

# Lo que hemos escuchado de usted hasta ahora



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

PLANIFICACIÓN DE PUERTAS ABIERTAS

Desde septiembre de 2021, hemos escuchado a más de 550 miembros de la comunidad hablar sobre lo que quieren que suceda en el futuro del Área del Plan. El resumen completo de lo que escuchamos se puede encontrar en la Actualización de participación comunitaria.

## CONCLUSIONES CLAVE



A los residentes les gusta vivir en Takoma Park



Deseo de vivienda asequible en el campus de Washington Adventist



Preocupación por la pérdida del hospital, el deseo de atención de urgencia o la permanencia en la clínica de salud



Deseo de opciones de tiendas minoristas transitables a pie en Washington Adventist Campus, específicamente una tienda de comestibles



Sligo Creek Stream Valley Park es un activo importante que debe protegerse



Deseo de comodidades públicas en Washington Adventist Campus, como un espacio para reuniones comunitarias, gimnasio y piscina



**Los planes maestros** son análisis integrales requeridos legalmente para cambiar la zonificación. Documentan una visión a 20 años para el desarrollo físico de un área del plan y hacen recomendaciones para ayudar a implementar esa visión.

## ¿Qué hacen los planes maestros de CAN?

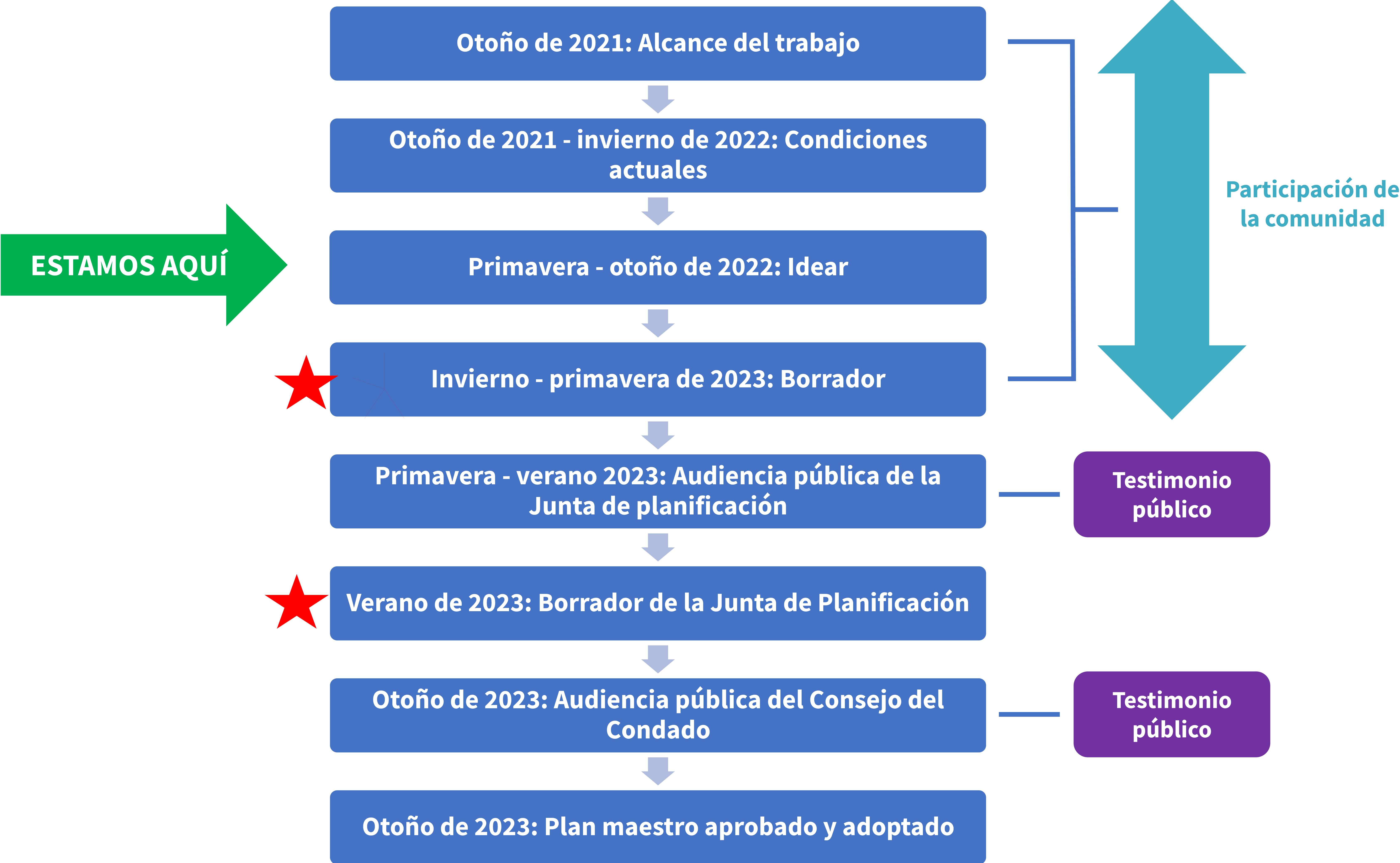
- Guiar el desarrollo privado y la inversión pública.
- Hacer recomendaciones sobre el uso de la tierra, la zonificación, los parques y los espacios abiertos, el transporte, el medioambiente, el diseño y los recursos históricos.

## ¿Qué NO PUEDEN hacer los planes maestros?

- Forzar la reurbanización.
- Determinar ubicaciones específicas para ciertos negocios.



# Cronograma del Plan



★ Requiere la resolución del apoyo del Concejo Municipal de Takoma Park

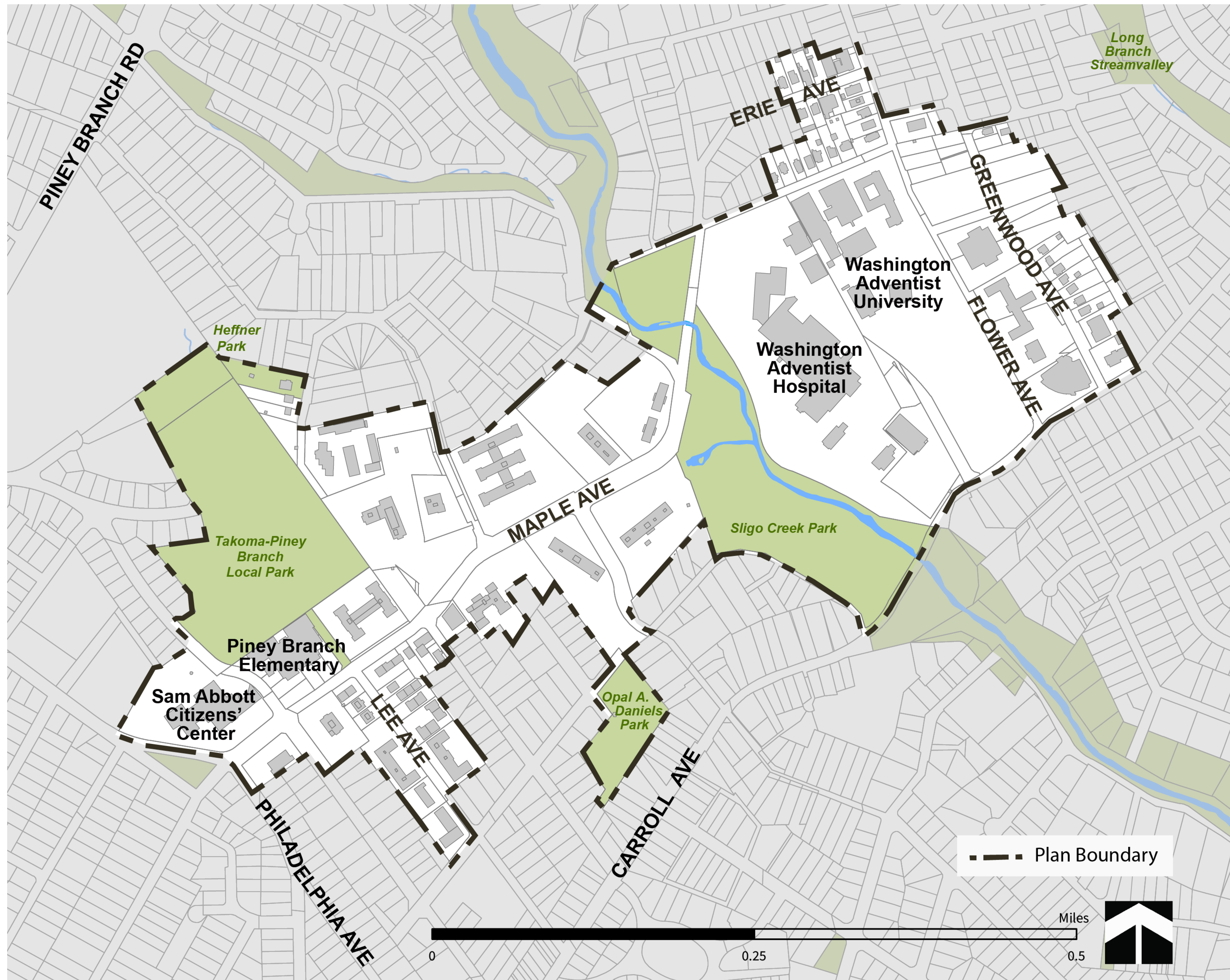


# Límite del Plan



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

PLANIFICACIÓN DE PUERTAS ABIERTAS



El alcance del trabajo y los límites del plan fueron aprobados por la Junta de Planificación del Condado de Montgomery el 30 de septiembre de 2021.

