-28**
- II. ÁREA DEL CENTRO DE FAIRFAX – Página 29**

ÁREA IV:

- I. CORREDOR DE LA AUTOPISTA RICHMOND – Páginas 30-33**
- II. VISTA GENERAL DEL DISTRITO DE PLANIFICACIÓN DE MOUNT VERNON – Página 34**
- III. MV2 – SECTOR DE PLANIFICACIÓN COMUNITARIA DE HYBLA VALLEY – Páginas 35-37**
- IV. MV3 – SECTOR DE PLANIFICACIÓN COMUNITARIA DE BELLE HAVEN – Página 38**
- V. MV5 – SECTOR DE PLANIFICACIÓN COMUNITARIA DE GROVETON – Páginas 39-41**
- VI. MV7 – SECTOR DE PLANIFICACIÓN COMUNITARIA DE MOUNT VERNON – Página 42**

GLOSARIO DEL PLAN INTEGRAL – Página 43

PROPUESTAS DE REVISIÓN:
ELEMENTO DE USO DE SUELO DEL PLAN DE POLÍTICAS

ELIMINAR: Plan Integral del Condado de Fairfax, Edición 2017, Plan de Políticas, Elemento de Uso de Suelo, enmendado hasta el 10 de septiembre de 2024, eliminar el Apéndice 10 y reenumerar todos los apéndices subsiguientes conforme corresponda:

“APÉNDICE 10

PAUTAS PARA LA RETENCIÓN DE CASAS MÓVILES

~~Las casas móviles representan una fuente alternativa importante de vivienda asequible para hogares de ingresos bajos y moderados. En el Condado de Fairfax, este segmento representa una parte relativamente pequeña pero importante del inventario de viviendas. Sin embargo, en muchos casos, la designación vigente del Plan y la zonificación subyacente están en conflicto. Además, muchos de estos parques de casas móviles pueden ser reurbanizados para otros usos conforme a derecho, lo que conduce a la pérdida de viviendas asequibles y al desplazamiento de residentes. Se recomienda que este asunto sea objeto de un estudio más profundo para determinar si es apropiado replanificar estos sitios a fin de permitir su uso continuado como parques de casas móviles.~~

~~Mientras tanto, si un parque de casas móviles existente va a ser desplazado debido a la reurbanización del terreno bajo la zonificación vigente, antes de la adopción de Planes de Área revisados, el propietario del terreno deberá hacer todo lo posible por reubicar las unidades desplazadas (pads) en propiedades adyacentes, si tales propiedades existen y pueden desarrollarse de forma que no contravenga los objetivos sólidos de planificación del uso del suelo. La Junta de Supervisores debería ejercer flexibilidad para considerar, caso por caso, la posibilidad de apartarse de las recomendaciones específicas de uso de suelo, como medio para alcanzar los objetivos de vivienda asequible mediante la retención de los parques de casas móviles.~~

~~La reurbanización de terrenos para su uso como parque de casas móviles solo debería permitirse si se puede llevar a cabo de manera que no afecte negativamente a las propiedades circundantes generando un entorno propicio para el cambio de uso de suelo, ni perjudique la suficiencia o disponibilidad de los servicios públicos, ni la calidad del agua. Todo proyecto de este tipo debe contar con pantallas visuales y zonas de amortiguamiento eficaces respecto al desarrollo residencial existente o planificado, y mostrar sensibilidad hacia el entorno natural. El solicitante debe presentar una solicitud de reclasificación (rezoning) del terreno en cuestión al distrito R-MHP para que dicha propuesta pueda ser considerada. Además, el propietario del terreno deberá proporcionar asistencia que compense de manera sustancial los costos de reubicación de los residentes desplazados, y una parte significativa de cualquier nuevo pad creado bajo esta disposición deberá mantenerse asequible."~~

**PROPUESTAS DE REVISIÓN:
ELEMENTO DE VIVIENDA DEL PLAN DE POLÍTICAS**

MODIFICAR: Plan Integral del Condado de Fairfax, Edición 2017, Plan de Políticas, Elemento de Vivienda, enmendado hasta el 10 de septiembre de 2024:

"NECESIDADES DE VIVIENDA

...

Además de lo anterior, los siguientes desafíos críticos en materia de vivienda deben ser abordados a través de la meta, los objetivos y las políticas establecidas en el Elemento de Vivienda:

- Sigue habiendo una oferta insuficiente de viviendas en alquiler y en venta a precios adecuados en el condado de Fairfax para todos los niveles de ingreso, especialmente de vivienda asequible para personas con ingresos bajos y moderados;
- La demolición, renovación y reconversión de propiedades de alquiler asequibles en el mercado, ~~así como~~ la expiración de unidades con compromiso de asequibilidad, y la reurbanización de comunidades de viviendas prefabricadas para otros usos amenazan la disponibilidad de la oferta existente de viviendas asequibles;
- El apoyo federal no ha aumentado al mismo ritmo que la necesidad, lo que dificulta satisfacer las necesidades habitacionales de los hogares con ingresos bajos y moderados;
- La expansión de la base de empleo en el condado, con una tasa de crecimiento proyectada más alta que la de producción futura de viviendas, ejerce presión sobre el mercado de vivienda y genera un desequilibrio entre la demanda y las unidades disponibles;
- ~~La preservación de los vecindarios residenciales consolidados sigue siendo un objetivo importante;~~
- Existe una oferta limitada de vivienda para ciertos grupos poblacionales, como personas con discapacidades intelectuales, del desarrollo y físicas, familias e individuos que se encuentran o se encontraron sin hogar, y personas mayores con ingresos bajos; y,
- Ha habido y continúa habiendo una escasez de terrenos disponibles para el desarrollo de vivienda asequible".

...

"OBJETIVOS Y POLÍTICAS A NIVEL DEL CONDADO

Aumentar la oferta de viviendas en el condado en ubicaciones apropiadas, al mismo tiempo que se preservan las comunidades residenciales existentes, permitirá dar respuesta a las metas y desafíos habitacionales del condado. Es fundamental que el Condado de Fairfax establezca una meta numérica de producción y una meta de preservación para demostrar su compromiso con la oferta de viviendas a precios adecuados y asequibles para todos los niveles

de ingreso en todo el condado. Esta meta de producción, como se indica en el Objetivo 1, y la(s) meta(s) de preservación, como se detallan en el Objetivo 6y 7, más abajo y según lo desarrollado en el *Plan Estratégico de Vivienda a Nivel Comunitario*, deben comunicarse de manera amplia e intencional para aumentar la conciencia pública sobre la necesidad de viviendas asequibles y estimular la acción conjunta del sector público, privado y sin fines de lucro para generar más opciones y oportunidades habitacionales en todos los niveles de asequibilidad. Estas métricas deben utilizarse para evaluar el desempeño de toda la comunidad frente a esta necesidad crítica, que es clave para el éxito económico.

...

