



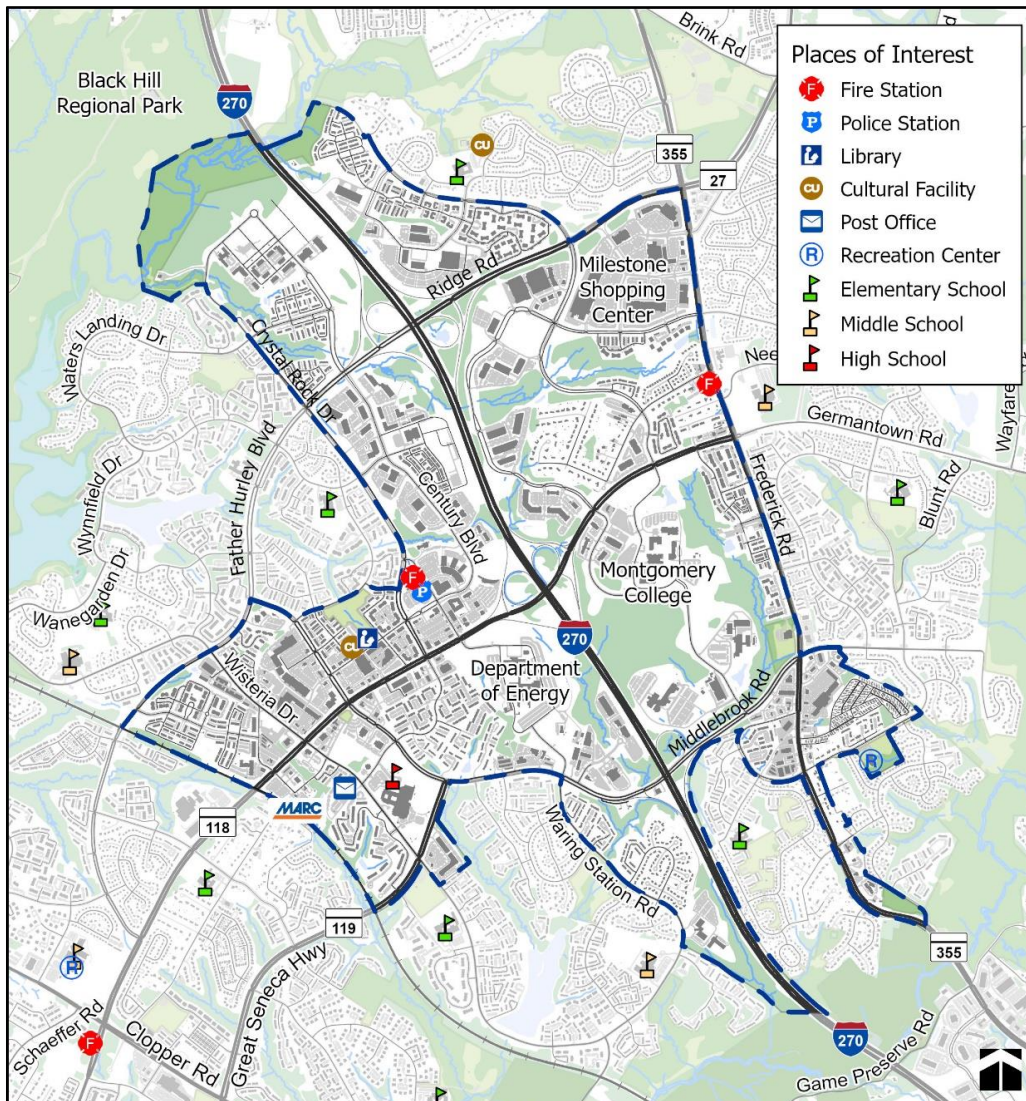
¿Qué son las recomendaciones preliminares?

Las recomendaciones preliminares representan el conjunto inicial de directrices y estrategias políticas del personal de planificación para el área del Plan. Estas recomendaciones se basan en fases de trabajo previas, incluido el Estudio del Área de Empleo de Germantown, la participación de la comunidad, la coordinación con agencias públicas y partes interesadas, y el análisis técnico realizado por el equipo de planificación.