El Límite del Plano incluye varios puntos de referencia de la comunidad:

- La Universidad Adventista de Washington (Washington Adventist University, WAU)
- Sitio anterior del Washington Adventist Hospital
- Escuela Primaria Piney Branch
- Centro de Ciudadanos de Sam Abbott

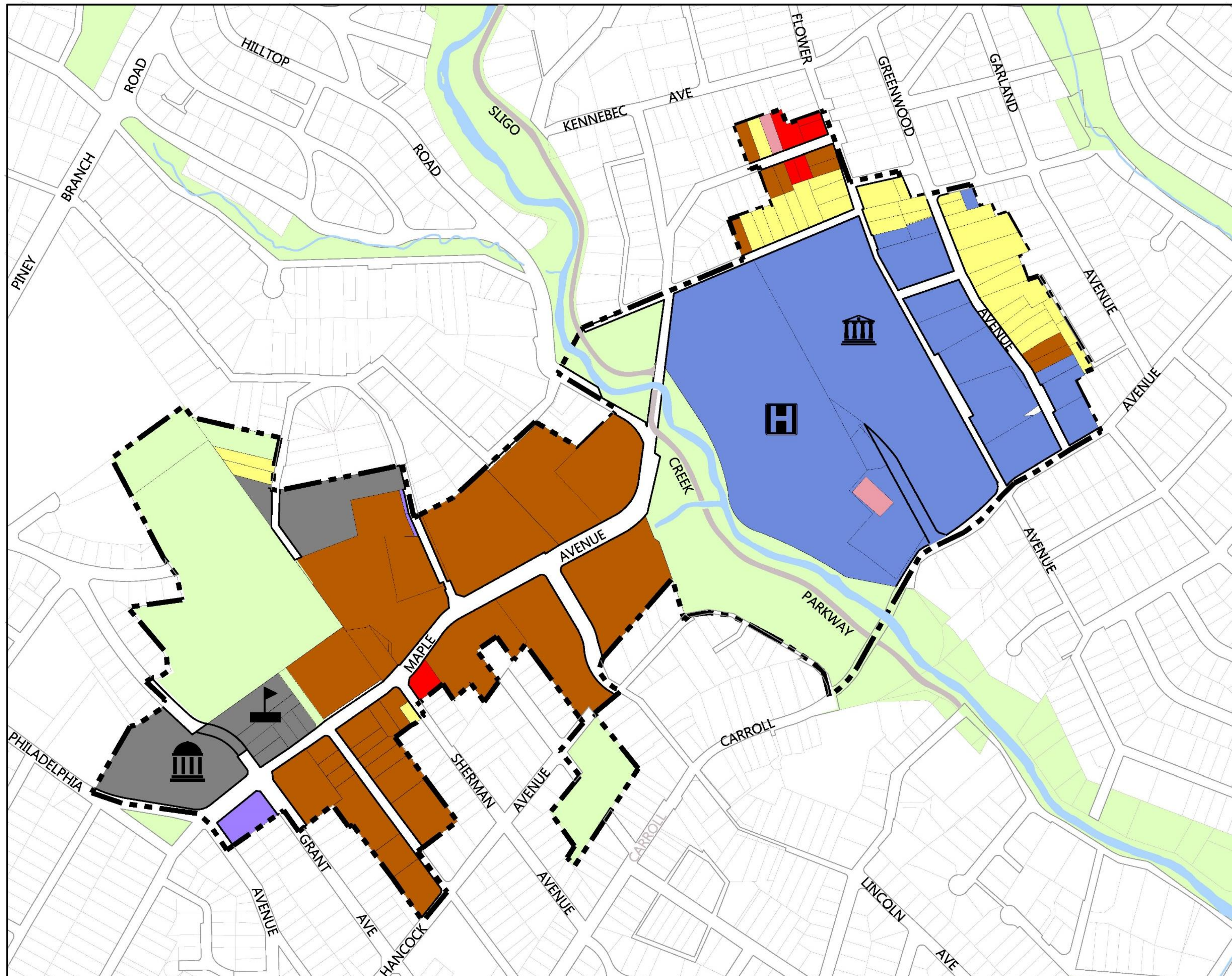


# Uso de la tierra existente



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

PLANIFICACIÓN DE PUERTAS ABIERTAS



-  Piney Branch Elementary School
-  Washington Adventist University
-  Washington Adventist Hospital
-  Centro de Ciudadanos de Sam Abbott
-  Familia única
-  Multifamiliar
-  Minoristas
-  Oficinas
-  Institucional/Comunidad Instalación
-  Gobierno
-  Servicios públicos
-  Parques
-  Límite del área de planificación

0 500'



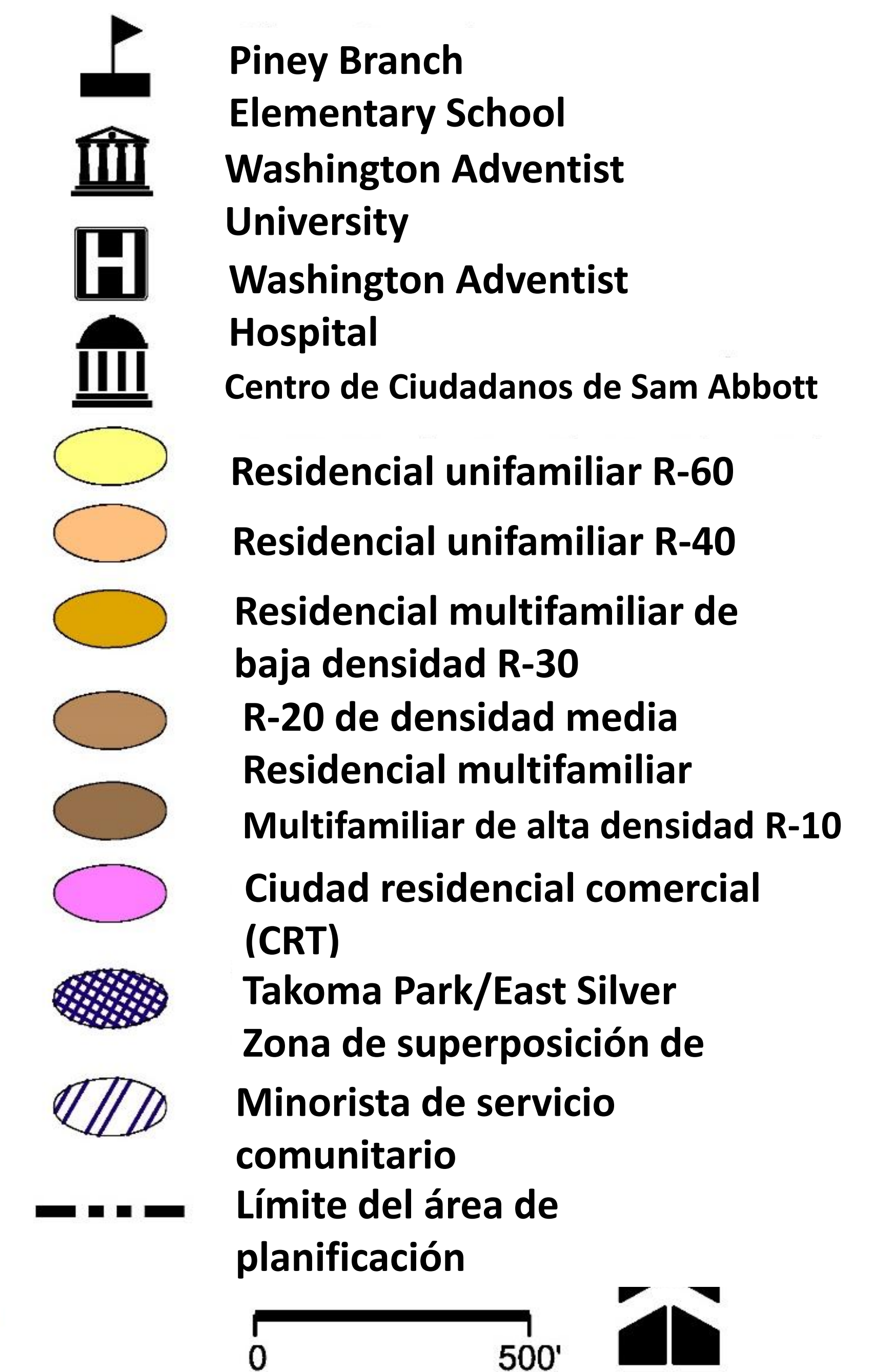
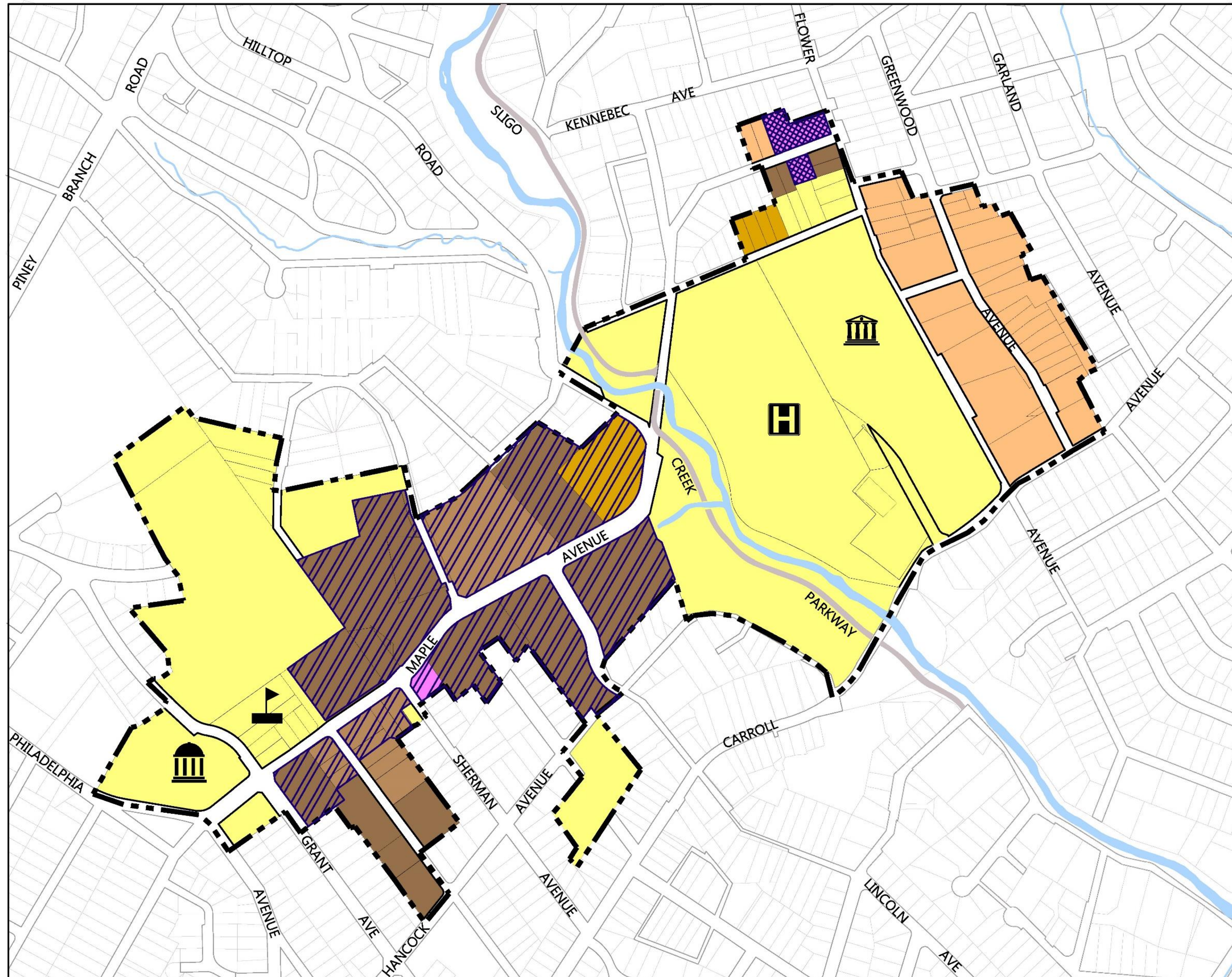


