

Montgomery Planning

EL PLAN WHEATON: UN PLAN COMUNITARIO DE GEORGIA
AVENUE

WHEATON PLAN

A GEORGIA AVENUE COMMUNITY PLAN

Description

El Alcance del Trabajo y el limite de área propuesto del Plan Wheaton: Un Plan Comunitario de Georgia Avenue.



Maren Hill, Planificadora III, Planificación del Este del condado
maren.hill@montgomeryplanning.org, 301-650-5613



Jessica McVary, Supervisora de Planificación Maestra, Planificación del Este del condado
jessica.mcvary@montgomeryplanning.org, 301-495-4723



Carrie Sanders, Directora, Planificación del Este del condado
carrie.sanders@montgomeryplanning.org, 301-495-4653

RESUMEN

- El Plan Wheaton: Un plan comunitario de Georgia Avenue es una actualización del *Plan sectorial del distrito comercial central (Central Business District, CBD) de Wheaton y sus alrededores* de 2012. Este plan involucrará a los miembros de la comunidad y a otros socios, y evaluará las tendencias recientes y las condiciones existentes para desarrollar una visión y recomendaciones que se alineen con las prioridades del condado. El plan también presentará recomendaciones sobre uso de la tierra, zonificación, diseño urbano, vivienda, contexto económico, transporte, medioambiente, parques, senderos y espacios abiertos, preservación histórica e instalaciones comunitarias, e incorporará iniciativas de alcance condal dentro del área del Plan.
- El Plan Wheaton se basa en el impulso de iniciativas de planificación recientes para conectar mejor a Wheaton de forma multimodal, económica y cultural, a fin de ofrecer soluciones duraderas que creen un centro de actividad próspero y un vínculo clave con comunidades cercanas como Silver Spring, Glenmont, Kensington y Rockville.
-
- Este memorando presenta el Alcance de Trabajo del Plan Wheaton, incluido el límite propuesto, el propósito, el marco de planificación, los elementos que se estudiarán, la estrategia de participación comunitaria y el cronograma del Plan.

INFORMACIÓN DE PLAN MAESTRO

Draft

Alcance del trabajo

Planificador Principal

Maren Hill

Contacto del personal

Maren.hill@montgomeryplanning.org

301-650-5613

Date

1 de Mayo de 2026

Division de planificación

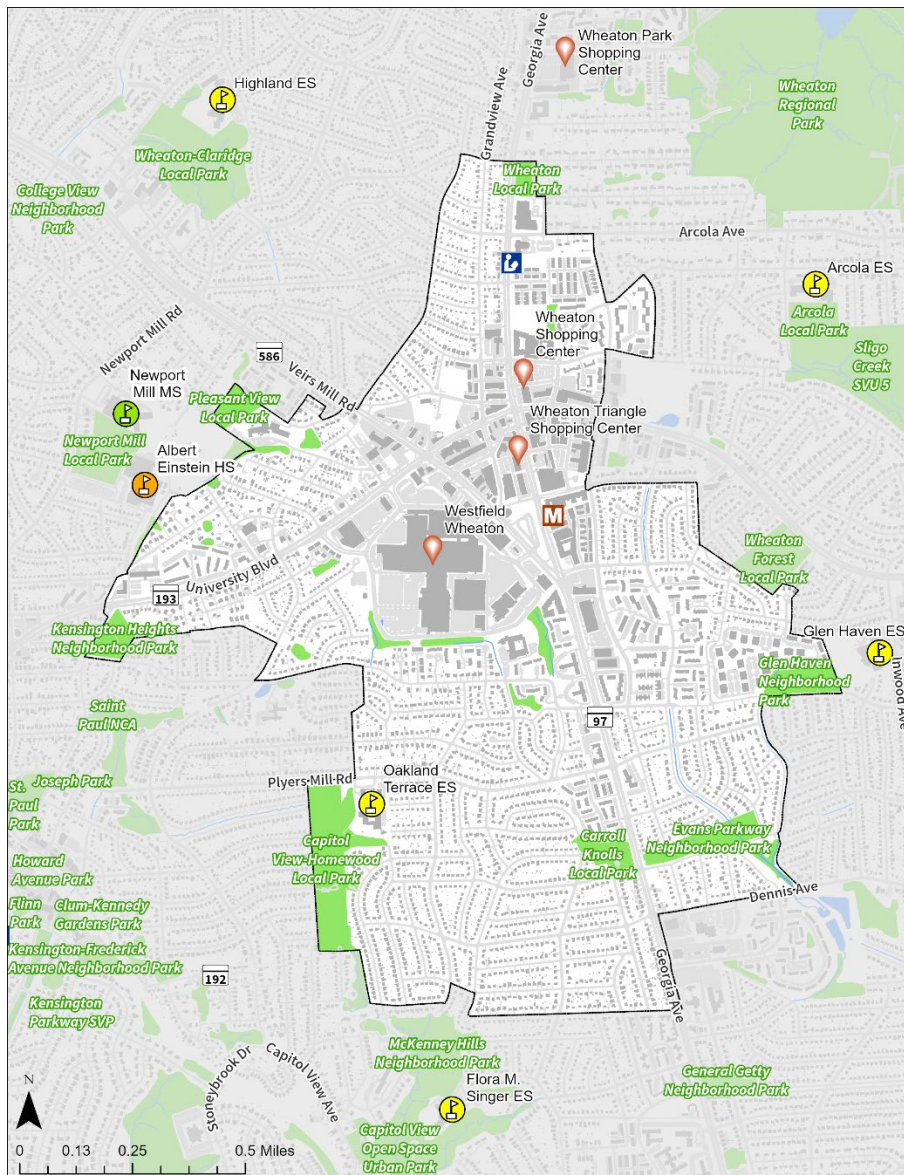
División de Planificación del Este del Condado

Información de la Junta de Planificación

MCPB

Artículo No. 7

05-07-2026



CONTENTS

INTRODUCCIÓN	4
Propósito del Plan	4
Límite del Plan Wheaton	5
MARCO DE PLANIFICACIÓN.....	10
Crecimiento compacto y centrado en los corredores.....	10
Iniciativas de planificación anteriores.....	13
Planes maestros adyacentes recientes	15
ELEMENTOS QUE SE ESTUDIARÁN	19
Zonificación, uso de tierra y diseño urbano	19
Vivienda.....	21
Contexto económico	23
Transporte	23
Parques, senderos y espacios abiertos.....	25
Salud y bienestar	26
Resiliencia ambiental	27
Recursos históricos.....	28
Instalaciones comunitarias.....	28
Implementación del plan	29
CRONOGRAMA DE HITOS DEL PLAN	30
PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD.....	30
Objetivos.....	31
Comunicaciones y plan de participación	31
#SomosWheaton.....	32
Fases de participación del Plan	33
Consideraciones	34
Participación hasta la fecha	35
Manténgase conectado	35

INTRODUCCIÓN

El objetivo de este documento es definir el alcance del trabajo y los límites del Plan Wheaton: Un plan comunitario para Georgia Avenue (Plan Wheaton), una enmienda al *Plan sectorial del distrito comercial central (Central Business District, CBD) de Wheaton y sus alrededores* de 2012 (Plan de 2012).

El Plan Wheaton busca involucrar a las personas en una conversación sobre el futuro y cumplir con la visión que la comunidad de Wheaton desea, a la vez que promueve las políticas recientes del condado, identifica acciones para apoyar los activos de Wheaton y ayuda a la comunidad a superar los desafíos. El Plan Wheaton se basará en iniciativas de planificación recientes dentro y alrededor de Wheaton, incluidas el estudio del centro de Wheaton, los estándares de paisaje urbano de Wheaton, y la iniciativa de creación de entornos urbanos de Wheels in Wheaton, así como los comentarios de la comunidad que hemos recibido mediante estos esfuerzos.

PROPÓSITO DEL PLAN

Una de las motivaciones de esta iniciativa de planificación es implementar la visión de *Montgomery Prospera 2050 (Thrive)* para un crecimiento compacto y centrado en los corredores; Thrive aspira a un crecimiento compacto respaldado por el transporte público y una red segura, cómoda y atractiva para caminar, andar en bicicleta y circular sobre ruedas. Otro objetivo es evaluar el avance, la viabilidad y la conveniencia del Plan de 2012, e involucrar a la comunidad en la elaboración de una visión de futuro que responda a las necesidades y deseos de la comunidad, y que se ajuste a las prioridades del condado, así como a las tendencias locales y regionales.

Mucho ha cambiado desde la adopción del Plan de 2012. La tecnología, como los teléfonos inteligentes y las redes sociales, ha cambiado la forma en que nos comunicamos, buscamos transporte y vivienda, nos orientamos en nuestro entorno y nos relacionamos con empresas grandes y pequeñas. La pandemia de COVID-19 transformó las relaciones con el trabajo de oficina y las compras.

Wheaton tiene muchos activos, como sus pequeñas empresas, cultura y arte, y se ha producido un avance significativo desde el Plan de 2012. El Plan Wheaton ofrece la oportunidad de aprovechar la proximidad al transporte público existente, no solo al Metrorail, sino también a las rutas de Metrobus y Ride On, que cuentan con un gran número de usuarios, así como al sistema de autobús de tránsito rápido previsto en Georgia Avenue y University Boulevard, y al que se está construyendo en Veirs Mill Road. Además, recientemente se han completado inversiones públicas como la Biblioteca y el Centro Recreativo de Wheaton, la Plaza Municipal Marian Fryer y la sede de la M-NCPPC en Wheaton, y pronto se sumarán otras, entre ellas el Centro de Arte y Cultura de Wheaton, los carriles para bicicletas de la avenida Amherst y el Parque Local Carroll Knolls.

Sin embargo, a pesar de estos activos, Wheaton todavía se enfrenta a muchos desafíos de transporte, económicos y ambientales. Wheaton sigue siendo una zona del condado con un alto índice de accidentes graves y mortales, y carece de medios de transporte seguros y cómodos en todo el distrito comercial central; tres autopistas estatales suponen importantes obstáculos para los desplazamientos locales. Las condiciones del mercado en Wheaton siguen siendo duras y los alquileres residenciales y comerciales han disminuido en los últimos 10 años. Aunque Wheaton es asequible en comparación con muchas partes del condado, sigue siendo poco asequible para muchos de los miembros de la comunidad que viven aquí.

El Plan Wheaton actualizará la visión para adaptarla a las tendencias actuales, aprovechar los activos de Wheaton y abordar los desafíos a los que sigue enfrentándose. Mediante el Plan Wheaton, el Departamento de Planificación de Montgomery busca:

- preservar lo que hace de Wheaton un lugar único;
- explorar soluciones creativas para apoyar a las pequeñas empresas;
- crear opciones de transporte más seguras y mejores;
- mejorar el acceso a parques y destinos cercanos;
- aprovechar las inversiones públicas;
- ofrecer oportunidades transformadoras en sitios grandes;
- mejorar los espacios públicos e identificar otros nuevos;
- identificar formas de aumentar y diversificar gradualmente las oportunidades de vivienda;
- promover Wheaton como centro de las artes y el entretenimiento;
- explorar formas de reforzar la resiliencia ambiental, y
- estudiar formas de introducir servicios y usos que beneficien a los vecindarios fuera del núcleo del centro de la ciudad.

LÍMITE DEL PLAN WHEATON

Los límites del plan maestro propuesto abarcan aproximadamente 1,000 acres, con el centro de la ciudad de Wheaton como punto central. El límite se articula en torno a la intersección de tres corredores regionales principales: University Boulevard West, Georgia Avenue y Veirs Mill Road, que en conjunto definen el núcleo del Triángulo Wheaton y constituyen el marco principal para el desarrollo y la actividad comunitaria en el centro de Wheaton.