Los siguientes objetivos y políticas ~~son esenciales para alcanzar la meta de vivienda de la Junta de Supervisores. Estos objetivos, junto con el Programa de Viviendas a Precio Asequible (ADU) establecido en la Ordenanza de Zonificación, las Políticas de Viviendas para la Fuerza Laboral (WDU) establecidas en el Apéndice 1, y las Guías para la Preservación de Viviendas Multifamiliares Asequibles en el Apéndice 2, son esenciales para alcanzar el objetivo de vivienda de la Junta de Supervisores. para el Elemento de Vivienda, así como para el enfoque más amplio del condado en el desarrollo y financiamiento de viviendas asequibles, los cuales guiarán la continuación del desarrollo y la creación de comunidades dinámicas y resilientes en todo el condado, fomentando al mismo tiempo el desarrollo de viviendas asequibles para todos los niveles de ingreso y promoviendo aún más la Política One Fairfax.~~

MODIFICAR: Plan Integral del Condado de Fairfax, Edición 2017, Plan de Políticas, Elemento de Vivienda, enmendado hasta el 10 de septiembre de 2024, Objetivos y Políticas a Nivel del Condado:

"Objetivo 3: El condado debe fortalecer ~~conservar~~ los vecindarios consolidados y fomentar su rehabilitación, así como otras iniciativas que contribuyan a revitalizar las comunidades más antiguas.

...

Política c. Facilitar la mejora y el mantenimiento de vecindarios existentes mediante la implementación de programas de desarrollo comunitario, en aquellas comunidades donde sea necesario, incluidas las Comunidades de Viviendas Prefabricadas (MHC), procurando el menor desplazamiento posible; e incorporando unidades de vivienda asequible, incluidas aquellas con diseño universal, como parte de todos los esfuerzos importantes de rehabilitación habitacional."

...

Política e. ~~Facilitar la preservación de las comunidades de parque de casas móviles que estén identificadas en los Planes de Área como apropiadas para ese uso. Para orientación adicional, consulte las Pautas para la Retención de Casas Móviles contenidas en el Apéndice del Uso de Suelo a Nivel del Condado.~~

AGREGAR: Plan Integral del Condado de Fairfax, Edición 2017, Plan de Políticas, Elemento de Vivienda, enmendado hasta el 10 de septiembre de 2024, Objetivos y Políticas a Nivel del Condado:

"Objetivo 7: Preservar la asequibilidad de las comunidades de viviendas prefabricadas

(MHC) y, cuando se planifique una reurbanización, respaldar el objetivo de evitar la pérdida de viviendas asequibles.

- Política a. Explorar y facilitar posibles inversiones para mejorar la salud, la seguridad y la sostenibilidad de las MHC existentes mediante la modernización de la infraestructura y la mejora de las instalaciones físicas de la comunidad (por ejemplo, calles, aceras, alumbrado, áreas de juegos).
- Política b. Fomentar que las MHC realicen un cambio de zonificación al distrito R-MHP, cuando sea aplicable, o soliciten una excepción especial para uso de viviendas prefabricadas.
- Política c. Involucrar a las personas residentes de las MHC en relación con las necesidades de su comunidad y asegurar que estén informadas desde las primeras etapas de cualquier propuesta de reurbanización.
- Política d. Promover oportunidades de propiedad asequible y brindar apoyo a las personas residentes o a organizaciones sin fines de lucro para adquirir las MHC.
- Política e. Realizar un análisis de asequibilidad de toda propuesta de reurbanización de MHC existentes que soliciten una enmienda al Plan Integral o una solicitud de cambio de zonificación, conforme a las directrices de Reubicación de Comunidades de Viviendas Prefabricadas del condado, en consulta con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD). Cualquier desarrollo permitido por derecho deberá fomentarse conforme a esta política.
- Política f. Si se propone una reurbanización, se deberá preservar la asequibilidad con el objetivo de lograr una sustitución uno a uno, y se alentará a las personas desarrolladoras a proporcionar viviendas de reemplazo a los miembros de la comunidad, procurando reubicarlos en el mismo sitio en la medida de lo posible y/o brindarles un apoyo significativo para su reubicación, de acuerdo con las directrices de reubicación de Comunidades de Viviendas Prefabricadas del condado.
- Política g. Identificar terrenos que faciliten la reubicación y la preservación de la asequibilidad de las MHC, así como promover formas más tradicionales de propiedad asequible cuando la reurbanización o los riesgos ambientales justifiquen la reubicación."

REVISIONES PROPUESTAS PARA EL ÁREA III CENTRO SUBURBANO DE DULLES

MODIFICAR: Plan Integral del Condado de Fairfax, Edición 2017, Área III, Centro Suburbano de Dulles, Recomendaciones para las Unidades de Terreno del Centro Suburbano de Dulles, Unidad de Terreno H, enmendado hasta el 10 de septiembre de 2024, página 117:

"UNIDAD DE TERRENO H

CARACTERÍSTICAS

...

La Unidad de Terreno H también incluye Meadows of Chantilly, una comunidad de viviendas prefabricadas ~~parque de casas móviles~~, ubicada en la Parcela 34-3((1))21 del Mapa Catastral. La comunidad está compuesta por viviendas prefabricadas y el ~~parque de casas móviles~~ constituye una fuente importante de vivienda asequible; una pequeña porción de esta comunidad se encuentra dentro de la franja de ruido DNL 65-70 dBA, asociada con las ~~operaciones proyectadas~~ en el Aeropuerto de Dulles.

...

RECOMENDACIONES

Uso del Suelo

1. La Unidad de Terreno H está planificada para usos industriales, de investigación y desarrollo, y usos industriales/flexibles, con una intensidad máxima de hasta 0.35 FAR, según el Mapa de Uso del Suelo del Plan Integral.
2. Un parque automotor podría considerarse como un uso opcional en las Parcelas 33-2((1))6, 33-2((5)) B, C, D, E, F, J y 33-4((5)) A, G, H, si se cumplen las condiciones indicadas a continuación. Un parque automotor se define como una amplia extensión de terreno que alberga al menos dos concesionarios dedicados a la venta y el servicio de vehículos.

Condiciones

- Los usos principales en el parque automotriz deben estar relacionados con la venta y servicio de vehículos. También pueden considerarse usos auxiliares destinados a atender a los clientes;
- Se debe dejar una distancia considerable y colocar un talud con vegetación a lo largo de la Ruta 50 para que el uso no sea visible desde la carretera. Puede instalarse un letrero independiente para identificar el parque automotriz, visible desde la Ruta 50; y
- El desarrollo debe estar orientado hacia el Bulevar Stonecroft, con una disposición de los edificios que permita ocultar las áreas exteriores de exhibición y almacenamiento desde la Ruta 50.
- Deben proporcionarse retiros amplios, vegetación densa y paisajismo a lo largo del Bulevar Stonecroft para establecer un entorno tipo campus. La señalización en las entradas del parque automotriz puede considerarse apropiada.

Los usos recreativos públicos y/o privados que sirvan a la comunidad local y a los empleados pueden ser usos opcionales adecuados en esta unidad de terreno.

