Wheaton
DOWNTOWN STUDY

Propósito y objetivos

El estudio del centro de Wheaton identificará oportunidades para crear un centro cohesivo que integre un desarrollo más grande con el carácter a pequeña escala de Wheaton y, al mismo tiempo, satisfaga las necesidades de las pequeñas empresas, los propietarios y los residentes basándose en la visión del *Plan de distrito comercial central (Central Business District, CBD) y sectorial de las cercanías de Wheaton de 2012*.

El propósito del estudio es promover a Wheaton como una comunidad completa caracterizada por una combinación de usos mientras promueve el área como un centro de actividad atractivo para el desarrollo de construcción en espacios vacíos que aprovecha los servicios y la accesibilidad existentes.

Objetivos

- **Evaluar el progreso del desarrollo**
- **Promover comunidades completas**
- **Mejorar la seguridad multimodal**
- **Establecer una visión de diseño urbano detallada para Wheaton**

Wheaton
DOWNTOWN STUDY

Wheaton hoy

Son socioeconómicamente **diversas** y están en crecimiento.

Empresas
Son abrumadoramente pequeñas. El **84 %** tiene 9 empleados o menos. La antigüedad de las empresas promedio es de 12.4 años.

Características demográficas
Blancos no hispanos: 33 %
Hispanos: 31 %
Afroamericanos: 20 %
Asiáticos: 12 %

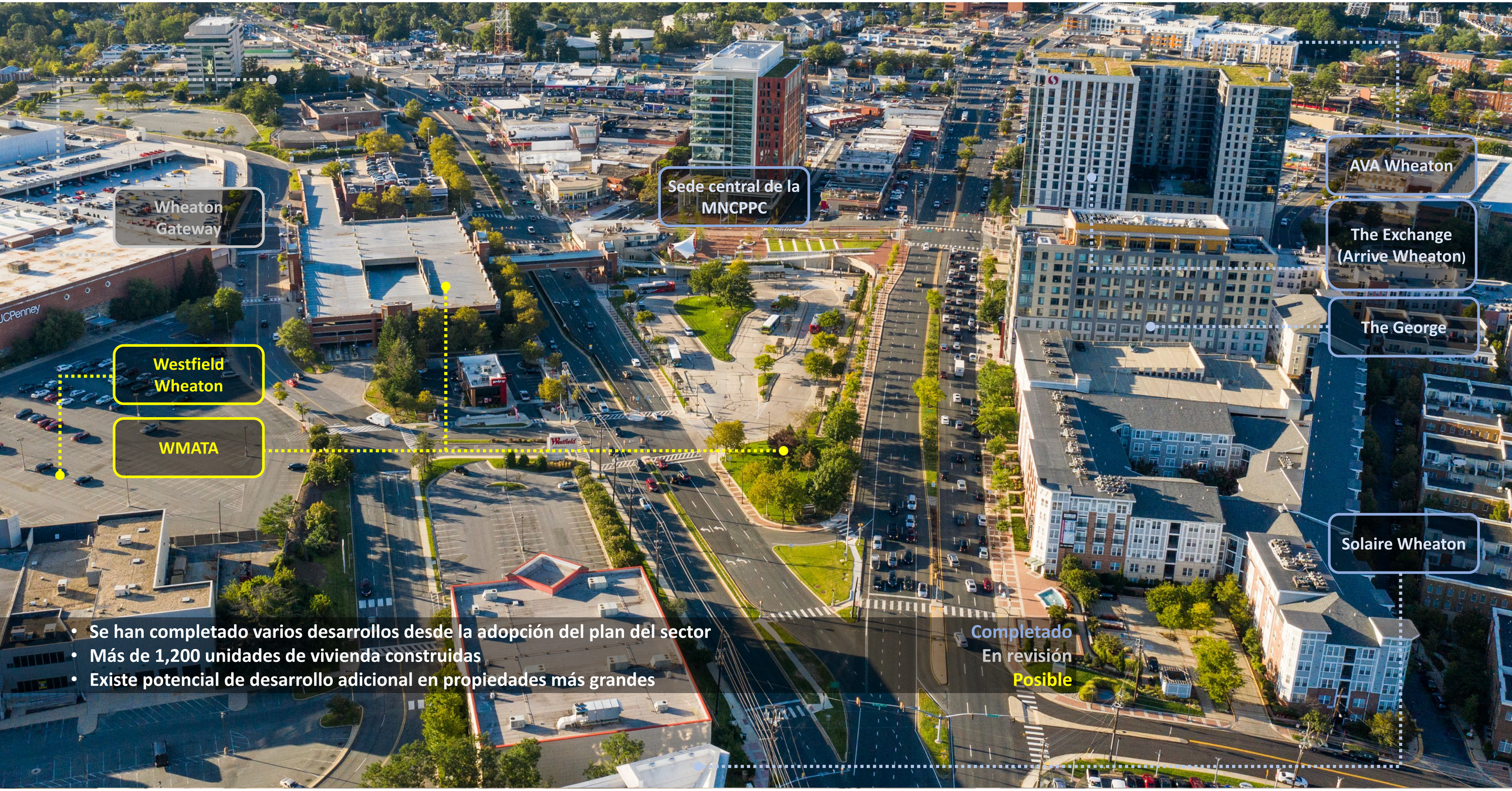
Las propiedades pequeñas proporcionan un espacio **asequible** y básico para diversas pequeñas empresas.

La mayoría de las pequeñas empresas en el área **alquila** el espacio.

- Las estructuras pequeñas son características del área; muchas son de propiedad individual.
- Sede de muchas empresas pequeñas y diversas.
- Tiene potencial para evolucionar e intensificarse con el tiempo.

Wheaton
DOWNTOWN STUDY

Desarrollo reciente



- Se han completado varios desarrollos desde la adopción del plan del sector
- Más de 1,200 unidades de vivienda construidas
- Existe potencial de desarrollo adicional en propiedades más grandes

Completado
En revisión
Posible

Foro del WUDAC de 2018

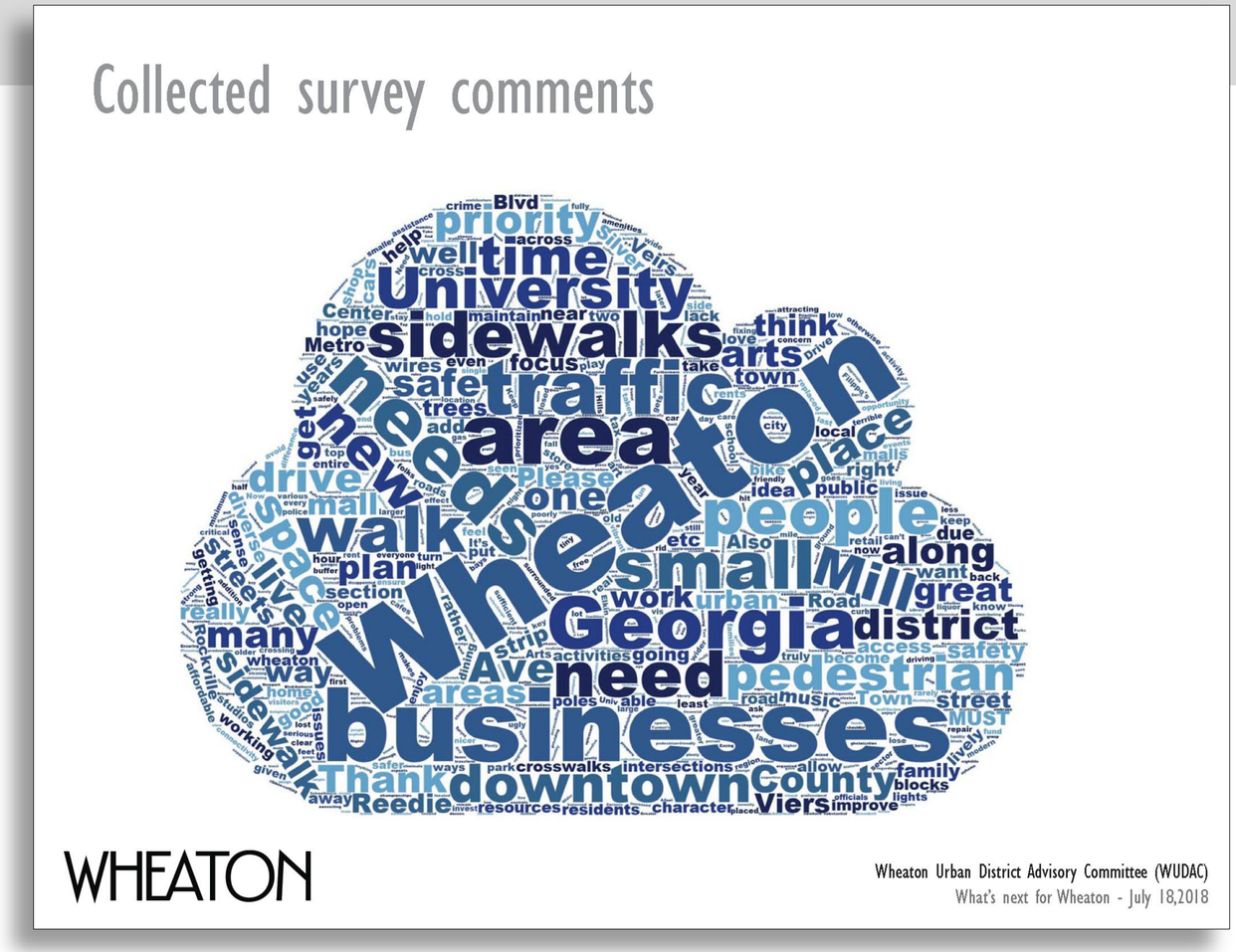
Prioridades de “Qué sigue para Wheaton”