Wheaton es uno de los cuatro distritos comerciales centrales designados del condado de Montgomery, junto con Bethesda, Silver Spring y Friendship Heights. El límite propuesto generalmente incluye áreas identificadas en el Plan de 2012, incluido el Distrito de Artes y Entretenimiento, el Distrito de Estacionamiento y el Distrito Urbano. Algunas partes de estas áreas que se abordaron más recientemente en el *Plan del corredor de University Boulevard* de 2025 están excluidas para evitar iniciativas de planificación duplicadas.

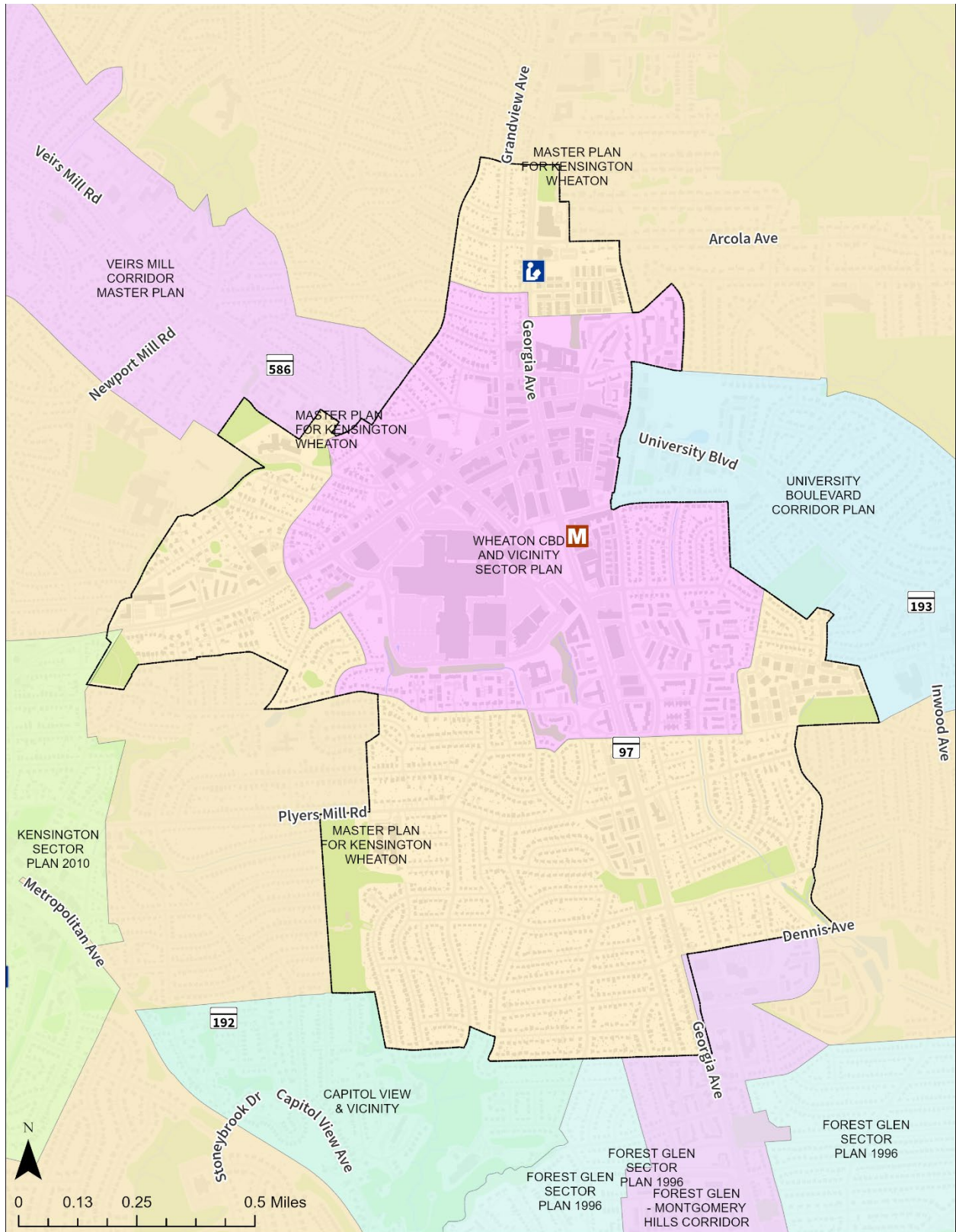


Ilustración 1: Proposed Wheaton Plan Boundary and Adjacent Adopted Plan Boundaries

El límite propuesto se basa y se alinea con iniciativas de planificación recientes, incluido el *Plan maestro del corredor Veirs Mill* de 2019, el *Plan Sectorial de Forest Glen/Montgomery Hills* de 2020 y el *Plan del corredor de University Boulevard* de 2025. El límite se extiende más allá del área del Plan de 2012 para incluir principalmente vecindarios residenciales a lo largo de Georgia Avenue que se encuentran a una milla de la estación Metrorail de Wheaton, así como propiedades a lo largo de University Boulevard que reflejan el enfoque anticipado del plan en comunidades accesibles en transporte público.

Entre las propiedades y destinos clave dentro de los límites del Plan propuesto se incluyen los siguientes:

- Westfield Wheaton Mall
- Sede central de M-NCPPC en Wheaton
- Centro Recreativo y Biblioteca de Wheaton
- Estación Metrorail de Wheaton (Línea Roja) y circuito de autobuses
- Plaza Marian Fryer y otros ocho parques
- Oakland Terrace Elementary School

El área propuesta del Plan Wheaton se superpone en gran medida con los límites del Plan de 2012; sin embargo, presenta varias diferencias clave. El límite propuesto del Plan Wheaton se extiende hacia el norte a lo largo de Georgia Avenue para incluir la nueva biblioteca, el centro recreativo y el Wheaton Local Park, destinos importantes con desafíos de conectividad con el distrito comercial central. El Plan Wheaton también se extiende ligeramente hacia el oeste para incorporar la intersección de Drumm Avenue y McComas Avenue, que el personal de la División de Planificación del Transporte consideró un cruce problemático, así como un pequeño segmento de University Boulevard entre los límites del Plan de 2012 y el Plan Sectorial de Kensington de 2012. Por último, el límite propuesto se extiende hacia el sur a lo largo de Georgia Avenue, y desde el este y el oeste de esta, hasta Dexter Avenue y Dennis Avenue, para alinearse con el límite norte del *Plan del sector de Forest Glen/Montgomery Hills* de 2020. Ampliar ligeramente los límites permite que el Plan aborde cuestiones clave relacionadas con la conectividad y la seguridad, garantice la continuidad de la planificación a lo largo de Georgia Avenue y explore herramientas para aumentar gradualmente las opciones de vivienda en los vecindarios situados en un radio de una milla del Metro, al tiempo que se mantiene un ámbito geográfico manejable que permita al personal de Planificación involucrar de manera significativa a los miembros de la comunidad, analizar las condiciones existentes y elaborar recomendaciones para el Plan.

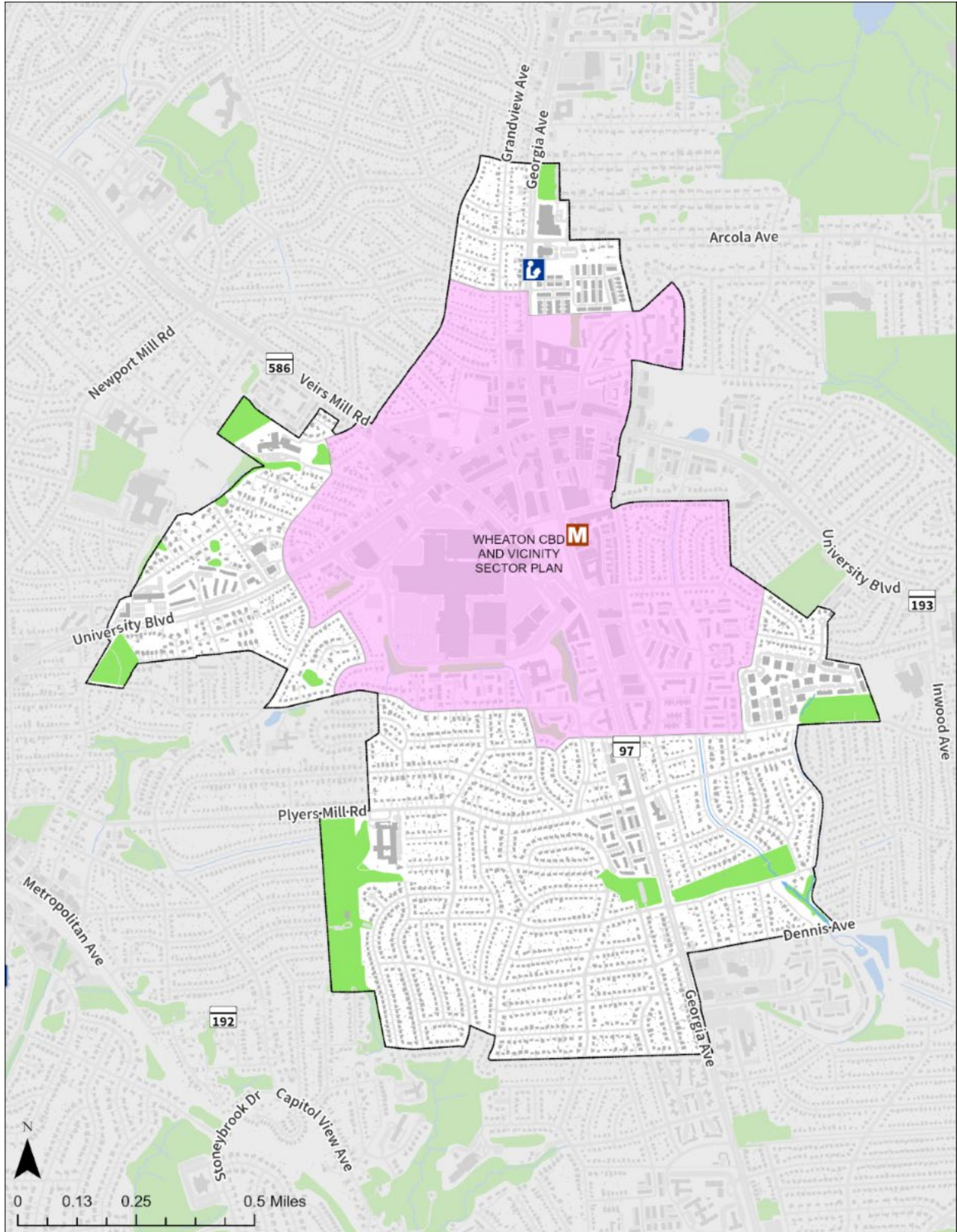


Ilustración 2: El área propuesta del Plan Wheaton y los límites del Plan de 2012

El personal propuso y compartió originalmente un borrador de límite ligeramente diferente en conversaciones iniciales con los miembros de la comunidad y las partes interesadas. El borrador de los límites anterior no incluía la parte de University Boulevard y las propiedades adyacentes que se encuentran al oeste del distrito comercial central. El personal amplió los límites en respuesta a los comentarios de los propietarios de empresas en el lado norte de University Boulevard, así como para incluir el peligroso tramo de University Boulevard donde un joven residente del condado murió atropellado por un conductor mientras cruzaba la calle a principios de este año.

El personal compartió los borradores de límites anteriores en varios eventos comunitarios, incluida la jornada de puertas abiertas. Para ser transparentes, el personal se puso en contacto con organizaciones comunitarias y compartió los nuevos borradores de límites en el boletín electrónico del Plan Wheaton y en el sitio web para notificar a la comunidad y recabar opiniones sobre el cambio.

