

FOREST GLEN MONTGOMERY HILLS

PLAN SECTORIAL

BORRADOR DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN SEPTIEMBRE 2019



Resumen

El Plan Sectorial de Forest Glen/Montgomery Hills contiene el texto y los mapas de apoyo para una enmienda integral de partes del Plan Maestro para las Comunidades de Kensington-Wheaton aprobado y adoptado en 1989, con sus enmiendas; el Plan Sectorial de Forest Glen de 1996, con sus enmiendas; y el Plan Maestro del Norte y Oueste de Silver Spring de 2000, con sus enmiendas. También modifica el Plan General (Sobre Cuñas y Corredores) para el Desarrollo Físico del Distrito Regional Maryland-Washington en los Condados Montgomery y Prince Georges, según fue enmendado previamente; el Plan Maestro Funcional de los Corredores de Tránsito del Condado 2013; el Plan Maestro de Carreteras y Vías de Tránsito, según fue enmendado; y el Plan Maestro de Bicicletas 2018.

El área del Plan Sectorial de Forest Glen/Montgomery Hills se extiende a lo largo del corredor de la Avenida Georgia desde el borde del centro de Silver Spring en la Calle Spring hasta la Avenida Dennis justo al sur del centro de Wheaton. Este plan se centra en las oportunidades de reurbanización estratégica, la mejora de la conectividad y la mejora de la seguridad para todos los usuarios. Se ofrecen recomendaciones sobre el uso de la tierra, la zonificación, el transporte, los parques, los senderos y los espacios abiertos, el medioambiente y los recursos históricos.

Los planes maestros y sectoriales transmiten la política del uso de la tierra para áreas geográficas definidas y deben interpretarse junto con los planes funcionales pertinentes de todo el condado y las leyes y reglamentos del condado. Proporcionan recomendaciones integrales para el uso de tierras públicas y privadas, y deben ser consultadas por los funcionarios públicos y los particulares al tomar decisiones sobre el uso de la tierra, en particular aquellas que son indispensables para el cumplimiento de la visión de un plan.

Los planes directores y sectoriales tienen una perspectiva de 20 años a partir de la fecha de adopción, aunque se espera que se revisen cada 10 ó 15 años. Además, después de la adopción de un plan, las circunstancias cambiarán, y los detalles específicos de un plan pueden llegar a ser menos relevantes con el tiempo. Los planes no especifican todas las posibilidades de desarrollo. A menudo incluyen ilustraciones con la intención de transmitir un sentido de carácter para un futuro deseable en lugar de recomendaciones detalladas para un diseño específico.

Orígenes de las copias

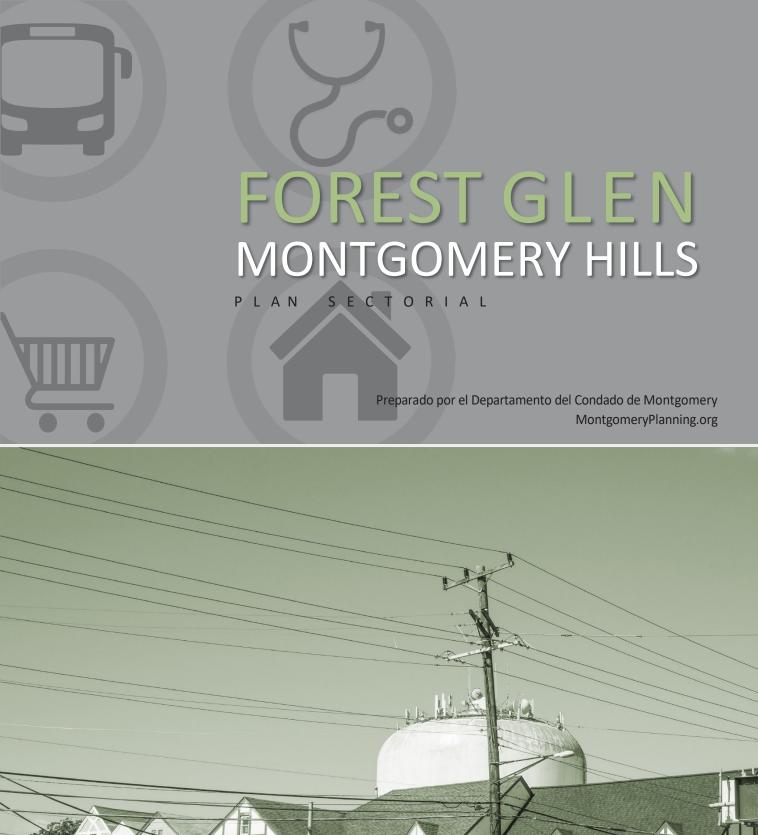
La Comisión de Planificación y Parques de Maryland-Nacional Capital 8787 Georgia Avenue Silver Spring, MD 20910 En línea en https://montgomeryplanning.org/planning/communities/area-1/forest-glen-montgomery-hills-sector-plan