# Zonificación existente



Takoma Park  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

PLANIFICACIÓN DE PUERTAS ABIERTAS



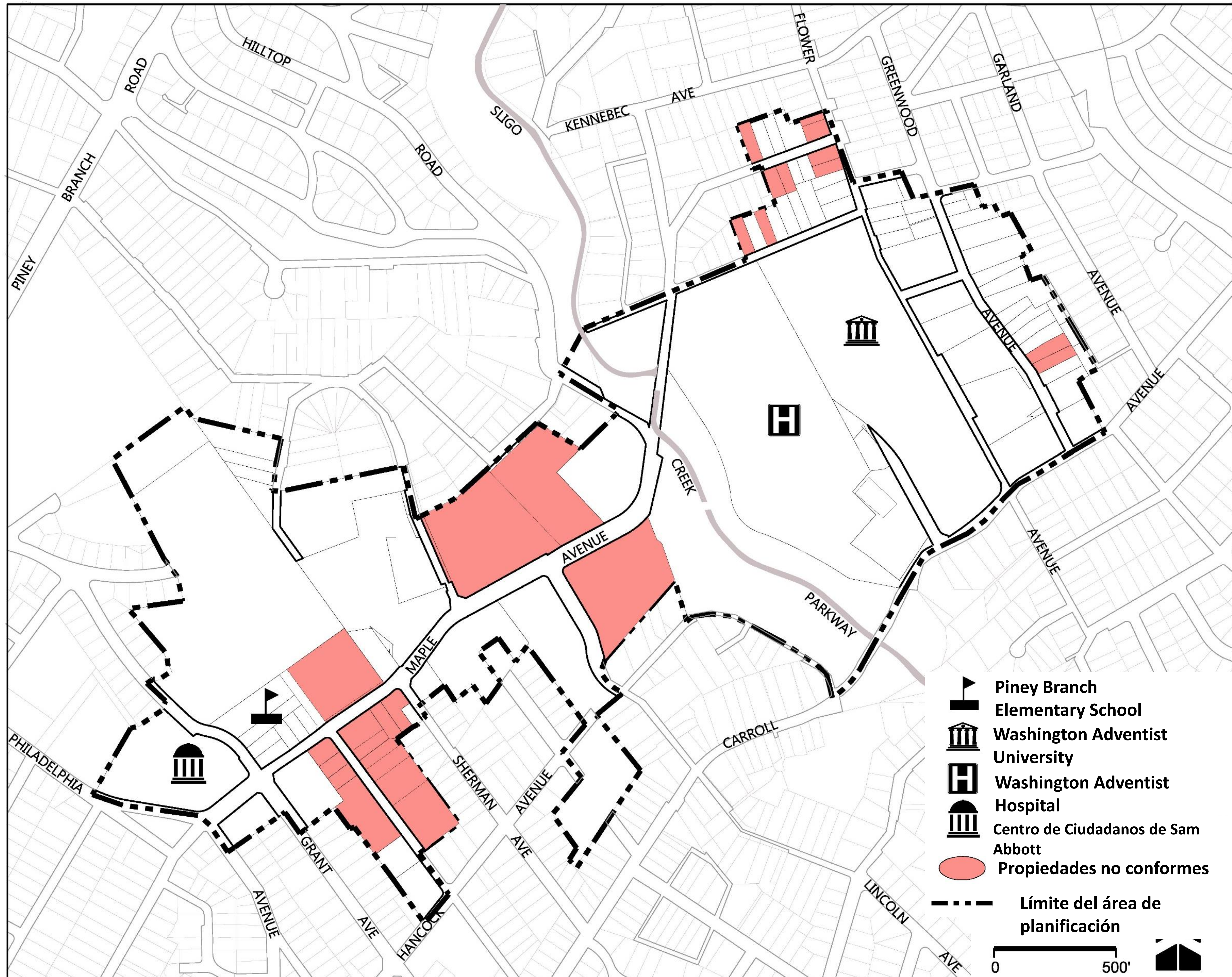


# Propiedades no conformes



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

PLANIFICACIÓN DE PUERTAS ABIERTAS



## ¿Qué es una propiedad no conforme?

Una propiedad en la que el edificio existente ya no cumple (no cumple) con los requisitos del código de zonificación.

## ¿Por qué hay propiedades no conformes?

Las propiedades no conformes generalmente ocurren cuando la ordenanza de zonificación se actualiza después de que se construye un edificio y los estándares han cambiado. Las propiedades que no cumplen con las nuevas regulaciones están etiquetadas como no conformes.

## ¿Por qué es importante esto?

El proceso de Enmienda del plan maestro menor es una oportunidad para revisar la zonificación de propiedades no conformes y determinar si la zonificación debe cambiarse para que los edificios existentes se ajusten.



## ¿Qué es una “zona”?

Clasificación legal que regula los usos de la tierra y los parámetros físicos de los edificios en una propiedad. Estos parámetros incluyen la densidad (cuánto edificio), la altura (qué tan alto) y la ubicación en un sitio (qué tan lejos se encuentra de las líneas de la propiedad), entre otros. La densidad puede definirse como un tamaño mínimo de lote, un número máximo de unidades de vivienda permitidas por acre de terreno o una relación máxima del área del piso.

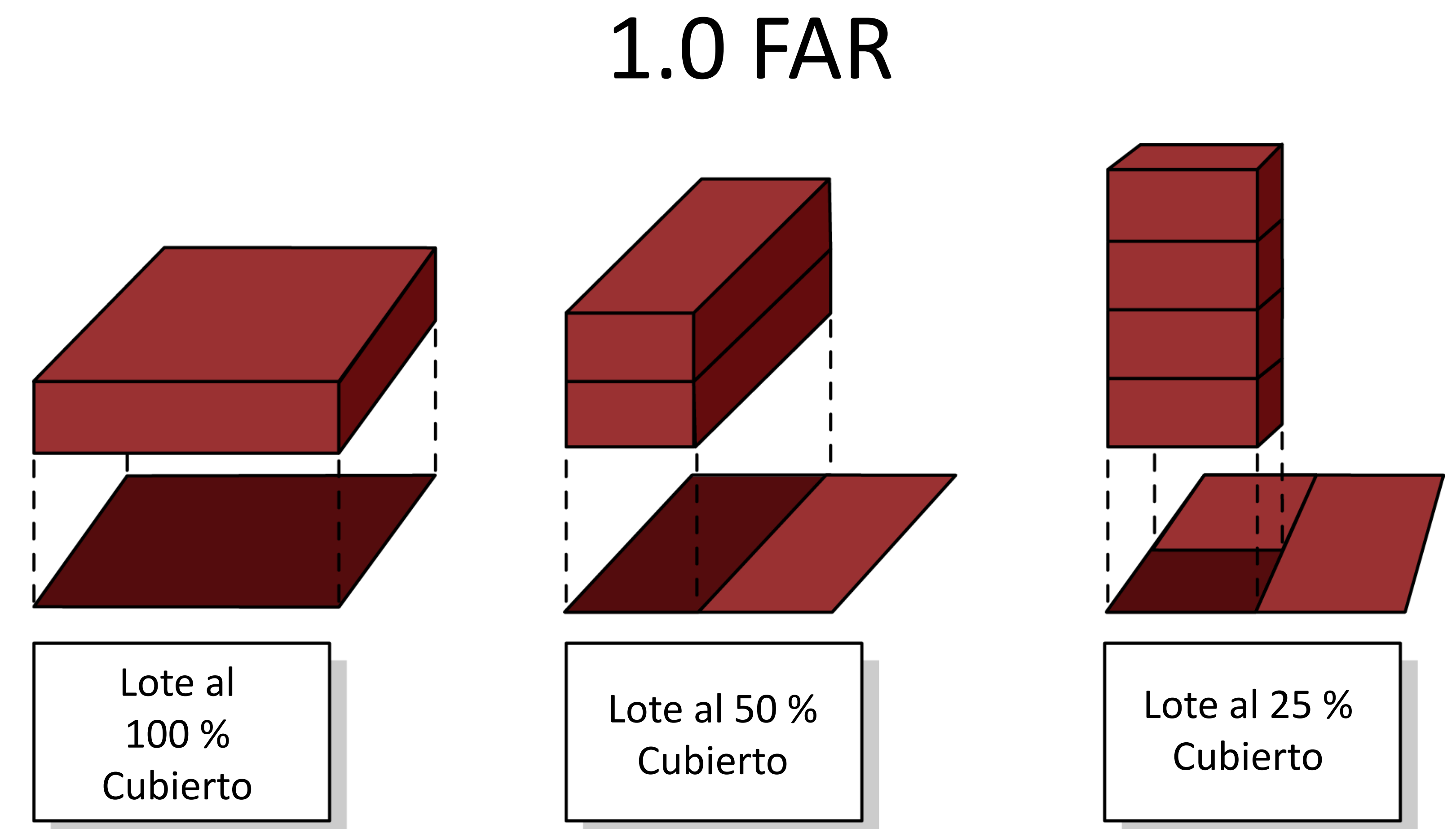
## ¿Qué es la relación del área del piso (FAR)?

La relación del área del piso es una medida de la densidad de desarrollo. Un FAR más alto significa que se permite un desarrollo más denso en una propiedad. FAR es relación de la superficie bruta de un edificio con respecto al área del lote en el que se encuentra.

Por ejemplo, en una propiedad (tierra) que tiene un área de 50,000 pies cuadrados y un FAR de 1.0, alguien podría construir un edificio con un máximo de 50,000 pies cuadrados. Como se muestra a la derecha, esta cantidad de área construable podría caber en un edificio de un piso que cubra toda la propiedad, o en un edificio más alto que cubra menos de la propiedad.

## ¿Qué es una zona superpuesta?

Una zona mapeada que impone un conjunto de requisitos o restricciones además de los de la zona subyacente. La tierra se desarrolla bajo las condiciones y los requisitos de la zona subyacente y la zona de superposición.