MARCO DE PLANIFICACIÓN

CRECIMIENTO COMPACTO Y CENTRADO EN LOS CORREDORES

Montgomery Prospera 2050 (Thrive) establece el crecimiento compacto y centrado en los corredores como elementos organizadores clave, enfatizando el desarrollo compacto respaldado por el transporte público y redes seguras y cómodas para caminar, andar en bicicleta y circular sobre ruedas dentro de los centros del condado y a lo largo de los principales corredores. El enfoque destaca la interdependencia de los centros de actividad desarrollados intensamente y la preservación de la tierra: ambos desempeñan un papel vital en la calidad de vida, pero ninguno de los patrones puede existir sin el otro.

Thrive recomienda centrar el crecimiento futuro en las áreas del centro de la ciudad, los centros de actividades y a lo largo de los principales corredores, esforzarse por un desarrollo compacto en torno al transporte público y los corredores comerciales, y crear comunidades transitables y adaptadas para el transporte público que apoyen a las pequeñas empresas, amplíen las opciones de vivienda y reduzcan la dependencia de los automóviles.

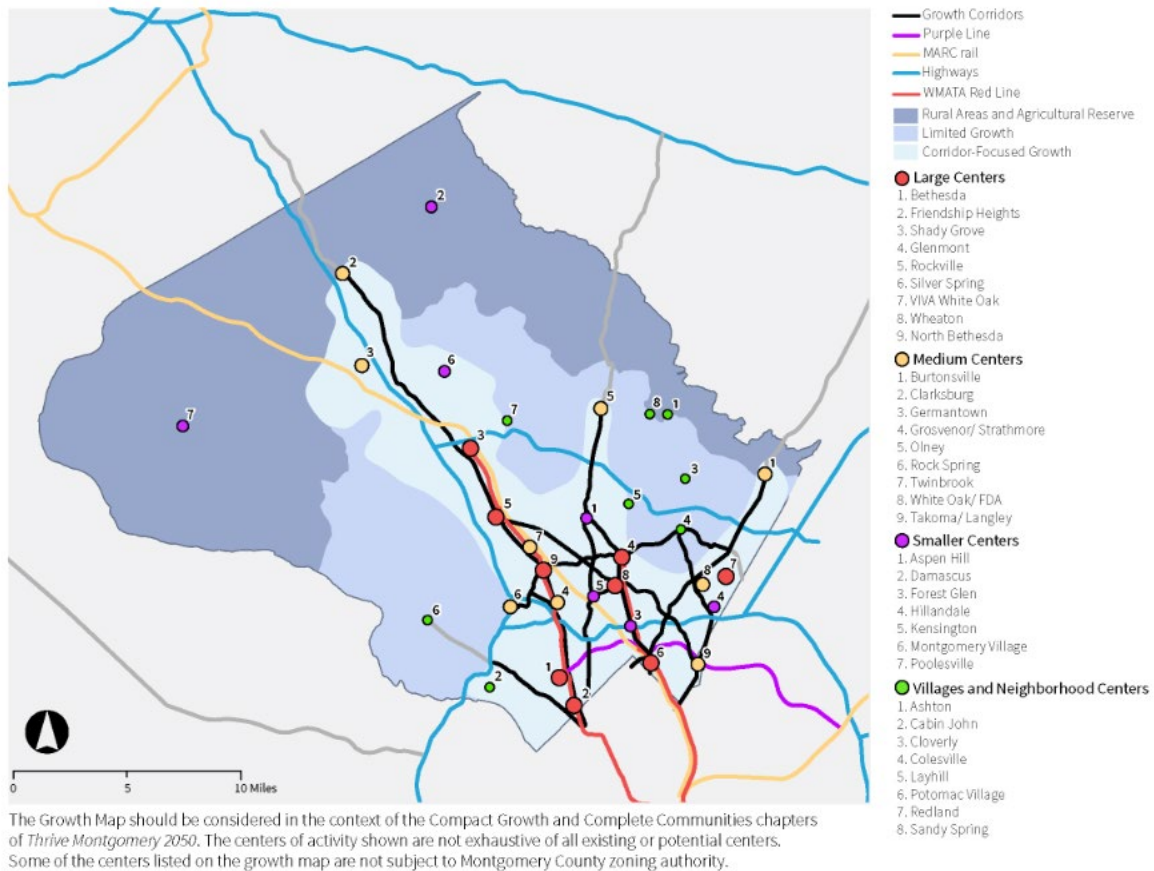


Ilustración 3: Mapa de los corredores y centros de crecimiento de Thrive

Aunque es un concepto clave en Thrive, la planificación de corredores ha sido fundamental para el trabajo de Planificación de Montgomery desde el Plan de plataformas y corredores de 1964, con iniciativas de planificación que incluyen el *Plan maestro funcional de corredores de tránsito en todo el condado de 2013*, el *Plan maestro del corredor de Veirs Mill de 2019*, y más recientemente el *Plan del corredor de University Boulevard de 2025*. Planificación de Montgomery sigue planificando corredores mediante el plan en curso para Comunidades de Eastern Silver Spring y prevé explorar el concepto en el próximo plan para Kensington.

El Plan Wheaton: se prevé que un plan comunitario de Georgia Avenue sea el primero en una serie de planes maestros para el corredor de Georgia Avenue. Se prevé que los planes maestros individuales consideren cada comunidad a lo largo del corredor y aborden los centros de actividades, así como los terrenos entre los centros, para toda la extensión del corredor de Georgia Avenue. El personal de planificación busca explorar el corredor de forma integral y cada comunidad de manera contextual, comenzando por Wheaton.

Se espera que los planes maestros que sigan al Plan Wheaton sean Glenmont, Aspen Hill y Olney. Los segmentos del sur del corredor fueron planificados exhaustivamente por el *Plan del sector de Forest Glen/Montgomery Hills* de 2020 y el *Plan del Centro de Silver Spring y Comunidades Adyacentes* de 2022.

Los planes comunitarios de Georgia Avenue son planes maestros de corredores, un tipo de plan maestro. Thrive orienta el enfoque del crecimiento futuro a lo largo de los corredores, así como en los centros de crecimiento. Georgia Avenue es un corredor de crecimiento crítico en el condado de Montgomery y, Wheaton, al igual que los centros de Silver Spring, Forest Glen, Glenmont, Aspen Hill y Olney, son centros importantes a lo largo del corredor. Los corredores no son solo conectores; dentro de los centros, los corredores también son destinos que forman parte del tejido urbano. Muchas personas que viven cerca del corredor, pero no directamente adyacentes a él, forman parte del corredor: los ciclistas, los compradores, los visitantes y los viajeros que hacen que el corredor sea lo que es. Estos planes ofrecen la oportunidad de examinar exhaustivamente los centros, el alcance del corredor entre los centros y las experiencias vividas dentro de ambos.

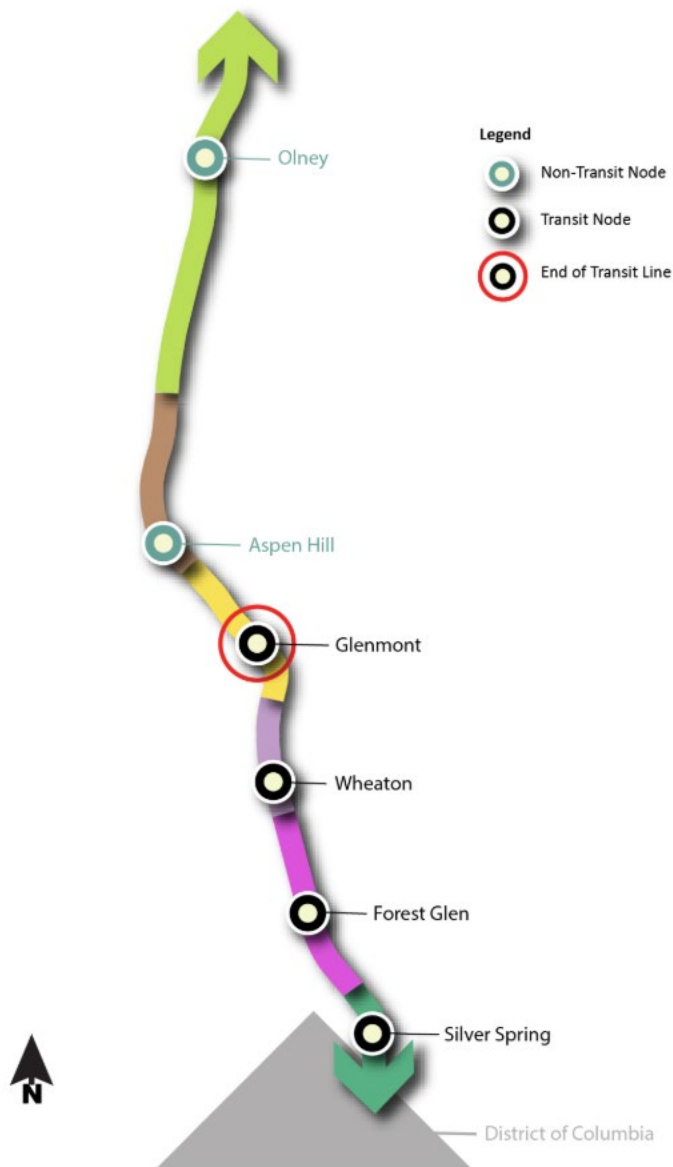


Ilustración 4: Las comunidades del corredor de crecimiento de Georgia Avenue

INICIATIVAS DE PLANIFICACIÓN ANTERIORES

INICIATIVAS DE WHEATON

Plan de distrito comercial central (Central Business District, CBD) y sectorial de las cercanías de Wheaton de 2012

El Plan de CBD y sectorial de las cercanías de Wheaton de 2012 (Plan de 2012) concibió a Wheaton como un importante centro de uso mixto que sirve al corredor de Georgia Avenue y al este del condado de Montgomery, con zonas comerciales regionales, comercios minoristas y de entretenimiento

culturalmente diversos, servicios empresariales y gubernamentales, y usos orientados al transporte público.

Para hacer realidad esta visión, el Plan reclasificó la mayor parte del distrito central de negocios como zonas comerciales y residenciales, lo que aumentó considerablemente la capacidad de desarrollo y la altura de los edificios. El objetivo de esta mayor capacidad era fomentar la agrupación de pequeñas propiedades e impulsar un desarrollo transformador. También recomendó transformar las principales autopistas (University Boulevard, Georgia Avenue y Veirs Mill Road) en bulevares urbanos con infraestructura mejorada para peatones y ciclistas, y utilizar los espacios públicos como catalizador de la revitalización.

Desde 2012, algunos aspectos de esta visión han ido avanzando a lo largo de la última década, lo que ha permitido reforzar aún más los puntos fuertes de Wheaton. Sin embargo, la visión general del Plan Sectorial sigue sin haberse materializado debido a una serie de desafíos de toda la vida, entre los que se incluyen el carácter de Wheaton, orientado al uso del automóvil; la falta de conexiones seguras para peatones, ciclistas y usuarios que circulan sobre ruedas; y la escasa disponibilidad de espacios abiertos de acceso público. Desde la adopción del Plan de 2012, los planes, las políticas y las iniciativas posteriores han recomendado mejoras para abordar estos desafíos, incluido *el Estudio del Centro de Wheaton de 2023* y *los estándares complementarios de paisaje urbano de Wheaton*.