- **Conectividad**
- **Crear espacios cívicos en el centro**
- **Administración y desarrollo**

Los comentarios incluyeron lo siguiente:

- Incentivar el desarrollo a pequeña escala y mejoras a las propiedades existentes.
- Desarrollar una vista ampliada del centro de Wheaton que incluya destinos más allá del límite actual y conexiones para llegar a estos.
- Preservar el carácter de pequeñas empresas.
- Mejorar las aceras e intersecciones antes de la remodelación.
- Desarrollar un plan de espacios abiertos multifuncionales para Wheaton.

La jornada de puertas abiertas incluirá estas y otras categorías prioritarias propuestas por el estudio del centro de Wheaton.



Wheaton
DOWNTOWN STUDY

Objetivos

Evaluar el progreso del desarrollo hasta la fecha e identificar los desafíos y/u oportunidades, y las lecciones aprendidas para promover la visión del plan del sector de 2012.

Promover comunidades completas explorando la evolución y expansión de propiedades existentes para apoyar la preservación de las pequeñas empresas existentes, la retención y creación de empleos locales y la introducción de nuevos usos.

Mejorar la seguridad multimodal actualizando los estándares de paisaje urbano de Wheaton y estableciendo objetivos compatibles con las oportunidades de remodelación y el carácter único de Wheaton.

Crear un marco de desarrollo de diseño urbano que se base en la relación entre las propiedades reurbanizadas y reutilizadas adaptativamente y que se centre en la forma en la que el desarrollo a pequeña escala puede ayudar a conservar el carácter único de Wheaton.

Wheaton DOWNTOWN STUDY

Alcance

Inquietudes prioritarias

- **Mejorar la capacidad de caminar y la seguridad del área**
- **Alternativas de espacios abiertos públicos**
- **Mantener la asequibilidad del área**
- **Promover el área para atraer clientes y aumentar el interés de remodelación**

Capacidad de caminar

- Mejorar los segmentos con fachadas donde la seguridad de los peatones es fundamental.
- Identificar las conexiones entre los vecindarios circundantes y el centro de Wheaton, y con las instalaciones o los servicios públicos adyacentes.
- Definir una conexión peatonal entre los distritos.
- Mejorar las intersecciones de calles clave.

Espacio público abierto

- Identificar ubicaciones en todo el distrito urbano donde se puedan promover actividades al aire libre.
- Promover la consolidación de espacios públicos abiertos en ubicaciones clave para lograr espacios abiertos sustanciales.
- Considerar ubicaciones creativas para proporcionar un espacio público abierto.

Promoción

- Patrocinar eventos de creación de entornos urbanos para atraer el interés público y establecer conexiones/espacios abiertos en ubicaciones clave.
- Trabajar con el distrito de artes y entretenimiento (Arts & Entertainment, A&E) para definir proyectos de arte público que muestren el carácter del área (por ejemplo, un programa de murales).

Otras inquietudes

- Mantener la asequibilidad del área para las pequeñas empresas.
- Implementar un programa para mejorar las habilidades de negociación de arrendamiento de los propietarios de pequeñas empresas.
- La sede central de la Comisión de Parques y Planificación de Maryland-Área de la Capital Nacional (Maryland-National Capital Park and Planning Commission, MNCPPC) no ha generado el tráfico peatonal prometido.
- Inquietudes por las tiendas vacías en la sede de la MNCPPC y la falta de disponibilidad para los propietarios de empresas locales.

Wheaton DOWNTOWN STUDY

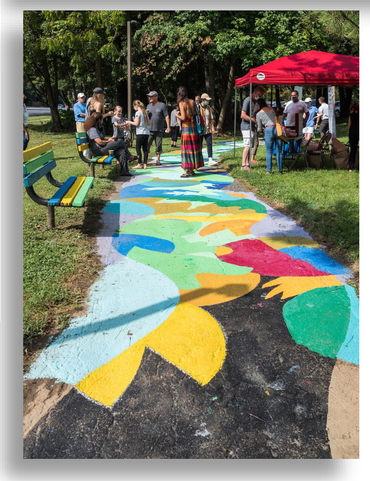
Comunidades completas

Prioridades

- **Promover el distrito urbano como una comunidad completa al apoyar a las pequeñas empresas, mejorar el espacio público para aumentar el tráfico peatonal y mejorar el atractivo y la seguridad del área.**

Estrategias:

- Realizar análisis de mercado para comprender la demanda e identificar incentivos para la remodelación a pequeña escala.
- Promover el desarrollo de uso mixto dentro del centro de la ciudad.
- Desarrollar estudios de caso para ilustrar el posible desarrollo a pequeña escala e identificar obstáculos de desarrollo.
- Promover el programa de mejora de fachadas del Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios (Department of Housing and Community Affairs, DHCA) para fomentar la mejora de las estructuras existentes.
- Trabajar con el distrito de A&E para promover eventos que exhiban el área y atraigan el interés de las ofertas locales.



