

18 de noviembre de 2010

MEMORÁNDUM

PARA: Junta de Planificación del Condado de Montgomery (**MCPB, por sus siglas en inglés**)

VÍA: Rollin Stanley, Director
Bill Barron, Líder de equipo, Área 1

DE: Kathleen A. Reilly, AICP, Coordinador de planificadores (301/495-4614), Área 1

ASUNTO: Recomendaciones preliminares para el Plan del Sector de Long Branch

Recomendación

Suministrar orientación al personal con respecto a la dirección del Plan del Sector de Long Branch.

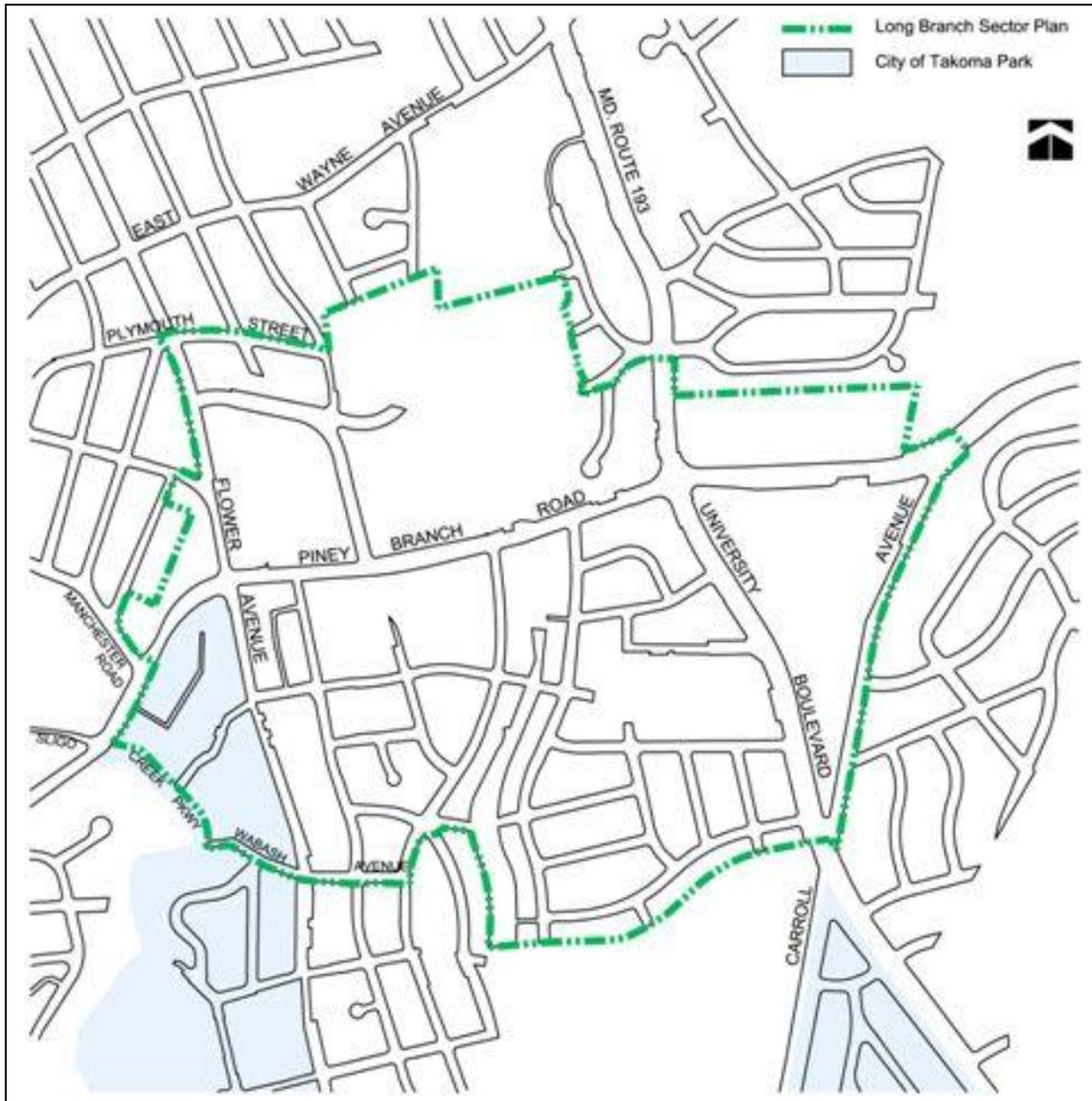
Este memorándum contiene recomendaciones preliminares para el Plan del Sector de Long Branch, incluida la visión y el concepto del Plan y las recomendaciones para diversidad, conectividad, diseño y medio ambiente.