[Estudio del Centro de Wheaton de 2023](#)

El Estudio del Centro de Wheaton se llevó a cabo para avanzar en la implementación del Plan de 2012 mediante la evaluación del progreso del desarrollo, la identificación de desafíos y oportunidades, y la exploración de formas de fortalecer la diversidad económica. El estudio tenía como objetivo conciliar la remodelación a gran escala con el apoyo a las pequeñas empresas y los propietarios de inmuebles existentes, al tiempo que se establecía un marco de diseño urbano detallado que reflejara el carácter único de Wheaton y mejorara la seguridad multimodal, la conectividad de la comunidad y la habitabilidad en general.

El estudio produjo un conjunto de estrategias a corto, medio y largo plazo basadas en el análisis del personal, la participación comunitaria y la experiencia de los consultores, incluidas las evaluaciones económicas y arquitectónicas. Entre las principales conclusiones se encuentran que existe capacidad de reurbanización, pero se necesitarán incentivos a corto y medio plazo, y la retención de empresas y las mejoras del ámbito público son fundamentales para atraer inversiones futuras. En última instancia, el estudio ofrece estrategias específicas del distrito centradas en fortalecer el carácter de Wheaton, mejorar los espacios públicos, mejorar la conectividad e incentivar el desarrollo para apoyar una revitalización acorde con el Plan de 2012.

[Estándares de paisaje urbano de 2023](#)

Después de la adopción del Plan de 2012, se establecieron los estándares de paisaje urbano de Wheaton para crear un entorno peatonal consistente y reconocible en el área del centro. Estos estándares han ayudado a unificar los elementos visuales del distrito comercial central. Basándose en la visión del Plan de 2012 y las estrategias exploradas en el Estudio del Centro de 2023, los estándares de paisaje urbano se renovaron en 2023 para alinear la orientación con las oportunidades actuales de remodelación, incorporando nuevos tipos de pavimento para aumentar la flexibilidad y reflejar la diversidad y el potencial de crecimiento del área, al tiempo que priorizaban la seguridad, la accesibilidad, la facilidad para los peatones, el transporte multimodal y la mejora del carácter del centro mediante un diseño coherente y la creación de entornos urbanos.

Evento de creación de entornos urbanos Wheels in Wheaton 2025

Planificación de Montgomery y sus socios organizaron Wheels in Wheaton el 31 de mayo y el 1 de junio de 2025 para avanzar en las recomendaciones del Plan de 2012, el Estudio del Centro de Wheaton de 2023 y los Estándares de paisaje urbano de 2023. Mediante Wheels in Wheaton, Planificación de Montgomery se comprometió y trabajó con la comunidad en estrecha colaboración con el distrito urbano de Wheaton para diseñar y poner en marcha una pista de patinaje sobre ruedas temporal y un espacio para la reunión comunitaria de la gente de Wheaton, con el fin de demostrar cómo un espacio público infrautilizado en un centro urbano puede transformarse en un lugar funcional, atractivo y recreativo. El evento tuvo lugar durante el evento anual y popular Taste of Wheaton. El evento fue un éxito rotundo, atrayendo tanto a miembros de la comunidad de Wheaton como a residentes de todo el condado. Los visitantes tuvieron la oportunidad de disfrutar de una variedad de actividades interactivas, como patinaje sobre ruedas, clases de skate, manualidades y discotecas silenciosas. Las conclusiones clave de esta iniciativa son:

- Los miembros de la comunidad desean áreas de reunión, más opciones de restaurantes al aire libre y más posibilidades de comprar en comercios locales.
- La mayoría visita Wheaton para comer, comprar y asistir a eventos locales, y existe un gran interés por contar con más mercados, actividades y entretenimiento para todas las edades.
- Las medidas de seguridad y las formas más cómodas de desplazarse de un lugar a otro son importantes para mejorar la comunidad.
- Es importante aprovechar el carácter único de Wheaton, su cultura y su economía empresarial local, y seguir apoyándolos y potenciándolos.

PLANES MAESTROS ADYACENTES RECIENTES

Plan maestro del corredor de Veirs Mill Road de 2019

El Plan maestro del corredor de Veirs Mill (Plan del corredor de Veirs Mill) es el primer plan que se desarrolla después de la adopción por parte del condado de Montgomery de una política Vision Zero.

El plan reinventa la concurrida carretera Veirs Mill Road como un componente integral de los vecindarios circundantes al mejorar la conectividad y la seguridad en el ámbito público. El plan identificó estrategias para mejorar la seguridad, la conectividad y la habitabilidad en los vecindarios que bordean el corredor. El Plan Wheaton examinará e integrará las recomendaciones del *Plan del corredor de Veirs Mill*, incluidas las áreas de zonificación y transporte.

Plan del sector Forest Glen/Montgomery Hills de 2020

El *Plan del sector Forest Glen/Montgomery Hills* cubre aproximadamente dos millas a lo largo del corredor de Georgia Avenue. El Plan Wheaton revisará las recomendaciones de este para verificar su compatibilidad y continuidad.

Corredor de University Boulevard 2025

El *Plan del corredor de University Boulevard* es un plan maestro integral que se centra en un tramo de tres millas de University Boulevard (MD 193), entre la I-495 y Amherst Avenue, con el objetivo de abordar las necesidades de la comunidad relacionadas con la seguridad vial, la conectividad regional, la sostenibilidad ambiental, el crecimiento centrado en corredores y el desarrollo económico. El plan se lanzó en 2022, fue aprobado por el Consejo del Condado en 2025 y adoptado por la Comisión de Parques y Planificación de Maryland-Área de la Capital Nacional a principios de 2026.

La participación durante el *Plan del corredor de University Boulevard* mostró un fuerte apoyo para priorizar el centro de Wheaton como un área principal para el crecimiento, la densificación y el desarrollo de uso mixto. Los comentarios de la comunidad identificaron a Wheaton como bien posicionado para una remodelación enfocada, dado su acceso al metro, el servicio de transporte y la infraestructura urbana existente. Los sitios infrautilizados cerca del metro, el centro comercial y otras parcelas grandes se destacaron como oportunidades principales para la inversión futura, apoyando objetivos más amplios para el desarrollo orientado al transporte público y que favorezca los desplazamientos a pie.

Zona de superposición de University Boulevard

El *Plan del corredor de University Boulevard* adoptó un enfoque de zonificación deliberado y específico para la comunidad que fue más allá de la aplicación de las clasificaciones estándar de uso comercial y residencial. El Plan identificó la zona del vecindario comercial/residencial (Commercial Residential Neighborhood, CRN) como la más apropiada para las propiedades residenciales que dan al corredor porque permite una variedad de tipos de vivienda, a una escala similar a la de las viviendas unifamiliares adyacentes.

La zona de superposición de University Boulevard (University Boulevard Overlay Zone, UBOZ) se estableció para impulsar los objetivos principales del Plan del corredor de desarrollo sensible al

contexto y orientado al transporte público. La UBOZ introduce estándares claros y exigibles para guiar la ubicación de los edificios, la cobertura del sitio, el espacio abierto y los usos, para hacer la transición del corredor a los vecindarios circundantes en altura. Estos requisitos adaptados proporcionan resultados predecibles, respetan el carácter del corredor y aprovechan la inversión pública en transporte público.

Iniciativas en todo el condado y orientación sobre políticas

Además de las recientes iniciativas de planificación local, hay varias iniciativas en todo el condado que informarán y guiarán el proceso de planificación y el desarrollo de las recomendaciones del Plan Wheaton, incluidos:

- [*Montgomery Prospera 2050 \(2022\)*](#): la actualización del Plan general fue aprobada por el Consejo del Condado en octubre de 2022. El personal de planificación seguirá el proceso de Thrive e incorporará las directrices y políticas aprobadas, así como identificará iniciativas para avanzar en los resultados deseados de Thrive de equidad, resiliencia ambiental y competitividad económica en el área del Plan. El Plan también implementará las directrices de *Prospera* sobre crecimiento compacto y centrado en el corredor, como se analiza en la sección Crecimiento compacto y centrado en el corredor de este Alcance.
- [*Plan maestro funcional de corredores de tránsito en todo el condado \(2013\)*](#): University Boulevard (MD 193), Veirs Mill Road (MD 586) y Georgia Avenue (MD 97) se identifican como futuros corredores de tránsito rápido de autobuses (Bus Rapid Transit, BRT) en el *Plan maestro funcional de corredores de tránsito* en todo el condado de 2013. La construcción del BRT de Veirs Mill está en marcha y se prevé que se complete en 2028. El Departamento de Transporte del Condado de Montgomery (Montgomery County Department of Transportation, MCDOT) ha identificado a Georgia Avenue y University Boulevard como rutas BRT planificadas para el futuro, pero no se han asignado fondos para el diseño o la construcción. Ambas carreteras tienen tramos de carriles exclusivos para autobuses. Este Plan sirve como una oportunidad para examinar estos corredores, proporcionar recomendaciones para la implementación de BRT y garantizar la coherencia con los planes adyacentes al área del Plan Wheaton.
- [*Resolución Vision Zero \(2016\)*](#): en 2016, el condado adoptó una resolución que exige el enfoque Vision Zero para todas las iniciativas y políticas de planificación del transporte. Vision Zero tiene como objetivo eliminar las muertes y las lesiones graves relacionadas con el transporte. El objetivo es reducir a cero el número de víctimas mortales y heridos graves en accidentes de tráfico para el 2030. El personal aplicará el enfoque Vision Zero a los análisis y recomendaciones de transporte. Wheaton ha sido un punto conflictivo en cuanto a accidentes graves y mortales, y cuenta con dos de los veinte corredores de la red de alta siniestralidad (High Injury Network, HIN) del condado (University Boulevard y Georgia Avenue) dentro del área propuesta del Plan. Tanto el condado como el estado han invertido en mejorar la seguridad en Wheaton, reduciendo los límites de velocidad, instalando nuevas señales de tráfico y limitando el estacionamiento en la calle a las horas de menor tráfico. Vision Zero será

una perspectiva esencial para considerar las recomendaciones del Plan y aprovechar el trabajo efectuado por el condado y el estado.

- [Plan maestro de bicicletas \(2018\)](#): el *Plan maestro de bicicletas* establece una red de ciclovías de bajo impacto en todo el condado de Montgomery, un plan sobre dónde deben construirse instalaciones para bicicletas a medida que las oportunidades estén disponibles, con el objetivo de permitir viajes en bicicleta seguros y cómodos para ciclistas de todas las edades y habilidades. El Plan se basará en estas recomendaciones para respaldar estos objetivos dentro y fuera del área del Plan.
- [La Ley de Justicia Racial y Social](#): en 2019, el Consejo del Condado de Montgomery aprobó la Ley de Justicia Racial y Social (27-19) que exige que el Consejo de planificación tenga en cuenta los impactos en materia de equidad racial y justicia social al preparar un plan maestro o sectorial. El personal aplicará una perspectiva de equidad a las recomendaciones consideradas como parte de esta iniciativa de planificación, así como al propio proceso de planificación, especialmente con respecto a la [participación comunitaria](#).
- [Plan de acción climática \(2021\)](#): plan estratégico del condado de Montgomery para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) en un 80 por ciento para 2027 y en un 100 por ciento para 2035. El personal de planificación incorporará orientación del Plan de Acción Climática y desarrollará recomendaciones para ayudar al condado a alcanzar estos objetivos.
- [Plan de parques, recreación y espacios abiertos \(2022\)](#): esta actualización más reciente del *Plan de parques, recreación y espacios abiertos* guía el desarrollo y la gestión futuros del sistema de parques del condado. Esta actualización enfatiza el papel de los parques en el apoyo de la actividad física, la conectividad social y la protección ambiental.
- [Plan maestro peatonal \(2023\)](#): el *Plan maestro peatonal* presenta una visión integral para crear experiencias más seguras y cómodas al caminar y circular sobre ruedas por el condado. Este Plan se basará en estas recomendaciones para garantizar la conectividad peatonal hacia y desde destinos dentro y fuera del área del Plan, así como a lo largo y a través de los principales corredores que atraviesan el centro de la ciudad.
- [Guía de diseño de calles completas \(2024\)](#): calles completas se trata de carreteras que están diseñadas y funcionan para proporcionar un viaje seguro, accesible y saludable para todos los usuarios del sistema de carreteras, incluidos peatones, ciclistas, pasajeros de transporte público y automovilistas. El personal identificará y seleccionará las designaciones adecuadas para las carreteras en el área del Plan, según la Guía.
- [Plan maestro de autopistas y vías de tránsito \(2025\)](#): un plan maestro funcional que guía las inversiones de transporte en todo el condado, independientemente del medio de transporte. Preserva los derechos de paso para futuros sistemas, define las clasificaciones de las calles, identifica los carriles de uso general y de transporte público planificados, y establece las velocidades objetivo para carreteras individuales.
- [Plan integral de gestión de inundaciones \(en curso\)](#): una iniciativa en curso del condado que combina un modelo de riesgo de inundaciones basado en cuencas hidrográficas con recomendaciones de políticas y programas para abordar mejor las inundaciones actuales y

futuras. El personal utilizará los hallazgos relevantes del Plan integral de gestión de inundaciones (Comprehensive Flood Management Plan, CFMP) para ayudar a evaluar las vulnerabilidades relacionadas con inundaciones en el área del plan e informar recomendaciones basadas en la resiliencia.

