

AMM

IDEAS PARA ADAMS MORGAN

**PERFIL DEL
VENINDARIO** 2015

**ADAMS
MORGAN**
VISIÓN ESTRATÉGICA

**BEYER
BLINDER
BELLE**
streetsense

Oficina de Planificación del
Distrito de Columbia

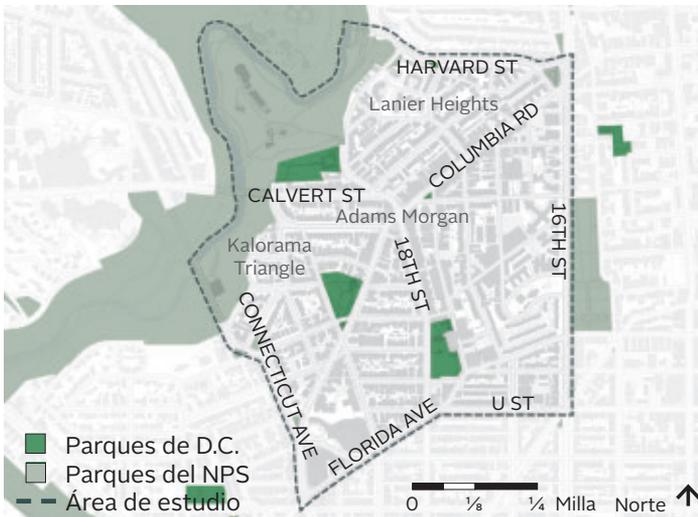


Descripción del Proyecto

La Oficina de Planificación de D.C. ha lanzado la Visión estratégica de Adams Morgan, una iniciativa de planificación breve y estratégica y un proceso de compromiso que utilizará análisis técnicos y se basará en estudios de planificación anteriores para definir las metas clave y los elementos de acción para el vecindario. El proyecto brindará la oportunidad a los residentes, los negocios locales, las instituciones y los propietarios de trabajar juntos para expresar la visión futura de Adams Morgan. El esfuerzo de planificación culminará con el documento de Visión estratégica de Adams Morgan, un plan de acción que identificará las áreas de oportunidad para preservar las características físicas, incrementar la venta minorista y los servicios, fomentar la sostenibilidad y mejorar la calidad de vida de la comunidad.

Este documento de perfil ofrece un análisis de las condiciones existentes en el área de estudio de Adams Morgan que se define en la imagen a continuación. El perfil incluye información sobre lo siguiente: 1) información demográfica y de ingresos; 2) distritos históricos y monumentos; 3) uso del suelo y zonificación; 4) parques y espacios abiertos; 5) transporte; 6) viviendas; 7) condiciones de venta minorista; y 8) sostenibilidad. El propósito del perfil es informar y dar apoyo a las partes interesadas en las charlas que se realicen en el Taller comunitario de Adams Morgan el 28 de febrero de 2015, y ayudar a dar forma a las recomendaciones para el documento final Visión estratégica de Adams Morgan.

ÁREA DE ESTUDIO



ENCUESTA Y APORTES ORGANIZADOS POR EL GRUPO COMUNITARIO “VISUALICE ADAMS MORGAN”

La iniciativa actual de planificación llevada a cabo por el distrito fue lanzada en respuesta a una solicitud del grupo “Visualice Adams Morgan” para enfocarse en las oportunidades del vecindario. “Visualice Adams Morgan” se estructuró en 2012 como un foro para crear una visión común y compartida del vecindario Adams Morgan. Los miembros de la comunidad se unieron al trabajo de investigación de los estudiantes de planificación de la Catholic University of America, llevaron a cabo reuniones mensuales, y crearon una encuesta en línea que obtuvo más de 500 respuestas.

La encuesta invitaba a responder sobre varios temas relacionados con el vecindario de Adams Morgan. Los encuestados pudieron opinar sobre los servicios y las instalaciones de la comunidad, el costo de vida, los negocios y la venta minorista, la economía del vecindario, la sostenibilidad, la vivienda, la diversidad, la preservación histórica y el transporte. Estos temas son fundamentales para el desarrollo de una nueva visión para Adams Morgan. Un resumen de los resultados de la encuesta para algunos de estos temas clave se encuentra a continuación.



SOSTENIBILIDAD

La sostenibilidad fue uno de los temas con mejor calificación de la encuesta. La mayoría de los participantes calificó el enfoque sostenible a los siguientes elementos como “muy importante”: energía, residuos, agua, alimentos, transporte, naturaleza y salud.



TRANSPORTE

Los temas en torno al transporte muestran que la mayoría de los participantes clasificó el transporte público, caminar y andar en bicicleta como “muy importante”, mientras que conducir es menos importante. Sin embargo en las respuestas, estacionar es mencionado como un problema en Adams Morgan.



NEGOCIOS Y VENTA MINORISTA

Los encuestados categorizaron a varias ofertas de negocios del vecindario como “muy importantes”, dentro de las cuales los tipos de negocios más populares son: arte y entretenimiento, tiendas de comestibles y tiendas de licores, farmacias, y restaurantes y bares.



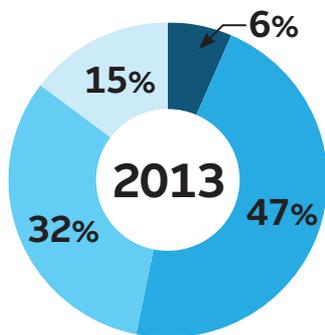
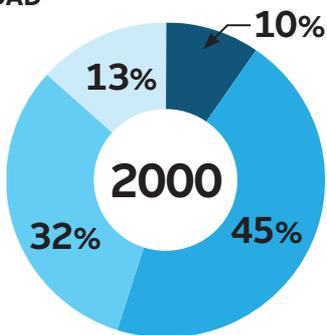
VIVIENDAS

Con una combinación de propietarios e inquilinos encuestados, la mayoría de las personas respondió que los costos de viviendas en Adams Morgan no son asequibles.

Para obtener más información sobre “Visualice Adams Morgan”, visite el sitio web: www.envisionadamsmorgan.anc1c.org.

