

La Ordenanza de Zonificación de la Ciudad de Manassas define una "familia" de la siguiente manera:

- (1) Un individuo;
- (2) dos o más personas relacionadas por sangre, matrimonio, adopción o tutela, que vivan y cocinen juntas como una sola unidad doméstica, exclusivo de no más de una persona adicional no relacionada;
- (3) Un número de personas, que no exceda tres, que vivan y cocinen juntas como una sola unidad doméstica aunque no estén relacionadas por sangre, matrimonio, adopción o tutela; o
- (4) No más de dos personas no relacionadas y sus hijos dependientes viviendo y cocinando juntos como una sola unidad doméstica.

Una "casa de huéspedes"

- (1) Una Unidad de Vivienda arreglada o utilizada para alojamiento por compensación, que no sea un Hotel o una Posada como se define en este capítulo, con o sin comidas;
- (2) Cualquier Unidad de Vivienda que tenga un Huésped Residencial por un período de más de 30 días consecutivos; o
- (3) Cualquier Unidad de Vivienda que tenga uno o más Huéspedes Residenciales por un período de más de 104 días calendarios en un mismo año calendario.

¿Cómo se hace cumplir la Ordenanza?

La Ciudad principalmente hace cumplir la ordenanza de ocupación excesiva de estructuras residenciales al determinar si la estructura se está utilizando como casa de huéspedes o si los ocupantes están en violación de la Ordenanza de zonificación según la definición de familia.

- Si los ocupantes son dos o más personas relacionadas por sangre, matrimonio, adopción o tutela, que viven y cocinan juntas como una sola unidad doméstica, exclusivo de no más de una persona adicional no relacionada (Sección (2) de la definición de "familia") luego, el personal de Cumplimiento del Código de Propiedad de la Ciudad también aplica el Código de Mantenimiento de la Propiedad de Virginia (VPMC) para determinar si la unidad está sobreocupada.
- El VPMC limita la cantidad de personas que pueden ocupar cada dormitorio según el tamaño del dormitorio y proporciona criterios específicos para que una habitación se llame dormitorio, como iluminación, ventilación y medios de salida adecuados en caso de emergencia. La siguiente tabla ilustra esas limitaciones y está diseñada para proteger la seguridad pública.

Tamaño del dormitorio (pies cuadrados)	Número máximo de ocupantes por dormitorio (incluye adultos y niños)
70	1
100	2
150	3
200	4
250	5

Tamaño del dormitorio (pies cuadrados)	Número máximo de ocupantes por dormitorio (incluye adultos y niños)
70	1
100	2
150	3
200	4
250	5

Espacio	Pies cuadrados mínimos necesarios para los ocupantes por habitación (incluye adultos y niños)	
	1 a 5 ocupantes en la vivienda necesitan...	6 o más ocupantes en la vivienda necesitan...
Sala	Mínimo de 120 pies cuadrados	Mínimo 150 pies cuadrados
Comedor	mínimo 80 pies cuadrados	mínimo 100 pies cuadrados

Tenga en cuenta que no es inusual que un dormitorio principal en una casa moderna tenga 200 pies cuadrados o más, lo que permitiría la ocupación de 4 personas. Las limitaciones adicionales para la ocupación total de la casa se basan en el tamaño de la sala y el comedor. La siguiente tabla ilustra el tamaño mínimo que deben tener estas habitaciones según el código para el número de personas en el hogar. Acumulativamente, estas dos tablas determinan cuántas personas pueden vivir en una casa.

Breve historia de la implementación de ocupación excesiva en estructuras residenciales de la ciudad

En el 2005, la Ciudad de Manassas adoptó una enmienda a la Ordenanza de zonificación que intentaba abordar las quejas de hacinamiento limitando la cantidad de familiares que podrían vivir en una casa además de aplicar el VPMC como se muestra arriba. El Centro de Igualdad de Derechos ("ERC") con sede en Washington, DC, Opportunities Made Equal ("HOME") con sede en Virginia y once residentes de Manassas presentaron una demanda alegando que la Ciudad había discriminado a los residentes hispanos a través de su Programa Cumplimiento de Código de Hacinamiento Residencial. La enmienda fue derogada y se llegó a un acuerdo de conciliación con los demandantes. En el acuerdo de conciliación, la Ciudad acordó un nuevo protocolo para las investigaciones de la Ciudad sobre el hacinamiento residencial diseñado para abordar las inquietudes planteadas por los demandantes y, al mismo tiempo, permitir que la Ciudad cumpla con sus deberes para garantizar la salud, la seguridad y el bienestar de sus residentes mediante el cumplimiento de las normas contra incendios, códigos de seguridad y construcción y la prevención efectiva del hacinamiento. Además de procedimientos de inspección claramente definidos, el acuerdo incluía capacitación en vivienda justa para los empleados relevantes de la Ciudad y la contratación de un Administrador y Defensor de Vivienda de la Ciudad.

El acuerdo resolvió el litigio federal y, aunque la Ciudad continúa negando haber participado en alguna acción discriminatoria, el protocolo que se desarrolló resultó en importantes beneficios a largo plazo para los residentes de la Ciudad de Manassas. En consecuencia, a pesar de que el acuerdo de conciliación expiró en marzo de 2012, **la Ciudad ha seguido manteniendo los mismos protocolos para las inspecciones de hacinamiento residencial que incluyen lo siguiente:**

- (1) No aceptar denuncias anónimas;
- (2) Requerir un testigo creíble que haya observado directamente la violación (i) desde un punto de vista público en más de una ocasión o (ii) desde una propiedad privada con permiso del propietario/ocupante;
- (3) El testigo debe proporcionar la base para sospechar una violación, como el conocimiento personal del número de residentes o de los contratos de arrendamiento; y
- (4) Antes de iniciar una inspección interior, el personal de cumplimiento primero revisará los datos de evaluación de la Ciudad y determinará que dichos datos no han revelado que la estructura tiene la cantidad necesaria de habitaciones y/o pies cuadrados para albergar de manera segura la cantidad informada de ocupantes.

Por lo general, los testigos más confiables son los vecinos que se han visto directamente afectados por el presunto hacinamiento y que han notado repetidamente la cantidad de personas que van y vienen de la casa, usan múltiples entradas a la casa, etc. Además, según el acuerdo de conciliación, El personal encargado del cumplimiento del código de la ciudad no realiza inspecciones internas de una vivienda basándose únicamente en las condiciones externas, como la cantidad de vehículos estacionados en la residencia, aunque dichas condiciones se consideran al evaluar una queja.

Se recomienda a los residentes preocupados por el hacinamiento residencial en sus vecindarios que llamen al (703) 257-8424 y dejen un mensaje sobre la naturaleza de la queja. Los mensajes se guardan y la identidad de los denunciantes está protegida por ley. El denunciante recibirá una llamada dentro de 24 horas y será entrevistado por un oficial de cumplimiento del código de propiedad de la Ciudad. Si se cumplen los criterios, el oficial recomendará una investigación que está sujeta a la aprobación del supervisor. Si no se cumplen los criterios, se puede proporcionar información educativa al propietario o cerrar el caso con "pruebas insuficientes". Los dueños de propiedades que se encuentran en violación de la Ordenanza de Zonificación o del VPMC reciben primero notificaciones de corrección, seguidos de notificaciones de Violación.