- [Política de crecimiento sostenible y principios de planificación de Maryland](#): el estado de Maryland promueve ocho principios de crecimiento sostenible que abordan factores económicos, sociales y ambientales para las generaciones actuales y futuras. Los ocho principios: tierra, transporte, vivienda, economía, equidad, resiliencia, lugar y ecología guiarán la investigación, el análisis y las recomendaciones del Plan.

Lente de equidad para la planificación

Tras la adopción de la Ley de Justicia Racial y Justicia Social (27-19), Planificación de Montgomery desarrolló una [Agenda de Equidad para la Planificación](#) para dismantelar sistemáticamente el racismo institucional que existe en nuestro trabajo y prevenirlo en el futuro.

La Agenda de Equidad es una iniciativa continua e incluye aplicar una perspectiva de equidad a todos los planes, las políticas y las prácticas. La Asociación Estadounidense de Planificación afirma: “Planificar para la Equidad significa aplicar una visión de equidad en todo lo que hacen los planificadores para una inclusión justa e igualitaria en una sociedad en la que todos puedan participar, prosperar y alcanzar su máximo potencial. Desde la forma en que los planificadores trabajan con los miembros de la comunidad creando una visión compartida para sus vecindarios hasta la defensa de políticas que conectan a las personas con oportunidades a nivel local, estatal y federal, la planificación de la equidad es la planificación para todos”. En el Plan Wheaton, el personal aplicará una perspectiva de equidad tanto al proceso como al resultado.

A lo largo del proceso del Plan, el personal examinará las formas en que hacemos que la participación sea equitativa. El personal analizará cómo, cuándo y qué es lo que ofrecemos favorece o desincentiva a los distintos grupos, y buscará formas de reducir las barreras que impiden la participación. El personal también examinará cómo cada recomendación logra un resultado más equitativo en el futuro y si hay consecuencias no deseadas.

ELEMENTOS QUE SE ESTUDIARÁN

ZONIFICACIÓN, USO DE TIERRA Y DISEÑO URBANO

El Plan de 2012 concibió transformar el centro de Wheaton de un barrio residencial de la posguerra centrado en el uso del automóvil a un centro de empleo de alta densidad con edificios altos de uso mixto. El distrito comercial central incluiría mejoras tales como un gran espacio público, la remodelación de las avenidas a lo largo de las principales vías que rodean el triángulo de Wheaton y la

mejora de las zonas peatonales a lo largo de las calles que conectan una red de espacios abiertos más pequeños y dan paso a los vecindarios adyacentes de viviendas unifamiliares con edificios de altura media y baja. *El estudio del centro de Wheaton de 2023* reconoció que el desarrollo transformador sería más factible en propiedades clave más grandes y que la actividad de dichos desarrollos podría ofrecer mejoras específicas en el ámbito público para apoyar a las pequeñas empresas de la zona. El estudio presentó una visión para el centro de Wheaton que combinaba diversas escalas de desarrollo, desde la remodelación a gran escala hasta el desarrollo de relleno de uso mixto, a mediana y pequeña escala, de las estructuras comerciales existentes.

La implementación de las estrategias del estudio de 2023 para el núcleo del centro es un objetivo principal del Plan Wheaton. Para lograrlo, el Plan:

- analizará formas de mantener las pequeñas empresas existentes mediante la remodelación;
- estudiará posibles modificaciones en el trazado ortogonal local alrededor de la estación de Wheaton y en la configuración existente del circuito de autobuses para mejorar la conectividad local en el eje este-oeste y promover la remodelación coordinada de las principales propiedades (como el centro comercial Westfield Wheaton Mall y el estacionamiento y circuito de autobuses de la Autoridad de Tránsito del Área Metropolitana de Washington);
- estudiará un programa de estacionamiento compartido más amplio que incluya estacionamientos de propiedad pública y privada para reducir los costos de construcción e incentivar la remodelación a gran escala;
- elaborará recomendaciones específicas para cada sitio que combinen la zonificación, el diseño y los incentivos económicos, con el fin de ayudar a las grandes propiedades a llevar a cabo un desarrollo transformador, y
- estudiará alternativas para ampliar los usos residenciales en el centro de la ciudad mediante:
- el estudio del potencial de ampliaciones creativas o la reutilización adaptativa de los inmuebles comerciales existentes;
- el análisis de cómo eliminar o reducir las barreras normativas que impiden las conversiones, las ampliaciones o las reutilizaciones adaptativas de las estructuras comerciales existentes en el centro de la ciudad, y
- la identificación de inmuebles adecuados para el proceso de aprobación de la reconversión de uso comercial a residencial.
- explorará los incentivos o programas financieros disponibles para financiar las mejoras a corto plazo descritas en el estudio del centro de Wheaton y el kit de herramientas de creación de entornos urbanos de Wheaton.

Este Plan también incluye segmentos residenciales de los corredores de Georgia Avenue y University Boulevard que rodean el distrito comercial central para estudiar cómo aumentar la diversidad de usos residenciales y ampliar el ámbito público mejorado previsto para el centro de Wheaton a otras secciones de Georgia Avenue y University Boulevard. El Plan Wheaton:

- desarrollará una nueva zona o zonas mediante una enmienda al texto de zonificación para facilitar la construcción de nuevos tipos de viviendas a lo largo de los corredores y cerca del Metro, ya sea mediante nuevas construcciones, proyectos de relleno urbano o la reconversión/ampliación de viviendas;
- identificará ubicaciones para usos comerciales limitados con el fin de ofrecer servicios de proximidad a poca distancia a pie en zonas residenciales y cerca de espacios abiertos, parques u otros servicios comunitarios, de acuerdo con las políticas y prácticas de Comunidades Completas de Prospera, y
- actualizará los estándares de paisaje urbano de Wheaton para incluir tipos de paisaje urbano adecuados para las fachadas de vecindarios residenciales a lo largo del corredor.

VIVIENDA

En comparación con gran parte del corredor de Georgia Avenue, Wheaton ha visto algunos de los desarrollos de viviendas nuevos más importantes del corredor desde 2010, junto con Silver Spring. Este crecimiento reciente brinda una oportunidad para que el Plan Wheaton evalúe el impacto del nuevo desarrollo en el perfil de vivienda de la comunidad y cómo las futuras oportunidades de vivienda pueden reforzar el distrito comercial central y responder a los desafíos de asequibilidad.

El Plan Wheaton se centrará en aumentar la oferta de viviendas tanto a precio de mercado como asequibles, ofreciendo opciones que abarquen una gama más amplia de tipos y tamaños de viviendas, así como de niveles de ingresos, al tiempo que se preservan las viviendas asequibles a precio de mercado ya existentes. Más de la mitad de los arrendatarios en Wheaton tienen dificultades para hacer frente a los gastos de vivienda, y el Plan Wheaton abordará la cuestión de la asequibilidad, al tiempo que se reinvertirá en edificios antiguos y se mejorarán las conexiones entre los vecindarios de Wheaton y su centro.

Además de orientar la construcción de nuevas viviendas cerca de las redes de transporte público, el Plan evaluará oportunidades para agregar viviendas en toda el área del Plan, incluso en propiedades de propiedad pública, como sitios adyacentes al metro y estacionamientos y garajes de propiedad del condado, basándose en la dirección de remodelación identificada en planes anteriores. Este enfoque

más amplio garantiza que el Plan Wheaton considere una gama completa de oportunidades de vivienda en todo Wheaton, a la vez que apoya la reinversión y el crecimiento coordinado.

En 2019, el Consejo de Gobiernos del Área Metropolitana de Washington estableció objetivos regionales de vivienda para abordar una creciente brecha de oferta y los problemas de asequibilidad en la región. En respuesta a estos objetivos regionales, el Consejo del Condado de Montgomery se comprometió a añadir 10,000 unidades adicionales de vivienda, para un objetivo total a nivel del condado de aproximadamente 41,000 nuevas viviendas. Planificación de Montgomery afinó este compromiso mediante el proyecto de Objetivos Locales de Vivienda, que distribuye el objetivo de vivienda de todo el condado entre 22 áreas de planificación utilizando criterios como las áreas de crecimiento planificadas, la zonificación, el acceso al transporte público y la producción reciente y planificada de vivienda. Como resultado, se asignan aproximadamente 6,100 unidades de vivienda al área de planificación de Kensington/Wheaton para el año 2050.



Para estimar cuántas viviendas le corresponderían a Wheaton dentro del objetivo de vivienda del área de planificación de Kensington/Wheaton, el personal analizó cuántas viviendas existen actualmente en Wheaton y cuántas viviendas adicionales se permiten según la zonificación actual. Con base en este análisis, el personal estima que el área del Plan Wheaton necesitará añadir aproximadamente entre 3,200 y 3,700 nuevas viviendas para el año 2050.

Aunque Wheaton ha tenido nuevo desarrollo de vivienda en los últimos 15 años, muchos proyectos recientes no construyeron todas las viviendas que estaban permitidas por la zonificación. El Plan analizará cuánta vivienda se ha construido en comparación con lo que se permite, cuánta capacidad de construcción quedó sin utilizar y cuánta vivienda adicional todavía podría desarrollarse en el área del Plan. El personal también analizará dónde y por qué no se ha construido toda la vivienda posible, qué tipos de viviendas se están produciendo y cuáles hacen falta. Este análisis ayudará a determinar si deben considerarse cambios en la zonificación en ciertos lugares o para determinados tipos de vivienda, con el fin de apoyar una producción de vivienda más constante y asegurar que el

crecimiento futuro esté alineado con el transporte público, la infraestructura disponible y los objetivos de la comunidad.

CONTEXTO ECONÓMICO

Como nodo clave en la Línea Roja de WMATA, el Plan de 2012 anticipó un desarrollo comercial denso y multifamiliar en Wheaton. Desde que se adoptó el Plan de 2012, el condado ha invertido significativamente en Wheaton, construyendo una nueva estación de bomberos, una biblioteca y un centro recreativo, un edificio de oficinas del gobierno local de 14 pisos (sede de M-NCPPC) y una plaza cívica. También se han construido varios edificios residenciales y de uso mixto a lo largo de Georgia Avenue en el centro de Wheaton, como Arrive, Solaire, AVA y George. Aunque estos desarrollos han contribuido al crecimiento de Wheaton, la escala del desarrollo aún no ha alcanzado la densidad asignada en el Plan de 2012. El área sigue infrutilizada como un importante centro de tránsito en la región.