**Relación del  
área del piso  
(FAR)**

=

**Pies cuadrados  
del edificio**

**Pies cuadrados de tierra**

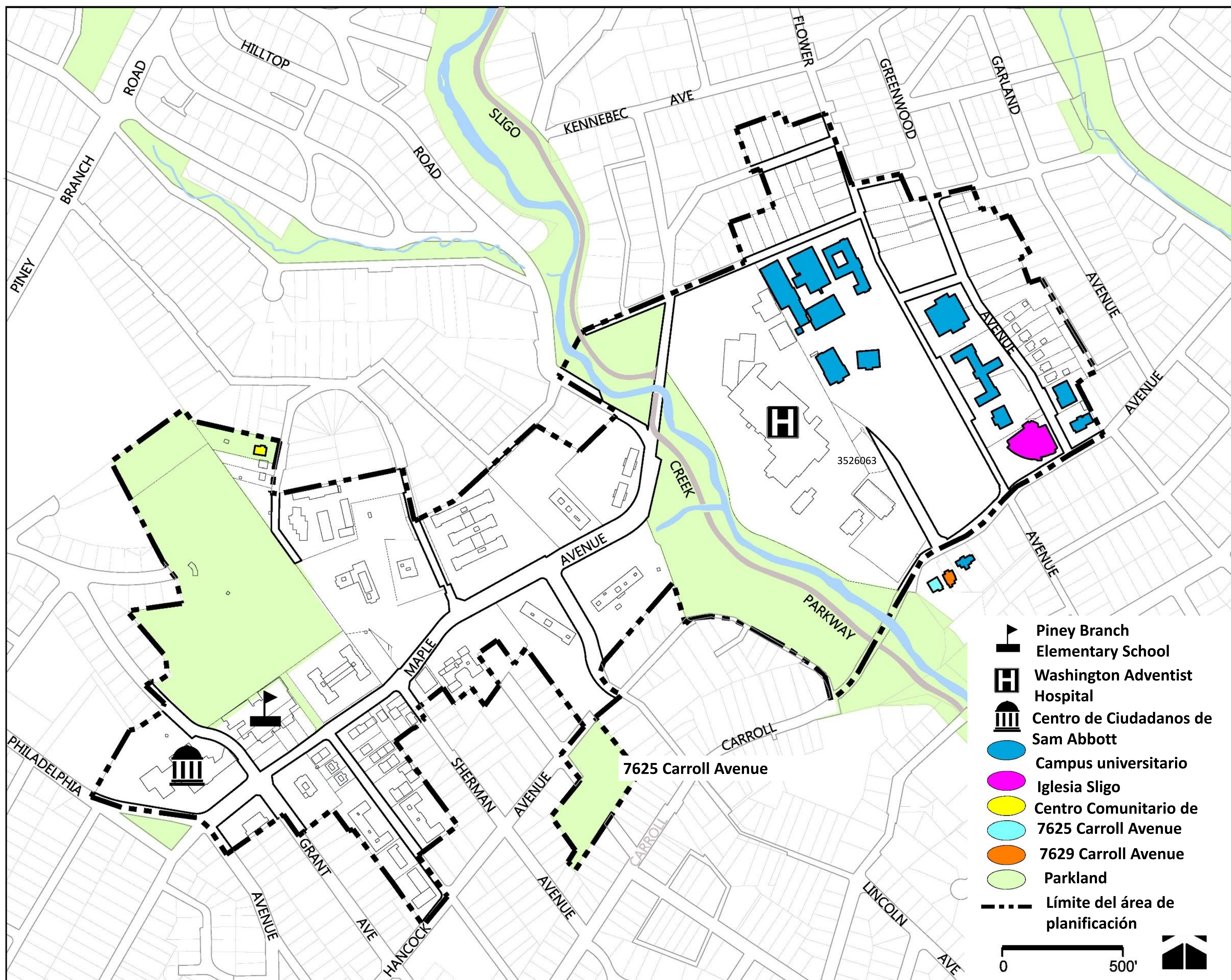


# Preservación histórica



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

PLANIFICACIÓN DE PUERTAS ABIERTAS



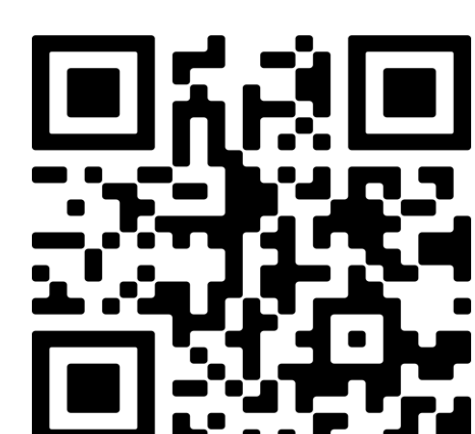
Para cada plan maestro, el personal desarrolla una narrativa de la historia de la comunidad, revisa los posibles sitios y/o distritos para la designación histórica e identifica oportunidades para explorar y celebrar la historia local en el Área del plan.

## ¿Cuáles son los pasos en el proceso de designación histórica?

La designación de recursos para el *Plan Maestro de Preservación Histórica* requiere la aprobación de la Comisión de Preservación Histórica, la Junta de Planificación y el Consejo del Condado. Hay oportunidades disponibles para comentarios públicos en cada paso del proceso.

## ¿Qué sitios y temas se están estudiando?

Los centros ya identificados para estudios futuros se muestran a la izquierda. Estos lugares reflejan el legado de la Iglesia Adventista del Séptimo Día y la herencia afroamericana del Parque Takoma. Hay más trabajo en curso para identificar posibles sitios y temas adicionales relacionados con la historia de la comunidad LGBTQ+, el medioambiente y las instalaciones públicas.



Escanee para obtener más información sobre los posibles sitios históricos y temas que estamos estudiando en el Área del Plan.



# ¡Denos su opinión!



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

PLANIFICACIÓN DE PUERTAS ABIERTAS

**Los puntos de referencia de la comunidad que son importantes para mí son (lugares, árboles, edificios, colinas, escuelas, etc.)...**



# El diseño sostenible basado en la naturaleza es...



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

PLANIFICACIÓN DE PUERTAS ABIERTAS



**Paneles de árbol profundos**



**Agricultura urbana**



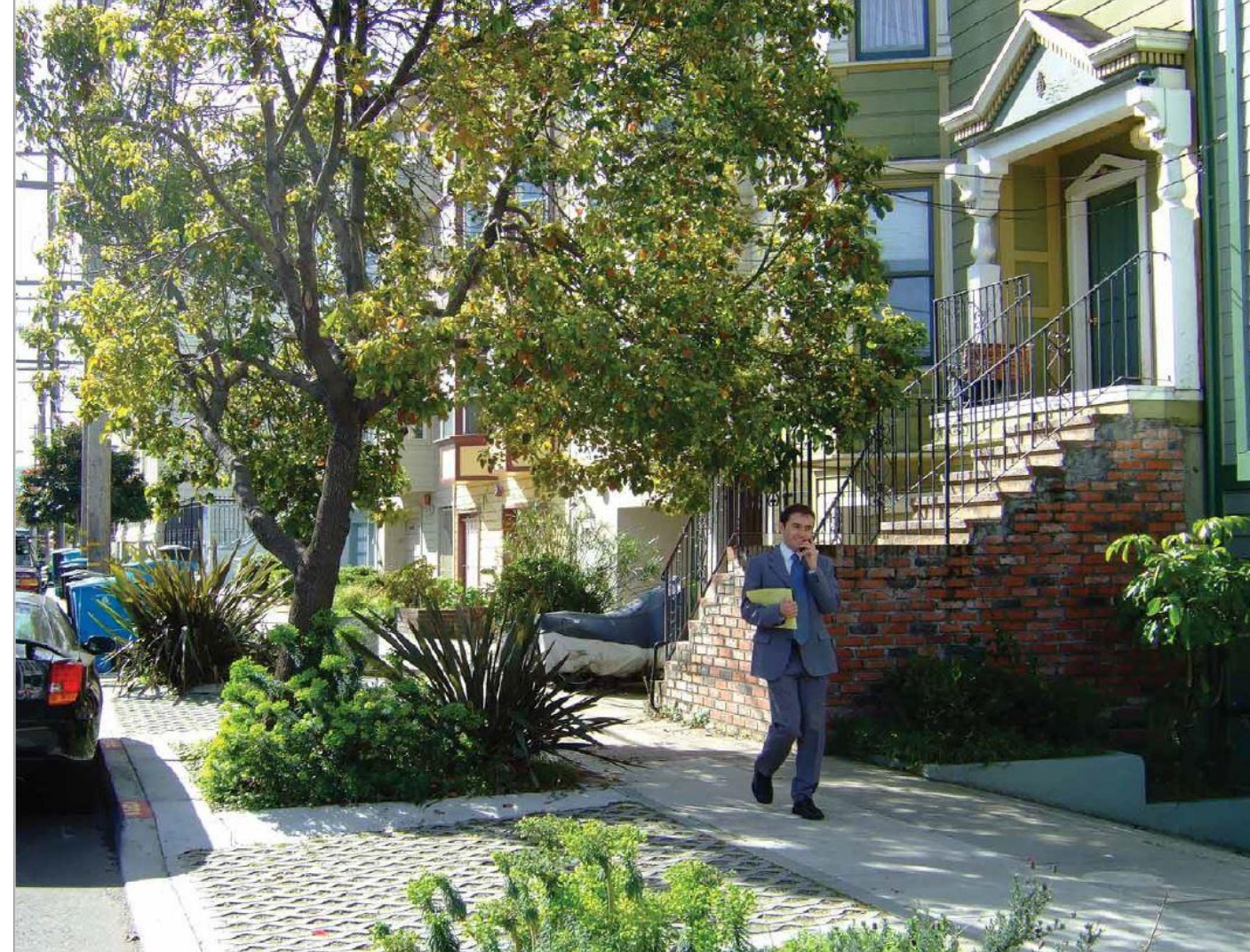
**Espacios de juego sombreados**



**Vegetación nativa estratificada**



**Vegetación integrada**



**Superficies porosas**



**Vida silvestre urbana**



**Techos verdes**



**Edificios sostenibles**



**Edificios orientados a la energía solar**



**Gestión integrada de aguas pluviales**



**Calles y bicicletas geniales**

**¿Qué tan importante es para usted el diseño basado en la naturaleza?**

**MUY IMPORTANTE**

**ALGO IMPORTANTE**

**NO ES IMPORTANTE EN ABSOLUTO**



# Gestión de aguas pluviales



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

PLANIFICACIÓN DE PUERTAS ABIERTAS

## Problemas causados por aguas pluviales no controladas:

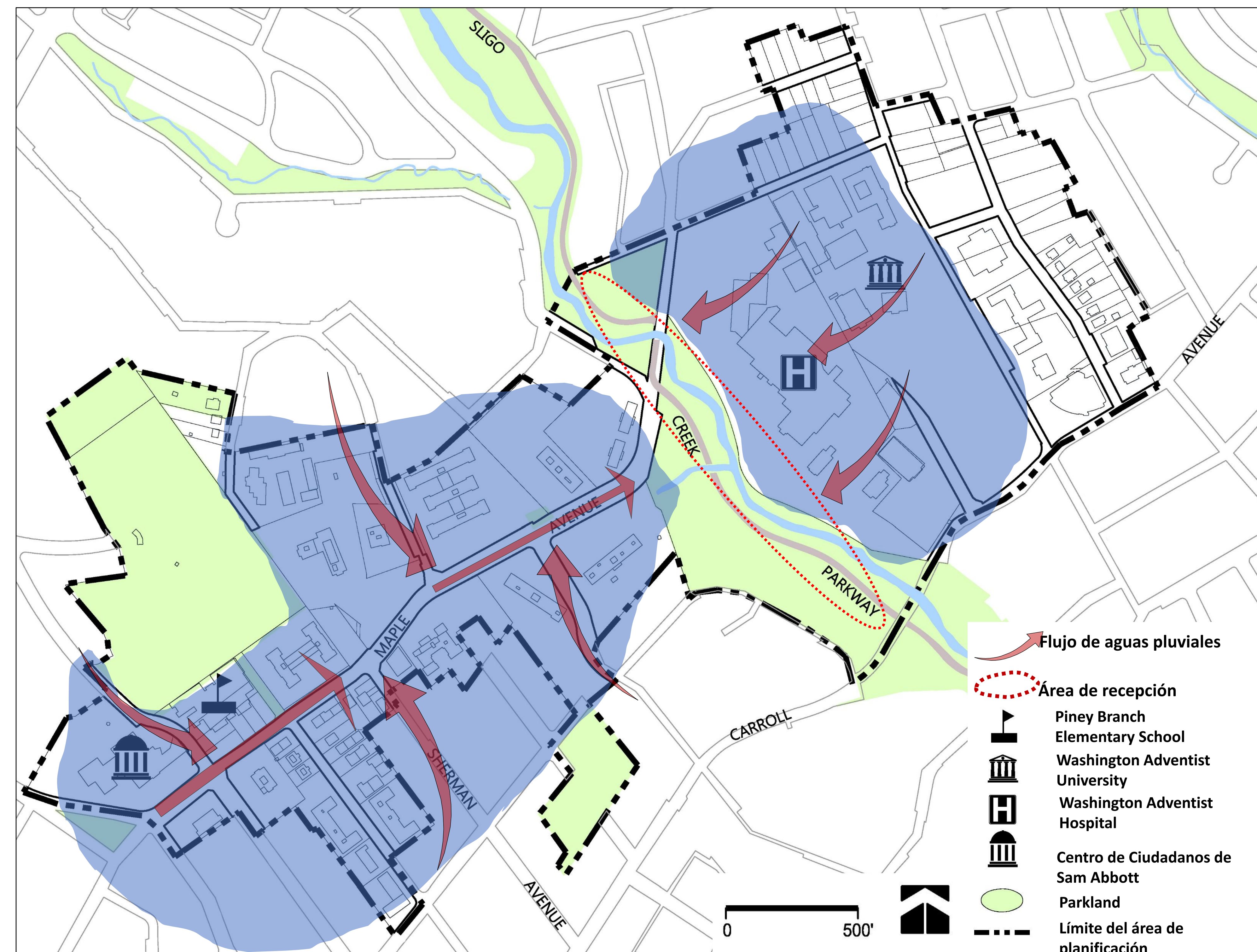
- Escorrentía sin tratar de carreteras y estacionamientos
- Inundaciones
- Menor calidad del agua
- Bancos de corriente erosionados
- Reducción de la vida acuática
- Pérdida de árboles