La Comisión de Planificación y Parques de Maryland-Nacional Capital (M-NCPPC)

La Comisión de Planificación y Parques de Maryland-Nacional Capital es una agencia de dos condados creada por la Asamblea General de Maryland en 1927. La autoridad geográfica de la Comisión se extiende a la gran mayoría de los condados de Montgomery y Prince Georges; la jurisdicción de planificación del Distrito Regional Maryland-Washington (M-NCPPC) comprende 1,001 millas cuadradas, mientras que el Distrito Metropolitano (parques) contiene 919 millas cuadradas, en los dos condados.

La Comisión está encargada de preparar, adoptar y enmendar o extender el Plan General (Sobre las Cuñas y los Corredores) para el Desarrollo Físico del Distrito Regional Maryland-Washington en los Condados de Montgomery y Prince Georges. La Comisión opera en cada condado a través de Juntas de Planificación nombradas por aquellos gobiernos de los condados. Las Juntas de Planificación son responsables de la implementación de los planes locales, ordenanzas de zonificación y regulaciones de subdivisión y de la administración del sistema de parques de los dos condados.

La Comisión de Planificación y Parques de Maryland-Nacional Capital fomenta la participación de las personas con discapacidades, y sus instalaciones son accesibles. Para asistencia con necesidades especiales (por ejemplo, materiales con letras grandes, dispositivos de audio, interpretación de lenguaje de señas, etc.), por favor comuníquese con la Oficina de Comisionados del Condado de Montgomery del M-NCPPC por teléfono al 301-495-4605 o por correo electrónico a mcpchair@mncppc-mc.org. Los residentes de Maryland también pueden usar el servicio gratuito Maryland Relay Service para obtener ayuda con las llamadas hacia o desde personas con problemas auditivos o del habla; para más información, visite www.mdrelay.org/ o llame al 866-269-9006.







RESUMEN EJECUTIVO

El Plan Sectorial de Forest Glen/Montgomery Hills ofrece una oportunidad para reevaluar y mejorar el carácter del área del plan, aprovechar la inversión pública y analizar soluciones alternativas de reordenación y conectividad. Es un análisis oportuno ya que hay dos iniciativas importantes relacionadas en marcha: el estudio MD 97 de Montgomery Hills iniciado por el Departamento de Transporte del Estado de Maryland y el análisis de viabilidad de la estación de metro Forest Glen de la Autoridad de Tránsito del Área Metropolitana de Washington (WMATA).

El plan explora enfoques nuevos y creativos para la congestión del tráfico de larga data y otros asuntos relacionados con el uso de la tierra y el diseño dentro del corredor. De mayor importancia, es importante destacar que Visión Cero, la política del Condado de Montgomery para eliminar las fatalidades y lesiones graves relacionadas con el tráfico, se incorpora al plan del sector a través de medidas para mejorar la seguridad y accesibilidad de los peatones y ciclistas mientras se equilibran las posibilidades de movilidad de los vehículos a lo largo del pasillo de la Avenida Georgia.

Utilizando los temas de Reconectar, Reinvertir, y Reimaginar, el Plan Sectorial de Forest Glen/Montgomery Hill ofrece recomendaciones que fomentan el desarrollo equitativo y atractivo, proporcionan opciones de vivienda en todos los niveles económicos y mejoran la conectividad, mejoran las funciones ecológicas y abren espacios. La investigación interna y la información obtenida durante el extenso proceso de participación comunitaria guiaron la creación de este enfoque de tres puntas y el plan sectorial resultante.

A. Temas del Plan

Las metas más amplias del plan y las recomendaciones de apoyo se organizaron de la siguiente manera para apoyar estos temas:

Reconectar - Restablecer relaciones saludables

- Introducir medidas, como Visión Cero, para mejorar la seguridad de todas las personas que usan la Avenida Georgia, incluyendo conductores, usuarios de tránsito, ciclistas y peatones.
- Equilibrar las demandas de tráfico regional y las mejoras de infraestructura propuestas con la necesidad de priorizar las opciones multimodales, tales como el transporte público, caminar y andar en bicicleta.
- Mejorar el bienestar de la comunidad al reducir los impactos relacionados con la salud asociados con instalaciones peatonales mal construidos, conflictos vehiculares y emisiones.

- Fomentar alternativas eficientes y asequibles a los viajes en vehículos de ocupación única y satisfacer las necesidades de las personas con opciones de movilidad limitada.
- Dar prioridad a las inversiones en infraestructura que crean acceso a oportunidades.