¿QUÉ ES LA ENMIENDA AL PLAN SECTORIAL DE GERMANTOWN?

La **Enmienda al Plan Sectorial de Germantown** es la actualización de Montgomery Planning al *Plan Sectorial del Área de Empleo de Germantown de 2009*. El plan sectorial evaluará los patrones de desarrollo existentes, así como las tendencias comunitarias y económicas, y recabará la opinión pública para crear una estrategia realista, flexible y centrada en la comunidad para la próxima generación de Germantown.

Área del plan sectorial



¿QUÉ HEMOS ESCUCHADO DE LA COMUNIDAD DE GERMANTOWN?

Estas recomendaciones preliminares se basan en una amplia participación de la comunidad realizada a lo largo del proceso de planificación. Los residentes, trabajadores, propietarios de negocios y partes interesadas expresaron constantemente interés en:

- calles más seguras y conectividad mejorada
- un centro urbano más dinámico y lugares más orientados a los destinos
- opciones de vivienda adicionales con diverso precios
- oportunidades de recreación y reunión ampliadas
- preservar la diversidad y el sentido de comunidad de Germantown

Estas prioridades se reflejan en todas las recomendaciones y en el marco del plan.

¿CUÁL ES LA VISIÓN DEL BORRADOR DEL PLAN?

Germantown se concibe como una comunidad **conectada, inclusiva y resiliente** que celebra su rica diversidad y brinda un fuerte sentido de pertenencia. Anclado por vibrantes **centros de actividades** y un acogedor centro de la ciudad, un **corredor** central **orientado a los peatones** organizará el movimiento y la vida pública, conectando destinos clave con cruces seguros, calles caminables y transporte público accesible. Los vecindarios estarán diseñados para facilitar los **desplazamientos a pie, en bicicleta y en transporte público**, lo que garantiza que los residentes puedan llegar a parques, servicios y destinos esenciales cerca de casa.

Mediante el diseño intencional, una zonificación flexible e infraestructura ecológica, Germantown promoverá una **vida completa y conveniente** y ofrecerá una **amplia gama de viviendas, recreación y experiencias culturales**. Los espacios públicos reflejarán la **identidad de la comunidad**, los parques serán **activos y atractivos**, y el desarrollo priorizará la **sostenibilidad, equidad y seguridad**.

¿CUÁLES SON LAS RECOMENDACIONES PRELIMINARES CLAVE?

Las recomendaciones preliminares del plan sectorial buscan crear una Germantown más conectada, resiliente y vibrante concentrando el crecimiento en centros peatonales, ampliando el desarrollo de uso mixto y las opciones de vivienda, mejorando la seguridad y la conectividad del transporte, fortaleciendo los parques y espacios públicos e integrando medidas de sostenibilidad ambiental.

Lugares más caminables y orientados a las personas



- Crear una red de centros de actividades vecinales que ofrezcan una combinación de viviendas, tiendas minoristas, restaurantes, lugares de reunión y otras comodidades.
- Construir redes de calles interconectadas con manzanas más pequeñas y más opciones de ruta para mejorar la transitabilidad y la conectividad.
- Diseñar edificios que enmarquen las calles y los espacios públicos, con plantas bajas activas y diseños orientados a los peatones.
- Ampliar, conectar y organizar los espacios abiertos para convertirlos en zonas de reunión comunitarias visibles, accesibles y funcionales.

Crecimiento flexible y de uso mixto



- Permitir un mayor desarrollo de uso mixto y viviendas mediante el aumento de la densidad y la flexibilidad de zonificación en los centros de actividad y abandonar las zonas de solo oficinas.
- Reducir las barreras regulatorias y los límites al desarrollo para atraer la reinversión y apoyar la reurbanización de terrenos subutilizados (por ejemplo, grandes estacionamientos).
- Concentrar las mayores alturas y densidades de edificios en los centros de actividad, reduciendo las alturas y densidades hacia los barrios residenciales circundantes.