Demográfica

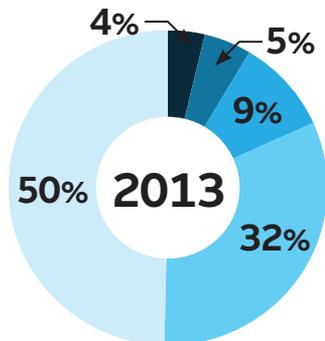
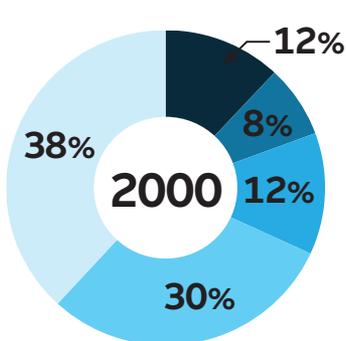
EDAD ¹



■ Menor de 18 años ■ 18-34 ■ 35-54 ■ 55 años en adelante

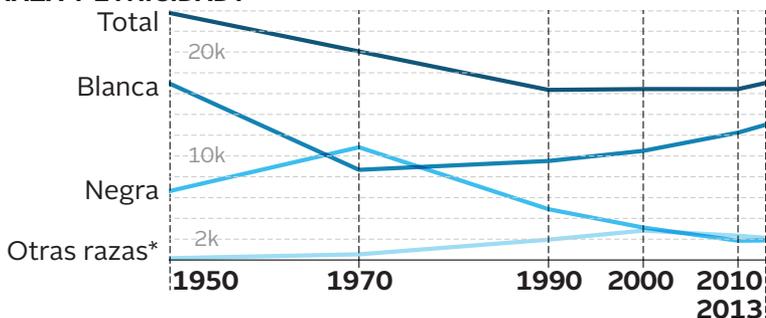
NIVEL EDUCATIVO ¹

(Población de 25 años en adelante)



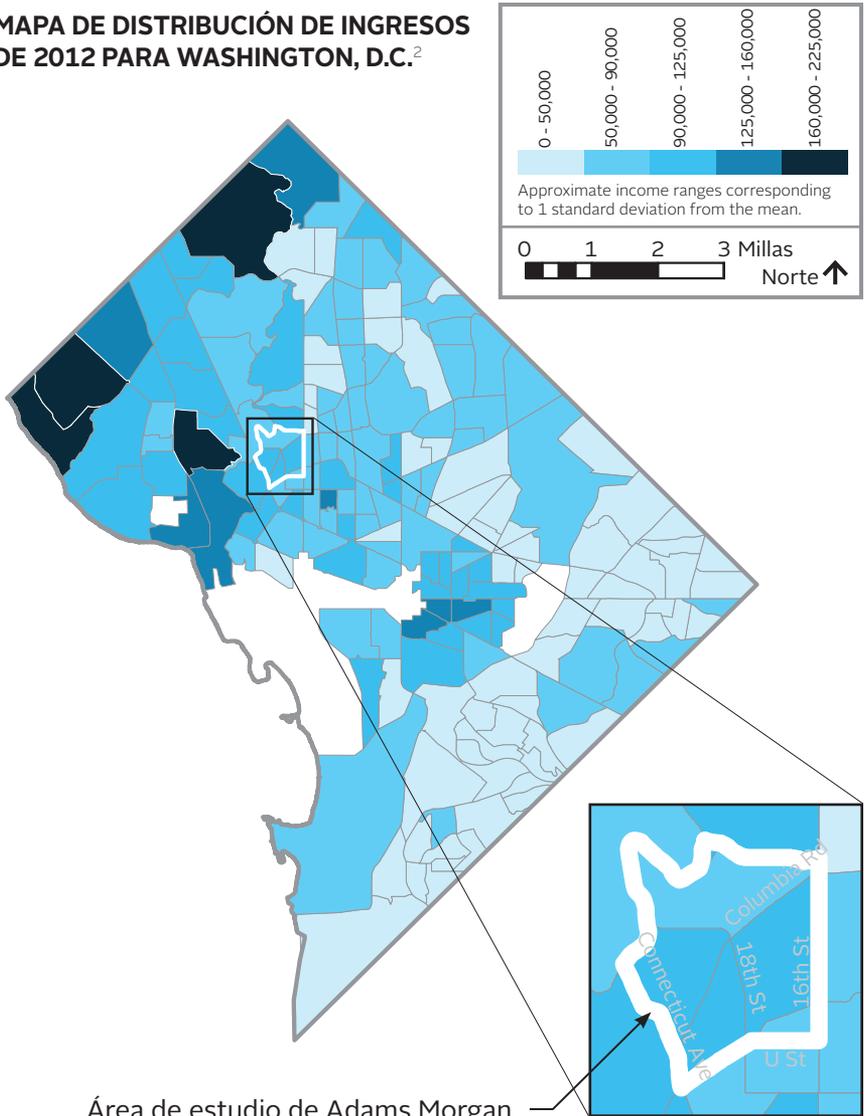
■ Hasta el último año de la secundaria ■ Título técnico o universitario
 ■ Diploma de la escuela secundaria (o equivalente) ■ Licenciatura
 ■ Estudios avanzados/de posgrado

RAZA Y ETNICIDAD ¹



*La información del censo no estaba disponible para algunas categorías de grupos raciales antes de 1990.

MAPA DE DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS DE 2012 PARA WASHINGTON, D.C.²



INGRESO PROMEDIO POR VIVIENDA PARA ADAMS MORGAN¹



Fuentes: 1 - Oficina de censos de los EE. UU., censos de 1950, 1970, 1990, 2000 y 2010; resultados aproximados de encuesta de 5 años de la comunidad estadounidense, entre 2009 y 2013

2 - Oficina de censos de los EE. UU., resultados aproximados de encuesta de 5 años de la comunidad estadounidense, entre 2008 y 2012

Descripción General de la Historia del Vecindario



1861¹

Mapa antiguo que muestra el área actual de Adams Morgan

1911

El edificio The Covington en 1848 Columbia Road. Es un ejemplo de los edificios de departamentos de tamaño modesto construidos en Washington Heights durante las primeras dos décadas luego de la Primera Guerra Mundial, para albergar a la creciente clase media, de la cual muchas personas trabajaban para el gobierno federal.



1928

El edificio Park Tower en 2440 16th Street en Meridian Hill



1892

1883²

Lote subdividido en Lanier Heights, firmado por la especuladora inmobiliaria del mismo nombre, Elizabeth Lanier Dunn.



1900³



1910³



1914³



Construcción de una casa adosada en el vecindario de Kalorama Triangle

1917⁴

El célebre Teatro Knickerbocker fue luego el lugar donde un techo colapsó desastrosamente.



Tranvía eléctrico en funcionamiento⁴

La década del 50



El nombre Adams Morgan fue acuñado luego de la desegregación de las escuelas públicas, cuando los directores de la Escuela Adams (arriba), con mayoría de alumnos blancos, y de la Escuela Morgan (debajo), con mayoría de alumnos negros, ayudaron a organizar la Conferencia Adams Morgan para un mejor vecindario, una organización de apoyo a las mejoras cívicas. A fin de cuentas, la Conferencia Adams Morgan para un mejor vecindario desempeñó un papel crucial en el plan de renovación urbana del área.



2005²

El mural restaurado "Un pueblo sin murales es un pueblo desmuralizado" en Adams Mill Road, pintado por primera vez en la década del setenta para celebrar a la comunidad latina en Adams Morgan.



1947²

Se construyeron pequeños edificios comerciales que seguían el recorrido del tranvía en Columbia Road y 18th Street, NO. Estos edificios brindaban servicios básicos a los residentes locales en el área.