4. The Meadows of Chantilly, ubicado en el Lote Fiscal 34-3((1))21, ~~parque de casas móviles, es una zona residencial viable, planificada para uso de viviendas prefabricadas con una densidad de 6.2 du/ac y desarrollada como una comunidad de viviendas prefabricadas (MHC). Este vecindario residencial,~~ la comunidad ~~debería ser mantenido y preservado para uso residencial;~~ no deberán eliminarse ni modificarse los requisitos de pantallas de transición en las parcelas adyacentes planificadas para uso industrial. La MHC está zonificada para usos industriales. Recomendamos considerar la reagrupación en el distrito R-MHP o una excepción especial para el uso de viviendas prefabricadas. Si la comunidad de viviendas prefabricadas del ~~parque de casas móviles~~ se reurbaniza para otro uso, dicha reurbanización deberá realizarse de conformidad con el Objetivo 7 del elemento Vivienda del Plan de Políticas. ~~Se deberá proporcionar asistencia para la reubicación de los residentes, conforme a lo establecido en el Plan de Políticas~~

**REVISIONES PROPUESTAS PARA EL ÁREA III
ÁREA DEL CENTRO DE FAIRFAX**

MODIFICAR: Plan Integral del Condado de Fairfax, Edición 2017, Área III, Área del Centro de Fairfax, Recomendaciones de Uso del Suelo, Zonas Residenciales Suburbanas y de Baja Densidad, enmendado hasta el 10 de septiembre de 2024, páginas 87 - 88:

"UNIDAD DE TERRENO W

CARACTERÍSTICAS

Esta unidad de terreno está ubicada al sur de la Carretera Lee, a ambos lados de Shirley Gate Road. Las intensidades planificadas son mayores hacia el norte y luego disminuyen hacia el sur, donde el área está planificada para uso residencial de baja densidad, en conformidad con los hallazgos del Estudio de la Cuenca del Occoquan. Esta unidad de terreno incluye una variedad de usos del suelo, como comercios, almacenes, viviendas, una Parque de casas móviles de la comunidad de viviendas prefabricadas, y una casa de vigilancia de Menores del Condado de Fairfax.

RECOMENDACIONES

Uso del Suelo

...

Subunidad W2

Base: Uso de oficinas hasta 0.15 FAR; uso comercial hasta 0.15 FAR; uso residencial de 0.1 viviendas por acre; uso residencial de 1 vivienda por acre

Superposición: Uso de oficinas hasta 0.25 FAR; uso comercial hasta 0.35 FAR; uso residencial de 0.2 viviendas

por acre; uso residencial de 3 viviendas por acre

Esta zona incluye el centro comercial Fairfax Centre, Waples Mills Estates un parque de casas móviles que forma parte de una comunidad de viviendas prefabricadas, ~~una instalación de autoalmacenamiento~~ y varias residencias unifamiliares.

Waples Mills Estates El parque de casas móviles, ubicado en la Parcela 56-2((1))46 del mapa catastral, está planificado para uso de viviendas prefabricadas con una densidad de 5.9 du/ac y cuenta con zonificación para dicho uso. La comunidad debe permanecer ubicada en este sitio según las Directrices para la retención de viviendas móviles en el uso del suelo, Apéndice 10 del Plan de Políticas".

**REVISIONES PROPUESTAS PARA EL ÁREA IV
CORREDOR DE LA AUTOPISTA RICHMOND**

**MODIFICAR: Plan Integral del Condado de Fairfax, Edición 2017, Área IV,
Corredor de la Autopista Richmond, Introducción, página 1:**

"UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS

...

Richmond Highway, una vía de transporte orientada principalmente de norte a sur, cumple una doble función. Actúa como una carretera de tránsito que conecta la parte sur del Condado de Fairfax y los condados del sur con la Ciudad de Alexandria, el Condado de Arlington y Washington D. C., hacia el norte. También funciona como una "calle principal" que sirve a los numerosos usos comerciales y comunidades residenciales ubicadas sobre o cerca del corredor.

Hay seis Centros Comunitarios de Negocios (CBC, por sus siglas en inglés) a lo largo del Corredor de la Autopista Richmond. De norte a sur, son: North Gateway, Penn Daw, Beacon/Groveton, Hybla Valley/Gum Springs, South County Center y Woodlawn. En 2017, muchos de estos CBC se caracterizaban por contar con centros comerciales comunitarios.

Las áreas ubicadas entre los CBC, conocidas como Áreas de Vecindarios Suburbanos (SNA), contienen una variedad de pequeños negocios comerciales y minoristas, como estaciones de servicio, restaurantes, moteles, bancos, viveros y establecimientos relacionados con la industria automotriz. Las comunidades residenciales a lo largo del corredor y en sus alrededores están conformadas por una diversidad de tipos de vivienda, incluyendo casas unifamiliares aisladas, casas adosadas, apartamentos tipo jardín, unidades de mediana altura y cinco Comunidades de Viviendas Prefabricadas.

**MODIFICAR: Plan Integral del Condado de Fairfax, Edición 2017, Área IV,
Corredor de la Carretera Richmond, Centros Comunitarios de
Negocios de Penn Daw, según las enmiendas aprobadas hasta el 10 de
septiembre de 2024, páginas 103:**

Unidad de Terreno E (anteriormente Unidades de Terreno E y G)

Esta unidad de terreno, de aproximadamente 53 acres, es la más grande dentro del CBC de Penn Daw, y comprende el área ubicada al este de Richmond Highway, desde Quander Road hasta Fairview Drive.

Plan Base

Según se muestra en el Mapa Integral de Uso de Suelo, las propiedades ubicadas frente al lado este de la Carretera Richmond, que incluyen

Las parcelas 83-3((1))23A y 83-3((8))A, así como las parcelas entre Quander Road y Shields Avenue, están planificadas para usos de oficinas y/o comercios orientados al vecindario, con una intensidad máxima de uso del suelo (FAR) de hasta 0.50 y una altura máxima de 50 pies (aprox. 15,2 m). El parque de ~~casas móviles~~ Penn Daw Trailer Park Terrace, ubicado en la parcela catastral 83-3 ((1)) 25, 83-3((8))2, 3, 5,6 y 7, está previsto para uso de viviendas prefabricadas con una densidad de 13 du/ac, desarrollado como una comunidad de viviendas prefabricadas y zonificado para uso comercial. ~~Parque de casas móviles con una densidad de 5-8~~

~~unidades de vivienda por acre. Cualquier propuesta de reurbanización de esta comunidad deberá cumplir con las pautas voluntarias de reubicación del condado.~~ Las propiedades ubicadas en el lado sur de Quander Road, entre Richmond Highway y la escuela Quander Road, están destinadas a uso residencial con una densidad de 3 a 4 viviendas por acre.