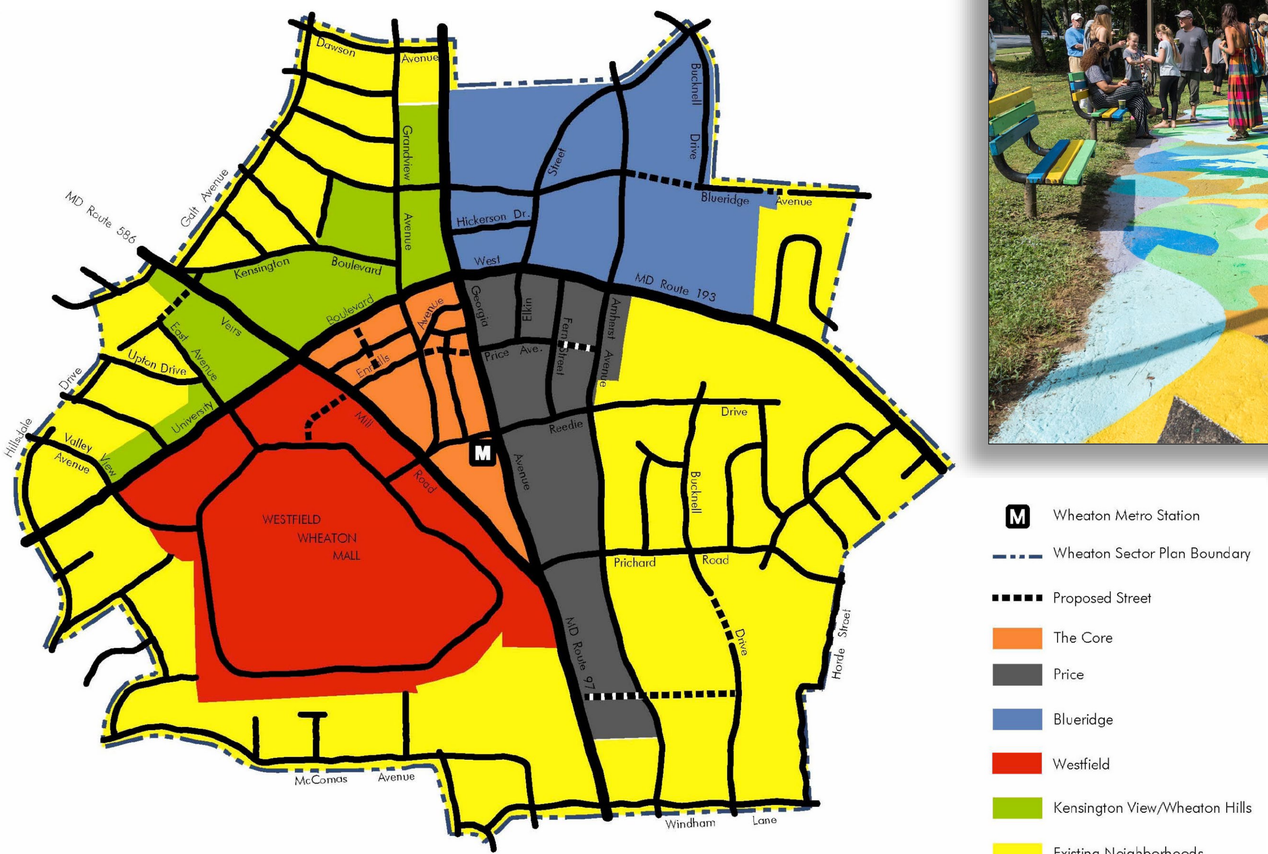
Conectividad

Prioridades

- **Desarrollar conexiones peatonales entre los distritos de Wheaton.**
- **Explorar alternativas para conectar el distrito urbano con instalaciones/servicios públicos adyacentes.**
- **Mejorar las aceras e intersecciones para los peatones.**

Estrategias:

- Organizar un evento de creación de entornos urbanos para implementar un camino con auspicio de marca que conecte el centro comercial Wheaton Mall con otros distritos.
- Identificar las ubicaciones donde se pueden crear conexiones peatonales entre los vecindarios circundantes y el distrito central.
- Explorar alternativas para conectar el centro de Wheaton con servicios públicos más allá de los límites del plan del sector.
- Actualizar los estándares de paisaje urbano de Wheaton para incorporar la seguridad y la sostenibilidad.



Distritos de Wheaton | Plan de distrito comercial central (Central Business District, CBD) y sectorial de las cercanías de Wheaton de 2012

Wheaton
DOWNTOWN STUDY

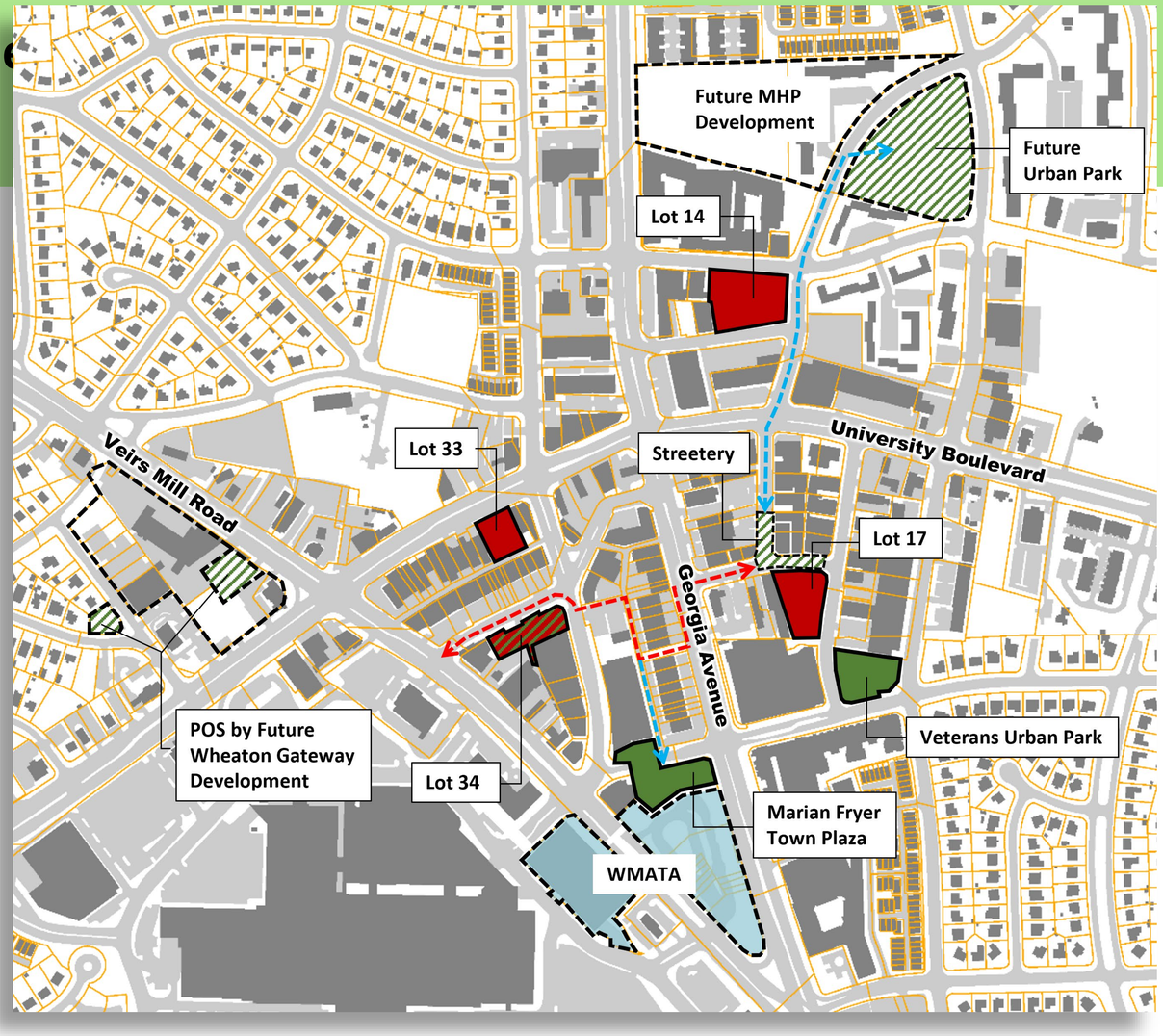
Espacio abierto

Prioridades

- **Desarrollar un plan para espacios abiertos en el distrito urbano.**
- **Explorar tipos de espacios abiertos coherentes con e carácter emergente de cada distrito de Wheaton.**

Estrategias:

- Identificar ubicaciones donde los requisitos de espacios abiertos públicos de las propiedades de los condados reurbanizadas puedan consolidarse como instalaciones públicas sustanciales.
- Apoyar el desarrollo de las propiedades de la Autoridad de Tránsito del Área Metropolitana de Washington (Washington Metropolitan Area Transit Authority, WMATA) al permitir la provisión de espacio abierto en ubicaciones clave alternativas beneficiosas para las pequeñas empresas.
- Convertir Price Street Street Streetery en una calle compartida permanente.
- Mejorar Veteran's Urban Park para incluir servicios adicionales comunitarios.
- Implementar un camino con auspicio de marca que conecte distritos y ubicaciones de espacios abiertos.



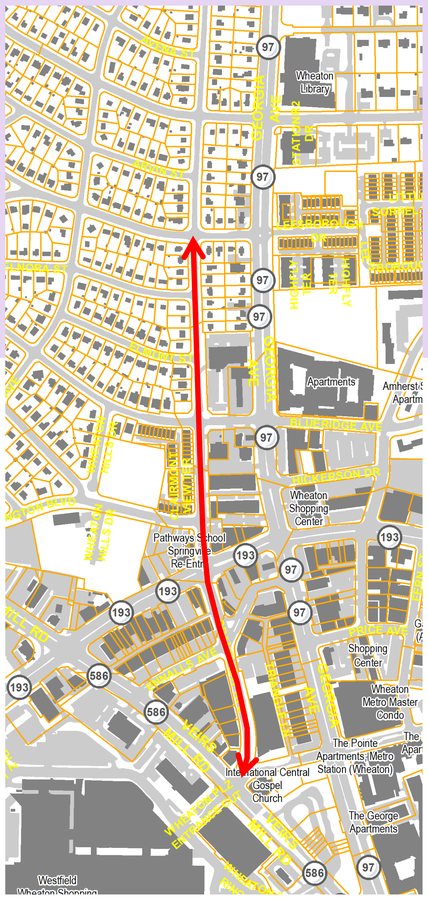
Wheaton
DOWNTOWN STUDY

Transporte

Actualizaciones

Intersección señalizada:
Alcance: señal en Georgia Ave. y Price Ave.
Estado: aprobación de diseño de señal pendiente por parte del estado.

