



EXPLICACIÓN | Recomendaciones preliminares

Descripción general del plan

El Plan de comunidades de Eastern Silver Spring establecerá una visión de los vecindarios que pronto estarán preparados para el cambio. Con la apertura prevista de la Purple Line en 2027 y los planes de un servicio de autobús más rápido y confiable a lo largo de los corredores, el Plan responde a estos cambios mediante la recomendación de formas de mantener la asequibilidad, agregar más tipos de viviendas, apoyar a las pequeñas empresas y mejorar la seguridad en el transporte.

Participación de la comunidad

Desde octubre de 2023, el personal de Montgomery Planning ha involucrado a más de 1200 miembros de la comunidad a través de encuestas, eventos, reuniones, grupos focales y entrevistas con empresas locales. Los temas clave de estas conversaciones incluyen:

- Gran aprecio por la diversidad de la zona, los parques, las instalaciones comunitarias y una amplia variedad de tiendas y restaurantes.
- Una clara necesidad de formas más seguras de moverse sin coche, especialmente para las personas que caminan o se desplazan sobre ruedas.
- Entusiasmo por la Purple Line, junto con preocupaciones por el aumento de los costos de la vivienda y los alquileres para empresas locales.

El personal de Planificación combinó esta aportación comunitaria con las políticas del condado y las mejores prácticas de planificación para desarrollar estas recomendaciones preliminares. Estas primeras ideas seguirán siendo moldeadas por los comentarios de la comunidad y de la Junta de Planificación e informarán el primer borrador del plan, previsto para el otoño de 2026.