Visión

Long Branch se concibe como una comunidad compacta, para peatones, multiuso, multicultural, orientada al tránsito con una identidad más definida. Long Branch tiene diversos usos, pero no siempre cubre las necesidades de todos sus vecinos. Este Plan hace recomendaciones para redondear esa diversidad con nuevas opciones comerciales y de vivienda, mediante la definición del Centro urbano Arliss como centro de la vida de la comunidad ubicado entre los barrios de viviendas unifamiliares y unidades multifamiliares establecidos, cerca de la biblioteca y del centro comunitario, y eventualmente una estación para la Línea Púrpura. Esta visión permitirá un crecimiento gradual que unifica todos los componentes de la comunidad para crear una sola Long Branch.

Ubicación y carácter

Long Branch está ubicada a menos de dos millas de Old Town Takoma Park y del revitalizado Distrito Comercial Central de Silver Spring. El área es accesible para centros de empleo regionales, como por ejemplo, la Administración de Drogas y Alimentos de los EE. UU. en la cercana White Oak, y para el centro de Washington D.C.



La comunidad de Long Branch está ubicada en la porción este del Condado de Montgomery, entre Langley Park y Silver Spring. Los límites del Plan del Sector son, en líneas generales, Plymouth Street al norte, Carroll Avenue al este, el arroyo Long Branch y Wabash Avenue al sur, y Sligo Creek Parkway y Manchester Road al oeste. Las calles principales son Piney Branch Road, University Boulevard, Flower Avenue y Arliss Street. Una pequeña parte de City of Takoma Park está dentro del área del Plan del Sector.

Durante los últimos 30 años, la región de Washington D.C. ha sido el destino de inmigrantes de América Central, América del Sur, el Caribe, Asia y África. Long Branch representa una gran concentración de gente de varios países. Los hispanos oriundos de países de América Central son uno de los grupos étnicos más grandes. Otros grupos de inmigrantes son los asiáticos y los oriundos de África Occidental. La venta al por menor y los barrios existentes reflejan esta diversidad.

Los barrios de Long Branch que rodean el área del Plan del Sector son diversos.

Población	Área de estudio de Long Branch			Condado
	Unifamiliar	Multifamiliar	Todo tipo	Todo tipo
Población de hogares	9,840	10,490	20,330	939,200
Edad promedio (años)	41.7	35.5	38.5	38.1
Raza				
% Blanca	54.7%	43.4%	48.9%	66.3%
% Negra	26.3%	40.1%	33.4%	16.4%
% Asiática o Isleña del Pac.	6.9%	7.8%	7.4%	13.3%
% Otra	12.0%	8.7%	10.3%	4.0%
Hispano o latino y raza ¹				
% Hispano o latino ¹	20.8%	28.1%	24.6%	15.6%
% Blanco no hispano	42.7%	19.6%	30.8%	53.7%
% Extranjero	30.7%	48.2%	39.7%	28.6%
Idioma que se habla en el hogar				
Personas de 5 años o más	9,280	9,565	18,845	876,445
% que habla un idioma que no sea inglés	34.9%	56.3%	45.7%	32.6%
% que habla inglés con un nivel menor que "muy bueno"	12.6%	18.4%	15.5%	8.8%

* Datos insuficientes para cálculos confiables.

¹ Las personas de origen hispano pueden ser de cualquier raza.

Fuente: Estudio de actualización del Censo 2008, Centro de Investigación y Tecnología, Departamento de Policía del Condado de Montgomery, Maryland-National Capital Park and Planning Commission (M-NCPPC), abril de 2010

Long Branch es una comunidad de primer nivel o anillo urbano del Condado de Montgomery. Está compuesta por antiguas viviendas unifamiliares y unidades multifamiliares, áreas comerciales de una planta en barrios y usos institucionales. Muchas de las unidades residenciales funcionaron como primer hogar de nuevos vecinos por alquiler o adquisición. La comunidad se beneficia con la presencia de la Biblioteca de Long Branch y del centro comunitario de Long Branch, muy usados por vecinos y visitantes. Long Branch cuenta con un buen servicio de transporte público ya que muchos de sus vecinos dependen del transporte público.