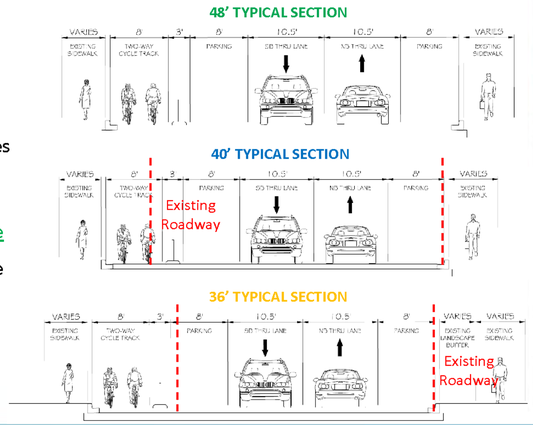
Ciclovía independiente (Separated Bike Lane, SBL) de Grandview Ave:
Alcance: SBL entre Reedie Dr. y Dawson Ave.
Estado: finalización del diseño conceptual

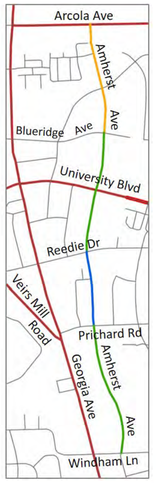


Proposed Corridor Alternative 3B Modified

Two-Way Cycle Track – SB Side

- 8' two-way cycle track with 3' buffer
- 10.5' travel lanes with 8' parking lanes
- Roadway widening from Prichard Road to Reedie Drive to the west side & Blueridge Avenue to Arcola Avenue



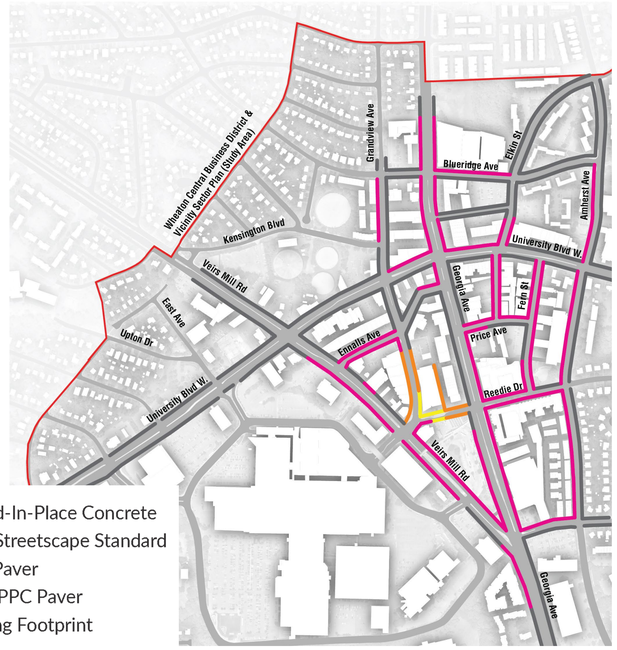


Ciclovía de Amherst Ave:
Alcance: ciclovía en dos sentidos entre Arcola Ave. y Windham Ln.
Estado: reunión pública programada para el 28 de junio, presentación de referencia obligatoria en julio, diseño del 60 % para fines del verano

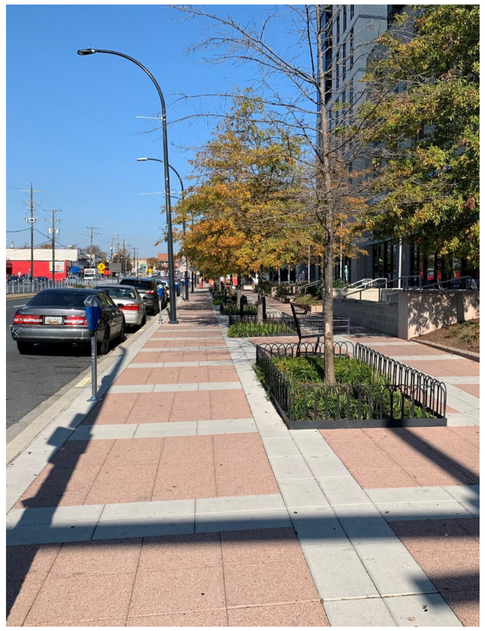
Vía de autobús de Veirs Mill Road:
Alcance: carriles exclusivos para autobuses a la terminal de autobuses Wheaton Metro
Estado: en revisión por parte del estado

Wheaton DOWNTOWN STUDY

Condiciones existentes del paisaje urbano



Tipos de pavimento existentes



Estándar de paisaje urbano de 2002 (Georgia Ave)

Estándar de paisaje urbano de 2002 (Fern St)

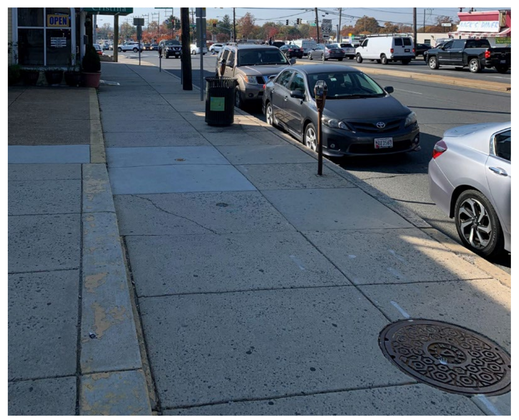
Acera de ladrillo (Reedie St Alley)

PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES CLAVE

1. Las áreas peatonales existentes están compuestas por una variedad de condiciones que no están coordinadas.
2. El distrito urbano carece de un carácter atemporal y unificador de paisaje urbano.
3. La remodelación podría ofrecer oportunidades significativas para mejorar el ámbito peatonal.
4. Fortalecer el ámbito público apoyará a las pequeñas empresas de propiedad local.
5. Faltan árboles en la calle y activación del paisaje urbano.
6. Las futuras rutas del sistema de tránsito rápido en autobús (Bus Rapid Transit, BRT) a lo largo de Veirs Mill y University Boulevard cambiarán la función y la estética de estos corredores.
7. Desarrollar las recomendaciones del plan del sector de Wheaton y las actividades de participación comunitaria en curso.

Plaza de MNCPPC con adoquines (Reedie St)

Árboles maduros (University Blvd)

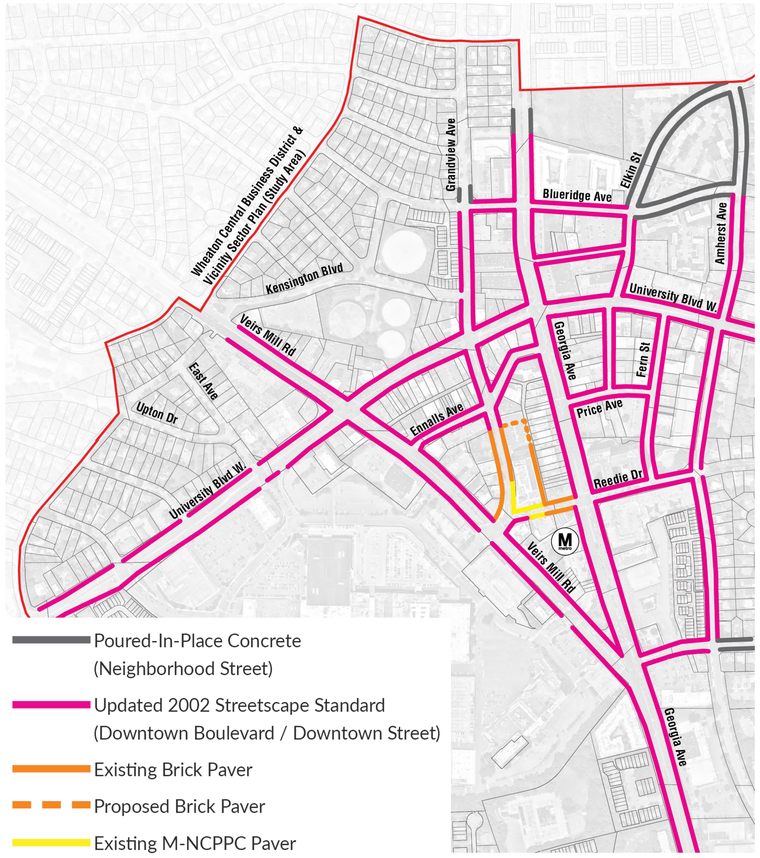


Acera de hormigón típica (University Blvd)

