

***** Un grupo de vecinos de Sligo Woods se ha estado reuniendo para discutir los detalles y las implicaciones del Plan del Corredor University Boulevard (UBC) para nuestro vecindario. A continuación se muestra un resumen de sus hallazgos y pensamientos sobre el Plan UBC. Esta no es la posición oficial de la Asociación Cívica de Sligo Woods, pero pretende ser informativa y brindar a los vecinos las acciones que pueden tomar con respecto al Plan UBC. Discutiremos más a fondo el plan en nuestra Asamblea General de enero el 9 de enero de 2025.

El Plan del Corredor del Bulevar Universitario (UBC)

El condado de Montgomery dice... Este plan se centra en las tres millas de University Boulevard entre 495 y Wheaton. El objetivo del condado es abordar las necesidades de la comunidad relacionadas con la seguridad del tráfico, la conectividad regional, la sostenibilidad ambiental y el desarrollo económico. Busca formas de implementar ciclovías seguras, tránsito rápido de autobuses, calles completas con aceras más amplias y acceso seguro.

Sin embargo, después de asistir a muchas reuniones con los planificadores de la UBC, esto no es lo que hemos escuchado. El enfoque parece estar en rezonificar los vecindarios a lo largo de University Boulevard, que incluye viviendas a lo largo de University Boulevard y al menos una cuadra hacia nuestro vecindario. Esto permitirá que el condado tenga más viviendas asequibles (no asequibles) al aumentar la densidad de viviendas. Puedes ver los últimos detalles aquí.

Sitio web de planificación de Montgomery para la UBC

Además, el estado está trabajando en el Plan de Acción de Seguridad Peatonal.

El estado dice... el nuevo plan proporciona una descripción general de las condiciones existentes, identifica áreas de necesidad y recomienda estrategias para mejorar la seguridad de ciclistas y peatones en esas áreas.

Asistimos a la primera reunión y aprendimos que los datos sobre colisiones, muertes de peatones y congestión se utilizaban para identificar las áreas de "mayor necesidad". Sólo dos áreas de "mayor necesidad" están ubicadas en el condado de Montgomery, siendo University Boulevard una de ellas.

Luego, la junta de Planificación del Condado de Montgomery presentó planes para cambiar lo que significa R60. Todas nuestras casas en Sligo Woods están actualmente divididas en zonas R60. Esto permitirá viviendas dúplex, triplex o cuádruplex en cada uno de nuestros lotes. A esto lo llaman Vivienda Asequible (No asequible) porque sólo habrá más viviendas. Informe final de los planificadores sobre el cambio de la definición de R60 al Consejo del Condado de Montgomery

Estas son nuestras principales preocupaciones:

1. Rezonificación y densidad de vivienda

Preocupación: El enfoque del Plan del Corredor Universitario parece estar en la rezonificación de áreas a lo largo de University Boulevard para aumentar la densidad de viviendas. Si bien el objetivo es proporcionar viviendas "más asequibles", esto no necesariamente equivale a viviendas asequibles, y a los residentes les preocupa que el aumento de densidad pueda cambiar el carácter del vecindario y conducir a valores de propiedad más altos, no a costos más bajos.

Pregunta planteada: ¿Por qué se realizan estos cambios en un área que ya se ha identificado que necesita mejoras en la seguridad de los peatones? ¿Agregar más viviendas no ejercería más presión sobre la infraestructura, complicando aún más los esfuerzos para hacer que el área sea más segura para peatones y ciclistas?

2. Vivienda asequible frente a vivienda asequible

Preocupación: La terminología ha cambiado de "vivienda asequible" a "vivienda asequible". A la comunidad le preocupa que este cambio pueda significar que el condado esté tratando de abordar la oferta de viviendas sin realmente hacer que las viviendas sean asequibles para quienes más las necesitan. Una casa unifamiliar fue reemplazada por tres casas adosadas, que se vendieron a un precio más alto, lo que sugiere que el desarrollo puede no resultar en una verdadera asequibilidad.

Pregunta planteada: Si el objetivo del condado es proporcionar viviendas más asequibles, ¿por qué dejaron de usar ese término y cómo pueden garantizar que las nuevas opciones de vivienda sean asequibles para familias de ingresos bajos y medios?

3. Tráfico y seguridad de los peatones

Preocupación: University Boulevard ya es reconocida como un área con gran necesidad de mejoras en la seguridad de peatones y ciclistas, según datos del Plan de Acción de Seguridad Peatonal del estado. Sin embargo, agregar más viviendas aumentaría el tráfico y la congestión, lo que podría socavar los esfuerzos para mejorar la seguridad y la sostenibilidad ambiental en el área.

Pregunta planteada: ¿Por qué se están llevando a cabo planes para aumentar la vivienda en un área que ya se ha identificado que necesita mejoras en la seguridad de los peatones y del tráfico? ¿No entrarían estos esfuerzos en conflicto entre sí?