Actualmente, Long Branch es una comunidad multicultural vibrante con buenas instalaciones comunitarias, barrios residenciales establecidos, varias opciones de vivienda asequibles y un sistema de parques bien desarrollado con oportunidades recreativas. Los vecinos caminan, andan en bicicleta, conducen automóviles y viajan en autobús dentro y fuera de la comunidad. Los establecimientos de venta al por menor reflejan las diversas culturas y gustos de los vecinos y acercan a clientes que viven más allá de la comunidad inmediata. Estas características generan una sinergia única de Long Branch.

Sin embargo, a través de observaciones, trabajo de campo y charlas con los vecinos y propietarios de inmuebles, se plantearon las siguientes inquietudes:

- Poca seguridad o seguridad limitada de peatones en aceras, calles e intersecciones
- Conservar y proteger pequeñas empresas
- Ausencia de conexión este-oeste en la comunidad
- Conservar barrios residenciales establecidos
- Deseos de nuevas opciones de vivienda para cubrir distintas etapas de la vida
- Mantener una variedad de viviendas asequibles
- Falta de espacios comunitarios de reunión
- Mejorar el sentido de pertenencia de la comunidad
- Deseos de una comunidad segura

Long Branch en el futuro

La visión del Plan del Sector extenderá los recursos existentes de la comunidad e incorporará nuevos recursos que extenderán la sinergia actual. El Plan busca mantener la estructura de la comunidad, pero en el tiempo, el cambio gradual se adaptará a las oportunidades existentes. Las recomendaciones del Plan del Sector preparan el terreno para un patrón de crecimiento y desarrollo controlado, al tiempo que mantienen la visión de la comunidad general. Los esfuerzos de divulgación dieron forma a la visión del Plan del Sector que se propuso y guiaron las recomendaciones de este informe. Los siguientes cuatro principios de planificación describen el concepto del plan.

Diversidad

El Plan del Sector aumentará la diversidad de Long Branch a través de nuevos usos comerciales y de vivienda, además de nuevas opciones de transporte. Nuevas opciones de vivienda cerca de las estaciones de la Línea Púrpura propuestas ofrecerán nuevas opciones a los vecinos existentes y atraerán nuevos vecinos, como profesores, estudiantes e investigadores de la Universidad de Maryland, que quizá pasaban por alto esta comunidad. Se conservará la combinación establecida de barrios residenciales de viviendas unifamiliares y unidades multifamiliares y se preservará la diversidad del área. Nuevos usos comerciales ofrecerán una gran variedad de bienes y servicios para los compradores. Se conservarán las pequeñas empresas existentes. La Línea Púrpura ofrece otro modo de transporte (tren ligero) para vecinos y visitantes. No hay disminuciones en el inventario de viviendas asequibles existente sobre Piney Branch Road que se propone en este Plan del Sector.

- Mantener las viviendas asequibles y crear nuevas opciones de vivienda para las distintas etapas de la vida cerca de transporte, áreas comerciales, e instalaciones y servicios de la comunidad.
- Ayudar a conservar las empresas locales a través de la ayuda para nuevos empresarios.
- Crear una corporación de desarrollo de la comunidad y continuar con la desgravación fiscal de la Zona de empresas del Estado de Maryland.

Conectividad

Conexiones mejoradas a través de aceras más anchas, intersecciones más seguras, nuevas conexiones de senderos y calles unirán toda la comunidad. Una vez construida, la Línea Púrpura conectará a vecinos, trabajadores y visitantes con la gran área metropolitana de Washington. Conexiones mejoradas a centros de compras, viviendas, instalaciones públicas, oportunidades recreativas y opciones de transporte unirán la comunidad de Long Branch.

- Crear un circuito recreativo para conectar la comunidad y fomentar las caminatas en la comunidad para usos comerciales, residenciales, de parques y comunitarios.
- Mejorar la movilidad de los ciclistas y peatones en la comunidad a través de cruces de calles mejorados, aceras más anchas y mayores funciones de seguridad.
- Mejorar los derechos de paso de University Boulevard y Piney Branch Road para implementar una sección de cruce de bulevares con una mediana dividida para la Línea Púrpura propuesta.
- Implementar estaciones para la Línea Púrpura según lo recomendado en el *Plan general funcional de la Línea Púrpura*, dentro de la mediana del University Boulevard al sur de Piney Branch Road y dentro de la mediana de Arliss Street, al norte de Piney Branch Road. La Administración de Tránsito de Maryland continúa perfeccionando la ubicación recomendada para la estación de Arliss Street.