- Aceras vertidas en el lugar principalmente en vecindarios residenciales circundantes
- Estándar de paisaje urbano de 2002 implementado a lo largo de varios corredores en todo el distrito urbano
- La sede central de la MNCPPC presenta una variedad de materiales de pavimento de ladrillo

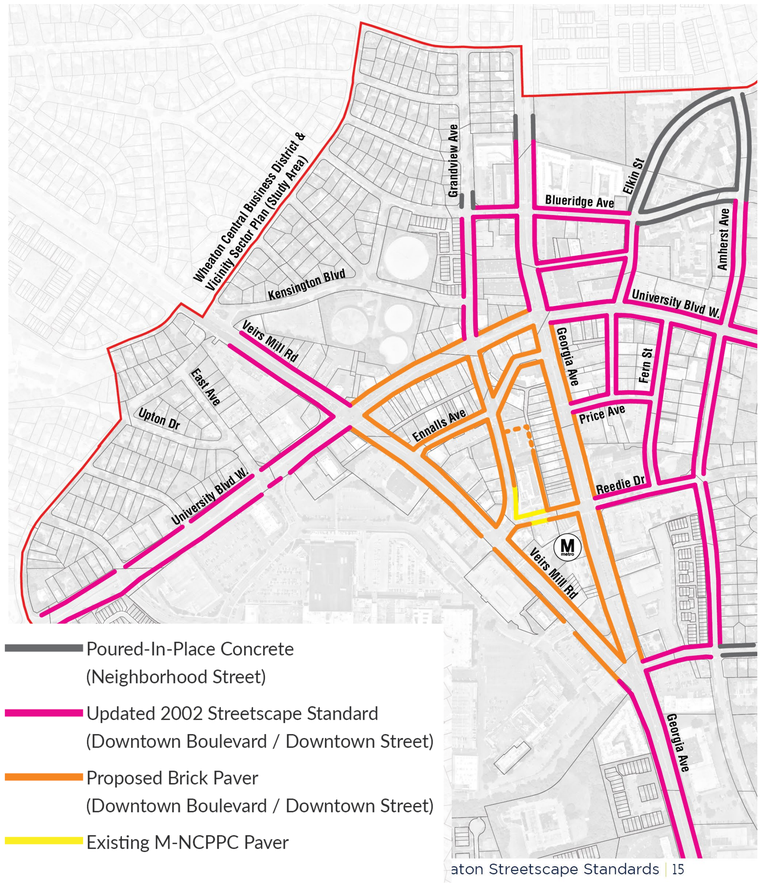
Wheaton
DOWNTOWN STUDY

Conceptos de pavimentación explorados



CONCEPTO 1

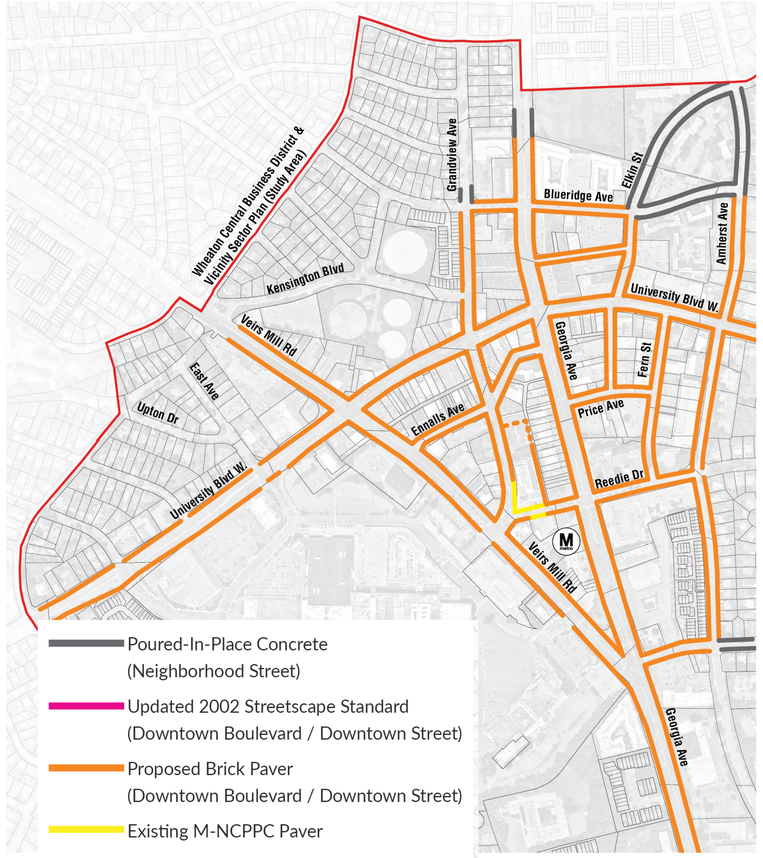
- Se basa en los estándares de paisaje urbano de Wheaton de 2002.
- Actualiza los estándares de paisaje urbano para que sean más claros y concisos (3 condiciones y calles
- del vecindario).
- Presenta variación en el material de pavimentación que coordina con la plaza de la MNCPPC.



aton Streetscape Standards | 15

CONCEPTO 2

- Reemplaza los estándares de paisaje urbano de Wheaton de 2002 utilizando materiales de ladrillo que coinciden con el desarrollo reciente de la MNCPPC, solo en el “Triángulo central”.
- Se basa en los estándares de paisaje urbano de Wheaton de 2002 en las áreas fuera del “Triángulo central”.
- Actualiza los estándares de paisaje urbano para que sean más claros y concisos (3 condiciones y calles del vecindario).
- Presenta variación en el material de pavimentación que recuerda la plaza de la MNCPPC.