1962



1970s²

Columbia Road continuó siendo activo como corredor comercial y ruta de transporte.

2015

Hoy en día, el corredor de 18th Street entre Belmont Road y Columbia Road alberga una amplia gama de restaurantes, bares y tiendas, y una actualización reciente del paisaje urbano del Departamento de Transporte del Distrito de Columbia (DDOT, por sus siglas en inglés).



Fuentes: 1 - Mapa de A. Boschke de 1861

2 - EHT Tracerics Inc., encuesta de nivel intensivo de Lanier Heights, Washington, D.C.

3 - Liga de conservación de D.C., EHT Tracerics Inc., y la Oficina de conservación histórica de D.C., distrito histórico de Kalorama Triangle

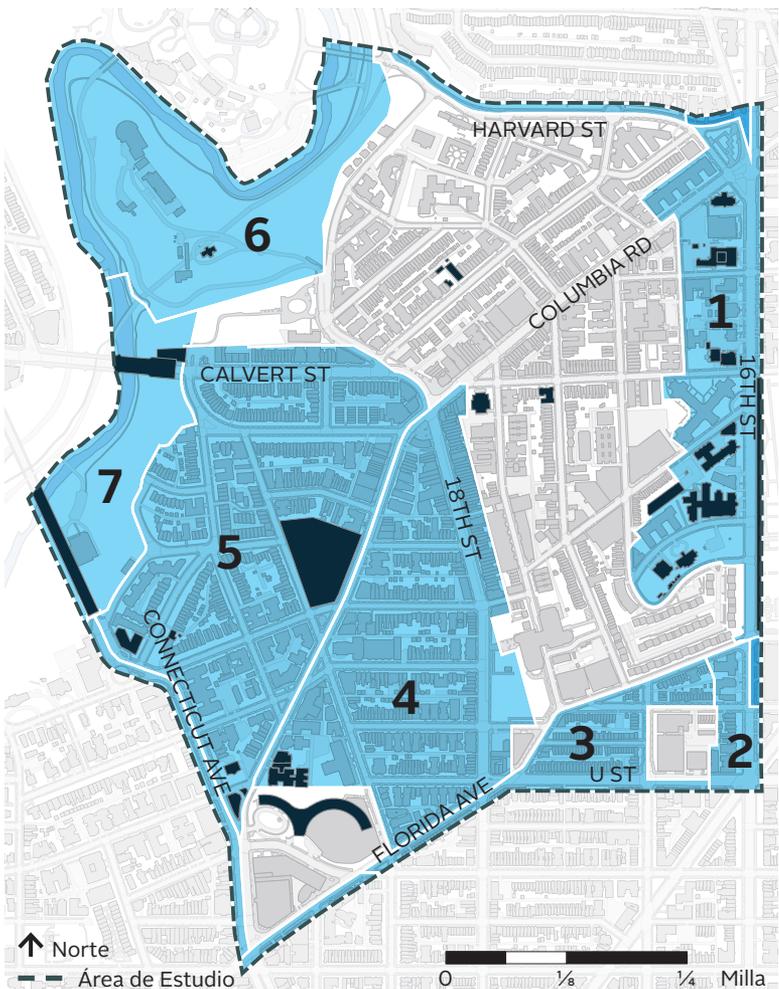
4 - EHT Tracerics Inc., distrito histórico de Washington Heights

5 - http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/6/69/John_Quincy_Adams_Elementary_School.JPG

Distritos Históricos y Monumentos

- 1 - Distrito histórico de Meridian Hill
- 2 - Distrito histórico de Sixteenth Street
- 3 - Distrito histórico de Strivers Section
- 4 - Distrito histórico de Washington Heights
- 5 - Distrito histórico de Kalorama Triangle
- 6 - Parque zoológico nacional
- 7 - Rock Creek & Potomac Parkway

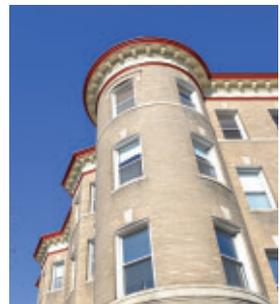
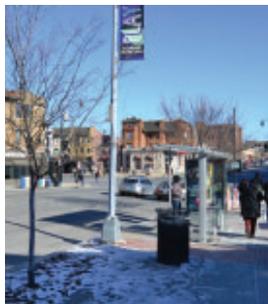
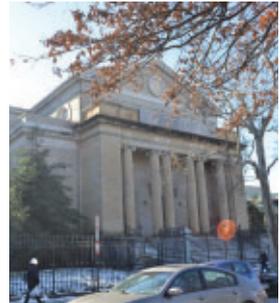
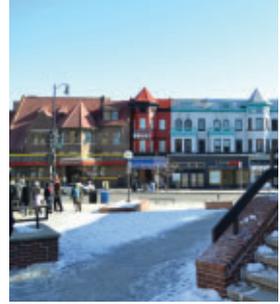
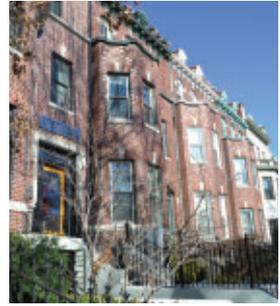
- Distritos Históricos
- Sitios y Monumentos Históricos



Fuentes: Información obtenida del catálogo de datos de D.C. (<http://data.dc.gov/>).

Personalidad del Vecindario

Adams Morgan es un vecindario conformado por edificios históricos y modernos, para uso residencial y comercial, y una población diversa. Esta variedad en la personalidad del vecindario es uno de sus mejores activos.

