

Plan para el Sector de Long Branch
Resumen del proyecto del personal
Diciembre de 2012

Departamento de Planificación del Condado de Montgomery

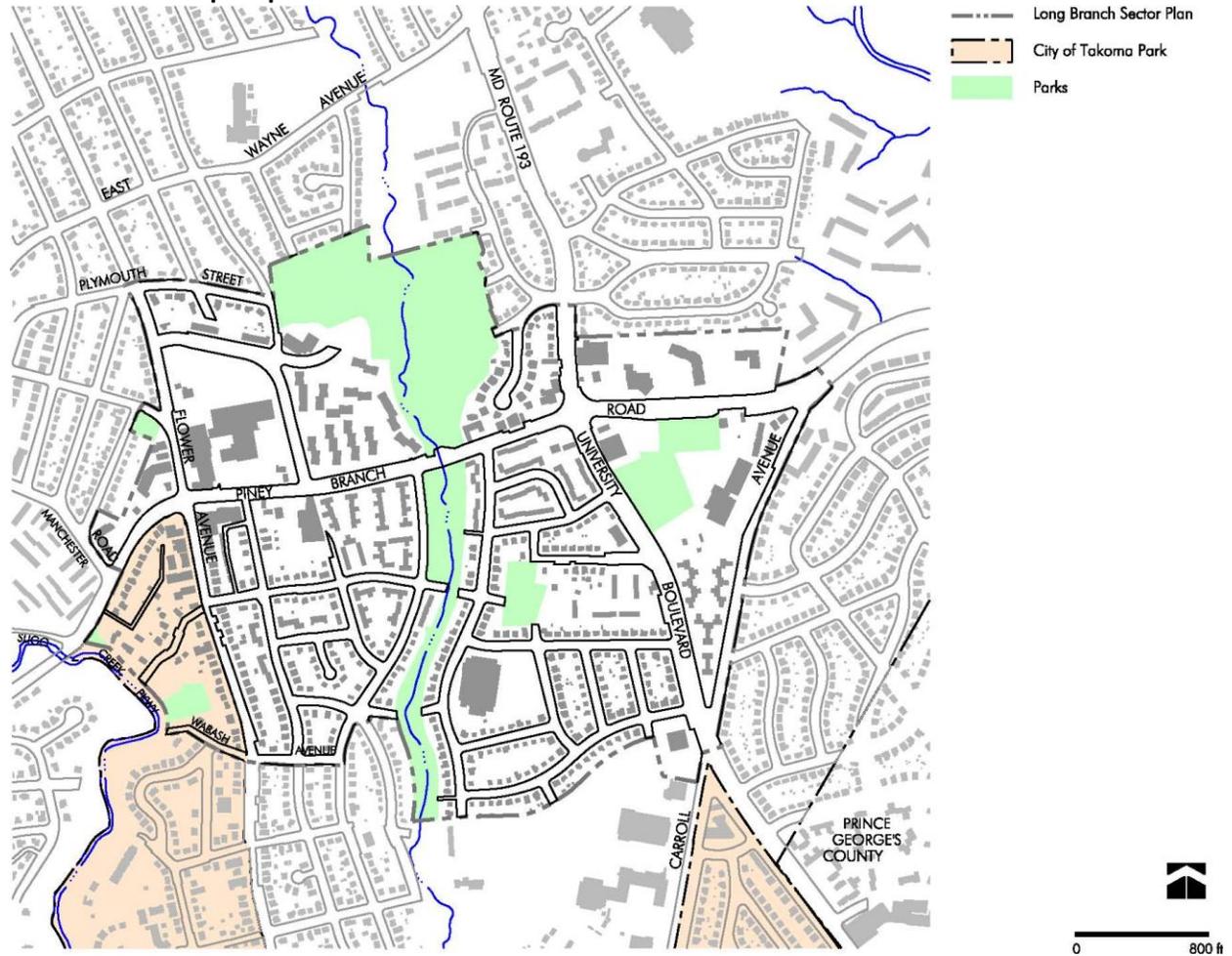
Origen de las copias

La Comisión de Parques y Planificación de Maryland/Área de la Capital Nacional
8787 Georgia Avenue
Silver Spring, MD 20910-3760

En línea, en montgomeryplanning.org/community/longbranch

Plan para el sector de Long Branch

Delimitación del plan para el sector



El plan para el sector de Long Branch contempla una comunidad multicultural, de uso mixto y de acceso peatonal que se beneficiará del sistema de tránsito por ferrocarril ligero Línea Morada propuesto. Se proponen dos estaciones de la Línea Morada: una en Arliss Street, al norte de Piney Branch Road, y la otra en University Boulevard, al sur de Piney Branch Road. Ambas estaciones ofrecen la oportunidad de aumentar la movilidad de los habitantes, compradores y trabajadores y de reformar Long Branch como un lugar de mayor densidad, de uso mixto, orientado al tránsito y de fácil acceso peatonal.