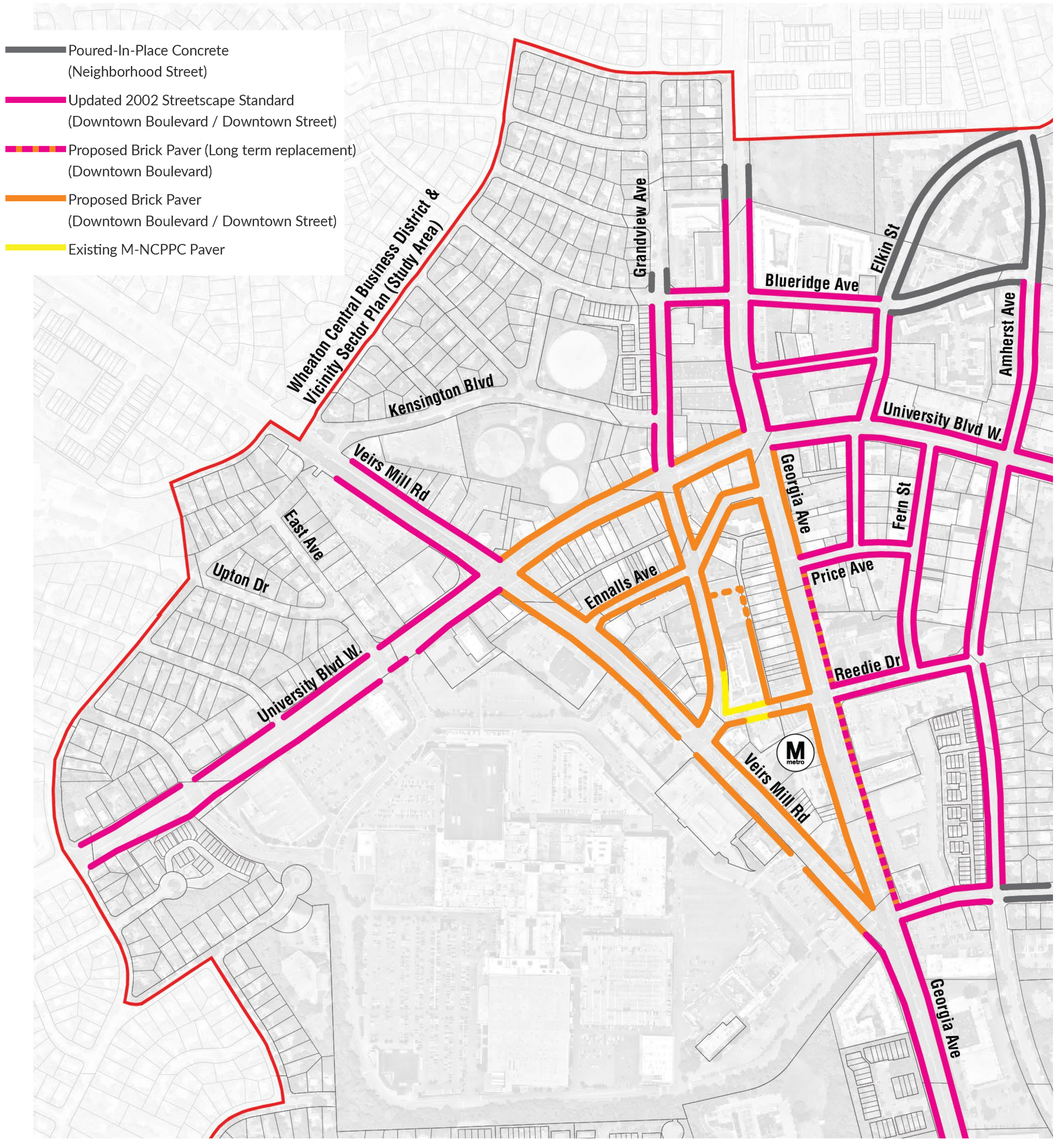


CONCEPTO 3

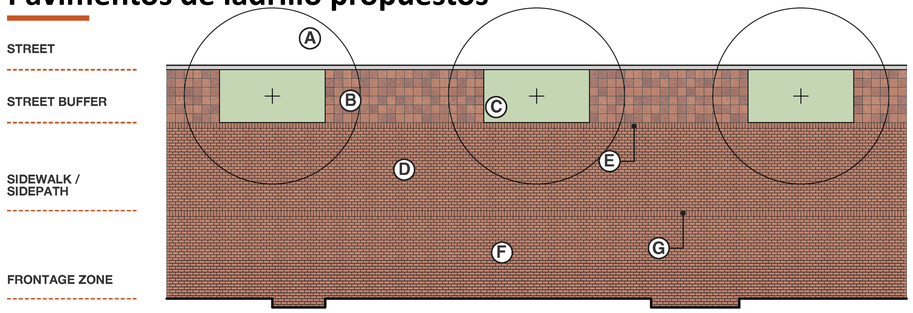
- Reemplaza los estándares de paisaje urbano de Wheaton de 2002 utilizando materiales de ladrillo que coinciden con el desarrollo reciente de MNCPPC.
- Actualiza los estándares de paisaje urbano para que sean más claros y concisos (2 condiciones y calles del vecindario).
- Presenta variación en el material de pavimentación que recuerda la plaza de la MNCPPC.

Wheaton
DOWNTOWN STUDY

Concepto de preferencia: pavimentación



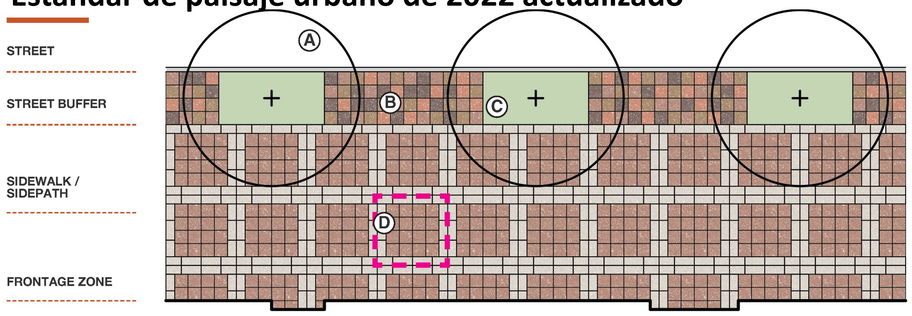
Pavimentos de ladrillo propuestos



	Downtown Boulevard	Downtown Street
STREET BUFFER	• 8' default; 6' min.	• 6'; 11' if shared w/ street parking
SIDEWALK / SIDEPATH	• 15' default; 10' min.	• 10' default; 8' min.
FRONTAGE ZONE	• 10' default; 0' min.	• 10' default; 0' min.

- (A) Street tree, 30' o.c. typical.
- (B) 8"x8" Brick pavers, stacked bond.
- (C) Tree / planting well
- (D) 4"x8" Brick Paver, running bond.
- (E) 4"x8" Brick Paver, soldier course at transition between street buffer and sidewalk.
- (F) 4"x8" Brick Paver, running bond.
- (G) 4"x8" Brick Paver, soldier course at transition between sidewalk and frontage zone.

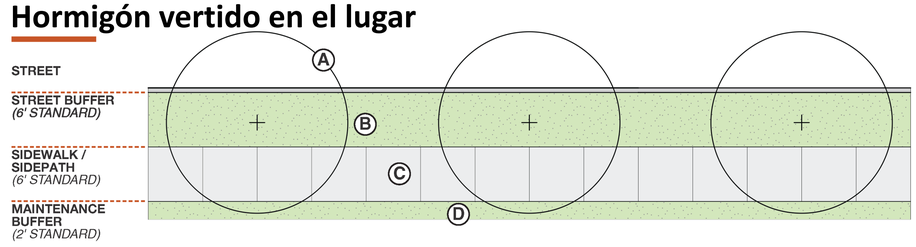
Estándar de paisaje urbano de 2022 actualizado



	Downtown Boulevard	Downtown Street
STREET BUFFER	• 8' default; 6' min.	• 6'; 11' if shared w/ street parking
SIDEWALK / SIDEPATH	• 15' default; 10' min.	• 10' default; 8' min.
FRONTAGE ZONE	• 10' default; 0' min.	• 10' default; 0' min.

- (A) Street tree, 30' o.c. typical.
- (B) 18"x18" Hanover Pavers (color varies), stacked bond.
- (C) Tree / planting well
- (D) 8'x8' Wheaton Standard Paving Module

Hormigón vertido en el lugar



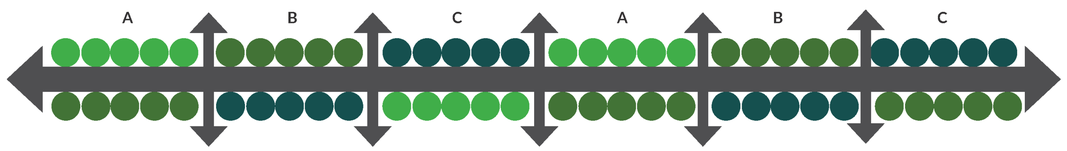
- (A) Street tree, 30' o.c. typical.
- (B) Continuous Lawn Panel.
- (C) PIP Concrete Sidewalk
- (D) 2' Maintenance Buffer

Concepto actual

- Reemplaza los estándares de paisaje urbano de Wheaton de 2002 utilizando materiales de ladrillo que coinciden con el desarrollo reciente de la MNCPPC, solo en el "Triángulo central".
- Se basa en los estándares de paisaje urbano de Wheaton de 2002 en las áreas fuera del "Triángulo central" para que sean más claros y concisos (3 condiciones y calles del vecindario).

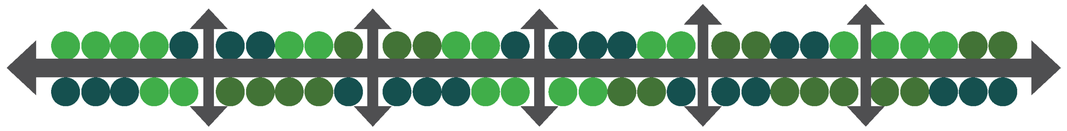
Wheaton
DOWNTOWN STUDY

Concepto de preferencia: árboles y pavimentos



“Los bulevares”: Veirs Mill Rd, Georgia Ave. y University Ave.

Opción A: mezcla de árboles grandes que varían según la cuadra y plantados aproximadamente a 30 pies desde el centro. Coordinar patrones de plantación de árboles como parte de proyectos de remodelación y mejora de corredores en curso.



Opción B: mezcla de tres especies grandes plantadas aproximadamente a 30 pies desde el centro. No se plantan más de cinco árboles de la misma especie consecutivamente.