El área al sur de Shields Avenue hasta Fairview Drive está planificada para uso comercial orientado a la comunidad, con una intensidad de hasta 0.50 FAR. Las parcelas catastrales 83-3((1))24 y 83-3((1))26F, de propiedad del condado, están destinadas a ser utilizadas como parque público. En aquellos lugares donde las prácticas pasadas de manejo de aguas pluviales hayan deteriorado las pendientes y arroyos, se deberán aplicar enfoques actuales de bioingeniería para restaurarlos a condiciones y funciones más naturales. El resto de la Unidad de Terreno E está planificado para uso comercial con una intensidad de hasta 0.50 FAR.

Opción de Reurbanización

El uso residencial con una densidad de 5 a 8 unidades por acre podría ser apropiado si se logra una consolidación completa de las parcelas a lo largo de Quander Road. Las viviendas deberían agruparse para minimizar el impacto sobre las pendientes pronunciadas de la zona. Los puntos de acceso vehicular deberán consolidarse y/o limitarse con el fin de reducir la congestión en los corredores de Richmond Highway y Quander Road, así como en sus intersecciones.

El resto de la Unidad de Terreno E se concibe como el punto central del Centro de Negocios Comunitario de Penn Daw (CBC) y se recomienda para un máximo de 1,600 unidades habitacionales y 700,000 pies cuadrados (aprox. 65,000 m²) de usos no residenciales, con el fin de crear un entorno de uso mixto. Las propuestas de desarrollo deberán presentar un proyecto integrado o un proyecto que permita la coordinación futura con otros desarrollos, y deberán cumplir con las siguientes condiciones, además de las pautas generales del CBC y del corredor:

- Se debe lograr una consolidación sustancial de las parcelas. Cuando no se logre dicha consolidación, los usos existentes deberán integrarse en el diseño del sitio, proporcionando acceso vehicular y peatonal entre parcelas. El desarrollo de una parte de la unidad de terreno no debe impedir que el resto de la unidad se reurbanice conforme a la opción de reurbanización del plan en el futuro.
- Se debe proporcionar acceso consolidado para los desarrollos a lo largo de Quander Road con el fin de reducir la congestión cerca de la intersección de Richmond Highway y Quander Road.
- Cualquier reurbanización del parque de casas móviles de Penn Daw Terrace debe ser conforme con el objetivo 7 del elemento de vivienda del plan de política.

Se ha planificado y aprobado la reurbanización residencial multifamiliar de mediana altura con hasta aproximadamente 375 unidades de vivienda con uso comercial en la planta baja o espacios de servicios/comodidades, para el área ubicada al sur de Shields Avenue hasta Fairview Drive. Esta reurbanización deberá incluir la consolidación completa de las Parcelas del Mapa Catastral 83-3((1))18, 19 y 20. Se debe considerar una calle pública, incluida la cesión del derecho de vía, para conectar Fairview Drive con la Parcela Catastral 83-3((40))1A. Esta calle tiene como finalidad integrarse a la red vial del CBC de Penn Daw, que se establecerá con la futura reurbanización de las parcelas 83-3((40))1A y 83-3((40))2A.

MODIFICAR: Plan integral del condado de Fairfax, edición de 2017, Área IV, Área del corredor de la autopista Richmond, Centros empresariales comunitarios, Centro empresarial comunitario (CBC) de Hybla Valley/Gum Springs, modificado hasta el 10-09-2024, página 143:

"Subunidad B-1

Esta área de aproximadamente 7 acres está ubicada en el lado este de Richmond Highway, adyacente a Woodley Hills Estates, una comunidad de viviendas prefabricadas. ~~Parque de casas móviles".~~

MODIFICAR: Plan integral del condado de Fairfax, edición de 2017, Área IV, Área del corredor de la autopista Richmond, Centros empresariales comunitarios, Centro empresarial comunitario (CBC) de Hybla Valley/ Gum Springs, en su versión modificada hasta el 9-10-2024, página 176:

"

4. North Hill, una parte de la antigua zona de remodelación Woodley Nightingale (aproximadamente 33 acres) situada en el lado este de Richmond Highway, al norte del centro comercial Hybla Valley/Gum Springs Community Business Center y Woodley Hills Estates, una comunidad de viviendas prefabricadas que se prevé mantener, ~~el parque de casas móviles,~~ está previsto que se convierta en un parque público para uso recreativo pasivo. Como alternativa, el sitio puede ser adecuado para desarrollar hasta 279 ~~viviendas multifamiliares asequibles y para trabajadores,~~ que pueden incluir unidades de vivienda independiente asequible, y ~~hasta 196~~ casas adosadas, con usos comunitarios limitados y la preservación de una porción continua y significativa de aproximadamente 11 acres del terreno como parque público accesible. ~~Cualquier~~ desarrollo ~~deberá estar~~ respaldado por un estudio geotécnico que determine cómo se abordarán las pendientes y los suelos problemáticos. Además, ~~se deben cumplir~~ las siguientes condiciones:

MODIFICAR: Plan integral del condado de Fairfax, edición de 2017, Área IV, Área del corredor de la autopista Richmond, Centros comerciales comunitarios, modificado hasta el 10-09-2024, página 178:

"Zonas suburbanas entre los CBC de Hybla Valley/Gum Springs y South County Center

1. El área delimitada por Ladson Lane al norte, Richmond Highway al este, Audubon Estates, ~~un parque de casas móviles,~~ al oeste, y Little Hunting Creek al sur, está planificada para uso residencial con una densidad de 5 a 8 unidades por acre, con una opción para 8 a 12 unidades por acre. Debe lograrse una consolidación sustancial de parcelas para permitir un proyecto bien diseñado. Los puntos de acceso deben consolidarse y orientarse hacia Ladson Lane. La parcela catastral 101-2((6))25 es la ubicación actual de Harmony Place, una comunidad de viviendas prefabricadas planificada para uso de vivienda prefabricada con una densidad de 12.9 du/ac, desarrollada como comunidad de viviendas prefabricadas y con zonificación comercial. Más de la mitad de la comunidad se encuentra en la zona de inundación de Little Hunting Creek, y las viviendas prefabricadas que actualmente se encuentran en la llanura aluvial

deben elevarse por encima del nivel de inundación según las normas de la Ordenanza de Zonificación relativas a las llanuras aluviales, o bien ser reubicadas en cualquier zona planificada o zonificada para el uso de viviendas prefabricadas. Cualquier remodelación de esta zona debe cumplir con las directrices de reubicación voluntaria del condado. La asistencia para la reubicación de las unidades situadas en la llanura aluvial debe proporcionarse de conformidad con las Directrices para la reubicación de viviendas prefabricadas. El corredor de calidad medioambiental situado en la Parcela del Mapa Fiscal 101-2((6))25 debe preservarse como espacio abierto.

MODIFICAR: Plan integral del condado de Fairfax, edición de 2017, Área IV, Área del corredor de la autopista de Richmond, Áreas de barrios suburbanos, en su versión modificada hasta el 9-10-2024, página 184 - 185:

"Zonas suburbanas entre los CBC de South County Center y Woodlawn

...