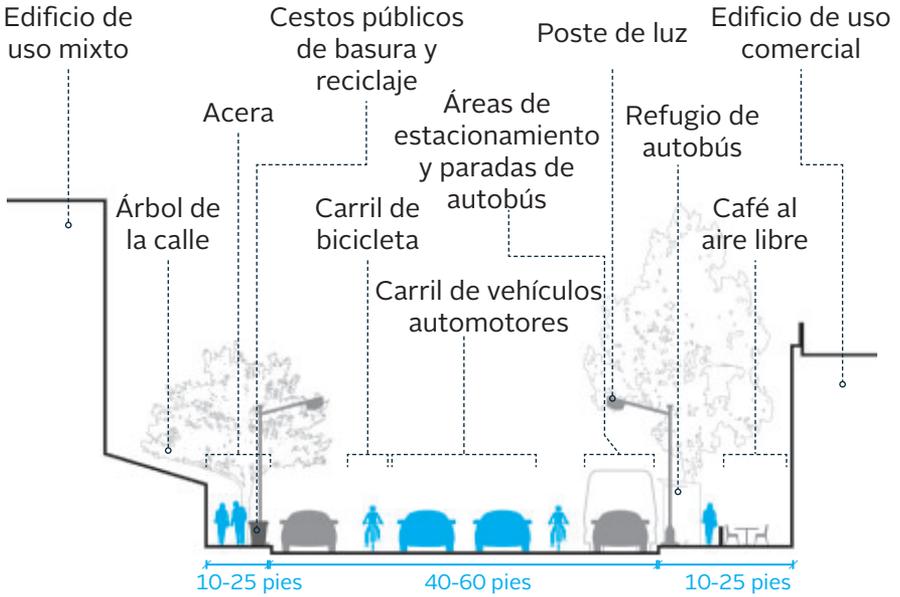


Diversidad de Espacios Públicos

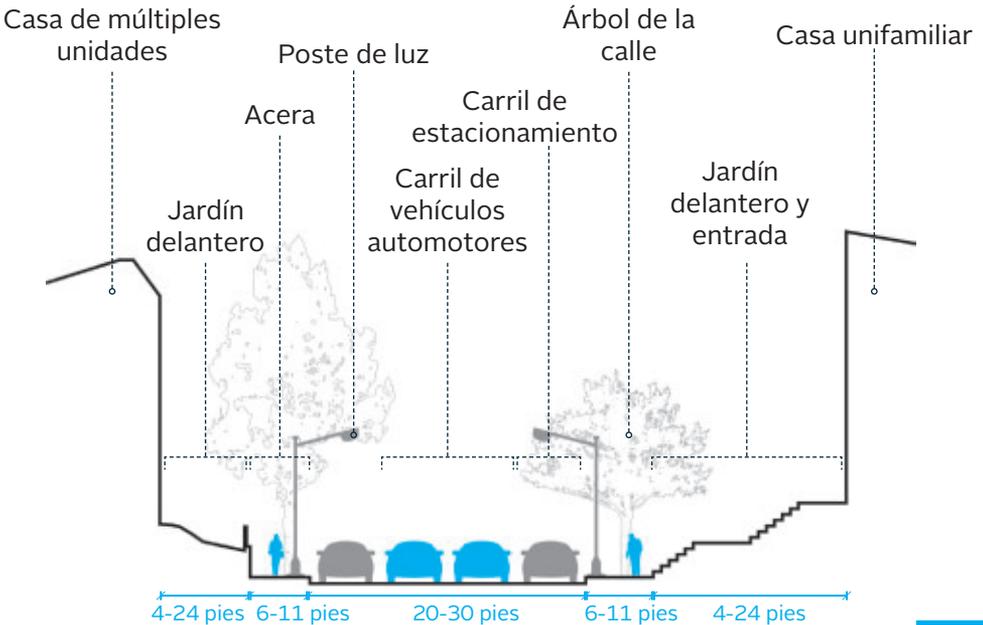


ÁMBITO PÚBLICO

SECCIÓN DE CALLE COMERCIAL TÍPICA (COLUMBIA ROAD)



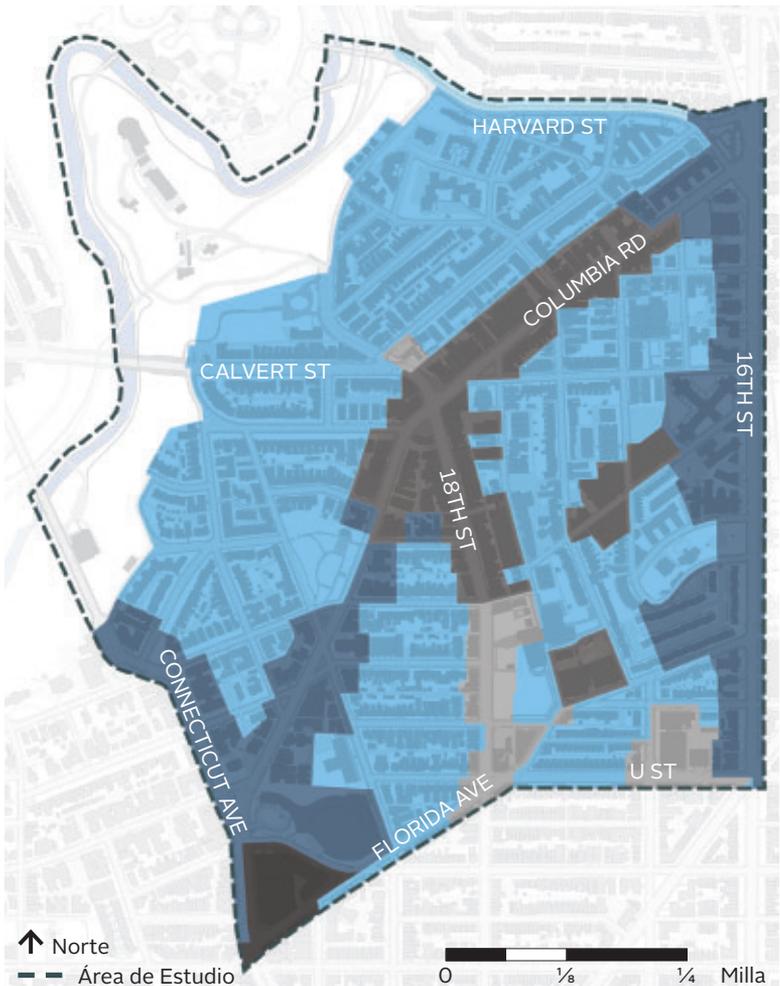
SECCIÓN DE CALLE RESIDENCIAL TÍPICA (KALORAMA ROAD)



Mapa de Zonificación

- C-2-A (Zona de densidad comercial baja)
- C-2-B (Zona de densidad comercial moderada)
- C-3-C (Zona de densidad comercial alta)
- R-4 (Zona de densidad residencial moderada)
- R-5-B (Zona de densidad residencial moderada)
- R-5-D (Zona de densidad residencial alta)

Puede encontrar regulaciones de zonificación específicas para los distritos enumerados y otros en el sitio web de la Oficina de zonificación de D.C. (<http://dcoz.dc.gov/>).