Una red de transporte más segura, conectada y multimodal



- Ampliar la red vial con nuevas calles locales y manzanas más pequeñas para mejorar el acceso a cada zona.
- Mejorar la seguridad y el acceso para peatones y ciclistas con más cruces protegidos, atajos peatonales y ciclovías.
- Adaptar el diseño de las carreteras a las condiciones actuales mediante la reconfiguración de los carriles, la reducción de los carriles planificados pero no construidos y la disminución de las velocidades objetivo para mejorar la seguridad y favorecer un sistema de transporte más equilibrado.
- Agregar nuevas conexiones para vehículos, peatones y ciclovías sobre la I-270 para conectar mejor el este y el oeste de Germantown.
- Eliminar los intercambiadores planificados obsoletos a lo largo de Frederick Road y Ridge Road para evitar diseños de carreteras de alta velocidad e infraestructuras que harían más difícil y peligroso caminar, andar en bicicleta y conectarse con los vecindarios.
- Fortalecer el servicio de transporte público mediante el apoyo a los corredores de BRT (autobús de tránsito rápido) y al desarrollo en las proximidades del transporte público.
- Evaluar la posibilidad de reubicar el Centro de Tránsito de Germantown a una manzana cercana para apoyar la reurbanización del centro de la ciudad.

Mejor acceso a espacios de recreación y reunión



- Facilitar el acceso a todos los parques del área del plan a pie, en bicicleta o en transporte público.
- Revitalizar los parques subutilizados con nuevas características como áreas de juego, canchas o espacios para reuniones.
- Abordar las brechas en el acceso a los parques en las áreas desatendidas del Plan.

Preservar e integrar el patrimonio comunitario



- Proteger y mantener los sitios y propiedades que promueven la historia y las identidades culturales de la zona.
- Fomentar la reutilización adaptativa de propiedades históricas para mantenerlas activas y relevantes.
- Diseñar los nuevos proyectos urbanísticos respetando el contexto histórico en cuanto a escala y forma.

Una economía resiliente y de uso mixto



- Aumentar la densidad residencial en el centro de la ciudad para dar cabida a una variedad de comercios y servicios.
- Atraer y apoyar a las industrias de innovación (ciencias biológicas, I+D, fabricación) a lo largo de la I-270.
- Establecer una organización de gestión territorial (por ejemplo, una agencia de mejora empresarial o un distrito urbano) para coordinar la inversión y la programación.

Opciones de vivienda ampliadas



- Aumentar la oferta general de viviendas, especialmente cerca del transporte público y los centros de actividad, para apoyar el crecimiento y los servicios locales.
- Ampliar los tipos y tamaños de viviendas para satisfacer diversas necesidades, incluidas las de familias, personas mayores y hogares multigeneracionales.
- Preservar las viviendas asequibles existentes a precio de mercado y minimizar los desplazamientos durante los procesos de reurbanización.
- Exigir o incentivar la construcción de nuevas viviendas asequibles en futuros proyectos urbanísticos.

Una comunidad más saludable y resiliente



- Aumentar el dosel arbóreo y la sombra para reducir el calor urbano.
- Mejorar la gestión de las aguas pluviales y reducir la escorrentía.
- Proteger las áreas naturales y la biodiversidad, incluidos los recursos ecológicos clave.
- Reducir la contaminación y los riesgos para la salud ambiental, especialmente cerca de autopistas.
- Promover la eficiencia energética, las energías renovables y la resiliencia climática.

¿EN QUÉ PUNTO NOS ENCONTRAMOS EN EL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN?



¿CÓMO PUEDO OBTENER MÁS INFORMACIÓN? ¿CÓMO PUEDO ENVIAR COMENTARIOS?



Para obtener más información sobre estas recomendaciones preliminares, brindar comentarios al equipo de planificación e inscribirse en el boletín electrónico del plan, visite: montgomeryplanning.org/gspa.

Comuníquese con el equipo de planificación: Jamey Pratt,
planificador principal
Jamey.Pratt@montgomeryplanning.org
301-495-4588