3. Esta zona está delimitada por Richmond Highway, Potomac Square Shops & Offices y Forest Place, e incluye el Alexandria Mobile Home Park (anteriormente Engleside Trailer Park y Ray's Mobile Home Colony), ubicado en las parcelas catastrales 101-3((1)) 31C, 32, 33 y 101-3((9)) (1) 1, 2, 3 y 4. Alexandria Mobile Home Park está planificado para uso de vivienda prefabricada con una densidad de 9.82 du/ac, desarrollado como comunidad de viviendas prefabricadas y con zonificación comercial. El resto del área está planificado para uso residencial con una densidad de 5 a 8 viviendas por acre. Los desarrollos residenciales deben diseñarse para proporcionar una transición adecuada hacia el vecindario de viviendas unifamiliares adyacente, mediante el uso de barreras vegetativas, cercas y/o pantallas visuales apropiadas. Cualquier reurbanización en esta área se recomienda que cumpla con las Pautas Voluntarias de Reubicación del Condado. No debe permitirse el acceso vehicular desde las comunidades de Mount Zephyr o Mount Vernon Manor a cualquier desarrollo propuesto.

Si se logra una consolidación sustancial de parcelas, esta área podría ser adecuada para un desarrollo de uso mixto con un diseño urbano o tipo centro urbano, que combine usos residenciales, de oficinas y comerciales. Con base en la superficie del terreno, aproximadamente el 75 % del desarrollo total está planificado para uso residencial con una densidad de 16 a 20 du/ac, y el 25 % restante para usos comerciales y de oficina con una intensidad de hasta 0.50 FAR.

Además, deben cumplirse las siguientes condiciones:

- Cualquier reurbanización del Alexandria Mobile Home Park deberá realizarse conforme al Objetivo 7 del elemento de Vivienda del Plan de Políticas.
- El diseño del sitio bajo el concepto propuesto de "centro urbano" debe facilitar la creación de un entorno cohesivo y transitable a pie.
- Se deberá garantizar una arquitectura de alta calidad.
- Los edificios deben orientarse hacia las calles y aceras internas y externas, y deberá integrarse un espacio abierto suficiente entre los usos comerciales, residenciales y de oficinas para ofrecer áreas públicas funcionales de encuentro.

PANORAMA DEL DISTRITO DE PLANIFICACIÓN DE MOUNT VERNON

MODIFICAR: Plan integral del condado de Fairfax, edición de 2017, área IV, distrito de planificación de Mount Vernon, descripción general del distrito de planificación de Mount Vernon, modificado hasta el 9-10-2024, página 1:

"VISIÓN GENERAL DEL DISTRITO DE PLANIFICACIÓN DE MOUNT VERNON

...

El Distrito de Planificación de Mount Vernon presenta un carácter diverso. La estación de Metrorail Huntington se encuentra en la parte norte del distrito, y Fort Belvoir está ubicada en la parte sur. El distrito está dividido por Richmond Highway (Ruta 1), una importante vía de orientación norte-sur que sirve tanto al tráfico local como de paso. Las viviendas unifamiliares en vecindarios consolidados representan el uso predominante del suelo en el distrito. Los desarrollos residenciales de mayor densidad, incluidos casas adosadas, dúplex, departamentos tipo jardín, edificios de gran altura y comunidades de casas móviles, se encuentran a lo largo de Richmond Highway y, en ocasiones, sirven como zonas de transición entre los vecindarios de viviendas unifamiliares y las áreas comerciales".

MV2 SECTOR DE PLANIFICACIÓN COMUNITARIA DEL VALLE DE HYBLA

MODIFICAR: Plan integral del condado de Fairfax, edición de 2017, área IV, distrito de planificación de Mount Vernon, sector de planificación comunitaria MV2-Hybla Valley, modificado hasta el 9-10-2024, páginas 61-64:

"SECTOR DE PLANIFICACIÓN COMUNITARIA MV2 HYBLA VALLEY CARACTERÍSTICAS

...

El uso residencial del suelo predomina en este sector de planificación. Existen subdivisiones de viviendas unifamiliares consolidadas, como Groveton Heights, Valley View y Hybla Valley. También hay concentraciones de departamentos, como Beacon Hill Apartments, varios condominios y algunos sitios recreativos de propiedad privada.

Dos, tres de los parques de casas móviles de las Comunidades de Viviendas Prefabricadas del Condado de Fairfax se encuentran en este sector de planificación. Existe una amplia variación en la calidad y el nivel de las instalaciones entre los parques de casas móviles. Audubon Estates, ubicada en la parcela catastral 101-2((1))13, es la comunidad de viviendas prefabricadas más grande del condado de Fairfax y cuenta con zonificación para uso de vivienda prefabricada. Al menos una de estas comunidades ha incorporado calles amplias con guarniciones, espacios abiertos entre unidades, áreas ajardinadas, personal de seguridad en el sitio y una apariencia general atractiva. Otras comunidades más antiguas no cumplen con los estándares mínimos establecidos para comunidades de parque de casas móviles. El área de inundación de Little Hunting Creek se extiende dentro del parque. Harmony Place Trailer Park, ubicada en la parcela catastral 101-2((6))25, es la comunidad de viviendas prefabricadas más pequeña del condado de Fairfax, y la mayor parte de la comunidad se encuentra dentro de la llanura aluvial de Little Hunting Creek. Las recomendaciones para Harmony Place Trailer Park se incluyen en el plan del área del corredor de Richmond Highway.

Este sector de planificación contiene recursos patrimoniales registrados en el Inventario de Sitios Históricos del Condado de Fairfax. Una lista y un mapa de estos recursos patrimoniales se incluyen en la sección de descripción general del Distrito de Planificación de Mount Vernon, en las Figuras 3 y 4.

...

RECOMENDACIONES

Uso del Suelo

El Sector de Planificación Comunitaria de Hybla Valley contiene vecindarios residenciales consolidados. El desarrollo complementario dentro de este sector debe ser de un uso, tipo e intensidad compatibles, conforme a la orientación provista en el Plan de Políticas bajo los Objetivos de Uso del Suelo 8 y 14.

Cuando se especifica una consolidación sustancial de parcelas, se entiende que dichas consolidaciones deben dar lugar a proyectos que funcionen de manera eficiente y estén bien diseñados, permitiendo además el desarrollo de las parcelas no consolidadas en conformidad con el Plan del Área.

...