El centro de Wheaton tiene una serie de activos clave. Westfield Wheaton es un centro comercial regional de 1.5 millones de pies cuadrados que incluye importantes tiendas ancla de destino, como uno de los dos Costco en el condado de Montgomery. El centro incluye un vibrante conjunto de restaurantes diversos, particularmente de cocina hispana y asiática, que reflejan la cultura internacional del área circundante. Es un distrito de artes y entretenimiento establecido, uno de tres en el condado de Montgomery, y los planes avanzan para construir un centro de artes culturales. Justo al norte del centro de Wheaton se encuentra un centro recreativo y biblioteca multiusos que abrió en 2019. Las estrategias de desarrollo económico y de bienes raíces del plan se basarán en estos activos. Sin embargo, Wheaton enfrenta un entorno empresarial desafiante. El empleo en el Área de Tendencias Comunitarias (Community Trends Area, CTA) de Wheaton disminuyó un 13 % de 2010 a 2024, y el centro comercial Westfield Wheaton está teniendo dificultades financieras. Muchos edificios comerciales del centro de Wheaton tienen muchos años y muestran falta de mantenimiento. El estudio de viabilidad financiera y panorama general del mercado de Wheaton de 2023 sugiere que es poco probable que se lleve a cabo una remodelación de gran parte del parque inmobiliario existente del centro de Wheaton a corto o mediano plazo, debido a la fragmentación de la propiedad y a otras condiciones de mercado desfavorables. Los alquileres residenciales y comerciales en el área de Wheaton no han mantenido el ritmo de la inflación, lo que limita el potencial de desarrollo en todo el submercado fuera de los proyectos subsidiados públicamente.

Mediante el proceso del Plan, el personal realizará un análisis renovado de las condiciones del mercado y examinará las barreras para el redesarrollo. El Plan explorará herramientas para mejorar la actividad económica en Wheaton, apoyar a las pequeñas empresas, aprovechar su condición de Distrito de Artes y Entretenimiento, y preservar sus activos clave, al tiempo que se prepara para un crecimiento gradual y una remodelación a largo plazo.

TRANSPORTE

Wheaton es un cruce de caminos del transporte multimodal con autopistas estatales, ciclovías planificadas, corredores emergentes del Autobús de Tránsito Rápido (BRT), rutas de autobuses de alta frecuencia y alto volumen de pasajeros, y una estación de Metrorail con un buen servicio que convergen en el Triángulo de Wheaton. El enfoque del Plan examinará las redes existentes y considerará cómo crear y mejorar la conectividad a través de las autopistas estatales mientras se dimensiona adecuadamente la infraestructura para que coincida con los objetivos previstos, promoviendo la sostenibilidad ambiental. Este análisis se basará en los principios multimodales existentes y en estudios y recomendaciones anteriores sobre Wheaton.

El análisis del transporte se guiará por un énfasis en la equidad, la seguridad y la accesibilidad, en consonancia con los planes y políticas establecidos, incluido *Montgomery Prospera 2050*. El Plan buscará recomendaciones de planificación del transporte equitativas que apoyen a las poblaciones vulnerables mediante opciones de transporte de alta calidad que garanticen la movilidad y la resiliencia, aspectos fundamentales. De acuerdo con la Resolución Vision Zero de 2016, el Plan dará prioridad a las estrategias destinadas a mejorar la seguridad y el confort de todos los usuarios de la vía pública, independientemente del medio de transporte que utilicen, con el objetivo de eliminar las lesiones graves y las muertes. Además, el Plan evaluará métodos para mejorar la accesibilidad en Wheaton y sus sistemas de transporte, de modo que las personas con discapacidades puedan desplazarse por ellos de conformidad con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act, ADA) y las Directrices de Accesibilidad para el Derecho de Paso Público (Public Right-of-Way Accessibility Guidelines, PROWAG), y para que los vecindarios estén conectados entre sí. El análisis de transporte tendrá en cuenta lo siguiente:

- Red de transporte existente: el Plan analizará las condiciones existentes de la infraestructura viaria, de transporte público y de transporte no motorizado.
- Servicio de tránsito: el Plan integrará el servicio de transporte público planificado, los corredores BRT y la infraestructura de la Autoridad de Tránsito del Área Metropolitana de Washington (WMATA) y Ride On, y considerará más oportunidades para mejorar la velocidad y la confiabilidad de los autobuses, incluida la reutilización de carriles de circulación vehicular como carriles exclusivos para autobuses.
- Trazado ortogonal ampliado: el Plan evaluará la conectividad actual de las calles en toda el área del plan y considerará oportunidades para recomendar nuevas calles y conexiones, incluidas conexiones para peatones, ciclistas y transporte público, dentro de las cuadras existentes para desarrollar la red viaria.
- Red peatonal: el Plan tendrá en cuenta las calles, las aceras, los cruces peatonales y los senderos, esforzándose por proporcionar conectividad detallada para las personas que se desplazan a pie y circulan sobre ruedas, y por aumentar el nivel de comodidad de los peatones, en toda el área del Plan, incluidas las zonas de acceso a los colegios.
- Red para bicicletas y micromovilidad: El Plan analizará la conectividad y el tipo de instalación de las rutas planificadas y potenciales, así como las estaciones de bicicletas compartidas, el

estacionamiento de bicicletas y los centros de mantenimiento para desarrollar una red cómoda y acogedora y reducir el nivel de estrés del tráfico de bicicletas.

- Capacidad vehicular: el Plan evaluará las clasificaciones actuales de las calles, los volúmenes de tráfico, las velocidades y los desafíos de acceso, como las restricciones de giro, y considerará cómo ajustar estratégicamente los carriles de circulación vehicular.
- Estacionamiento: el Plan explorará oportunidades para examinar la utilización actual y los precios de estacionamientos y garajes en la calle, públicos y privados fuera de la vía pública, para informar las recomendaciones de uso de la tierra y transporte.
- Características del ámbito público: el Plan analizará cómo los elementos actuales y potenciales, como los árboles de las calles, los bancos, el alumbrado, las paradas de autobús y las zonas de descanso en la vía pública, contribuyen a la salud y la comodidad en el transporte, al tiempo que fomentan modos de viaje sostenibles.
- Tendencias emergentes: el Plan tendrá en cuenta el papel de la tecnología en el futuro de la movilidad en la comunidad, incluido el teletrabajo, la entrega de última milla, los servicios de transporte por aplicación y otras tendencias emergentes.
- Adecuación del transporte multimodal: Mediante métricas aprobadas, el análisis también evaluará la adecuación multimodal de la red de transporte planificada, dadas las recomendaciones de uso de la tierra y transporte del Plan.

El Plan considerará de manera integral los proyectos de BRT en Veirs Mill Road, University Boulevard y Georgia Avenue, junto con su destino compartido: el circuito de autobuses de la estación Wheaton. El Plan tendrá en cuenta los carriles exclusivos para autobuses, el funcionamiento del servicio de autobuses y los posibles diseños de conexiones viarias y bahías de autobús que podrían respaldar la remodelación del sitio del circuito de autobuses. El Plan Wheaton también evaluará la conectividad multimodal hacia, desde y a través del sitio del centro comercial Westfield Wheaton.

PARQUES, SENDEROS Y ESPACIOS ABIERTOS

Los parques y espacios abiertos ofrecen lugares de reunión comunitaria, fomentan un sentido de pertenencia y orgullo cívico, y promueven la protección ambiental; todos estos son componentes esenciales de una comunidad completa. El Plan de 2012 reconoció que “una comunidad bien diseñada puede mejorar el bienestar y la salud de quienes viven y trabajan allí”. El Apéndice 4 del Plan establece además que “Wheaton carece de un ámbito público coherente”. Los únicos espacios públicos en el área del Plan son pequeños, están infrautilizados y no están conectados. Para lograr una comunidad transitable a pie, un ámbito público eficaz debe contar con una red de destinos que incluya parques, espacios abiertos, aceras, comercios, instalaciones recreativas y de entretenimiento, y servicios comunitarios, todo ello conectado por rutas convenientes, atractivas y seguras para caminar y andar en bicicleta”.

Este Plan evaluará en qué medida los parques y espacios abiertos existentes y planificados contribuyen a crear una comunidad completa en el centro de Wheaton y sus alrededores. Con este fin, el personal examinará las recomendaciones de parques y espacios abiertos del Plan de 2012 para

determinar cuáles siguen siendo deseables y factibles y deben incorporarse en este Plan, cuáles ya se han logrado y cuáles ya no son deseables o factibles y deben cambiarse. Por último, el personal considerará las necesidades futuras de parques y espacios abiertos en función de los cambios recomendados en el uso de la tierra y los aumentos asociados de la población.

El personal creará un inventario y analizará los parques y senderos de M-NCPPC en el área del Plan y sus alrededores, así como los espacios públicos de propiedad privada (Privately Owned Public Spaces, POPS) y otros espacios abiertos de propiedad pública en el área del Plan. El personal analizará el número y la calidad de estos parques y espacios abiertos para determinar los niveles de servicio destinados a experiencias activas, sociales y contemplativas, así como para evaluar si se ajustan a las recomendaciones del Plan de parques, recreación y espacios abiertos (Parks, Recreation and Open Space, PROS) de 2022.

El personal también colaborará con la comunidad y las partes interesadas del área del Plan para desarrollar una visión de las necesidades futuras de espacios al aire libre para reuniones comunitarias, acondicionamiento físico y juego, coherente con los usos de la tierra existentes y propuestos, las características de la comunidad y las tendencias en recreación. El personal también colaborará con ellos para identificar formas de mejorar el acceso en bicicleta, a pie y en transporte público a los parques, senderos y espacios abiertos existentes y futuros, incluido el Wheaton Regional Park.

Este Plan presenta una oportunidad para reimaginar el centro de Wheaton y las comunidades circundantes a lo largo de Georgia Avenue, a fin de incluir parques y espacios abiertos que reflejen y celebren la identidad cultural única de la zona. Las recomendaciones relativas a los parques y los espacios abiertos tendrán como objetivo convertir esta zona en un importante centro de salud, bienestar y prosperidad a lo largo del corredor de Georgia Avenue.

SALUD Y BIENESTAR

El lugar donde las personas viven, trabajan y se desplazan determina su salud, y las decisiones de planificación influyen directamente en esas condiciones. El Plan Wheaton evaluará cómo el uso de la tierra, las redes de transporte, los parques, el acceso a alimentos y las condiciones ambientales afectan el bienestar físico, mental y social dentro del área de estudio. Guiado por el marco “Salud en todas las políticas” del condado de Montgomery, la evaluación de necesidades de salud comunitaria Montgomery Saludable y Montgomery Prospera 2050, este Plan examinará cómo los determinantes sociales de la salud, como el acceso a parques, calles seguras, transporte confiable y alimentos saludables, contribuyen a los resultados de salud de la comunidad.

El personal analizará los datos espaciales relacionados con los indicadores de salud de los adultos, incluidos la inactividad física, las enfermedades crónicas, la angustia mental, el aislamiento social, la inseguridad en el transporte y el estado de salud general. Este análisis identificará las barreras de movilidad, los factores de estrés ambiental y las brechas de conectividad que pueden contribuir a resultados comparativamente peores dentro del área del Plan. Los hallazgos servirán de base para

recomendaciones para mejorar la facilidad para caminar y andar en bicicleta, la conectividad con los parques, la mitigación medioambiental y el acceso a recursos de apoyo a la salud, apoyando a una comunidad de Wheaton más saludable y resiliente.