Calle pública típica

Mezcla de tres a cinco especies de árboles de tamaño mediano plantadas aproximadamente a 30 pies desde el centro. No se plantan más de cinco árboles de la misma especie consecutivamente.

Calles privadas

Patrón flexible de plantación de árboles urbanos. Si bien el espacio puede ser irregular, la densidad de árboles debe alcanzar lo más cerca posible del 100 % del dosel arbóreo.

Roble sauce Hightower

Oaks

Olmo americano Valley Forge

Elms

Arce rojo de la gloria de octubre

Palo fierro persa

Abedul de río DuraHeat

3-5 Species Mix

Type 1: Shrub Examples

Ilex glabra compacta

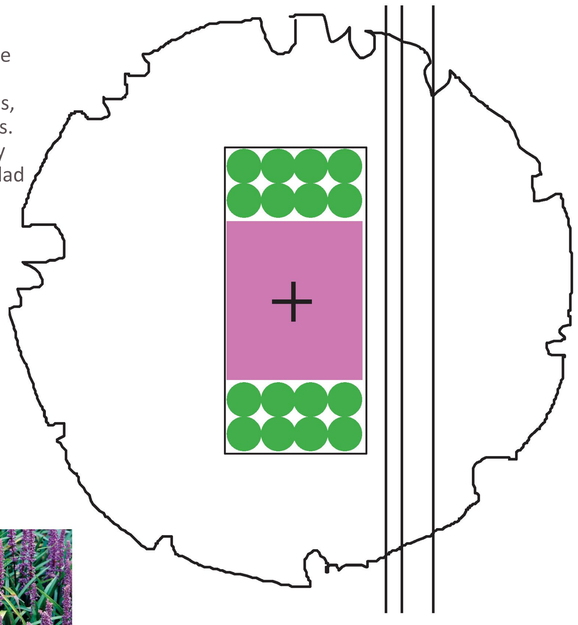
Baya de invierno compacta

La plantación de monte bajo debe incluir plantaciones llamativas, abundantes y coloridas. Las capas de texturas y colores agregan variedad y carácter al paisaje urbano.

Type 2: Ornamental Grass Examples

Salvia de Pensilvania

Liriope



Ejemplo de diseño de plantación de árbol

OPORTUNIDADES

1. Se ha creado un enfoque de plantación de árboles en las calles que diversificará el dosel arbóreo del distrito urbano sin restarle importancia a la claridad visual del paisaje urbano.
2. A medida que el área continúa evolucionando, brindar oportunidades para aumentar el dosel arbóreo contribuirá al buen comportamiento de los peatones y ayudará a crear un sentido de lugar identificable.
3. Se deben colocar canteros de plantas dentro de los entornos del paisaje urbano para crear un efecto exuberante y pleno.
4. Las macetas movibles pueden incluir flores anuales y perennes para proporcionar interés visual.
5. Los divisores de calzadas con plantas deben enfatizar la continuidad a lo largo de los corredores y deben incluir paisajismo, iluminación y arte cívico.

Wheaton
DOWNTOWN STUDY

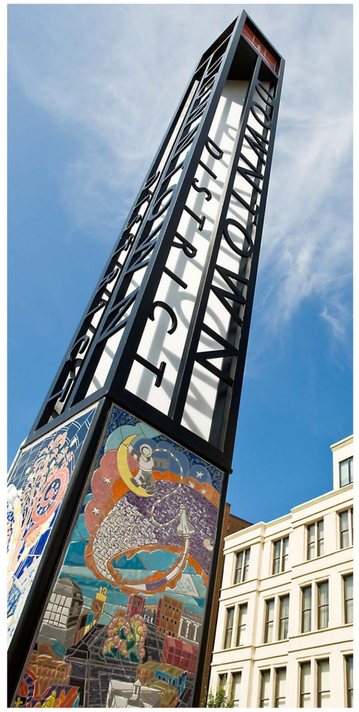
Concepto de preferencia: creación de entornos urbanos

Gestión de aguas pluviales

Divisores centrales planificados e ingeniosos en la calzada

Árboles de calle; macetas movibles y colgantes

Arte cívico



Señalización de calzadas

SPECIAL LIGHTING

Murales

Arte temporal/pintura callejera

Iluminación especial

Extensiones de aceras

OPORTUNIDADES

1. Proporcionar espacios de reunión para que los peatones se detengan, descansen, se orienten e interactúen. Estos espacios podrían contener bancos, plantaciones y receptáculos de basura/reciclaje.
2. Las calzadas del distrito urbano y las intersecciones de creación de entornos urbanos posibilitarán que se generen momentos especiales en el ámbito público.
3. Crear un ámbito público divertido, interesante y único que diferencie el área del centro de Wheaton y se base en la cultura artística emergente.
4. Las pautas de paisaje urbano identificarán varias oportunidades para incluir las artes y la cultura en toda el área de estudio.
5. El desarrollo de nuevos entornos de paisaje urbano dentro del distrito brinda la oportunidad de incorporar la gestión ambiental a través del diseño.

Wheaton DOWNTOWN STUDY

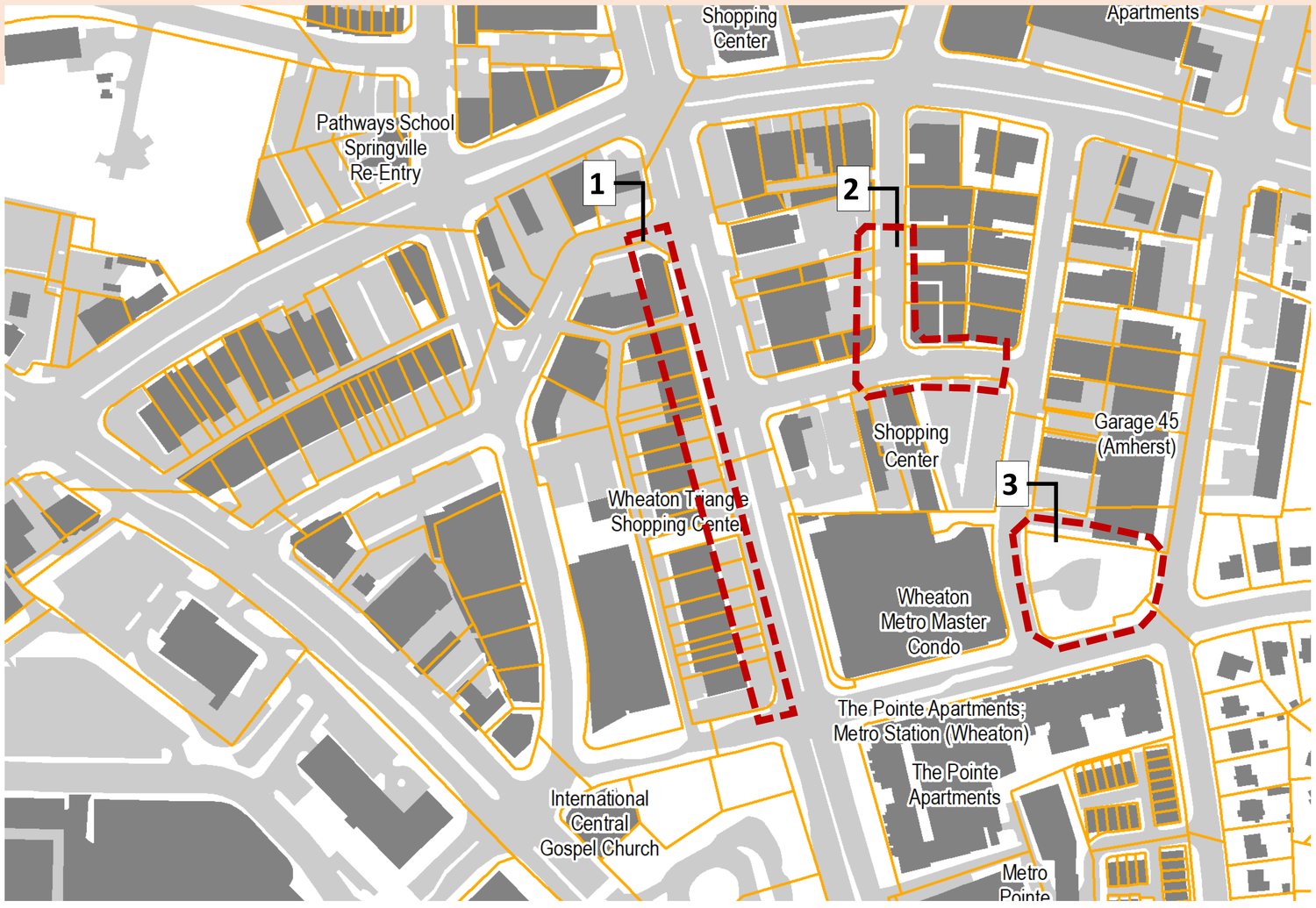
Áreas de mejora

Prioridades

- **Identificar mejoras en ubicaciones estratégicas adecuadas para su implementación a través del Programa de mejoras de capital (Capital Improvements Program, CIP).**
- **Las mejoras deben optimizar el espacio abierto existente, crear un nuevo espacio abierto o mejorar la accesibilidad para peatones.**