Fuera del Corredor de Richmond Highway

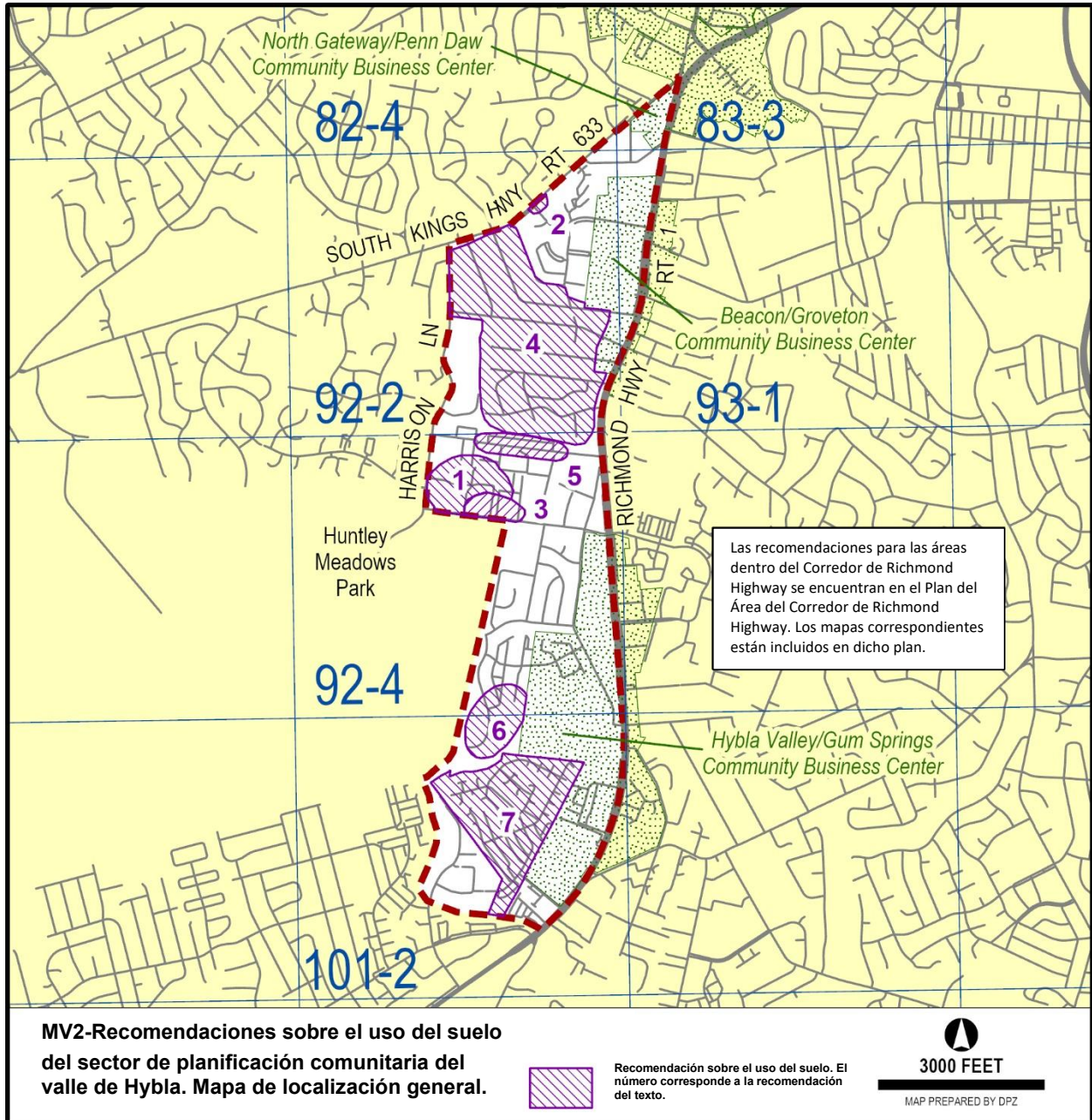
La Figura 21 indica la ubicación geográfica de las recomendaciones de uso del suelo para este sector.

...

7. Audubon Estates está desarrollada como una comunidad de viviendas prefabricadas y está planificada para mantenerse con uso de viviendas prefabricadas, con una densidad de 8.36 du/ac, y zonificada para uso de viviendas prefabricadas. Las viviendas ubicadas actualmente dentro de la zona de inundación de Little Hunting Creek deben ser elevadas por encima del nivel de inundación, conforme a las regulaciones de zonas de inundación establecidas en la Ordenanza de Zonificación, o reubicadas en áreas previstas o zonificadas para uso de viviendas prefabricadas. La asistencia para la reubicación de las unidades situadas en la llanura aluvial debe proporcionarse de conformidad con las directrices para la reubicación de viviendas prefabricadas.

MODIFICAR FIGURA 21:

Plan Integral del Condado de Fairfax, Edición 2017, Área IV, Distrito de Planeación Mount Vernon, Sector de Planeación Comunitaria MV-2 Hybla Valley, enmendado hasta el 10-09-2024, página 85; para agregar y resaltar la recomendación de Audubon Estates como el número siete (7) en el Mapa General de Localización de Recomendaciones de Uso de Suelo del Sector de Planeación Comunitaria MV-2 Hybla Valley.



MV3 – SECTOR DE PLANIFICACIÓN COMUNITARIA DE BELLE HAVEN

MODIFICAR: **Plan Integral del Condado de Fairfax, edición de 2017, Área IV, Distrito de Planificación de Mount Vernon, Sector de Planificación Comunitaria MV3-Belle Haven, modificado hasta el 9-10-2024, página 69:**

MV3 – CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE PLANIFICACIÓN COMUNITARIA DE BELLE HAVEN

...

El uso predominante del suelo en este sector de planificación es residencial. Este sector incluye una variedad de tipos de vivienda. Las viviendas unifamiliares en vecindarios consolidados constituyen la mayor parte del desarrollo residencial. Se encuentran casas adosadas en la intersección de Richmond Highway con Fort Hunt Road, y en la intersección de Fort Hunt Road con Belle Haven Road. Dos complejos de apartamentos y condominios están ubicados en el área de Richmond Highway. Además, se localiza una comunidad de viviendas prefabricadas a lo largo de Shields Avenue, cerca de Richmond Highway.

MV5 – SECTOR DE PLANIFICACIÓN COMUNITARIA DE GROVETON

MODIFICAR: Plan Integral del Condado de Fairfax, edición de 2017, Área IV, Distrito de Planificación de Mount Vernon, Sector de Planificación Comunitaria MV5-Groveton, modificado hasta el 9-10-2024, página 83:

"MV5 – CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE PLANIFICACIÓN COMUNITARIA DE GROVETON

...

Las viviendas unifamiliares representan el uso principal del suelo en este sector de planificación. En este sector de planificación también se encuentra un gran parque de casas móviles de la ~~comunidad de viviendas prefabricadas~~ y una gran urbanización de apartamentos. El sector de planificación incluye, además, el Parque del Distrito de Mount Vernon. Existe una necesidad urgente de áreas recreativas comunitarias en la parte occidental del sector.

...

Área de Reurbanización de Woodley Hills Estates

El 26 de febrero de 1979, la Junta de Supervisores adoptó un plan de reurbanización para el Woodley Nightingale Mobile Home Park. El objetivo principal de dicho documento era ofrecer un parque de casas móviles reconstruida que cumpliera con los estándares modernos de diseño y tuviera un tamaño adecuado para alojar a los residentes del parque original que desearan permanecer en la zona, así como conservar el parque como una fuente de vivienda asequible.