4. Consideraciones ambientales y de seguridad

Preocupación: El Plan del Corredor University Boulevard tiene como objetivo promover la sostenibilidad, ciclovías más seguras, transporte rápido de autobuses y aceras más amplias, todas ellas iniciativas positivas para mejorar la habitabilidad del área y reducir el impacto ambiental. Sin embargo, existe la preocupación de que el condado pueda priorizar la rezonificación y un mayor desarrollo sobre estas mejoras esenciales de seguridad y medio ambiente.

Pregunta planteada: ¿El enfoque del condado en el desarrollo obstaculizará los esfuerzos para mejorar la seguridad y la sostenibilidad ambiental?

5. Participación comunitaria

Preocupación: Existe la sensación de que se han pasado por alto los aportes de la comunidad, o al menos que los residentes no están completamente convencidos de que sus inquietudes se estén abordando en el proceso de planificación. Sus vecinos han asistido a múltiples reuniones y leído muchos informes, pero la información de estas sesiones no ha aliviado por completo las preocupaciones. El 5 de noviembre preguntamos a muchos de nuestros vecinos sobre la UBC, la mayoría no había oído nada. ¿Se proporcionó algo en español?

Pregunta planteada: ¿Los planes del condado realmente reflejan las necesidades y deseos de la comunidad, o se centran más en objetivos de desarrollo que podrían no alinearse con las prioridades del vecindario?

5. Participación comunitaria

Preocupación: El plan de la UBC se centra en vecindarios del condado de Montgomery que ya cuentan con viviendas comparablemente asequibles, con altas tasas de propiedad de viviendas entre los residentes y con ingresos medios de vecindario iguales o inferiores al ingreso medio del condado.* Este plan, incluida la rezonificación para permitir multicines y Los grandes edificios de apartamentos y las posibles consecuencias negativas para las escuelas, la infraestructura, el carácter de los vecindarios y la congestión afectan desproporcionadamente a los propietarios de viviendas de ingresos medios y a las comunidades de la zona, y son perjudiciales para la calidad de vida de quienes viven aquí.

Pregunta planteada: ¿Qué resuelve este plan para los residentes y propietarios de viviendas que viven en estos barrios? ¿Por qué esta área de propietarios de viviendas de ingresos medios en viviendas comparativamente asequibles está siendo el objetivo de las llamadas “viviendas asequibles”, afectando desproporcionadamente la calidad de vida de los residentes de ingresos medios en estas comunidades?

6. Seguridad pública

Preocupación: Este plan, que incluye la rezonificación para permitir multicines y grandes edificios de apartamentos, aumentará significativamente la población del área. El aumento de la población trae consigo un aumento de la delincuencia, un aumento de las demandas de los servicios de bomberos y rescate y una mayor necesidad de planificación de emergencias. Este plan se propone en un momento en que el condado está experimentando una escasez en estas áreas, particularmente una escasez de agentes juramentados en el distrito policial de Wheaton, que abarca Sligo Woods. Este es un problema de calidad de vida.

Pregunta planteada: ¿Qué puede hacer o está haciendo el condado para abordar los problemas de seguridad pública, incluida la escasez de personal policial, para que los vecindarios no tengan que soportar la carga de seguridad pública del rápido desarrollo y los aumentos de densidad de población?

¿La carga de seguridad pública del rápido desarrollo y la densidad de población aumentan?

Este resumen fue compilado por varios vecinos de Sligo Woods que asistieron a numerosas reuniones y revisaron amplia información. Nuestro objetivo es proporcionar una breve descripción que lo anime a explorar el tema más a fondo. Este es nuestro vecindario y estamos comprometidos a garantizar que el condado no imponga decisiones que no se alineen con

nuestros deseos y necesidades. Creemos en tener voz a la hora de dar forma al futuro de Sligo Woods.

Barbara de Calumet, Charlotte de Dennis, Jan de Orange, Mary de Justin, Sheri de Helena, Susie de Carson, Tim de Gilmoure

¿Qué puedes hacer? Estar informado. Las cosas están en las etapas de planificación y pueden cambiar. Utilice los enlaces incluidos para leer lo que está sucediendo actualmente. Envíe un correo electrónico a los miembros del Consejo del Condado y comparta sus ideas e inquietudes. Hemos incluido los correos electrónicos del consejo del condado y dos modelos de cartas que puede utilizar y modificar como desee. La primera carta es sobre la UBC y la segunda es sobre el cambio de zonificación de Vivienda Asequible para todos nuestros hogares.

Correos electrónicos para miembros del consejo del condado de Montgomery

presidente del consejo provincial

Andres Friedson

miembro del consejo.friedson@montgomerycountymd.gov

Miembro del Consejo Provincial de nuestro distrito.

Natali Fani González

Concejal.Fani-Gonzalez@montgomerycountymd.gov

Miembros generales del consejo del condado

Gabe Albornoz

Concejal.Albornoz@montgomerycountymd.gov

Evan Vidrio

Concejal.Glass@montgomerycountymd.gov

Will Jawando

Concejal.Jawando@montgomerycountymd.gov

Laurie Anne Sayles

Concejal.Sayles@montgomerycountymd.gov

CARTA SOBRE PLAN DEL CORREDOR UNIVERSITARIO

Estimado [NOMBRE DEL MIEMBRO DEL CONSEJO],

Le escribo para expresar mi oposición a elementos del University Boulevard Corridor (UBC).