Diseño

El Centro urbano Arliss y la aldea del barrio Piney Branch se reurbanizarán gradualmente para ofrecer una gama completa de servicios comunitarios y vivienda con conexiones con el transporte.

- Crear el Centro urbano Arliss como centro de la comunidad, y ofrecer a los vecinos y visitantes espacios de reunión, además de nuevas viviendas y servicios comerciales.

El Centro urbano Arliss contendrá la mayoría del desarrollo multiuso y la reinversión orientados al tránsito de Long Branch. Los edificios tendrán hasta seis pisos, con oficinas y tiendas de venta al por menor en la planta baja y nuevas viviendas en los pisos superiores. La designación del cine y centro comercial Flower Avenue Shopping Center como un recurso histórico se incorporará al diseño del centro urbano. El Centro urbano Arliss será el generador de actividades para la comunidad; un lugar donde los vecinos puedan hacer compras, cenar, trabajar y vivir, con espacios de reunión cívica y conexiones para peatones que conectarán el centro urbano con la comunidad. Será un lugar de destino y tendrá una imagen visible que fijará la identidad de Long Branch en todo el área de Silver Spring.

- El área comercial más pequeña de la aldea del barrio Piney Branch también ofrecerá bienes y servicios comerciales.

La aldea del barrio Piney Branch también será un área multiuso orientada al tránsito, pero a menor escala que el Centro urbano Arliss. La reinversión y el nuevo desarrollo de la aldea del barrio Piney Branch tendrán hasta seis pisos de alto, con usos comerciales en la planta baja y nuevas viviendas en los pisos superiores. Los usos comerciales están orientados a compras más pequeñas y se complementarán con los usos comerciales del Centro urbano Arliss.

- Crear una entrada y bulevar urbano sobre Piney Branch Road.

Piney Branch Road funcionará como entrada y bulevar urbano; conectará el centro urbano con la aldea del barrio y relacionará toda la comunidad de Long Branch. El hecho de ofrecer a los vecinos oportunidades para vivir, trabajar y jugar cerca de medios de transporte refuerza el concepto del Plan de que Long Branch es una comunidad para recorrer a pie y que continuará siéndolo en el futuro. El rediseño de Piney Branch Road como bulevar urbano completa la conexión este-oeste faltante que solicita la comunidad.

Medio ambiente

El sistema de senderos y parques se usa mucho en Long Branch. Nuevos espacios de reunión cívica, una red de espacios verdes, un circuito recreativo propuesto y conexiones de senderos y parques mejoradas unirán el entorno natural con el entorno construido. Se incorporarán prácticas de construcción ecológica y diseño sostenible en todos los nuevos proyectos de desarrollo y reinversión.

- Usar el desarrollo multiuso compacto en proyectos de reurbanización o reinversión para reducir la cubierta impermeable, aumentar la copa de los árboles en el lugar, mejorar las prácticas de administración de aguas pluviales y usar los estándares LEED en la construcción de edificios.
- Crear una red jerárquica de parques que proteja todos los parques y espacios abiertos del área del Plan del sector.

Recomendaciones clave para el Plan del Sector de Long Branch

Diversidad

- Mantener la asequibilidad de las viviendas
- Aumentar las opciones de vivienda
- Conservar las pequeñas empresas
- Fomentar nuevos usos comerciales para toda la comunidad
- Crear infraestructura para una comunidad saludable