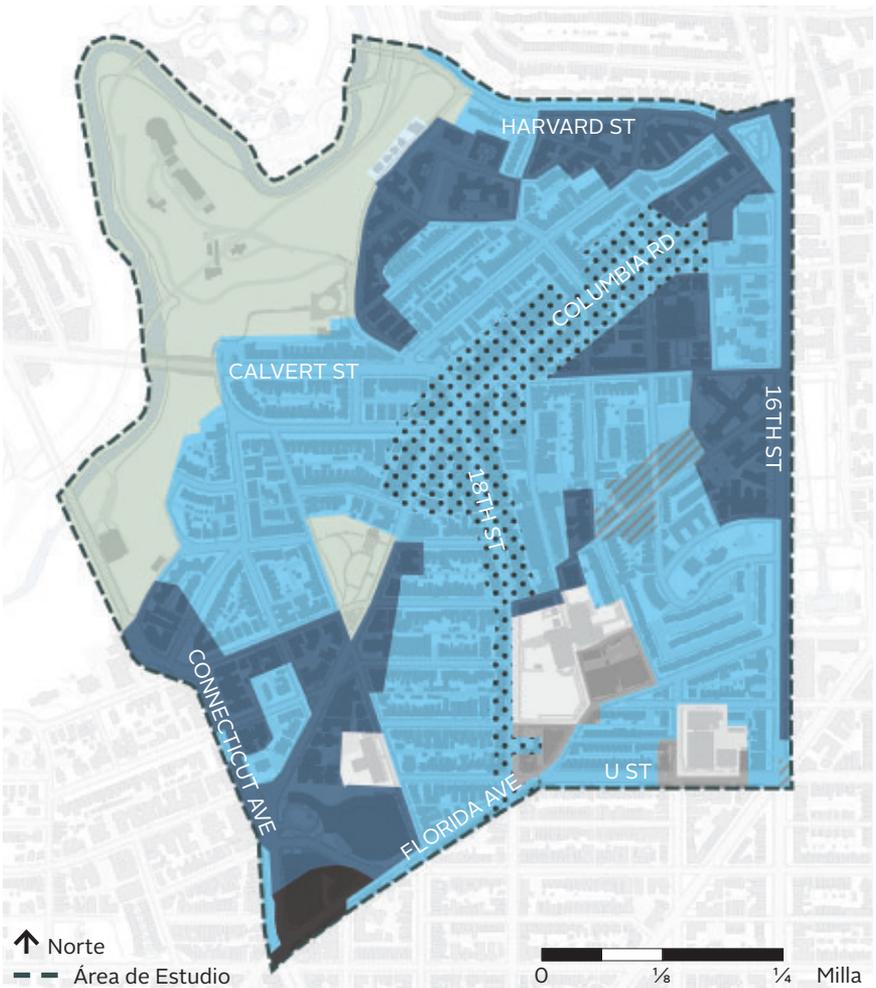


Fuentes: Información obtenida del catálogo de datos de D.C. (<http://data.dc.gov/>).

Plan Integral

MAPA DE PLANIFICACIÓN URBANA FUTURA

- Parques, recreación y espacios abiertos
- Instalaciones públicas locales
- Zona residencial de densidad media
- Zona residencial de densidad moderada
- Zona residencial de densidad baja
- Zona comercial de densidad media
- Zona comercial de densidad baja
- Zona comercial de densidad baja y zona residencial de densidad moderada
- Zona comercial de densidad moderada y zona residencial de densidad moderada



Fuentes: Información obtenida del catálogo de datos de D.C. (<http://data.dc.gov/>).

Parques y Espacios Abiertos

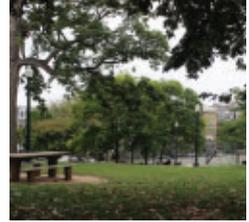
Adams Morgan posee varios parques y espacios abiertos que se encuentran dentro del vecindario y que lo rodean, incluidos el Parque Walter Pierce, el Parque Kalorama, el Centro de recreación Marie Reed, Rock Creek Trail, y el Parque zoológico nacional del Smithsonian, entre otros.



Rock Creek Trail¹



Parque Walter Pierce²



Parque Kalorama

Activos Institucionales de la Comunidad³

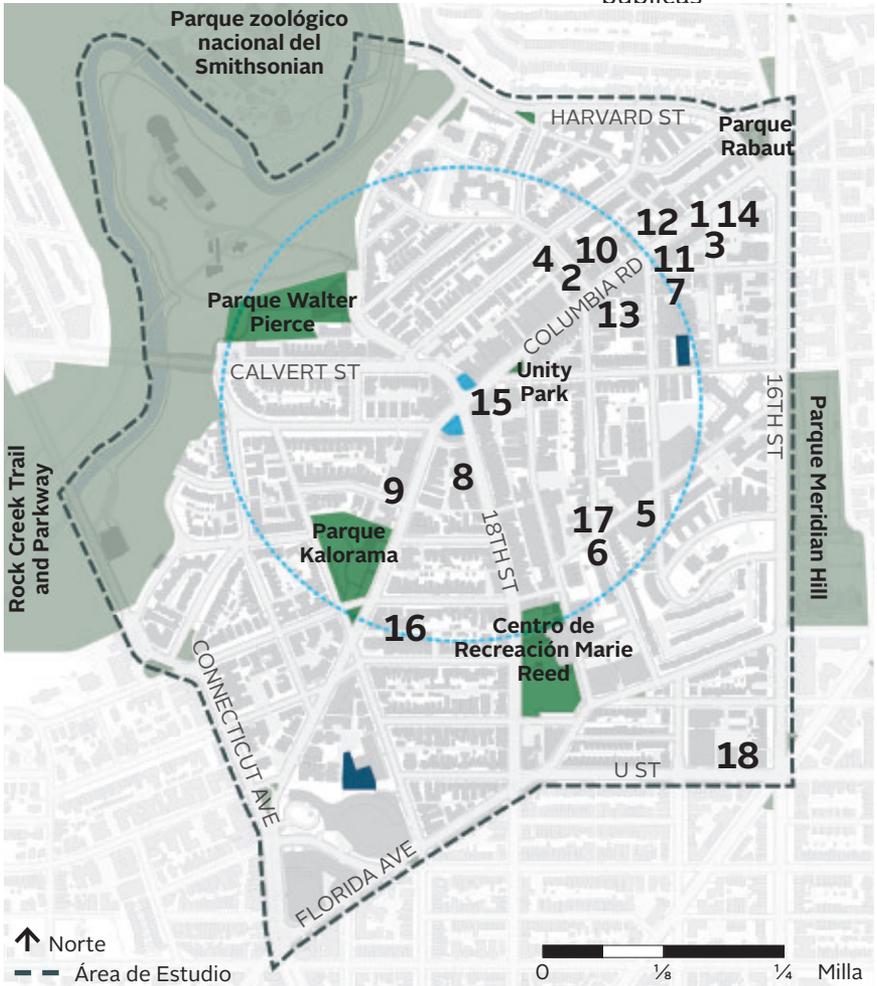
La participación cultural y comunitaria son la fortaleza del vecindario de Adams Morgan. La Asociación Vecinal de Reed Cook, la Asociación de Ciudadanos de Kalorama, la Asociación de Ciudadanos de Lanier Heights y ANC1C son activos comunitarios importantes en el área. Algunas de las otras instituciones que desempeñan papeles clave en Adams Morgan se enumeran a continuación y se indican por número en el mapa en la página adyacente.

