

Descripción y ubicación del proyecto

- SUP 2021-0003, REZ 2021-0002, 8704 Sudley Road, gasolinera y tienda Wawa
- El actual Plan Integral de Uso de la Tierra 2040 de la Ciudad de Manassas designa la propiedad como Sudley Medical. Una prioridad del área médica de Sudley incluye el reconocimiento y la mejora de los usos de servicios/venta minorista interdependientes y compatibles.
- El Wawa propuesto será un uso compatible de venta al por menor/servicio que apoyará a los empleadores en el área, incluido el hospital.
- Wawa es un uso de 24 horas que beneficiará a los empleados y pacientes del hospital junto con miles de visitantes de la Ciudad. El solicitante se comunicó con Novant Health UVA Health Systems Prince William Medical Center y apoya la propuesta. El Departamento de Desarrollo Económico también apoya este proyecto.
- El Área de carácter médico de Sudley incluyó Principios de diseño que se incorporaron específicamente en el plan propuesto de Wawa, incluidos árboles y paisajismo a lo largo de cada fachada de la calle (Digges Road, Champion Court y Sudley Road), aceras en cada fachada de la calle, gestión de acceso mejorada y señalización e iluminación.

Condiciones existentes

- La Encuesta de Satisfacción Ciudadana de 2020 muestra que solo el 38% de los residentes de la Ciudad estaban satisfechos con los esfuerzos de la Ciudad para mejorar los corredores comerciales.
- Los edificios que serán reemplazados fueron construidos entre 1962 y 1972. El estado actual de este sitio contribuye a una impresión deteriorada y antiestética del desarrollo en uno de los corredores de carreteras más vibrantes de la Ciudad. Este nuevo proyecto de construcción consolidará varios lotes y reurbanizará edificios de poca altura y estilo centro comercial que se han depreciado y sobrevivido a su vida útil para un uso comercial vibrante.

Impacto fiscal

- Este es el primer Wawa en la ciudad de Manassas y aportará ingresos significativos a la ciudad en forma de impuestos sobre las comidas, las ventas y la gasolina, y la nueva construcción también generará un aumento en los impuestos sobre bienes inmuebles.

Aporte ciudadano

- Se requiere una amplia participación ciudadana durante un proceso de Permiso de Uso Especial y se ha llevado a cabo un alcance comunitario considerable con respecto al desarrollo de esta propiedad.
- Reuniones comunitarias antes de las audiencias públicas de la Comisión de Planificación y el Concejo Municipal:
 - el solicitante se reunió con la iglesia adyacente
 - el solicitante celebró una reunión informativa para las empresas de Digges Road
- Se han llevado a cabo audiencias legislativas sobre la propuesta por parte del Comité de Uso de Terrenos, la Comisión de Planificación y el Concejo Municipal. Estas audiencias siguen el proceso normal de la Ciudad y ocurren en las noches cuando se ha determinado que es probable que se reciba la mayor cantidad de aportes.
- Se llevó a cabo una audiencia pública de la Comisión de Planificación en Agosto 4, 2021
- Una audiencia pública de la Comisión de Planificación se prolongó hasta en Oct. 6, 2021
- Se llevó a cabo una audiencia pública del Concejo Municipal en Dec. 13, 2021
- Notification requirements for the public hearings includes newspaper advertisement, adjacent property owner notification, and public hearing signs posted on the property.
- Los requisitos de notificación para las audiencias públicas incluyen anuncios en periódicos, notificación al propietario de la propiedad adyacente y carteles de audiencia pública colocados en la propiedad.
- Hubo oportunidades adicionales para comentarios disponibles para los residentes que deseaban comunicar sus inquietudes electrónicamente y todos los comentarios se envían al Concejo Municipal