Conectividad

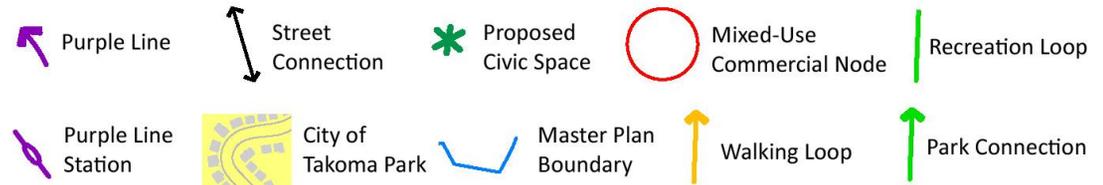
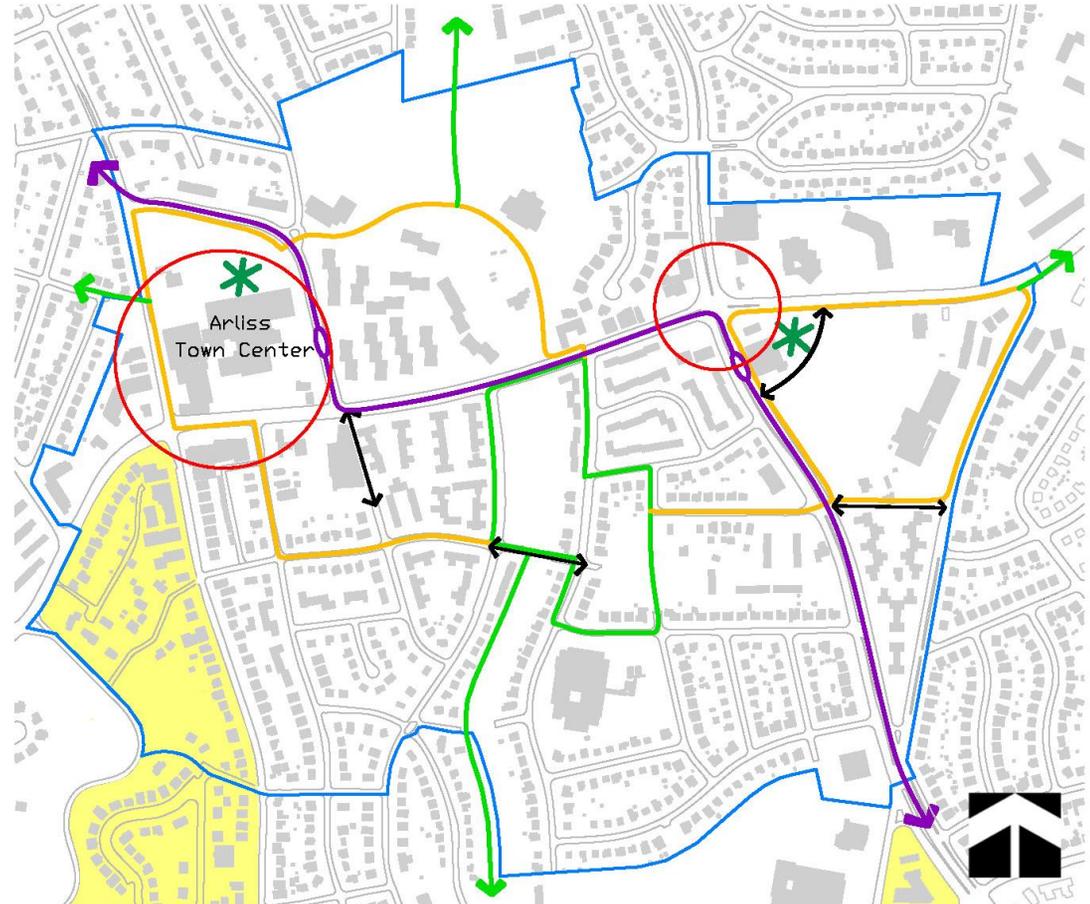
- Mejorar la movilidad y la seguridad de los peatones
- Mejorar la accesibilidad y las conexiones con autobuses y la futura Línea Púrpura
- Mantener la Línea Púrpura sobre University Boulevard, Piney Branch Road y Arliss Street

Medio ambiente

- Fortalecer los sistemas medioambientales
- Crear una red de espacios verdes con parques y espacios abiertos
- Fomentar el diseño sostenible y prácticas de construcción ecológicas en la reinversión y el nuevo desarrollo

Diseño

- Establecer el Centro urbano Arliss como nodo comercial con espacios de reunión comunitaria.
- Nombrar recurso histórico al cine y centro comercial Flower Avenue Shopping Center
- Establecer la aldea del barrio Piney Branch como nodo comercial pequeño
- Usar una zona multiuso para reinversión y nuevo desarrollo en áreas comerciales