## Proceso de la ciudad de Takoma Park:

- Permiso de gestión de aguas pluviales para la construcción privada de:
  - Nuevas viviendas unifamiliares y adiciones de viviendas unifamiliares que interrumpen más de 5,000 pies cuadrados del sitio
  - Cualquier edificio comercial, residencial multifamiliar, industrial o institucional, independientemente del tamaño de la alteración
- La tarifa de servicios públicos de aguas pluviales para residentes de la ciudad apoya mejoras en calles/propiedades públicas
- Las casas existentes y otros edificios construidos antes de las reglas de gestión de aguas pluviales no son necesarios para gestionar las aguas pluviales

## Flujo de aguas pluviales dentro del área de planificación



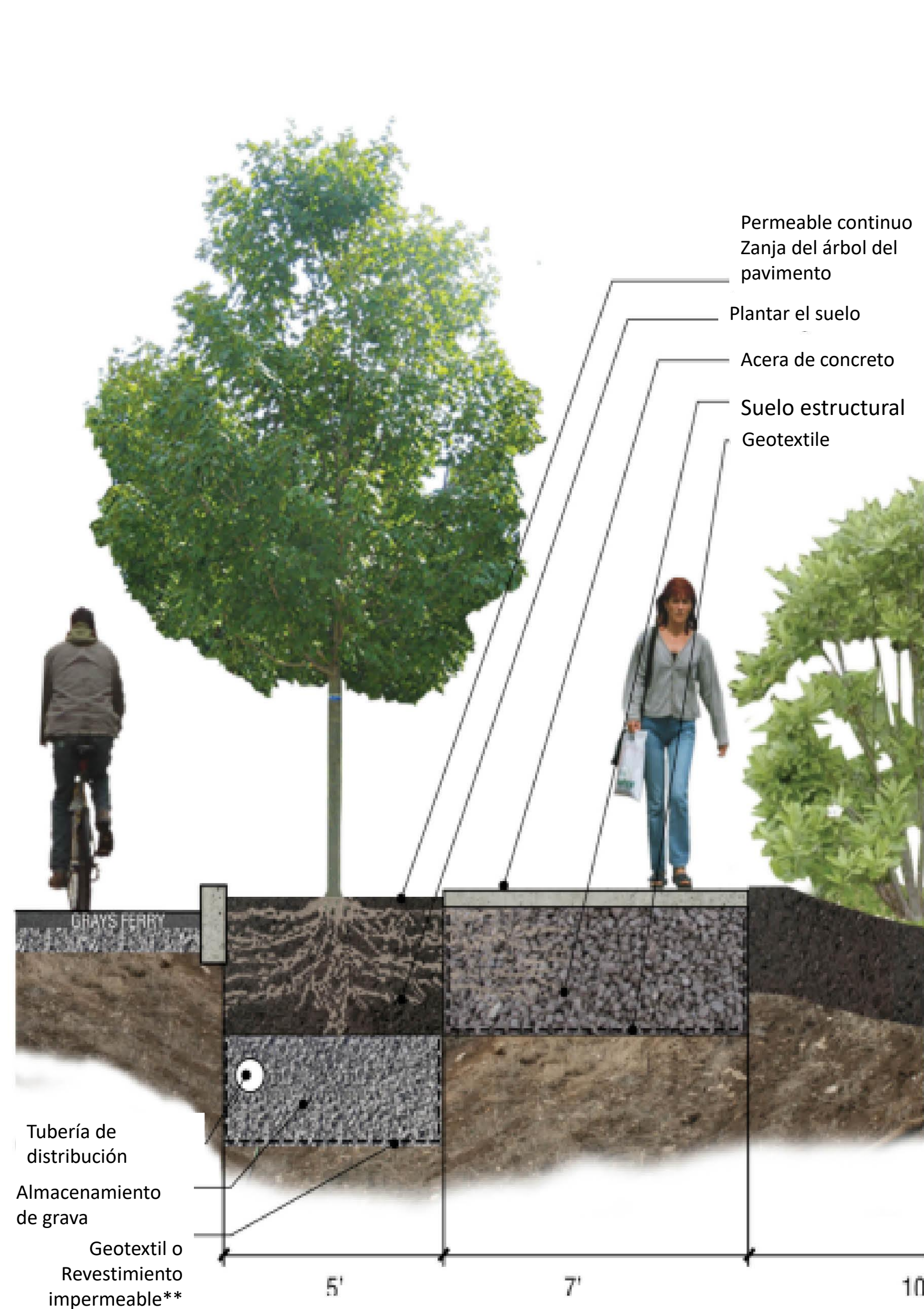


# Estrategias de gestión de aguas pluviales

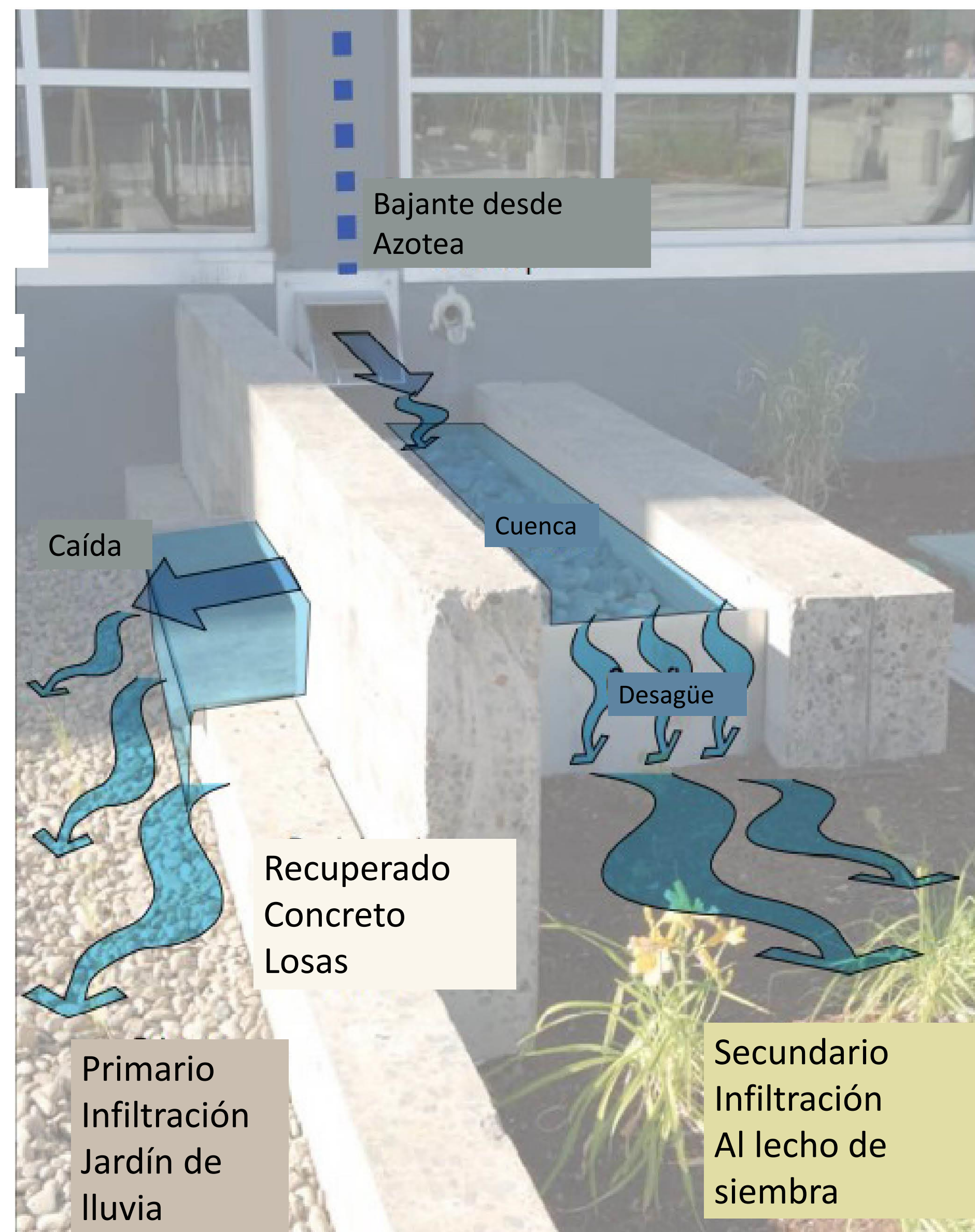


**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

PLANIFICACIÓN DE PUERTAS ABIERTAS



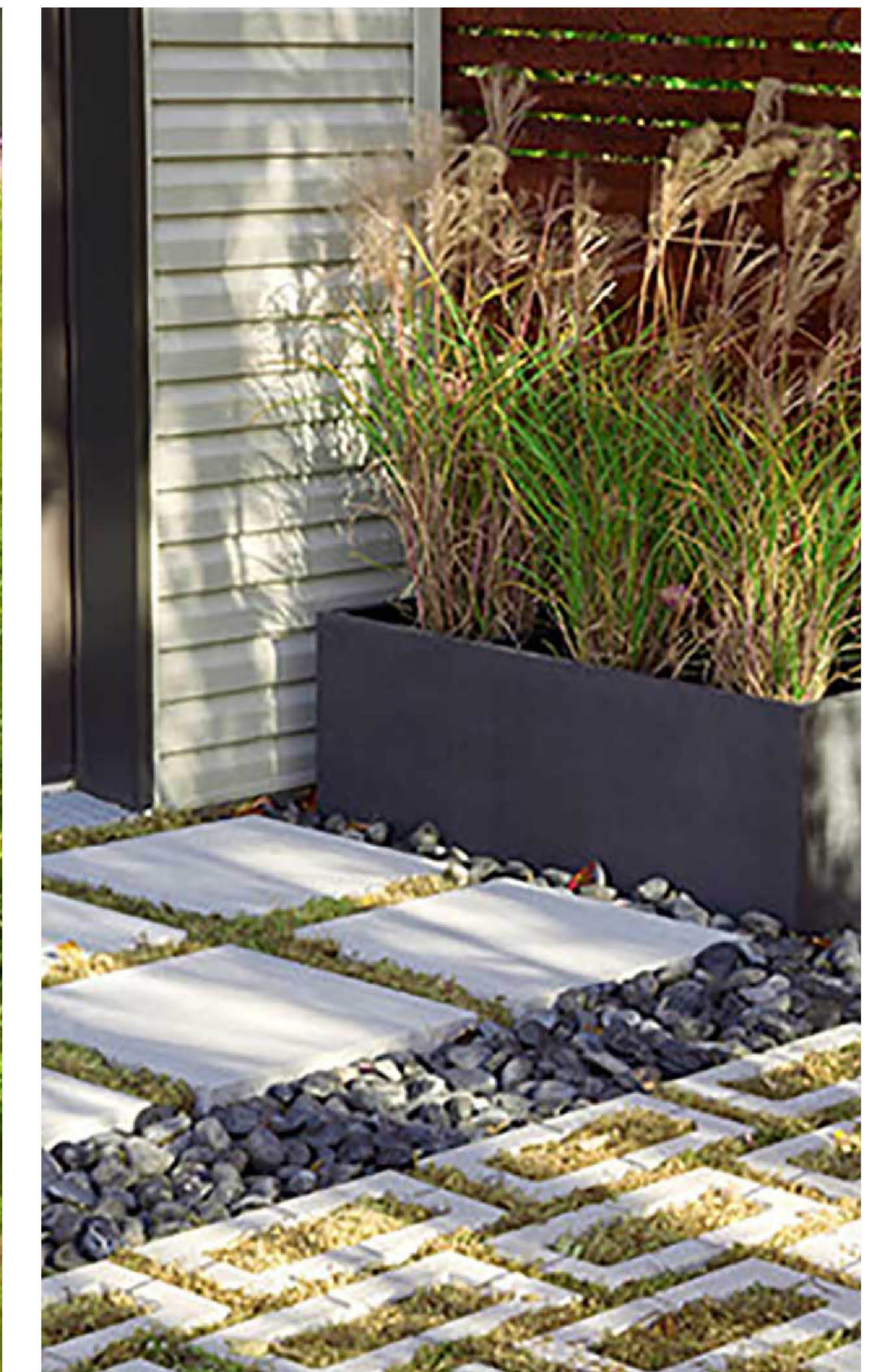
**Superficies porosas con paisajes urbanos**



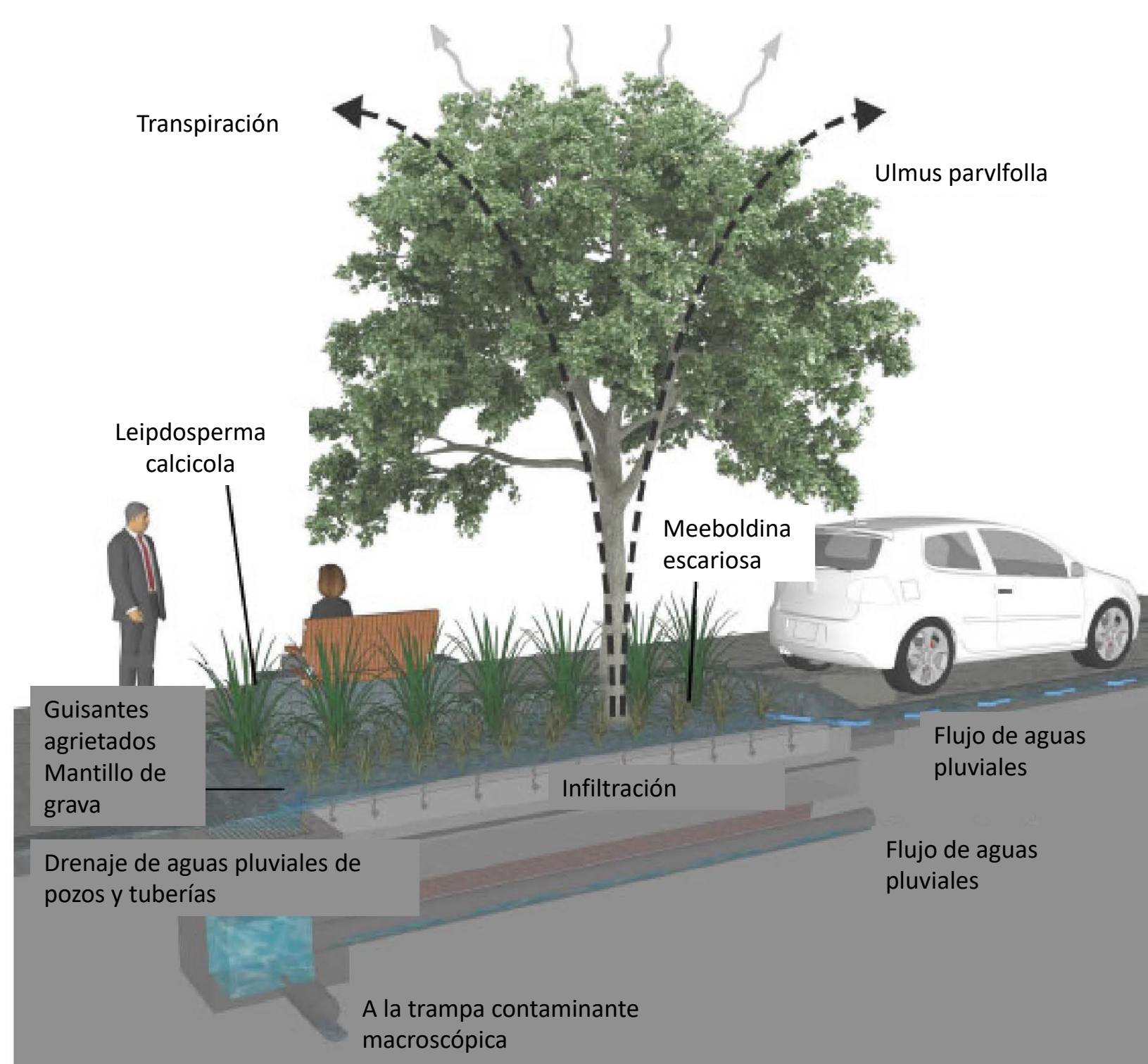
**Tratamiento de esorrentía del techo**



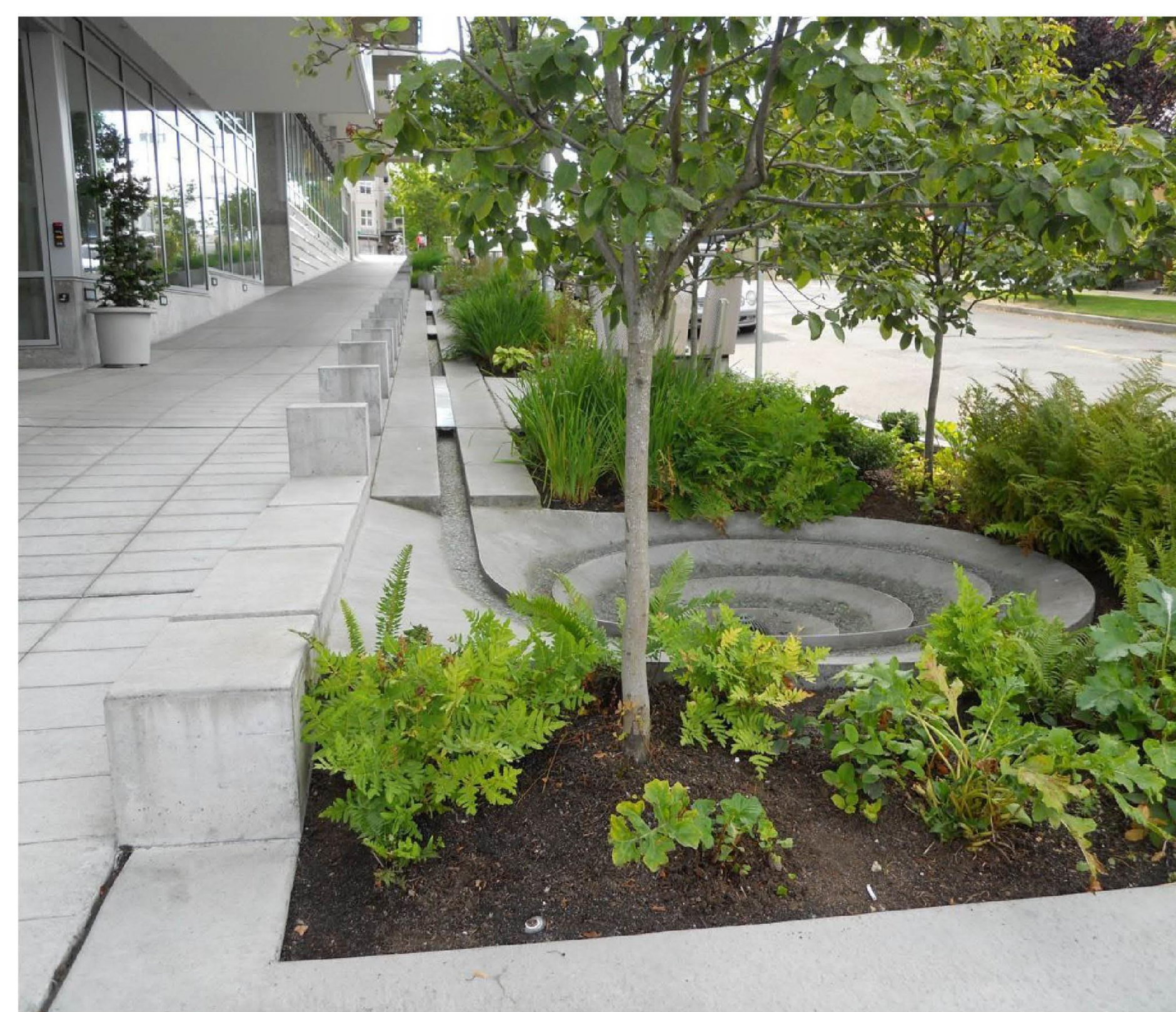
**Jardín de lluvia residencial**



**Pasarelas peatonales impermeables**



**Calles que tratan**



**Gestión ingeniosa de aguas pluviales**



**Drenaje sostenible**



¡Denos su opinión!