RESILIENCIA AMBIENTAL

Desde la adopción del Plan de 2012, el condado de Montgomery ha adoptado varias iniciativas que dan forma a las prioridades de planificación medioambiental del condado, incluidos el Plan de Acción Climática y *Prospera*, que guían las políticas climáticas y de sostenibilidad del condado. La legislación del condado también requiere ahora que el Departamento de Planificación lleve a cabo una evaluación climática de todos los planes maestros y enmiendas del plan maestro, con el fin de:

- adaptar el desarrollo para soportar los impactos del cambio climático, y
- hacer que las comunidades sean más resilientes a las interrupciones del cambio climático y otras perturbaciones.

Entre las características de desarrollo existentes en el área del Plan Wheaton que aumentan la vulnerabilidad climática se encuentran los elevados porcentajes de superficie impermeable y la escasa cobertura arbórea y otras zonas con vegetación. Estas características intensifican el efecto de isla de calor urbana y aumentan el riesgo de inundaciones localizadas durante tormentas más frecuentes e intensas. Estos riesgos quedan documentados en análisis recientes, entre los que se incluyen estudios de mapas de calor efectuados a principios de la década de 2020 y modelos de inundaciones elaborados en el marco del estudio sobre gestión integral de inundaciones del condado.

Debido a las recientes iniciativas climáticas y de sostenibilidad del condado, la resiliencia ambiental se ha convertido en una piedra angular de nuestro trabajo de planificación. El Plan Wheaton continuará centrándose en mejorar la calidad del aire y del agua y en proteger y promover la diversidad biológica. Además, el Plan Wheaton evaluará las condiciones existentes y los aportes de la comunidad, desarrollará recomendaciones que se alineen con los objetivos climáticos del condado para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, adaptar el desarrollo a los impactos climáticos, fortalecer la resiliencia ambiental, proteger y mejorar la salud humana y promover la justicia ambiental.

Un principio fundamental de *Prospera* es localizar el desarrollo compacto a lo largo de los corredores y en los centros de actividades. Concentrar el crecimiento en estas áreas puede reducir el número de millas recorridas en vehículo al situar las viviendas más cerca de los destinos y de un transporte público de calidad. El desarrollo compacto también puede ayudar a preservar la tierra forestal y los hábitats naturales al limitar la presión del desarrollo en otros lugares. Sin embargo, las áreas a lo largo de los corredores muy transitados a menudo experimentan una calidad del aire degradada, lo que puede afectar negativamente a la salud humana. El Plan Wheaton explorará formas de hacer más verdes estos corredores para ayudar a abordar la contaminación del aire y mejorar la salud humana.

El Plan Wheaton considerará las recomendaciones para respaldar:

- La reducción de gases de efecto invernadero y la mitigación del calor urbano, incluidas formas innovadoras de incorporar la generación de energía renovable en el entorno construido y expandir la cobertura arbórea, las áreas vegetadas y otras estrategias que reducen las superficies impermeables.
- La gestión de aguas pluviales y resiliencia climática, incluidas soluciones basadas en la naturaleza para gestionar la escorrentía y reducir el riesgo de inundaciones.
- El diseño ambiental y la creación de espacios que integren los objetivos de resiliencia ambiental con la visión de diseño urbano del Plan, con el fin de crear un lugar que incorpore de forma ingeniosa elementos de resiliencia ecológica en el tejido urbano, convirtiendo a Wheaton en un lugar más fresco, más verde y más acogedor para vivir, trabajar y disfrutar del entretenimiento, en consonancia con su designación como Distrito de Arte y Entretenimiento.
- La mejora de la salud pública y equidad ambiental, incluida la mejora de la calidad del aire y la garantía de que los resultados ambientales deseados beneficien a todas las comunidades de forma equitativa.
- La diversidad biológica, incluidos diseños de paisaje que filtren la contaminación y favorezcan las especies autóctonas de plantas, insectos y aves.

RECURSOS HISTÓRICOS

El personal elaborará una breve reseña histórica del área para contextualizar el Plan y los cambios a lo largo del tiempo. La estación de radiodifusión Jenkins es el único sitio dentro del límite propuesto que figura en el Plan maestro de conservación histórica. El Cementerio de la Iglesia Allen Chapel AME (HP-64) es un lugar de entierro dentro del límite propuesto del Plan, y aunque el Cementerio de la Familia Carmack (HP-258) está registrado justo fuera de los límites del Plan, existe un alto grado de incertidumbre sobre su ubicación exacta, y puede estar dentro del área del Plan al norte de donde figura registrado. No hay edificios ni sitios incluidos en el Atlas de ubicación y el Índice de sitios históricos del Condado de Montgomery ni inscritos en el Registro Nacional de Lugares Históricos. El personal no prevé ninguna investigación o designación adicional dentro del área del Plan.

INSTALACIONES COMUNITARIAS

El área del Plan Wheaton incluye muchos parques, instituciones religiosas, la Biblioteca de Wheaton y el Centro Recreativo de Wheaton, y cuenta con seis escuelas primarias, cuatro escuelas intermedias y dos escuelas secundarias. Además de las recientes inversiones públicas en la Biblioteca de Wheaton, el Centro Recreativo y la sede de Wheaton de la M-NCPPC, hay instalaciones adicionales planificadas, como el Centro Cultural y de Artes de Wheaton y el centro de cuidado infantil que pronto abrirá en la sede de Wheaton. Estas instituciones comunitarias actúan como anclas, y ofrecen oportunidades de reunión y apoyo, como repartos de alimentos, actividades deportivas y clubes para jóvenes, y cursos educativos. El Plan Wheaton explorará oportunidades para mejorar la accesibilidad a estas instalaciones comunitarias y la necesidad de instalaciones adicionales.

Las escuelas intermedias y secundarias de Wheaton y las áreas circundantes están actualmente bajo revisión de las Escuelas Públicas del Condado de Montgomery (Montgomery County Public Schools, MCPS) con vistas a un cambio de límites que tendrá lugar en 2027. MCPS pronto revisará los límites del área de servicio de las escuelas primarias, incluso para posibles fusiones o cierres.

Este Plan:

- Revisará las tendencias de inscripción pasadas, las últimas proyecciones y los planes CIP de las escuelas que actualmente prestan servicios en el área del Plan, y analizará las tasas de natalidad de las áreas circundantes para evaluar si la capacidad escolar del área en general es suficiente;
- Analizará el impacto potencial del Plan en la inscripción, partiendo de un escenario en el que se apliquen al máximo las recomendaciones del Plan;
- Examinará los sitios escolares dentro del área del Plan para posibles consideraciones de diseño del sitio o uso de la tierra;
- Colaborará con MCPS para debatir problemas adicionales de planificación a largo plazo relacionados con las escuelas según sea necesario, y
- Colaborará con los organismos del condado para evaluar la necesidad de contar con más instalaciones comunitarias y la necesidad de servicios dirigidos a colectivos específicos, como guarderías, centros para personas mayores o personas sin hogar.

IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN

El Plan también explorará mecanismos para financiar o gestionar futuras mejoras de infraestructura. El estudio del centro de Wheaton, los miembros de la comunidad y las agencias asociadas ya han identificado recomendaciones potencialmente costosas: nuevos parques o espacios comunitarios, soterramiento de las redes de servicios públicos, mejoras en el paisaje urbano y cambios en la circulación del transporte. El personal de planificación se coordinará con las agencias de implementación para examinar las fuentes de financiamiento y las políticas existentes, y explorar otras estrategias para apoyar la implementación de la visión del plan. Planificación de Montgomery también continuará buscando oportunidades, como trabajar con el Departamento de Transporte del Estado de Maryland para reconocer a Wheaton como un área de Desarrollo Orientado al Tránsito designada por el estado, lo que puede permitir el acceso a posibles subvenciones y otros incentivos financieros.

CRONOGRAMA DE HITOS DEL PLAN

- Inicio del Plan (Kick Off del Plan)**
Winter 2026
- Visión comunitaria y conversaciones**
Verano de 2026 – Invierno de 2027
- Elaboración y afinación de recomendaciones comunitarias**
Invierno – Otoño de 2027
- Borrador del Plan**
Primavera de 2028
- Audiencia pública y revisión por la Junta de Planificación**
Primavera - Verano 2028
- Audiencia pública y revisión por el Consejo del Condado**
Otono 2028 – Invierno 2028
- Plan maestro aprobado y adoptado**
Invierno 2029

PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD

Al desarrollar el Plan de comunicaciones y participación, el personal consideró los datos demográficos locales únicos y las preferencias de comunicación de los residentes de Wheaton identificadas en la Encuesta de preferencias de comunicación.

El área de Wheaton, definida como el Área de Tendencias Comunitarias de Wheaton, ha experimentado un rápido crecimiento en su población en edad escolar (de 5 a 17 años) y población hispana desde 2010. Tiene una gran población de jóvenes y familias con niños pequeños; el 26 % de la población tiene menos de 18 años y casi el 50 % tiene menos de 34 años. Casi la mitad de los residentes hablan un idioma distinto del inglés en el hogar, y los hispanohablantes constituyen la mayor proporción.

En comparación con el promedio del condado, es menos probable que las personas se desplacen en automóvil; el 38 % de los residentes o trabajan desde el hogar o se desplazan sin automóvil, y el 13 % de los hogares no tiene automóvil. Es más probable que los residentes de Wheaton sean arrendatarios; el 42 % de los hogares son arrendatarios, en comparación con el 34 % en todo el condado.

Wheaton cuenta con una gran comunidad de pequeñas empresas que prestan servicio a la población tanto a nivel local como regional. Hay aproximadamente 850 empresas en Wheaton y aproximadamente el 84 % de las empresas tienen nueve empleados o menos.

OBJETIVOS

Para el Plan Wheaton, el personal implementará una sólida estrategia de participación para conectarse y escuchar a las diversas poblaciones que viven, trabajan y visitan Wheaton. La estrategia de comunicaciones y participación respaldará el proceso general del plan maestro y enfatizará la importancia de construir relaciones comunitarias profundas y efectivas, y el apoyo a nuestro trabajo. Los aportes de la comunidad, combinados con las políticas de orientación y el análisis de expertos, dan forma a las recomendaciones del Plan.

Esta iniciativa de participación está diseñada para ofrecer múltiples formas accesibles para que personas de diferentes orígenes y edades participen. A partir de la información demográfica del área de Wheaton, es crucial que la estrategia de participación también se dirija específicamente a las siguientes poblaciones, para garantizar su inclusión en el proceso:

- Personas que hablan un idioma distinto del inglés en el hogar
- Niños, jóvenes y padres
- Pequeñas empresas
- Usuarios del transporte público
- Arrendatarios

Nuestros objetivos de participación durante todo el proceso del plan incluyen:

- Participación equitativa: generar interés y recopilar aportes de diversos miembros de la comunidad, y garantizar que el Plan resultante represente los intereses, las perspectivas y las visiones de la comunidad.
- Probar nuevas actividades de divulgación: emplear nuevas tácticas para atraer a diferentes audiencias al proceso del Plan. El personal evaluará y adaptará las estrategias a lo largo del proceso para asegurarse de que estamos alcanzando una amplia representación de Wheaton.
- Asociaciones comunitarias efectivas: construir nuevas relaciones y profundizar las existentes con socios comunitarios, y aprovecharlas respetuosamente para que se conviertan en defensores de este Plan y su visión.
- Generar apoyo para las recomendaciones del Plan: obtener apoyo mediante comunicaciones transparentes y atractivas de miembros de la comunidad, organizaciones asociadas, propietarios de pequeñas empresas y propiedades, y otras partes interesadas clave para aprobar e implementar con éxito las recomendaciones del Plan.