Reinvertir - Aumentar el valor (monetario y social) de los lugares de la comunidad para mejorar la experiencia

- Crear entornos construidos para mejorar la calidad de vida mediante servicios públicos, una mejor movilidad, una mejor calidad del aire y del agua, y espacios públicos seguros, atractivos y accesibles.
- Fomentar un desarrollo equitativo que preserve y fortalezca a la comunidad, que celebre la historia de la comunidad y se base en los recursos existentes, incluso en los usos comerciales e institucionales.
- Fomentar un diseño de calidad que incorpore prácticas de compatibilidad con el vecindario y el desarrollo sostenible.

Reimaginar - Pensar en lugares familiares con nuevas ideas

- Proporcionar opciones de vivienda saludables, seguras y asequibles para personas de todos los niveles de ingresos, tamaño de hogares y etapas de vida.
- Crear soluciones para mejorar la salud ecológica y la eliminación de cargas ambientales desproporcionadas.
- Remediar los impactos ambientales del pasado y proteger contra la degradación ecológica futura.
- Mejorar la esfera pública proporcionando una infraestructura ecológica (por ejemplo, parques seguros y accesibles, sistemas de aguas pluviales y espacios abiertos utilizables) que satisfaga las necesidades de todos los usuarios.
- Limitar el desplazamiento mediante el fomento de un desarrollo equitativo orientado al tránsito y de infraestructuras que proporcionen acceso y oportunidades.

B. Recomendaciones

1. Resumen

Tabla 1: Resumen de Recomendaciones

	Descripción	A Corto Plazo	Categoría
1	Equilibrar el desarrollo de usos mixtos a través de la aplicación de las Zonas RC.	Corto Plazo	Zonificación
2	Recomendar la rezonificación técnica de sitios con excepciones especiales R-60 o estructuras que superen los estándares de desarrollo de la zona actual.	Corto Plazo	Zonificación
3	Recomendar que todas las propiedades de la zona RT sean rezonificadas a una de las zonas TMD (Townhome de media densidad) o THD (Townhome de alta densidad).	Corto Plazo	Zonificación
4	Observe la ubicación de dos cementerios históricos: Iglesia Metodista Episcopal y el Cementerio de Monte Unión, y el sitio del cementerio de la Iglesia Episcopal de la Gracia.	Corto Plazo	Preservación Histórica
5	Aumentar el número de lugares de reunión de la comunidad e incorporar esfuerzos de creación de espacios que reflejen la diversidad de la comunidad y fomenten la interacción.	Corto Plazo	Diseño Urbano
6	Establecer las transiciones apropiadas cuando sea necesario para limitar el impacto del desarrollo en los usos contiguos/enfrentados.	Corto Plazo	Diseño Urbano
7	Reurbanizar grandes superficies comerciales y estacionamientos como entornos orientados a los peatones con bloques peatonales, espacios públicos atractivos, senderos peatonales, establecimientos a lo largo de las calles y tratamientos para el manejo de aguas pluviales.	Corto Plazo	Diseño Urbano
8	Fomentar y acomodar oportunidades de creación de espacios creativos para activar los espacios públicos y fomentar la convivencia de la comunidad.	Corto Plazo	Diseño Urbano
9	Colaborar con organizaciones sin fines de lucro, del condado y privadas para ampliar y mejorar las oportunidades de vivienda económicas y accesibles por el transporte público.	Corto Plazo	Vivienda
10	Preservar las viviendas existentes y asequibles a precio de mercado, cuando sea posible.	Corto Plazo	Vivienda
11	Recomendar la re-configuración de la rampa de salida de la I-495 del suroeste.	Corto Plazo	Transporte
12	Respaldar el Término Provisional - MDOT SHA Configuración Alternativa Preferida de la Avenida Georgia.	Corto Plazo	Transporte
13	Mejorar la seguridad del tráfico en todos los modos.	Corto Plazo	Transporte
14	Apoyar la construcción de un nuevo pasillo separado por grados en la estación de metro Forest Glen.	Corto Plazo	Transporte
15	Aumentar el estándar del retraso medio del vehículo.	Corto Plazo	Transporte
16	Abordar los defectos de las capacidades de las intersecciones.	Corto Plazo	Transporte
17	Considerar la consolidación de las paradas de autobús a lo largo de la Avenida Georgia y la introducción de una zona de servicio de micro tránsito.	Corto Plazo	Transporte
18	Apoyar las recomendaciones del aprobado y adoptado Plan Maestro de Bicicletas.	Corto Plazo	Transporte
19	Desarrollar un plan de BiPPA para Montgomery Hills y Forest Glen.	Corto Plazo	Transporte
20	Mejorar los espacios abiertos y las oportunidades de los parques a través de la mejora de los parques existentes y la incorporación de espacios abiertos de acceso público en los nuevos desarrollos.	Corto Plazo	Parques
21	Mejorar la gestión de las aguas pluviales.	Corto Plazo	Medioambiente
22	Reincorporar la capa vegetal a través del aumento del dosel de los árboles y la vegetación.	Corto Plazo	Medioambiente
23	Mejorar la calidad del aire a través del aumento de la capacidad de retención del carbono.	Corto Plazo	Medioambiente
24	Aumentar la biodiversidad ecológica.	Corto Plazo	Medioambiente