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

PLANIFICACIÓN DE PUERTAS ABIERTAS

## ¿Cómo podemos ayudar a incentivar la gestión ampliada de aguas pluviales en propiedades privadas?

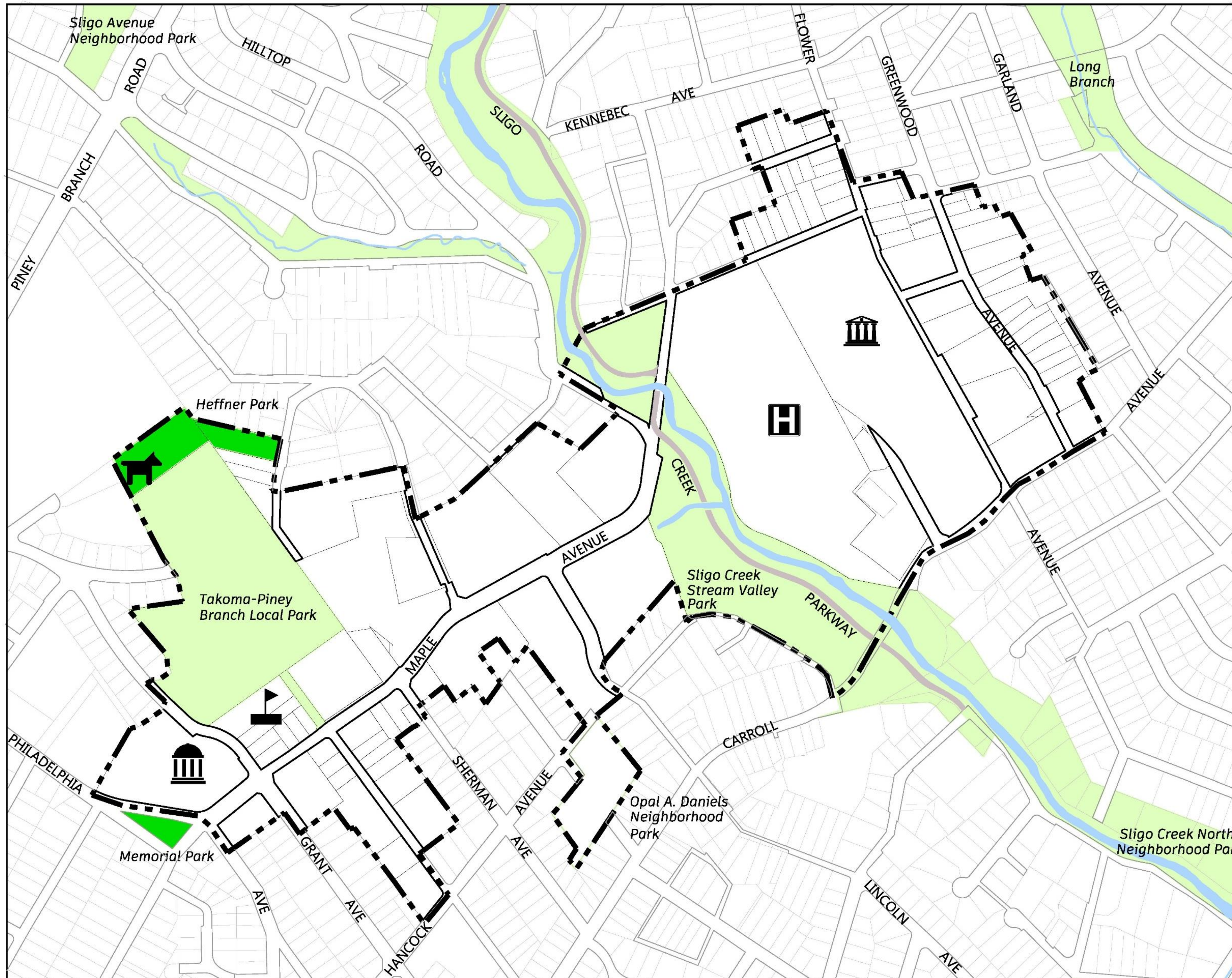


# Parques y espacios abiertos



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

PLANIFICACIÓN DE PUERTAS ABIERTAS



- Parque para perros
- Takoma Park
- Piney Branch
- Elementary School
- Washington Adventist University
- Washington Adventist Hospital
- Centro de Ciudadanos de Sam Abbott
- Ciudad de Takoma Park
- M-NCPPC
- Límite del área de planificación





# Parques e instalaciones recreativas existentes



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

PLANIFICACIÓN DE PUERTAS ABIERTAS



## 1. Sligo Creek Stream Valley Park

Sendero de superficie dura



## 2. Opal A. Daniels Park

Área de juegos para niños, refugio para pícnic



## 3. Parque local Takoma-Piney Branch

Área de juegos para niños, parque para patinaje, refugio para pícnic, Voleibol, fútbol, básquetbol, sóftbol



## 4. Heffner Park

Área de juegos para niños, refugio para pícnic, comunidad Edificio



## 5. Parque para perros Takoma Park



## 6. Centro de Ciudadanos de Sam Abbott

Auditorio, salas comunitarias, biblioteca, Estudio de baile, programas para jóvenes, estudio de arte



# ¡Cuéntenos sus 3 opciones principales!



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

PLANIFICACIÓN DE PUERTAS ABIERTAS

## ¿Qué servicios de espacio público al aire libre que le gusta tener dentro del área del plan?



**1. Espacio abierto no programado**



**2. Campos rectangulares/de fútbol**



**3. Deportes en cancha (fútbol futbol americano/fútbol en cancha, tenis, pickleball)**



**4. Parque acuático**



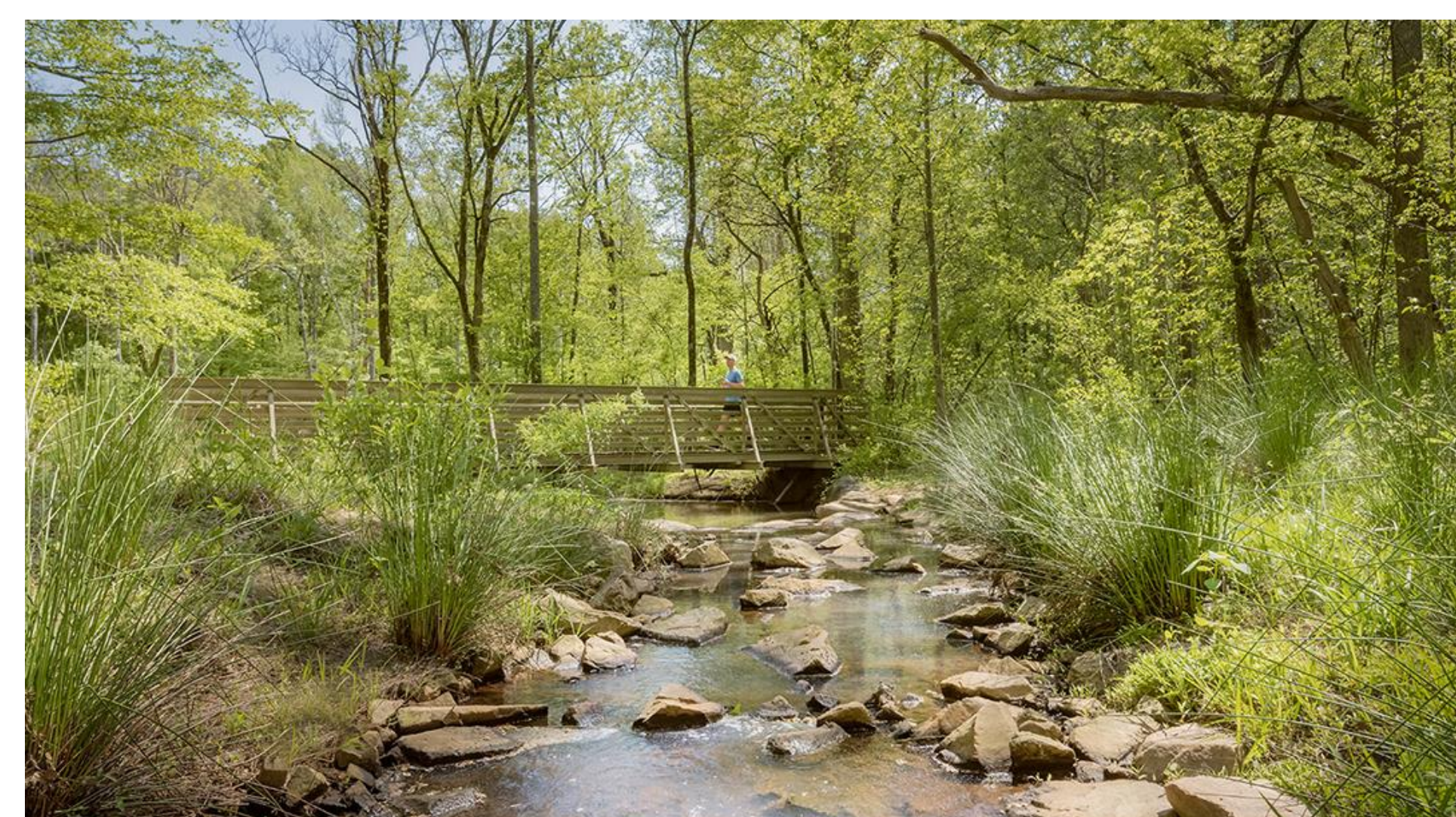
**5. Estaciones de acondicionamiento físico para adultos**