Long Branch Festival, septiembre de 2025



Conversación comunitaria sobre New Hampshire Avenue de abril de 2025

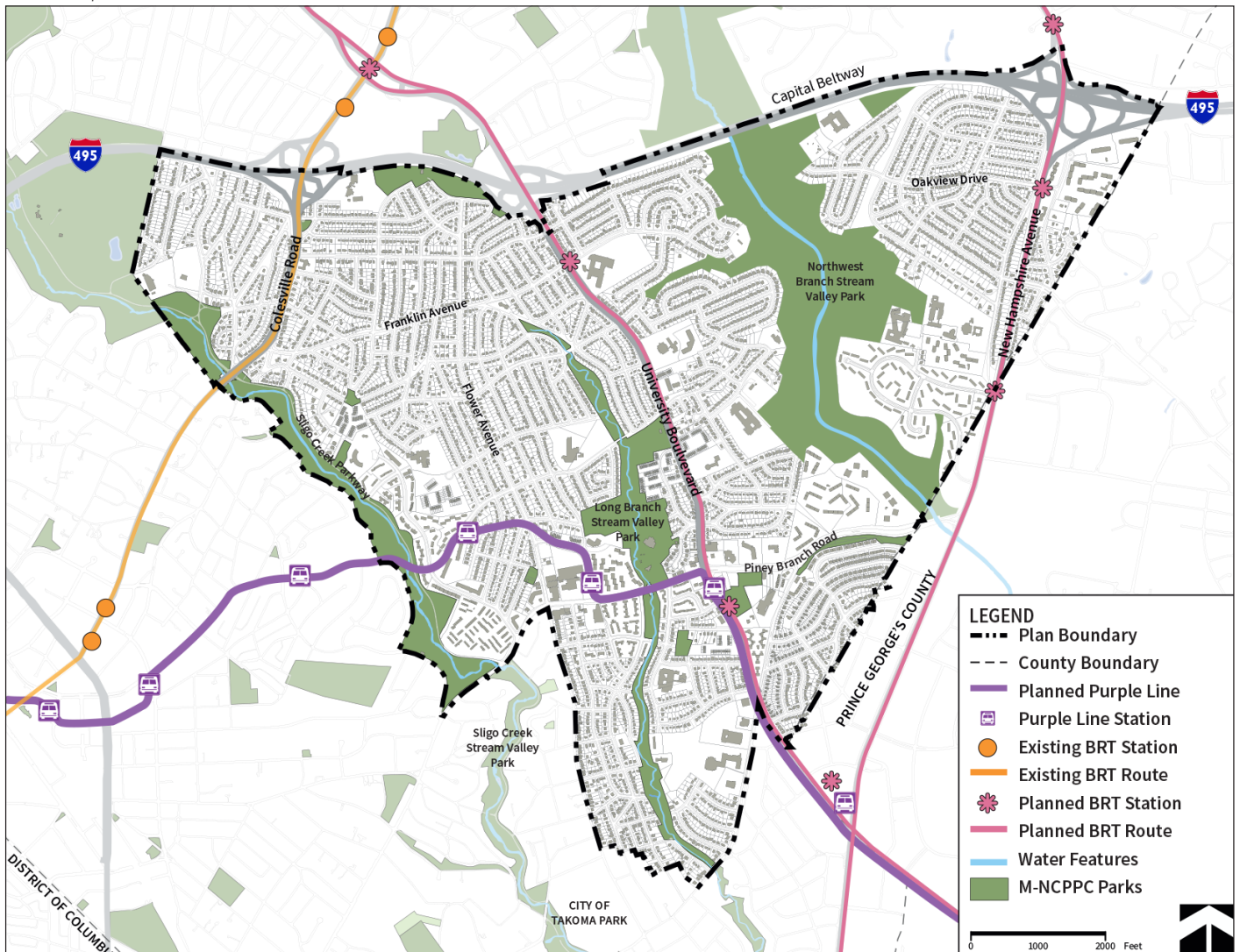


Visión del plan y objetivos

El Plan prevé comunidades más conectadas, prósperas, acogedoras y resilientes que ofrecen a los residentes más opciones sobre cómo viven, trabajan, compran, juegan y viajan. El plan se esfuerza por lograr los siguientes objetivos:

- Fortalecer Long Branch como un vibrante centro de uso mixto que celebra la diversidad de la comunidad preserva la asequibilidad, eleva las pequeñas empresas y ofrece un mejor acceso al transporte, con dos estaciones de la Purple Line
- Garantizar que tanto los residentes actuales como los futuros se beneficien de la inversión y las oportunidades ofrecidas por la Purple Line y el transporte rápido en autobús
- Crear formas más seguras de trasladarse y más opciones, especialmente para aquellos que caminan, andan en bicicleta, circulan sobre ruedas y toman el transporte
- Crear oportunidades para más y diferentes tipos de viviendas cerca del transporte.
- Preservar y ampliar la cantidad de viviendas seguras, subsidiadas y asequibles.
- Garantizar una alta calidad de vida para todos los residentes, a través de grandes parques, instalaciones comunitarias y lugares seguros para reunirse.
- Aumentar nuestra capacidad para abordar la resiliencia climática, la adaptación y las emisiones de gases de efecto invernadero.

Área del plan





■ Zonificación y uso de la tierra

La zonificación establece regulaciones locales que determinan qué tipos de edificios y usos están permitidos en cada propiedad. Un cambio de zonificación no elimina los edificios existentes, altera los usos actuales ni requiere que los propietarios vuelvan a desarrollar. Simplemente actualiza las reglas para lo que podría construirse en el futuro si un propietario decide continuar con la remodelación. No se producen cambios físicos a menos y hasta que el propietario decida actuar.

Las recomendaciones preliminares clave incluyen:

- Más flexibilidad para lugares de culto, instituciones comunitarias y sitios de viviendas para personas mayores para actualizar edificios, ampliar servicios o agregar viviendas, mediante la re zonificación de estas propiedades a la zona de Vecindario Residencial Comercial (Commercial Residential Neighborhood, CRN) de uso mixto o a la zona de Ciudad Residencial Comercial (Commercial Residential Town, CRT).
- Permitir más viviendas y comercios de barrio cerca de las estaciones de la Purple Line y la mayoría de las estaciones de transporte rápido en autobús re zonificando propiedades con edificios de apartamentos más grandes y algunas propiedades con edificios de apartamentos más pequeños a zonas de uso mixto (CRN, CRT o Commercial Residential, CR).
- Permitir más tipos de viviendas, como dúplex, tríplex, casas adosadas o pequeños edificios de apartamentos, a lo largo de las principales carreteras y cerca de las estaciones de la Purple Line, re zonificando propiedades que se encuentran a menos de un cuarto de milla de una estación de la Purple Line y en cuadras que dan a Colesville Road, University Boulevard y New Hampshire Avenue a la zona CRN, limitando los usos comerciales, junto con una zona superpuesta que agrega reglas adicionales para garantizar que los nuevos edificios se adapten al vecindario.
- Mantener la zonificación existente para las propiedades comerciales en Long Branch que se re zonificaron como parte del *Plan sectorial de Long Branch* de 2013 para continuar apoyando la vivienda, las pequeñas empresas y los espacios comunitarios en Long Branch.