COMUNICACIONES Y PLAN DE PARTICIPACIÓN

La participación debe estar centrada en las personas, ser accesible, convincente y transparente. Nuestro enfoque de participación se basa en una variedad de tácticas para llegar e interactuar con

diferentes audiencias. Reconocemos que las personas tienen diferentes formas en las que les gustaría participar, diferentes niveles de tiempo que desean dedicar, diferentes requisitos que les permitirán participar y diferentes espacios (físicos o virtuales) donde se sienten cómodos.

En las diferentes etapas del proceso de planificación, los objetivos específicos de la participación cambiarán, desde la educación y la concientización al principio, hasta la creación de una visión, el desarrollo de recomendaciones y su perfeccionamiento. Sin embargo, a lo largo del proceso, el personal continuará alineando expectativas, asegurándose de que todos compartan la misma visión sobre el impacto y las posibilidades del Plan y dando a conocer las historias de los miembros de la comunidad y la visión del Plan.

#SOMOSWHEATON

El Plan lanzó una campaña de la narración de historias para generar interés en los conceptos que conforman el Plan, así como para destacar las experiencias de la gente que vive, trabaja y visita Wheaton. La narración de historias será una herramienta fundamental de participación para dar mayor visibilidad a las voces de la comunidad. El personal promoverá esas historias por la página del web y por una campaña de redes sociales que cree una narrativa impulsada por la comunidad, capte la atención de los públicos objetivo, establezca un vínculo con los miembros de la comunidad y transmita la historia de estos a los responsables de la toma de decisiones. Estas historias ayudarán a fundamentar las recomendaciones del Plan.

La campaña #SomosWheaton celebra todo lo que hace que Wheaton sea un gran lugar y deja espacio para reflexionar honestamente sobre lo que se podría mejorar. Además de atraer a las personas al proceso de participación, el personal espera que explique y humanice los problemas y las recomendaciones a través de las historias de las personas. Esta campaña cumple dos propósitos: inicia una conversación liderada por la comunidad sobre lo que le encanta de Wheaton, a la vez que identifica oportunidades de mejora, y crea contenido valioso para que los planificadores lo revisen y cataloguen como parte de nuestro proceso de participación, lo cual les ayudará cuando llegue el momento de redactar recomendaciones.

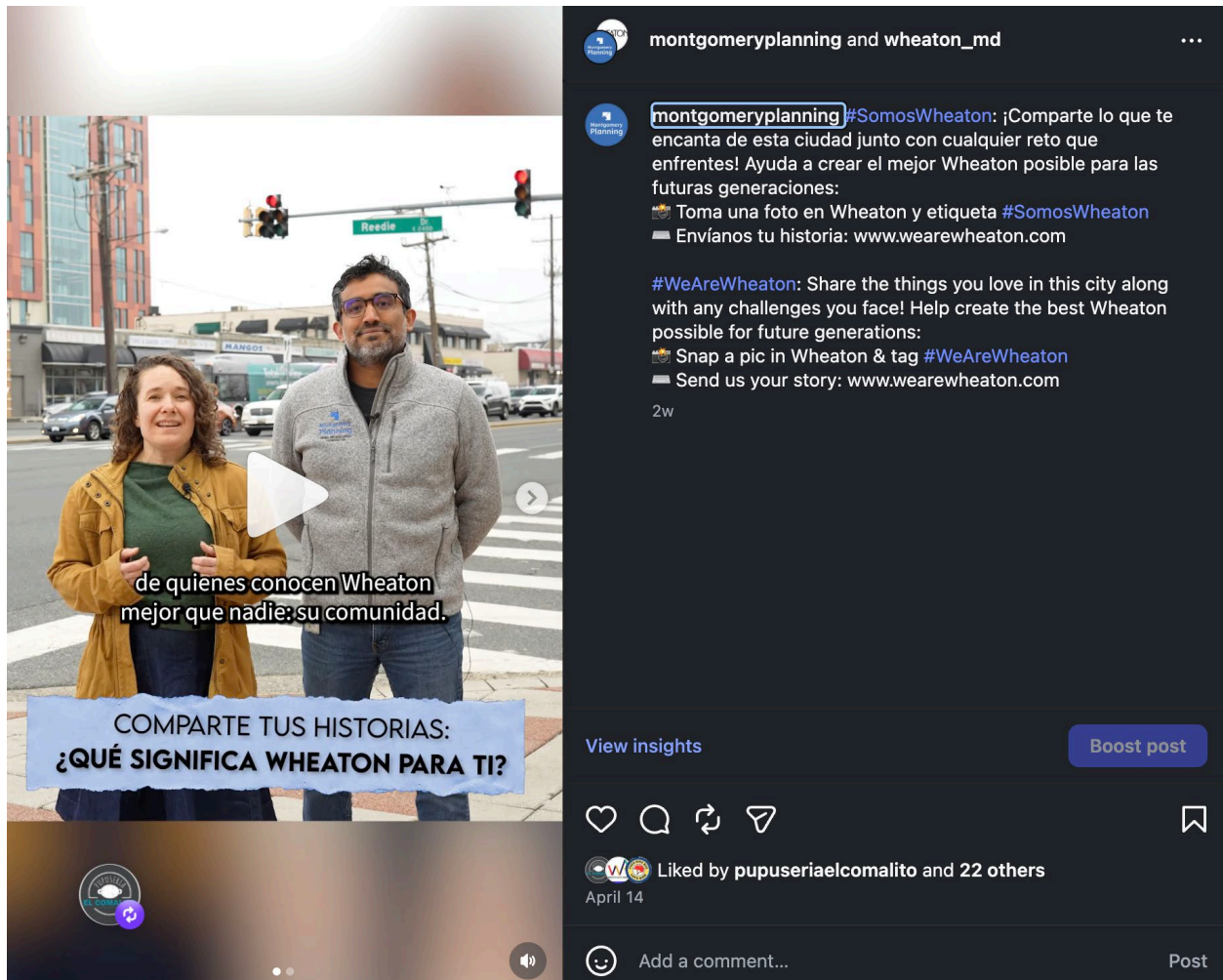


Ilustración 6: una publicación en redes sociales que forma parte de la campaña para promover #WeAreWheaton

La campaña #SomosWheaton implicará grabar breves entrevistas en video en espacios de consulta en el lugar y mediante actividades de divulgación comunitaria. En estos videos, la gente contará sus historias sobre Wheaton. Habrá una página dedicada en el sitio web de Planificación de Montgomery que alojará los videos y ofrecerá oportunidades para que los miembros de la comunidad también envíen historias por escrito. Además, la campaña incluirá publicaciones en redes sociales, encuestas y otras oportunidades de participación. El objetivo es dar mayor visibilidad a las experiencias vividas, atraer a nuevos participantes y crear una narrativa impulsada por la comunidad sobre lo que funciona en Wheaton y lo que hay que cambiar. Estas historias se sintetizarán para identificar temas, prioridades y desafíos específicos del lugar, lo que influirá directamente en la visión, el análisis y las recomendaciones del Plan.

Aprenda más a: WeAreWheaton.com

FASES DE PARTICIPACIÓN DEL PLAN

Preparación (invierno de 2026)

Durante esta fase el personal presentará a los miembros de la comunidad el Plan Wheaton, el proceso de planificación y el plan de Planificación de Montgomery. Los planificadores identificarán organizaciones comunitarias, grupos, clubes y asociaciones, construirán relaciones con socios comunitarios y comenzarán a informarse sobre las prioridades de la comunidad.

Motivación (invierno a primavera de 2026)

En esta fase el personal continuará compartiendo información sobre el proceso del Plan y la participación. Comenzaremos a definir qué está en juego y por qué/cómo afecta a la comunidad, y solicitaremos información sobre las diversas perspectivas, esperanzas e inquietudes de los miembros de la comunidad.

Fase de exploración (visión 1, primavera de 2026 a invierno de 2026)

En la fase de exploración, el personal comenzará a formular una visión compartida con la comunidad. Los planificadores mantendrán conversaciones iterativas con el objetivo de comprender los valores de la comunidad y elaborar recomendaciones de alto nivel. Esta fase y la siguiente proporcionarán oportunidades para una participación profunda mediante cuestionarios, grupos de enfoque y reuniones.

Fase de consulta (visión 2, invierno de 2027 a invierno de 2028)

Los planificadores elaborarán y perfeccionarán las recomendaciones en esta fase. El personal evaluará enfoques alternativos para lograr los objetivos del Plan y evaluará las ventajas e inconvenientes. El personal volverá a la comunidad para examinar las recomendaciones y ofrecer sus comentarios al respecto, y continuará reuniéndose con residentes y organizaciones asociadas, así como con grupo de enfoque y revisiones de seguimiento.

Fase de aprobación (invierno de 2028 a invierno de 2029)

En esta fase, los planificadores buscarán comunicar los comentarios de la comunidad a los miembros de la Junta de Planificación y del Consejo. El personal explicará a los miembros de la comunidad cómo funciona el proceso y les informará de las formas en que pueden participar. A medida que los funcionarios electos y designados tomen decisiones, el personal comunicará estas decisiones a los miembros de la comunidad. El personal pedirá a los ciudadanos que den su opinión sobre lo que les gusta y lo que no les gusta del Plan.

CONSIDERACIONES

Al llevar a cabo nuestras actividades de participación, queremos reconocer que el proceso del Plan no se desarrolla en el vacío. Las personas tienen restricciones personales, políticas, financieras y de otro tipo sobre cómo quieren participar en el proceso y cómo pueden hacerlo. A lo largo del proceso, pensaremos en formas de reducir las barreras a la participación, como:

- ofrecer eventos y materiales en inglés, español y, previa solicitud, en otros idiomas;
- proporcionar cuidado infantil o actividades;
- preguntar a las personas qué otro tipo de apoyo les permitiría participar en el proceso de planificación;
- buscar formas concretas de interactuar con las personas allí donde se encuentran, en las paradas de transporte público y en los edificios de viviendas, para que no tengan que venir a nosotros;
- ser sensible a las inquietudes y necesidades de las familias y comunidades indocumentadas o con estatus mixto, y
- elegir ubicaciones de eventos a las que lleguen diferentes modos de transporte.

PARTICIPACIÓN HASTA LA FECHA

Planificación de Montgomery celebró un evento presencial de lanzamiento en la sede de M-NCPPC en Wheaton el 26 de marzo de 2026. El evento de jornada de puertas abiertas contó con la presencia de más de 65 personas de la comunidad y sus hijos. El personal recopiló más de 370 comentarios, preguntas e ideas, y mantuvo muchas conversaciones sustanciales.

En el período previo al evento de puertas abiertas, el personal organizó dos espacios de consulta en el lugar en la estación de metro de Wheaton y participó en reuniones individuales con líderes comunitarios, así como con organizaciones, asociaciones de propietarios y agencias asociadas. Hasta abril, Planificación de Montgomery se ha reunido con doce organizaciones, grupos comunitarios y asociaciones de vecindarios, incluidos el Comité Asesor del Distrito Urbano de Wheaton, Creative Wheaton, Impact Silver Spring y la Cámara de Comercio de Greater Silver Spring.

MANTÉNGASE CONECTADO

- Directora de planificación Maren Hill (se habla español)
- Directora de planificación Sophie Kotzker
- Diseño urbano: Luis Estrada (se habla español)
- Transporte: Kenneth Derryberry
- Vivienda: Caila Prendergast (se habla español)
- Medioambiente: Steve Findley, Bianca Noveno
- Parques: Chuck Kines
- Escuelas: Hye-Soo Baek

- Contexto económico: Ben Kraft, Alex Pemberton
- Características demográficas: James Lee
- Pasante: Pablo Espejo (se habla español)