Marco de la planificación

El Plan del Sector de Long Branch enmendará el Plan General de 1964 del Condado de Montgomery, sobre cuñas y corredores, e incorporará recomendaciones de la Mejora del Plan General de 1993. El Plan General de 1964 designó a Long Branch como comunidad de anillo urbano y este Plan continuará sus recomendaciones para:

- Conservar los barrios existentes
- Expandir la opciones de transporte al tiempo que se satisfacen las necesidades de los peatones
- Enfatizar las viviendas y el desarrollo compacto en áreas de estaciones de transporte
- Abordar las necesidades y los deseos de una población diversa y la comunidad económica

El Plan del Sector también enmendará partes de los planes generales aprobados y adoptados en 2000 para East Silver Spring y City of Takoma Park. Ambos planes recomendaban la creación de una Zona de recubrimiento de revitalización comercial (CROZ, por sus siglas en inglés) para fomentar la revitalización comercial. La CROZ se adoptó para brindar flexibilidad en los estándares de desarrollo, como por ejemplo, altura, para reducir los contratiempos, y los estándares de estacionamiento, para permitir usos residenciales y limitar otros usos, y para ofrecer una revisión del diseño. Hasta la fecha, la CROZ no ha sido efectiva para fomentar la reinversión comercial en Long Branch. Las recomendaciones del Plan del Sector ofrecerán un proyecto integral para dirigir el crecimiento y desarrollo económico futuro de la comunidad.

Desde el año 2000, el ejecutivo del condado designó dos grupos distintos para examinar el área de Long Branch. En 2002, el ejecutivo del condado designó el Grupo de trabajo de Long Branch recomendado en el Plan general para East Silver Spring por un período de tres años. El grupo de trabajo trabajó en la reinversión comercial, cuestiones de seguridad pública y de los peatones, mejoró las oportunidades recreativas y declaró a Long Branch Zona de empresas del Estado.

Después del período de tres años del grupo de trabajo, en 2006, el ejecutivo del condado designó el Comité consultivo de Long Branch por un período de dos años. El comité dio un aporte a la comunidad adicional y dirección para las recomendaciones del grupo de trabajo. Las acciones del comité implementaron la instalación de una marquesina en el centro comunitario, la instauración de iniciativas de calidad medioambientales y diversas actividades de voluntarios.

El *Plan general funcional de la Línea Púrpura* se aprobó y adoptó en septiembre de 2010. Recomienda dos estaciones de transporte en Long Branch, una en la mediana del University Boulevard, en su intersección con Piney Branch Road, y la otra en la mediana de Arliss Street, en su intersección con Piney Branch Road. El Plan del Sector incorpora estas recomendaciones como elementos que dan forma a la visión de esta comunidad.

Estrategia de divulgación

Durante el desarrollo del Plan del Sector de Long Branch, el equipo del proyecto y nuestro socio City of Takoma Park se reunieron y trabajaron con varios interesados y buscaron incluir a los interesados que, de no ser por este proyecto, no participarían en el proceso de planificación. La divulgación inicial del Plan del Sector comenzó con una sesión de escucha en el otoño de 2009.

Después de esa sesión de escucha, el equipo del proyecto fue invitado a presentarse y solicitó la introducción de una reunión mensual de residentes organizada por CASA MD.

Las reuniones de la comunidad se realizaron en el invierno de 2010 para perfeccionar aún más los aportes de los interesados. En la primavera de 2010, los interesados participaron en un taller intensivo para analizar y desarrollar un futuro para Long Branch. En el taller, los interesados se dividieron en cuatro grupos. Cada grupo generó y desarrolló un concepto para el futuro de Long Branch que contenía una declaración de la visión, características y usos de la tierra. Al final del taller, cada grupo presentó su concepto ante toda la reunión. El equipo del proyecto perfeccionó los cuatro conceptos en dos y los presentó a los interesados en una reunión posterior de la comunidad.

El horario de atención mensual del personal en la Biblioteca de Long Branch permitió a los vecinos presentar los problemas y las preguntas a la atención del equipo del proyecto. Además, también se usaron métodos tradicionales de divulgación en la comunidad, como folletos, postales y sitios web. Se suministraron documentos bilingües en las reuniones públicas, durante el horario de atención de la comunidad y en métodos tradicionales de divulgación en la comunidad. Se ofrecieron servicios de interpretación en las reuniones públicas y en el horario de atención. La divulgación continuará durante el proceso del Plan.