1. THE FESTIVAL CENTER – SEDE DE LA IGLESIA CHURCH OF THE SAVIOR Y LA ESCUELA SERVANT LEADERSHIP SCHOOL
2. JUBILEE JOBS
3. JUBILEE HOUSING
4. JOSEPH'S HOUSE
5. SITAR CENTER
6. MARY'S CENTER
7. SARAH'S CIRCLE
8. DC ARTS CENTER
9. HIERARCHY ART STUDIO
10. CHRIST HOUSE
11. COLUMBIA ROAD HEALTH SERVICES
12. POTTER'S HOUSE
13. WABA - ASOCIACIÓN DE CICLISTAS DEL ÁREA DE WASHINGTON
14. ADAMS MORGAN PARTNERSHIP BID
15. LIBRERÍA CHRISTIAN SCIENCE READING ROOM
16. 16. IGLESIA BAUTISTA GOODWILL
17. 17. IGLESIA BAUTISTA EMMANUEL
18. 18. ESTACIÓN DE BOMBEROS

El 100 % de las residencias en el área de estudio se encuentran a 5 minutos de distancia a pie de un parque de al menos 0.5 acres de tamaño. Además, **casi el 100 % de las viviendas** se encuentra a 5 minutos de un parque infantil.

MAPA DE PARQUES, ESPACIOS ABIERTOS Y ACTIVOS DE LA COMUNIDAD⁴

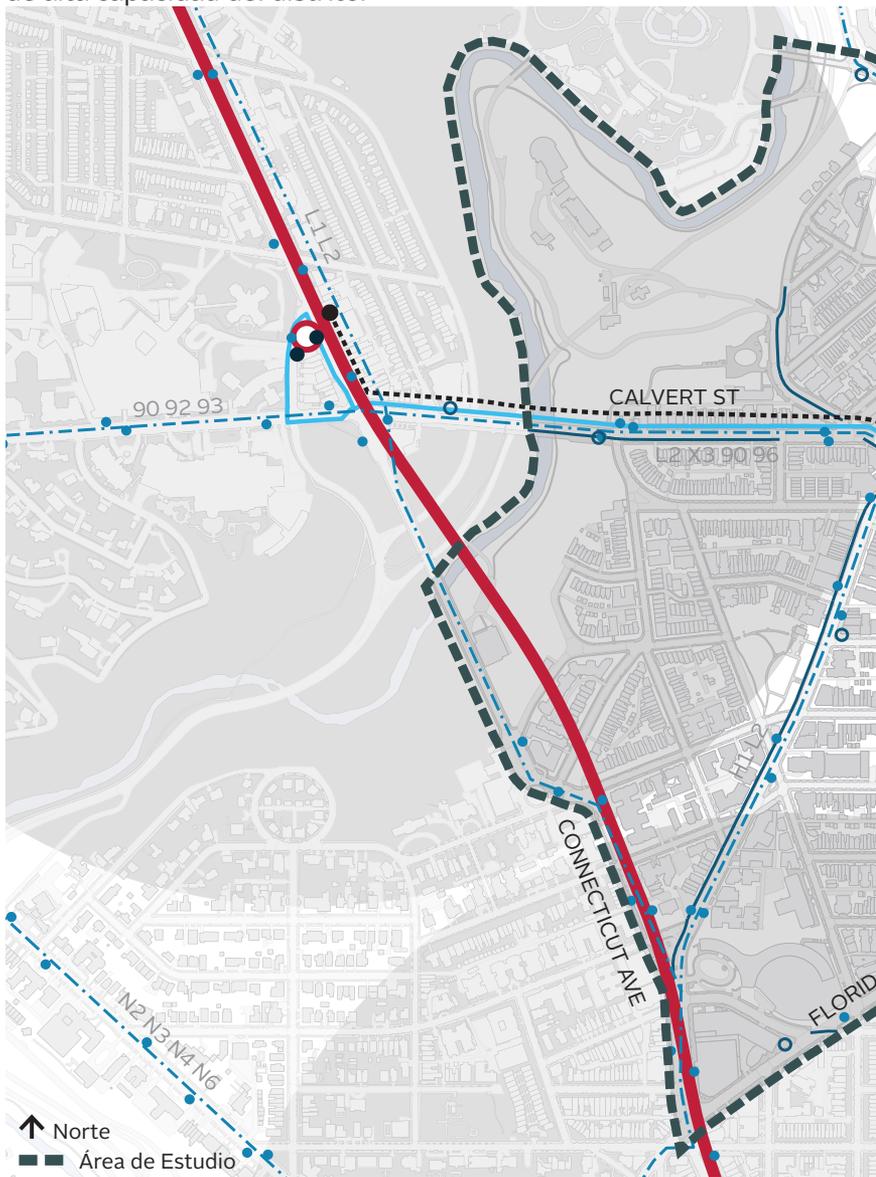
- Parques de D.C.
- Parques del NPS
- Plazas urbanas (controladas en forma privada)
- Espacios abiertos en terrenos de escuelas públicas
- 5 minutos a pie de las plazas



Fuentes: 1 - Está permitido el uso gratuito de las imágenes de parques a través de Wikipedia Commons. Imagen: Carol M. Highsmith.
 2 - Imagen: homeisit.com, Continental Properties, Ltd.
 3 - La lista de activos institucionales fue compilada por la Oficina de planificación de D.C., con la ayuda del Distrito de mejoras para negocios de Adams Morgan.
 4 - Información del mapa obtenida del catálogo de datos de D.C. (<http://data.dc.gov/>).