El 25 de octubre de 1993, la Junta de Supervisores modificó el plan de reurbanización, cambiando el nombre a Plan de Reurbanización de Woodley Hills Estates y reduciendo los límites del área del plan para incluir únicamente la zona ocupada por Woodley Hills Estates, una comunidad de viviendas prefabricadas. Parque de casas móviles"

MODIFICAR: Plan Integral del Condado de Fairfax, edición de 2017, Área IV, Distrito de Planificación de Mount Vernon, Sector de Planificación Comunitaria MV5-Groveton, modificado hasta el 9-10-2024, página 84:

"Fuera del Corredor de la Carretera Richmond

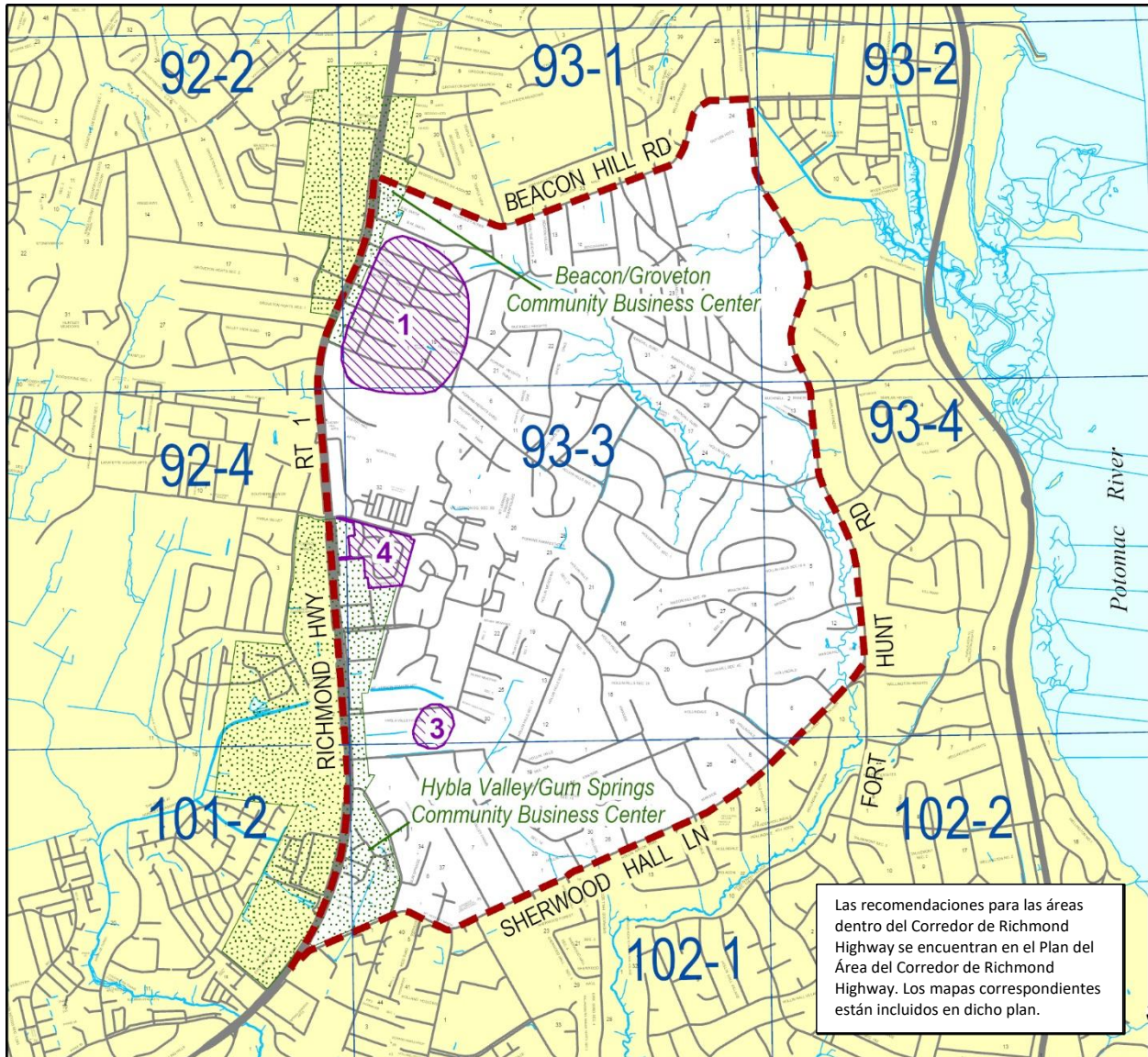
La Figura 33 indica la ubicación geográfica de las recomendaciones de uso del suelo para este sector.

Donde las recomendaciones no aparecen en el Mapa General de Localización, así se indica.

1. El desarrollo residencial de relleno en Memorial Heights está planificado para una densidad de 3 a 4 unidades por acre. La orientación adicional para los Parcelas del Mapa Catastral 93-1((18))(D)130 pt. y 138 está incluida en la Unidad Territorial E del Centro de Negocios Comunitarios de Beacon/Groveton dentro del Corredor de la Carretera Richmond.
2. El desarrollo debe alinearse con las recomendaciones citadas en el Plan de Conservación y el Plan de Reurbanización de Gum Springs, según lo adoptado por la Junta de Supervisores. [No se muestra.]
3. Los lotes vacantes ubicados entre Hybla Valley Farms y Milway Meadows están planificados para uso residencial con una densidad de 2 a 3 unidades por acre.
4. Woodley Hills Estates, ubicado en la Parcela Catastral 93-3((31))6, está planificado para permanecer como uso de viviendas prefabricadas a una densidad de 8.4 du/ac, con zonificación para uso de viviendas prefabricadas, y desarrollado como una Comunidad de Viviendas Prefabricadas."

MODIFICAR FIGURA 33:

El Plan integral del condado de Fairfax, edición de 2017, Área IV, Distrito de planificación de Mount Vernon, Sector de planificación de la comunidad MV5-Groveton, modificado hasta el 9-10-2024, página 85; para agregar y resaltar la recomendación de Woodley Hills Estates como el número cuatro (4) en el Mapa General de Ubicación de Recomendaciones de Uso del Suelo del Sector de Planificación Comunitaria MV5-Groveton:



Las recomendaciones para las áreas dentro del Corredor de Richmond Highway se encuentran en el Plan del Área del Corredor de Richmond Highway. Los mapas correspondientes están incluidos en dicho plan.

Recomendaciones sobre el uso del suelo del sector de planificación comunitaria MV5-Groveton Mapa de localización general



Recomendación sobre el uso del suelo. El número corresponde a la recomendación del texto.



2500 FEET

MAP PREPARED BY DPD

MV7 – SECTOR DE PLANIFICACIÓN COMUNITARIA DE MOUNT VERNON

MODIFICAR: **Plan Integral del Condado de Fairfax, edición de 2017, Área IV, Distrito de Planificación de Mount Vernon, Sector de Planificación Comunitaria MV7-Mount Vernon, modificado hasta el 9-10-2024, página 98:**

"MV7 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE PLANIFICACIÓN COMUNITARIA DE MOUNT VERNON

...