VISION



Long Branch Sector Plan

LEGEND

- Long Branch Sector Plan
- - - County Boundary
- City of Takoma Park
- Existing Parks
- Purple Line below
- Purple Line above grade
- Purple Line Station
- New Connection
- Proposed Green Street
- Mixed Use Development
- Improved Access
- Proposed Urban Boulevard
- Improved bridge
- Private Street Connection
- Historic Flower Theatre
- M-NCPPC

Este plan prepara el terreno para un cambio gradual en Long Branch mediante la protección de su carácter existente y la calidad de vida que disfrutaban tanto los habitantes como los visitantes. El plan se centra en las áreas comerciales y residenciales a lo largo de Piney Branch Road y pretende abordar el potencial sin aprovechar de la comunidad y fomentar la reinversión al apoyar:

La comunidad

- El territorio de uso mixto, orientado al tránsito que utiliza las estaciones de tránsito de los alrededores para promover la reinversión y los usos comerciales y residenciales.
- Las estaciones de la Línea Morada como elementos unificadores para crear un sentido de lugar.
- Un aumento de la seguridad pública a través del diseño de espacios públicos, parques y senderos.
- Parques, escuelas, calles y demás instalaciones nuevas y mejoradas.

El uso de tierras, zonificación y características

- Viviendas asequibles, preservadas y mejoradas y usos comerciales a pequeña escala aprovechados mediante la Línea Morada y respaldados a través de la zonificación flexible, los incentivos de densidad y los programas de expansión de desarrollo económico.
- Opciones de vivienda que sirven a todos los habitantes, en las diferentes etapas de sus vidas.
- Preservar el *Flower Theatre* como un recurso histórico, logrado a través de las pautas de diseño para fomentar el desarrollo compatible cercano.

La movilidad

- Formas de viajar que apoyan la conectividad de los habitantes y los visitantes.
- Una red segura e integrada de acceso peatonal y de bicicletas.
- Piney Branch Road como un boulevard urbano que conecta la comunidad de Long Branch y que se adapta a todos los tipos de transporte.

La sostenibilidad

- Proteger las características naturales y garantizar que el nuevo desarrollo limite el impacto ambiental.
- Reducir la huella de carbono al: aumentar la cubierta de árboles, reducir las superficies impermeables, diseñar espacios verdes con plantas nativas, aumentar las conexiones peatonales, apoyar los jardines comunitarios y aplicar los estándares de Liderazgo en Diseño Energético y Ambiental (LEED).
- Mejorar el sistema de parques y la responsabilidad a través de asociaciones educativas con escuelas locales y grupos comunitarios.
- Incorporar lugares de encuentro de diversos tamaños.

El uso de tierras, zonificación y características

Long Branch no ha tenido mejoras físicas significativas ni reinversiones importantes. Gran parte de su densidad se concentra en viviendas antiguas multifamiliares, donde habitan los residentes con los ingresos más bajos del condado. Muchas estructuras anteceden los estándares de construcción actuales y los códigos de zonificación, y carecen de servicios. Algunos edificios se encuentran en llanuras aluviales o en corredores de arroyos.

La calidad del agua en Long Branch varía de aceptable a deficiente, principalmente debido a la amplia cubierta impermeable y al manejo y tratamiento inadecuado de las aguas pluviales. Las recomendaciones del Plan están diseñadas para mejorar la calidad del agua y la flora y la fauna, reducir el efecto de isla de calor y mejorar la calidad de vida para apoyar una comunidad sana y sostenible.

Las dos áreas comerciales principales en Long Branch —ubicadas en los extremos de Piney Branch Road— poseen características residenciales con amplios estacionamientos, conexiones de aceras limitadas y escasa mejora del paisaje urbano. A pesar de la falta de calidad del entorno físico, muchas tiendas y negocios siguen siendo activos y muy concurridos. Sin embargo, las áreas carecen de los espacios de encuentro públicos formales relacionados con lugares especiales. Los habitantes han asumido la responsabilidad de captar espacios públicos informales que funcionan de facto como plazas principales.

Las estructuras de circulación están desarticuladas y carecen de alternativas. El tráfico local, incluso el de peatones y ciclistas, suele verse obligado a usar Piney Branch Road o University Boulevard debido a la falta de conexiones. El plan propone mejorar la conexión al ofrecer un sistema de transporte más balanceado con conexiones mejoradas, aceras más amplias, intersecciones más seguras, calles nuevas o mejoradas y un mejor acceso al tránsito.

El parque Long Branch Stream Valley Park es parte de una red de zonas verdes de 36 acres e incluye una red de conexiones y senderos que proporcionan rutas alternativas, especialmente a dependencias públicas. Aunque estas conexiones están bien usadas, muchas se consideran inseguras.