Conectividad y Acceso

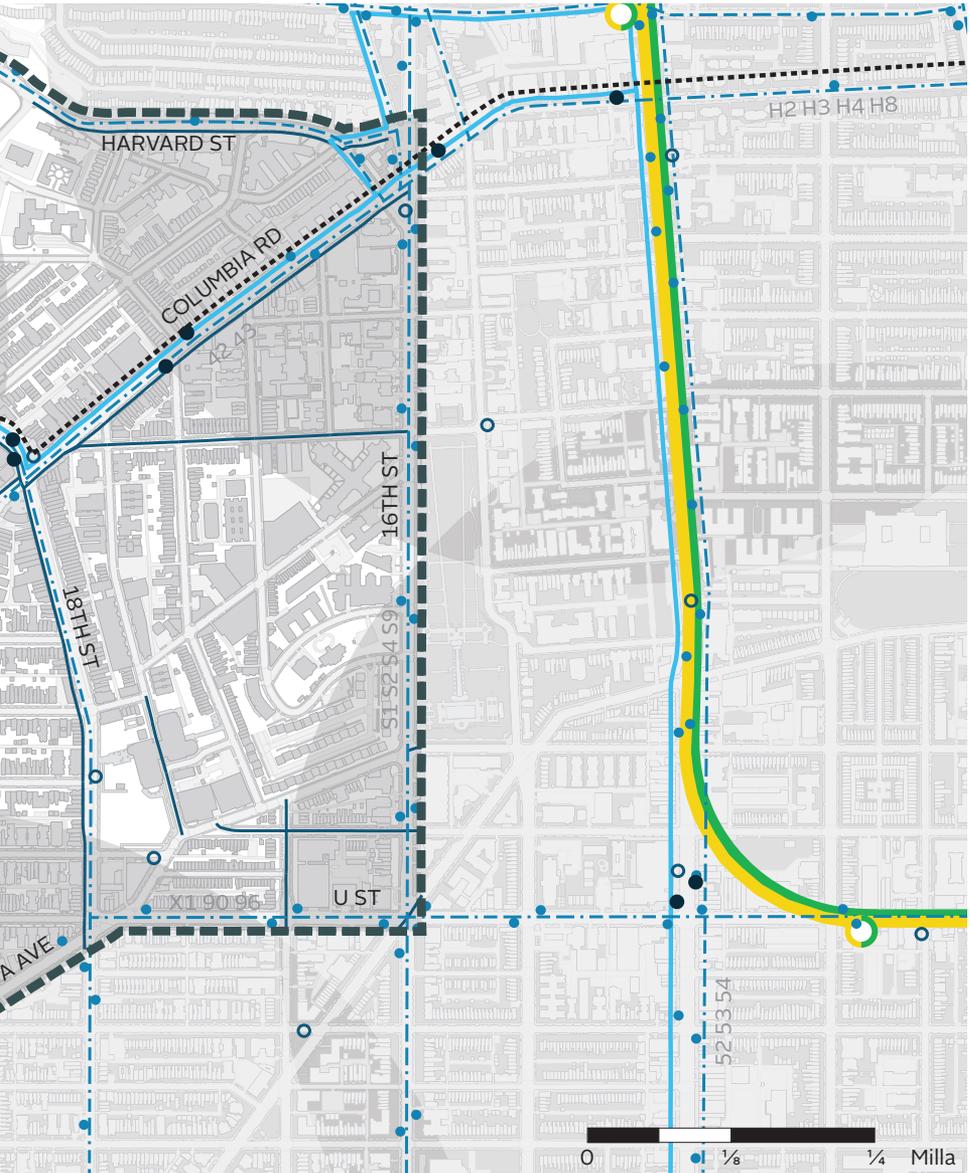
Puede accederse a Adams Morgan a través de varios medios de transporte, incluidos: MetroBus, DC Circulator, carriles de bicicleta, Capital Bikeshare, uso de vehículos compartidos, y MetroRail (indirectamente, a través de tres estaciones de metro). Además, muchos residentes poseen vehículos propios. El vecindario se identifica en Move DC por el sistema de tránsito de alta capacidad del distrito.



Fuentes: Información obtenida del catálogo de datos de D.C. (<http://data.dc.gov/>).

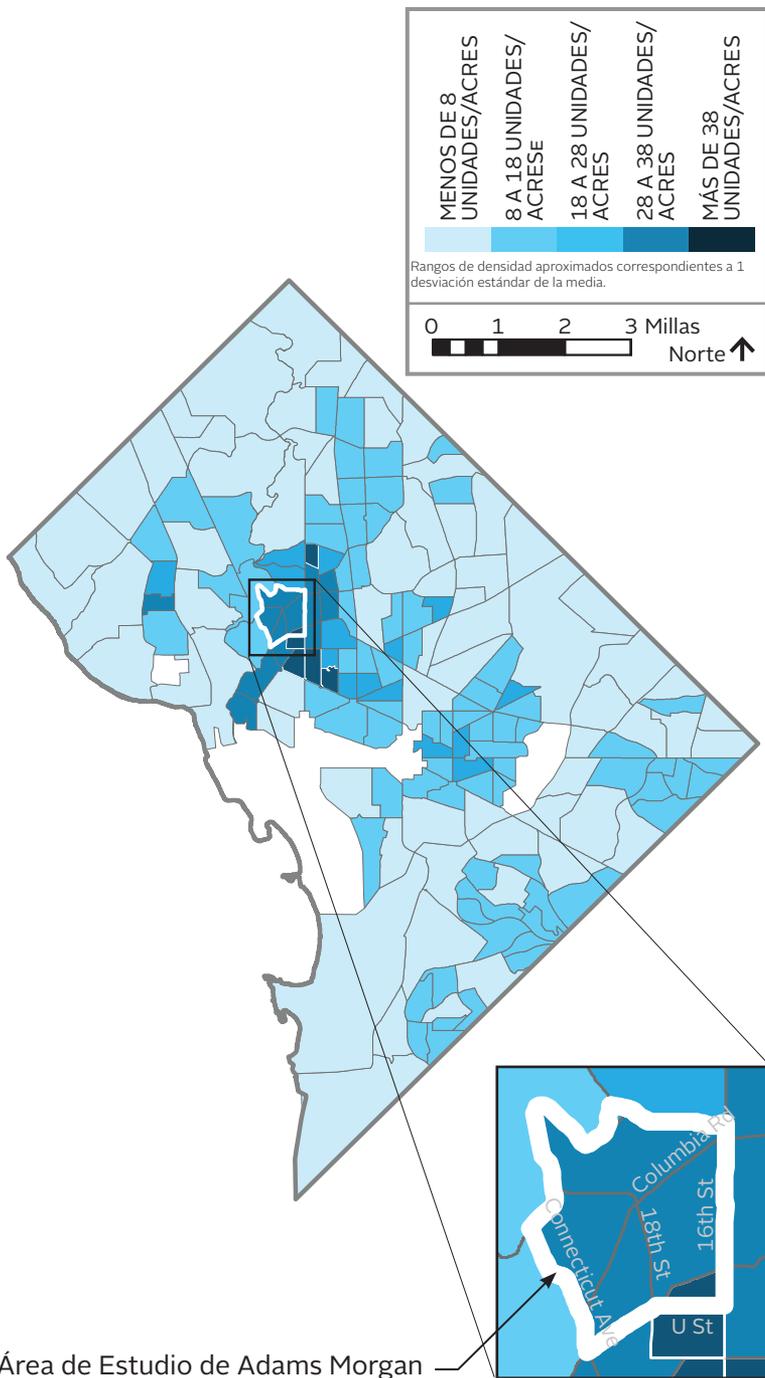
MAPA DE TRANSPORTE PÚBLICO

-  Líneas de MetroRail
-  Estaciones de MetroRail
-  Carriles de bicicleta
-  Estaciones de Capital Bikeshare
-  10 minutos a pie desde el Metro
-  Líneas de MetroBus
-  Paradas de MetroBus
-  Rutas del autobús Circulator
-  Paradas del autobús Circulator
-  Tránsito de alta capacidad futuro



Densidad de Viviendas

MAPA DE DENSIDAD DE VIVIENDAS DE 2012 PARA WASHINGTON, D.C. ¹



Como una de las áreas residenciales de mayor densidad en el Distrito de Columbia, Adams Morgan ofrece una variedad de tipos de vivienda, que ayuda a crear una población diversa dentro de la comunidad.