Las viviendas unifamiliares aisladas predominan al este del Corredor de la Carretera Richmond, y muchas están orientadas hacia los recursos naturales que ofrecen el río Potomac y la carretera George Washington Parkway. Algunos apartamentos con jardín, casas adosadas y una comunidad de viviendas manufacturadas ~~incluidos dos pequeños parques de casas móviles~~ también conforman el segmento residencial del Sector de Planificación Comunitaria de Mount Vernon. Un club campestre privado con un campo de golf de 18 hoyos ocupa 42 acres".

**PROPUESTAS DE REVISIÓN:
GLOSARIO DEL PLAN GENERAL**

AGREGAR: Plan Integral del Condado de Fairfax, Edición 2017, Glosario, según enmiendas hasta el 21 de marzo de 2023.

"CASA PREFABRICADA:

Unidad de vivienda construida fuera del sitio conforme a las normas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), transportada a un terreno para su ocupación e instalada sobre una base permanente o temporal.

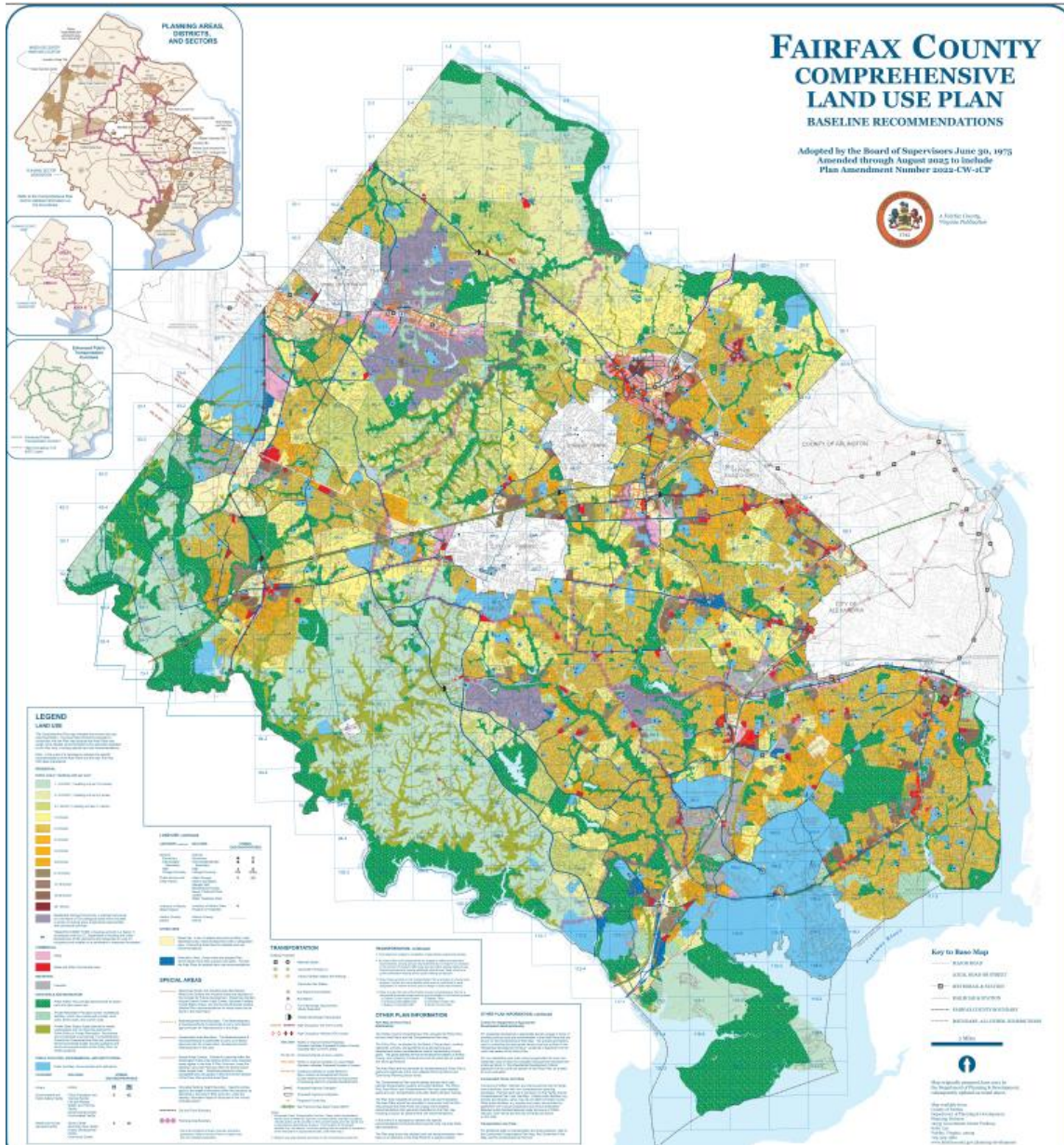
"COMUNIDAD DE VIVIENDAS PREFABRICADAS:

Una comunidad de viviendas prefabricadas (MHC), también conocida como parque de casas móviles, es un área residencial planificada donde las viviendas son construidas principalmente fuera del sitio y luego transportadas a lotes individuales dentro de la comunidad. Estas comunidades suelen ofrecer una variedad de servicios e instalaciones"

MAPA INTEGRAL DE USO DEL SUELO:

1. La definición propuesta para comunidad de viviendas prefabricadas se añadirá al símbolo "MH" en la leyenda del Mapa Integral de Uso del Suelo, dentro de las categorías de uso residencial.
2. Las comunidades de viviendas prefabricadas existentes se reasignarán en el mapa a categorías que reflejen la densidad residencial actual de cada comunidad. Esto incluye las siguientes modificaciones:
 - a. La recomendación del Plan para Audubon Estates debería modificarse de uso residencial de 5-8 du/ac a 8-12 du/ac.
 - b. El parque para casas rodantes Harmony Place debería modificarse, pasando de la recomendación del mapa del plan de uso residencial de 5-8 du/ac a 12-16 du/ac. No se deben realizar cambios en la recomendación del mapa del plan del parque público existente.
 - c. El Alexandria Mobile Home Park debería modificarse de una recomendación del mapa del plan de 5-8 du/ac a 8-12 du/ac.
 - d. Woodley Hills Estates debería modificarse de una recomendación del mapa del plan de 5-8 du/ac a 8-12 du/ac.
 - e. Penn Daw Terrace Mobile Home Park debería modificarse, pasando de la recomendación del mapa del plan de 5-8 du/ac a 12-16 du/ac.
 - f. Waples Mills Estates debería modificarse de una recomendación del mapa del plan de 1-2 du/ac a 5-8 du/ac.

MODIFICAR: Recomendaciones básicas del Plan Integral de Uso del Suelo del Condado de Fairfax de acuerdo a las modificaciones propuestas anteriormente.



MAPA DEL PLAN DE TRANSPORTE A NIVEL DEL CONDADO:

El Mapa del Plan de Transporte del Condado no cambiará.