Al oeste del valle fluvial se encuentra el centro comercial y el área más identificable de Long Branch, donde se encuentran muchos de los negocios con diversidad étnica de la comunidad. Este núcleo y los centros comerciales adyacentes a lo largo de Flower Avenue y Piney Branch Road ofrecen las mejores oportunidades de cambio positivo al:

- incorporar el desarrollo interespaciado en estacionamientos de superficie;
- estar cerca de vecindarios densamente poblados;
- compartir una base de clientes diversa;
- estar ubicados cerca de la estación planificada de la Línea Morada en Arliss Street;
- estar anclados cerca del Flower Theater and Shopping Center.

Inquietudes de la comunidad

Los habitantes y las partes interesadas comparten sus inquietudes sobre la calidad de vida en Long Branch, incluido el crimen, la pobreza y el desempleo. Si bien el plan se centra en el uso de las tierras, aborda estrategias integrales para impulsar el fortalecimiento de la comunidad, incrementar la movilidad y fomentar la sostenibilidad a fin de mejorar la calidad de vida.

Las viviendas en Long Branch son un conjunto de casas individuales y unifamiliares, y apartamentos de baja altura y estilo jardín que se consideran asequibles y a valor de mercado. Al reconocer que la Línea Morada podría aumentar los precios, el plan recomienda complementar las viviendas asequibles a través de la reorganización usando el beneficio de vivienda asequible de la Zona residencial y comercial (CRT Zone) y el Programa de Unidad de Vivienda de Precio Moderado (UMPDU) del condado.

Los casi 100 pequeños negocios de Long Branch también contribuyen a la solidez del área al proporcionar fuentes locales de trabajo. Estos negocios también son vulnerables a los aumentos de los alquileres. El plan del sector reconoce esto y apoya el aprovechamiento de las inversiones del condado y del estado en la Línea Morada al:

- facilitar una empresa de desarrollo comunitario o un distrito de mejora comercial;
- utilizar incentivos de densidad de la Zona Comercial y Residencial (CRT) para preservar alquileres asequibles, establecer incubadores y cooperativas de negocios y crear espacios de ventas minoristas más pequeños.

La Línea Morada

El plan propone aprovechar la inversión pública en la Línea Morada con el uso extensivo de las tierras, la zonificación y las recomendaciones de diseño. El desarrollo futuro se llevará a cabo a través de dos Enmiendas al Mapa Seccional (SMA).

La primer SMA propone dividir nuevamente por zonas las propiedades que poseen el mayor potencial para la reorganización. Los criterios incluyen tamaño, patrones de propiedad, estacionamientos de superficie extensa y proximidad a las intersecciones principales y a las futuras estaciones de la Línea

Morada. La reorganización de estas propiedades para uso mixto no solo mejora las oportunidades comerciales y de ventas minoristas e introduce la posibilidad de uso de oficinas en Long Branch, también proporciona un mecanismo para preservar la asequibilidad de las viviendas.

La segunda SMA propone dividir nuevamente por zonas las propiedades comerciales pequeñas y las propiedades residenciales y de alquiler más antiguas. Esta SMA solo debe iniciarse después del acuerdo de financiación total.

Long Branch mañana

El Plan promueve un centro urbano de Long Branch cerca de Piney Branch Road y Flower Avenue y un centro más pequeño, el Piney Branch Neighborhood Village, en Piney Branch Road y University Boulevard. Estos incluirán espacios públicos y estarán conectados por una calle Piney Branch Road mejorada, con árboles en las calles, aceras amplias e iluminación, y un carácter predominantemente residencial.

El histórico Flower Theater and Shopping Center es un ejemplo de un complejo comercial y de entretenimiento planificado posguerra con un estilo modernista. El plan recomienda integrar el complejo en una reorganización del centro urbano de Long Branch y designarlo recurso histórico.

El plan fomenta el uso mixto, el desarrollo orientado al tránsito en el centro urbano, en las áreas comerciales a lo largo de Flower Avenue y Piney Branch Road, y en el Piney Branch Neighborhood Village. La reorganización y las demás inversiones nuevas, especialmente las impulsadas por la Línea Morada, darán como resultado una comunidad bien diseñada, recorrible a pie y de usos e ingresos mixtos.

El plan recomienda aplicar las Zonas Comerciales y Residenciales para ofrecer incentivos para la reinversión privada, el desarrollo de un centro urbano e instalaciones, como espacios verdes, parques y estacionamientos mejorados. Las densidades más altas se contemplan cerca de las estaciones de la Línea Morada. Las Zonas Comerciales y Residenciales permiten entornos de centros urbanos pequeños, de uso mixto y peatonal, y respaldan el uso adecuado de las tierras en las cercanías de los centros urbanos más grandes e intensos. Las zonas limitan el tamaño y la escala de los establecimientos de venta minorista situados en planta baja para preservar una escala de centro urbano más pequeña.

Las Zonas Comerciales y Residenciales proporcionan estándares diferentes conforme al Método estándar y opcional. El desarrollo del Método opcional estará limitado a la densidad y altura máxima indicada en el mapa de zonificación y se recomienda proporcionar un desarrollo de uso mixto, concentrar los usos comerciales, promover la unidad de la propiedad y fomentar negocios adicionales para ubicarlos en las áreas de inversión.