A continuación - Tabla 1: Resumen de las Recomendaciones

7.00	Descripción	A Corto Plazo	Categoría
25	Optimizar la oportunidad de contar con servicios e instalaciones públicas integradas siempre y cuando sea posible, especialmente en las instalaciones de transporte público o cerca de ellas.	Corto Plazo	Instalaciones Comunitarias
26	Apoyar el envejecimiento en sitio y proveer servicios de cuidado de niños en/o cerca de los centros de actividades principales.	Corto Plazo	Cívico
27	Respaldar las estrategias de mejoramiento de la zona pública y de los comercios, fortalecer las empresas y realizar esfuerzos de mercadeo y promoción dentro del área del plan.	Corto Plazo	Desarrollo Económico
28	Recomendar la nominación del Distrito de Montgomery Hills como Programa de la Calle Principal.	Corto Plazo	Desarrollo Económico
29	Recomendar que el Distrito de Montgomery Hills sea designado como beneficiario calificado para los Fondos de Asistencia de Impacto para Pequeñas Empresas.	Corto Plazo	Desarrollo Económico
30	Proporcionar asistencia técnica y financiamiento para recursos que fomenten la retención de los servicios del vecindario y del comercio minorista local.	Corto Plazo	Desarrollo Económico
31	Considerar los siguientes sitios individuales para una posible designación histórica: Centro Comercial Montgomery Hills; Exceptional Fabricare; Calvary Iglesia Lutheran Evangelical; y Americana Finnmark.	Largo Plazo	Preservación Histórica
32	Mantener el Distrito Histórico de Woodside.	Largo Plazo	Preservación Histórica
33	Acomodar el crecimiento futuro proporcionando oportunidades para una cantidad limitada de desarrollo sostenible cerca de la estación de metro Forest Glen y la estación de autobuses de tránsito rápido prevista del distrito de Montgomery Hills.	Largo Plazo	Uso de la tierra
34	Apoyar las densidades máximas en/cerca de los centros de actividades principales, como la estación de metro Forest Glen y la propuesta parada de autobús de tránsito rápido de la Avenida Georgia.	Largo Plazo	Zonificación
35	Diseñar edificios y elementos de paisaje para enmarcar un vibrante reino público de calles y espacios públicos transitables y activos en toda el área, particularmente a lo largo de la Avenida Georgia.	Largo Plazo	Diseño Urbano
36	Dar prioridad a las MPDU como un beneficio público principal en lugares cercanos a centros de tránsito u otros centros de actividades.	Largo Plazo	Vivienda
37	Evaluar más a fondo el Intercambio de Diamantes divergentes.	Largo Plazo	Transporte
38	Reconfigurar la Avenida Georgia como corredor de la calle principal (boulevard) con jardines e instalaciones mejoradas para peatones y ciclistas.	Largo Plazo	Transporte
39	Aplicar el Nivel de Comodidad Peatonal (PLoC) para mejorar las instalaciones peatonales y para bicicletas y la capacidad de cruce para reducir los conflictos entre peatones y vehículos.	Largo Plazo	Transporte
40	Retroadaptar y mejorar la infraestructura existente, incluyendo las intersecciones señalizadas existentes, para cumplir con las mejores prácticas actuales para un viaje multimodal seguro y cómodo.	Largo Plazo	Transporte
41	Instalar un carril para bicicletas separado en el lado oeste de la Avenida Georgia (sendero lateral).	Largo Plazo	Transporte
42	Modificar o reconstruir el puente peatonal existente como parte de cualquier rediseño o reconfiguración del intercambiador de circunvalación.	Largo Plazo	Transporte
43	Crear nuevos espacios de reunión cívica, entre ellos un parque recreativo en la entrada de la ciudad.	Largo Plazo	Parques
44	Abordar la necesidad de servicios nuevos o ampliados en el condado, instalaciones u operaciones que resulten del crecimiento de la población o del nuevo desarrollo propuesto.	Largo Plazo	Instalaciones Comunitarias

Sector Plan Boundary Avenue Evans Drive Dennis Planned Purple Line M Metro Station Avenue H Hospital Future Purple Line Station Single-Unit Detached Dexter Avenue Single-Unit Attached Multi-Unit Residential Boulevard Belvedere Office Retail Industrial Warehouse 495 Forest Glen Road M Utility Parking and Transportation Institutional/ 495 Community Facility Seminary Parkland Open Space Road Vacant Linden Lane Drive Highland 16th Street

Mapa 1: Uso Recomendado de la Tierra