Como constituyente del Distrito 6 de la comunidad de Sligo Woods, me preocupa el impacto de esta propuesta para los residentes y propietarios de viviendas en Sligo Woods y otras comunidades a lo largo del corredor de la UBC.

Los elementos que son especialmente preocupantes incluyen:

- Rezonificación a lo largo de University Boulevard para permitir edificios residenciales comerciales de gran escala en parcelas actualmente ocupadas por viviendas unifamiliares
- Estrechamiento de carriles para vehículos en University Boulevard
- Ampliación de un carril para autobuses a través de la intersección Four Corners de University Boulevard y Colesville Road
- Colocar una estación de autobuses en la intersección de Dennis Avenue y University Boulevard
- Rezonificación de parcelas R60 para permitir edificios multiplex

El impacto de estos cambios propuestos es significativo y socava la calidad de vida de quienes vivimos en estas comunidades. Específicamente:

- La adición de edificios de apartamentos en Sligo Woods, un vecindario de viviendas unifamiliares a pequeña escala, agregaría congestión a lo largo de University Boulevard (que ya es un problema) y significaría más tráfico en las calles y avenidas más pequeñas de nuestro vecindario. Esto no sólo aumenta la congestión, sino que también amplifica las amenazas a la seguridad de los peatones (que ya es un problema en nuestra área) y crea escasez de estacionamiento para los residentes.
- Carriles de tráfico más estrechos y la adición de carriles para autobuses a través de Four Corners exacerba la congestión en lugar de aliviarla.
- Una estación de autobuses en Dennis Avenue y University Boulevard crea más tráfico de peatones y vehículos en una intersección que ya es muy propensa a la congestión y parece ignorar el hecho de que Dennis Avenue es una vía relativamente pequeña a lo largo de vecindarios residenciales. En pocas palabras, ésta no es una ubicación ideal para una estación de autobuses.
- Una mayor densidad de viviendas en áreas de vecindarios de pequeña escala crea mayores demandas de infraestructura obsoleta y maximiza la capacidad escolar, lo que ya es un problema para las escuelas secundarias del Consorcio del Condado de Down.
- Por último, pero no menos importante, permitir multicines en parcelas R60 más pequeñas socava fundamentalmente el carácter de comunidades de viviendas unifamiliares de menor escala como Sligo Woods, un vecindario compuesto por viviendas comparativamente asequibles y un grupo diverso de residentes con ingresos medios inferiores a los del condado mediano.

En resumen, la UBC no parece reflejar los mejores intereses de las personas que viven en las comunidades a lo largo de este corredor. Los beneficios del plan UBC van desproporcionadamente a los desarrolladores, mientras que los residentes y las comunidades soportan la carga del impacto.

Espero que apoye los intereses y la calidad de vida de los residentes y propietarios de viviendas en comunidades de viviendas unifamiliares en el condado y diga que no habrá mayor congestión del tráfico ni rezonificación bajo la UBC.

Atentamente,

[SU NOMBRE]

CARTA SOBRE EL CAMBIO DE ZONA R60

Estimado [NOMBRE DEL MIEMBRO DEL CONSEJO],

Le escribo para expresar mi oposición a las revisiones propuestas de las clasificaciones de vivienda R60, R90 y R200 en el condado de Montgomery, actualmente bajo revisión por el Consejo del Condado. Como constituyente del Distrito 6 y propietario de una vivienda en la comunidad de Sligo Woods, me preocupa el impacto de esta propuesta para los residentes y propietarios de viviendas.

Estos impactos potenciales incluyen:

- Congestión en calles y vías de acceso más pequeñas de los vecindarios, lo que significa más tráfico y escasez de estacionamiento para los residentes.
- Mayores demandas sobre infraestructuras obsoletas, ya un problema para el condado
- No se ha demostrado ningún vínculo con viviendas asequibles; de hecho, hay evidencia en todo el condado de que las unidades multiplex a menudo se venden por tanto o más que la casa unifamiliar original.
- Maximizar la capacidad escolar, ya es un problema para el Consorcio de escuelas secundarias del Condado de Down
- Por último, pero no menos importante, permitir multicines en parcelas R60 más pequeñas socava fundamentalmente el carácter de comunidades de viviendas unifamiliares de menor escala como Sligo Woods, un vecindario compuesto por viviendas comparativamente asequibles y un grupo diverso de residentes con ingresos medios inferiores al condado mediana.

En resumen, los beneficios de esta propuesta parecen beneficiar desproporcionadamente a los desarrolladores, mientras que los residentes y las comunidades soportan la carga del impacto. Espero que apoye los intereses y la calidad de vida de los residentes y propietarios de viviendas en comunidades de viviendas unifamiliares en el condado y diga no a la rezonificación.

Atentamente,

[SU NOMBRE]