Proyectos potenciales:

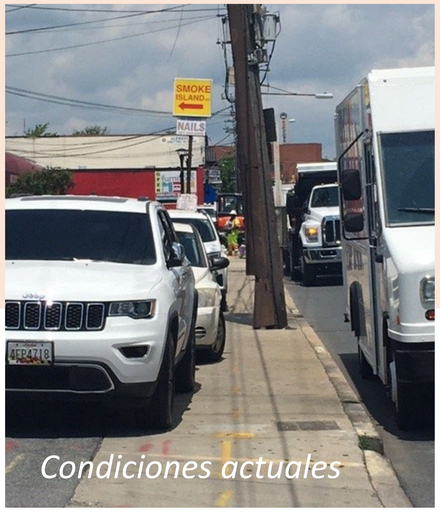
1. Mejorar la fachada de Georgia Ave entre Reedie Drive y Ennalls Ave
2. Convertir Price Street Street Streetery en una calle compartida
3. Mejorar Wheaton Veterans Park para incluir servicios adicionales



Wheaton DOWNTOWN STUDY

Áreas de mejora

Área 1: fachada de Georgia Avenue



Condiciones actuales

Condiciones actuales

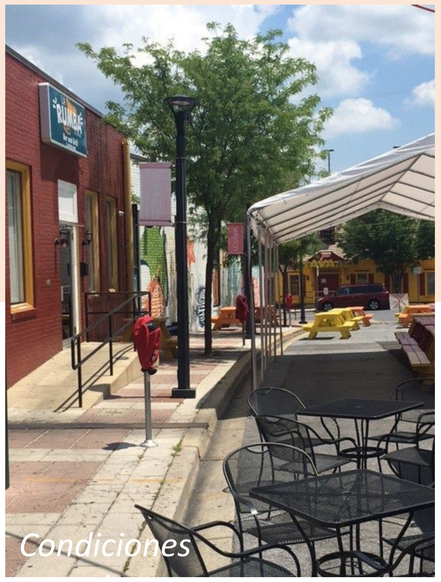
Posible mejora

Posible mejora

Posibles mejoras:

1. Mejorar la fachada de Georgia Ave entre Reedie Drive y Ennalls Ave
2. Servicios públicos subterráneos
3. Mejorar la acera y proporcionar una zona de protección con plantas donde sea factible.

Área 2: Price Avenue Streetery


Condiciones

Condiciones

Ejemplo de extensión de acera

Ejemplo de calle compartida

Posibles mejoras:

1. Considerar un entorno plano que integre estacionamiento, iluminación y paisajes.
2. Considerar una instalación de extensiones de acera protegidas como una solución provisional.

Áreas de mejora

Área 3: Wheaton Veterans Urban Park

Memorial Plaza

Parque existente

Entrada a la plaza

Ideas para sentarse en el parque Edge

Posibles mejoras:

1. Considerar mejorar la fachada del parque de Reedie Drive agregando asientos y paisajes.
2. Considerar mejoras en la superficie para caminar en el área de las mesas a lo largo del área norte del parque.
3. Considerar una protección adicional entre el parque y el acceso al estacionamiento adyacente.

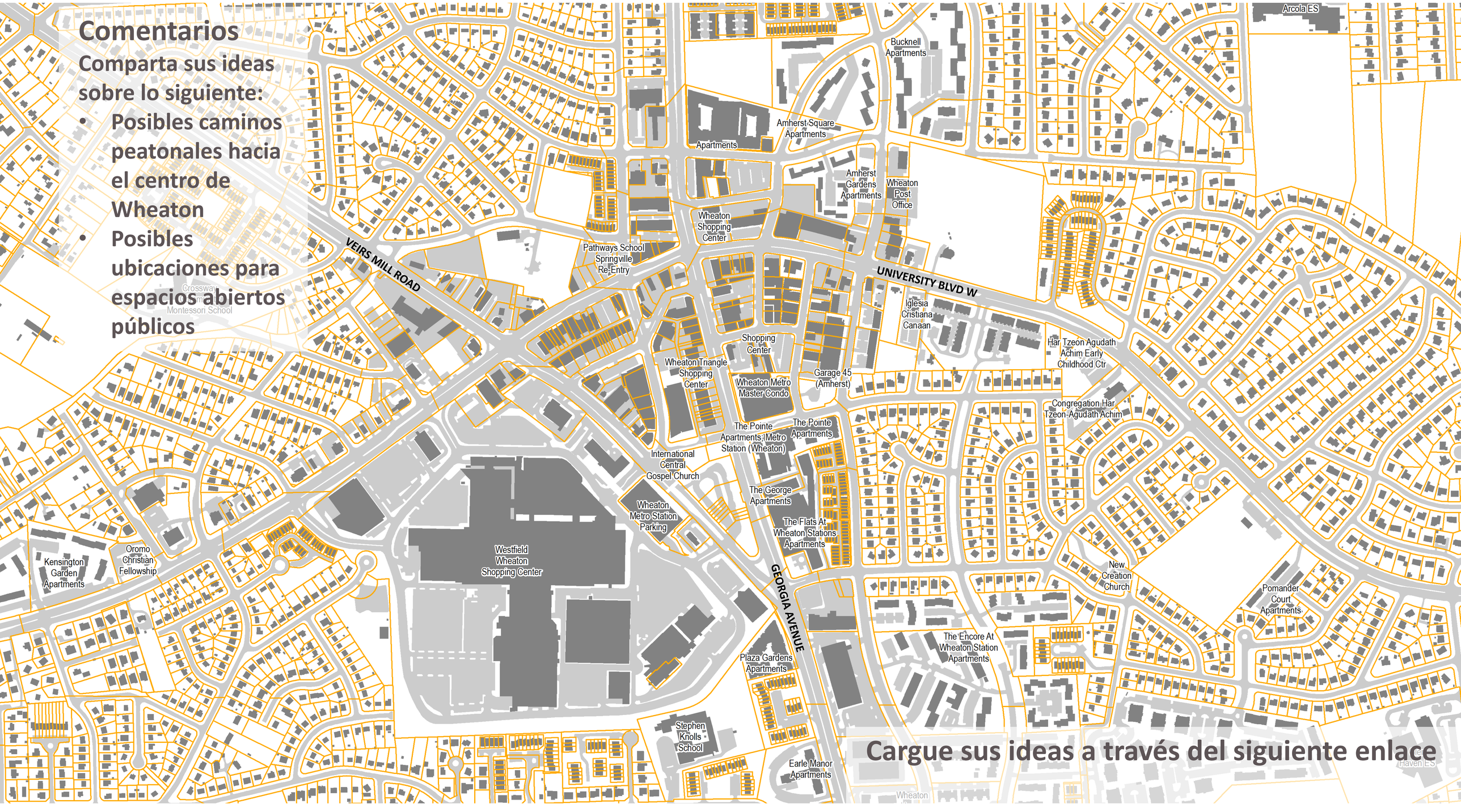
Wheaton
DOWNTOWN STUDY

Conexiones | Ubicaciones de espacios abiertos

Comentarios

Comparta sus ideas sobre lo siguiente:

- **Posibles caminos peatonales hacia el centro de Wheaton**
- **Posibles ubicaciones para espacios abiertos públicos**



Cargue sus ideas a través del siguiente enlace

Wheaton DOWNTOWN STUDY

Conexiones | Ubicaciones de espacios abiertos

Comentarios

Comparta sus ideas sobre lo siguiente:

- **Posibles caminos peatonales hacia el centro de Wheaton**
- **Posibles ubicaciones para espacios abiertos públicos**

Cargue sus ideas a través del siguiente enlace