**6. Espacio de rendimiento al aire libre**



**7. Área/espacio de juegos naturales**



**8. Restauración de flujo**



**9. Jardín comunitario**



# ¡Denos su opinión!



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

PLANIFICACIÓN DE PUERTAS ABIERTAS

## Maple Avenue debe ser un lugar donde...



# ¡Denos su opinión!



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

PLANIFICACIÓN DE PUERTAS ABIERTAS

## **Washington Adventist Campus y Erie Center deben ser un lugar donde...**



# ¡Denos su opinión!



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

PLANIFICACIÓN DE PUERTAS ABIERTAS

## **Mi calidad de vida en el área del plan puede mejorarse al...**



# ¡Cuéntenos sus 2 opciones principales!



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

PLANIFICACIÓN DE PUERTAS ABIERTAS

## ¿Qué tipo de vivienda nueva debe priorizarse a lo largo de Maple Avenue?



**1. Casas adosadas**



**2. Dúplex, tríplex y/o cuádruples (2-4 unidades)**



**3. Multifamiliar de media altura**



**4. Multifamiliar de alta elevación**



# ¡Cuéntenos sus 2 opciones principales!



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

PLANIFICACIÓN DE PUERTAS ABIERTAS

**¿Qué tipo de vivienda nueva se debe priorizar en el Campus de la Universidad Adventista de Washington (WAU)?**



**1. Familia única**



**2. Casas adosadas**



**3. Dúplex, tríplex y/o cuádruples  
(2-4 unidades)**



**4. Multifamiliar de media altura a alta altura**



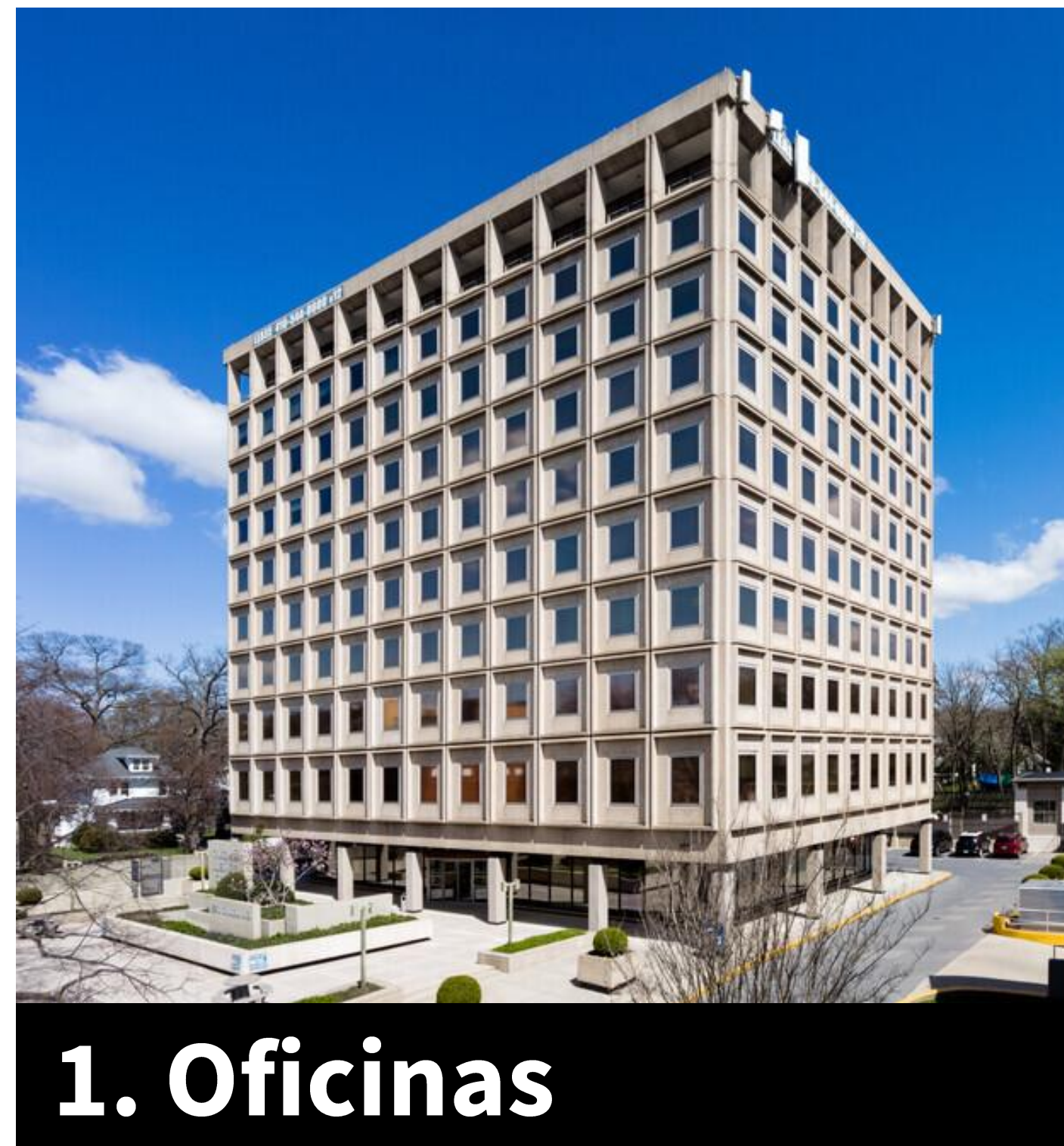
# ¡Cuéntenos sus 2 opciones principales!



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

PLANIFICACIÓN DE PUERTAS ABIERTAS

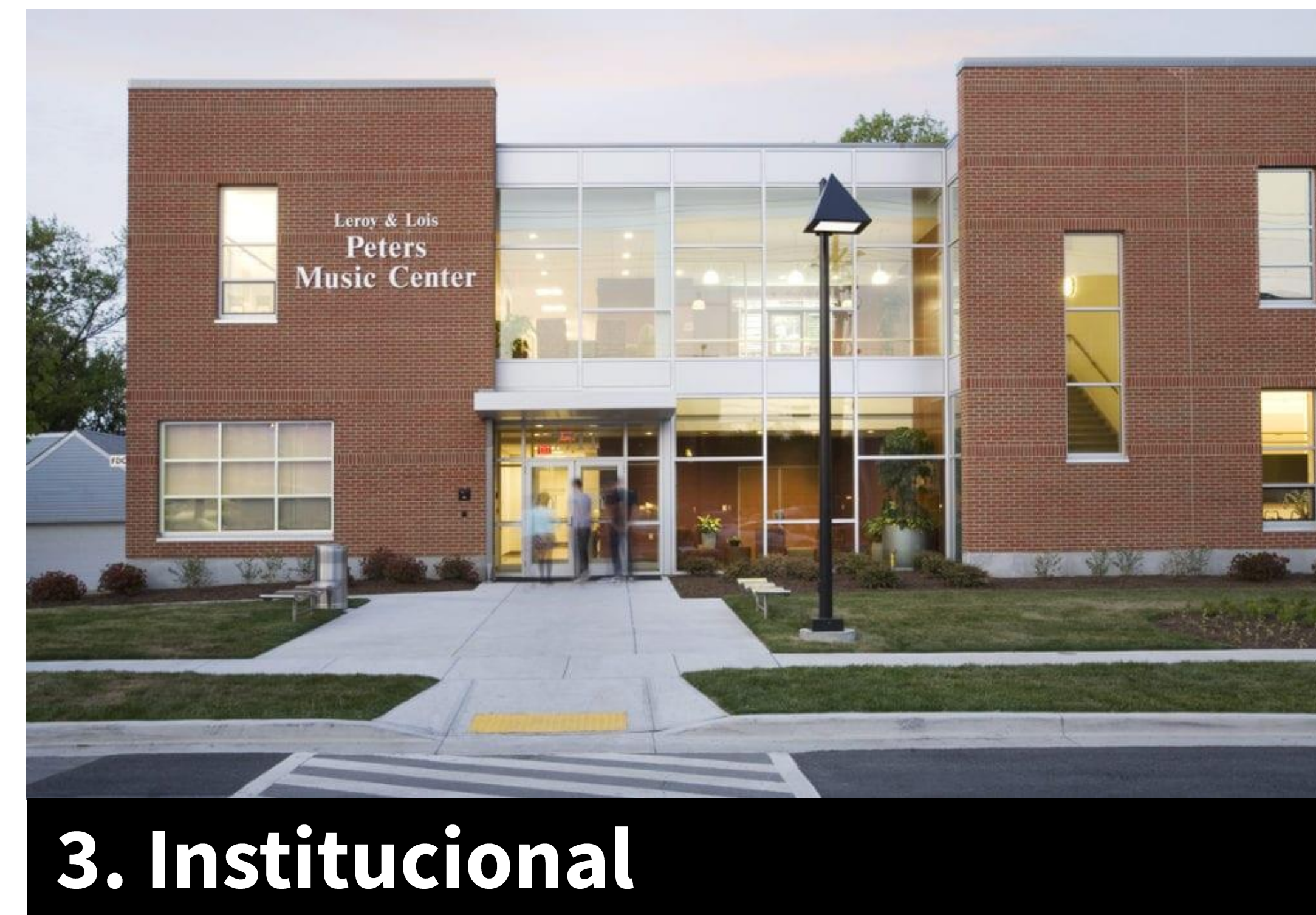
## ¿Qué tipo de usos no residenciales de la tierra deben ser priorizados en el Área del plan?



**1. Oficinas**



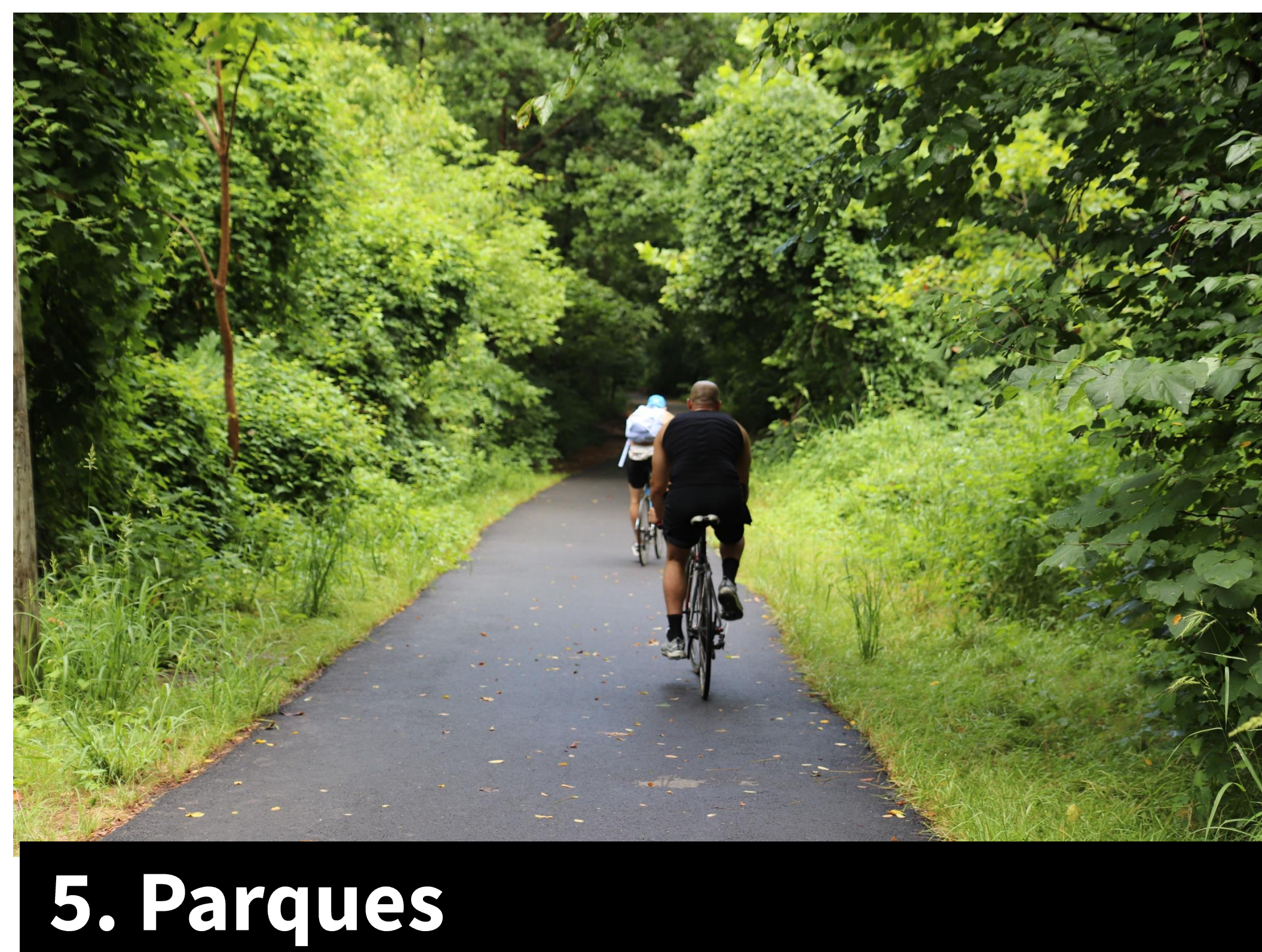
**2. Minoristas**



**3. Institucional**



**4. Actividades de recreo**



**5. Parques**



**6. Espacios de reunión**



**7. Atención médica**





**No dude en agregar cualquier comentario o pregunta adicional que tenga.**