Para obtener recomendaciones preliminares de zonificación específicas de la propiedad, visite el mapa interactivo en nuestro sitio web: montgomeryplanning.org/esscp.

■ Transporte

Los objetivos de transporte del plan se centran en mejorar la seguridad, la conectividad y la experiencia general de desplazarse. Prioriza la reducción de choques y la eliminación de lesiones graves y muertes, y crea una red bien conectada que apoya los desplazamientos a pie, en bicicleta y en transporte público, al transformar calles y corredores en lugares centrados en las personas que fortalecen la vida comunitaria.

Las recomendaciones preliminares clave incluyen:

- Mejorar la seguridad en el acceso y el transporte para las personas que caminan, andan en bicicleta y se desplazan sobre ruedas hacia las estaciones de la Purple Line, las estaciones de transporte rápido en autobús planificadas y las escuelas.
- Agregar carriles de autobús dedicados mediante la reutilización de los carriles de vehículos existentes en University Boulevard entre la I-495 y Piney Branch Road.
- Mejorar los viajes de este a oeste para las personas que caminan y andan en bicicleta con una nueva conexión para bicicletas y peatones sobre el Northwest Branch Trail junto al puente de la I-495/Capital Beltway.
- Rediseñar Hartwell Road en una calle compartida de baja velocidad para peatones, ciclistas y vehículos que conecte mejor la estación de la Purple Line de Manchester Place y el Flower Avenue Urban Park.
- Proporcionar cruces peatonales protegidos más frecuentes a lo largo de las carreteras principales a través de mejoras de transporte que detengan los vehículos para permitir que las personas crucen la carretera de forma segura.
- Instalar aceras en las calles del vecindario para priorizar las áreas cercanas al tránsito, parques y escuelas.






Vivienda

- Ampliar las opciones de viviendas con viviendas de tamaño familiar, unidades accesibles y aptas para personas mayores, y una mezcla de tipos de viviendas cerca del tránsito.
- Proteger y aumentar la vivienda asequible esforzándose por mantener los niveles existentes de asequibilidad siempre que se produzca una remodelación y agregar más unidades con restricciones de ingresos, para crear opciones para los residentes con los ingresos más bajos.
- Mejorar la calidad de la vivienda sin aumentar los alquileres al explorar el uso de incentivos, préstamos y programas de rehabilitación para arreglar edificios más antiguos mientras los alquileres se mantienen estables.
- Reducir el desplazamiento esforzándose por no tener una pérdida neta de vivienda asequible en esta área y ayudar a los residentes a permanecer, incluido alentar el derecho a regresar después de la remodelación.



Parques

- Hacer que los espacios públicos sean más seguros y fáciles de usar para todos.
- Crear más oportunidades para que las personas disfruten de los parques, se reúnan al aire libre y protejan la naturaleza y la vida silvestre.



Desarrollo económico y pequeñas empresas

- Apoyar a las pequeñas empresas locales al ofrecer incentivos cada vez que se produzca una remodelación para mantener las empresas locales existentes, ayudarlas a reubicarse y proporcionar espacios minoristas asequibles.
- Crear la propiedad comunitaria de espacios comerciales mediante el apoyo al establecimiento de un fideicomiso terrestre comercial que pueda comprar propiedades y ofrecer espacios asequibles para las empresas.
- Mostrar y mantener el carácter único de Long Branch mediante la promoción de negocios heredados e internacionales y el apoyo a Long Branch Business League.



Medioambiente

- Proteger y restaurar áreas naturales, incluidos bosques y arroyos.
- Utilizar estrategias de diseño basadas en la naturaleza, como árboles que den sombra, techos verdes, superficies permeables e instalaciones de aguas pluviales que bajen el calor y reduzcan las inundaciones.
- Fomentar edificios sostenibles con energía limpia, edificios eficientes energéticamente, carga de vehículos eléctricos y diseño a prueba de aves.



Comparta sus comentarios

Para obtener más información sobre estas recomendaciones preliminares y enviar comentarios, visite el sitio web del Plan de comunidades Eastern Silver Spring en:
www.montgomeryplanning.org/esscp



o comuníquese con el equipo de planificación en easternsilverspring@montgomeryplanning.org