UNIDADES DE VIVIENDA POR EDIFICIO ³

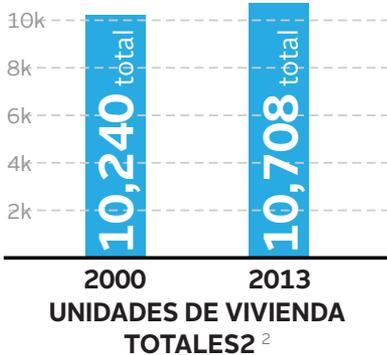


EDIFICIOS NO RESIDENCIALES

% DE TODO EL EDIFICIO

% DE UNIDADES DE VIVIENDA

	16%	--	
1-2 UNIDADES	53%	12%	7.4 unidades promedio por edificio
3-10 UNIDADES	20%	14%	
11-50 UNIDADES	8%	31%	
> 50 UNIDADES	3%	43%	



Unifamiliar 19 unidades vendidas
Precio promedio \$969,442



Condominio 230 unidades vendidas
Precio promedio \$459,178

VENTA DE UNIDADES EN 2013 ⁴

Adams Morgan posee **349** unidades subvencionadas asequibles en alquiler.⁵

Fuentes: 1 - Oficina de censos de los EE. UU., resultados aproximados de encuesta de 5 años de la comunidad estadounidense, entre 2008 y 2012
 2 - Oficina de censos de los EE. UU., censos de 2000; resultados aproximados de encuesta de 5 años de la comunidad estadounidense, entre 2009 y 2013
 3 - Depósito principal de domicilios de la Oficina del Oficial Principal de Tecnología (OCTO, por sus siglas en inglés), Oficina de planificación de D.C.
 4 - Oficina de impuestos e ingresos sobre las ventas de bienes inmuebles (ventas del “mercado”)
 5 - Base de datos de la red de conservación de D.C.

Resumen de la Venta minorista en DC

Durante los años siguientes a la recesión de 2008, el mercado de Washington D.C. ha afianzado su reputación como una de las economías de venta minorista más duraderas y vitales. Mientras que otras ciudades recién ahora logran recuperarse de las altas tasas de vacantes y las demoras para iniciar negocios, los entornos de venta minorista del centro y del vecindario casi no se vieron afectados, y continúan atrayendo a nuevas tiendas y restaurantes a un ritmo acelerado.

Los comerciantes locales y nacionales “descubrieron” los distritos comerciales del vecindario de D.C. en grandes cantidades durante la recuperación de la recesión.

DISTINCIÓN DE PUNTOS DEL MERCADO

2010 (CONSOLIDADOS)

1. GEORGETOWN
2. FRIENDSHIP HEIGHTS
3. DUPONT CIRCLE
4. ADAMS MORGAN

2015 (EMERGENTES)

1. 14TH STREET NW
2. U STREET NW
3. H STREET NE
4. SHAW

Impulsadas en parte por el “renacimiento residencial” que experimenta el distrito, y por las preferencias gastronómicas y de compras de la generación del milenio, estas áreas pioneras son alternativas deseables a los centros de venta minorista más tradicionales. El lugar que ocupa Adams Morgan en este paisaje cambiante se está modificando. A pesar de ser un centro popular gastronómico y de entretenimiento desde hace varias décadas, la base de clientes del vecindario de sus días de apogeo está envejeciendo. La demográfica de 18 a 34 años de D.C. se enorgullece en fomentar la aparición de tiendas, cafés, y bares en los distritos emergentes.

COMO LOS CLIENTES ESTÁN CAMBIANDO Y MODIFICANDO SUS PATRONES DE CONSUMO MINORISTA, LAS EMPRESAS COMERCIALES DE ADAMS MORGAN NECESITAN ADAPTARSE Y, DE ALGUNA MANERA, REINVENTARSE. PERO ¿CÓMO? Y ¿EN QUÉ?



Perfil de Cliente ¹

El área de comercio del cliente minorista identifica los segmentos de los cuales las tiendas y los restaurantes generan la mayoría de sus ventas. La competencia, la distancia a pie/conduciendo, los límites sociológicos y geográficos, los patrones de compra y otros factores similares impactan en las áreas de comercio.

POBLACIÓN (EN 2015 DENTRO DEL ÁREA DE COMERCIO)

18,907

VIVIENDAS (EN 2015 DENTRO DEL ÁREA DE COMERCIO)

11,243

PORCENTAJE DE VIVIENDAS CONFORMADAS POR 1 PERSONA (EN 2015 DENTRO DEL ÁREA DE COMERCIO)

55.4%

PROPORCIÓN DE VIVIENDAS OCUPADAS POR INQUILINOS VS. VIVIENDAS OCUPADAS POR PROPIETARIOS

2 a 1

INGRESO POR VIVIENDA (MEDIA DE 2015)

\$90,940

ALQUILER PROMEDIO POR MES - DEPARTAMENTO DE UN DORMITORIO (ZUMPER.COM)

\$1,973

EDAD PROMEDIO (RESIDENTES DE 2015)

38.3

EDUCACIÓN (PORCENTAJE DE RESIDENTES QUE POSEEN UNA MAESTRÍA O UN TÍTULO SUPERIOR DE 2015)

43.1%

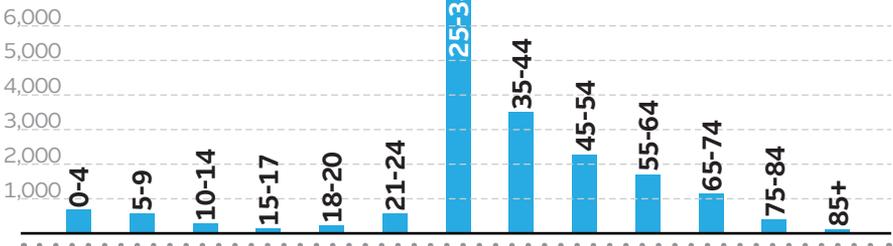
CRECIMIENTO (PROYECCIÓN DE CRECIMIENTO DE POBLACIÓN DE 2015 A 2020)

9.32%

POBLACIÓN DURANTE EL DÍA (CANTIDAD DE EMPLEADOS EN 2015)

9,506

DISTRIBUCIÓN DEL RANGO DE EDAD (2015)



El 40% de los residentes de Adams Morgan tienen entre 25 y 34 años de edad. Como grupo concentrado, esta demográfica reducida representa esencialmente la “juventud” del vecindario. A pesar de que este grupo de clientes frecuenta las opciones de alimentos y bebidas de 18th Street, en particular, la gama de opciones para la vida nocturna en D.C. se ha expandido considerablemente en los últimos años. Hoy en día, U Street, H Street, 14th Street y Shaw ofrecen el mayor nivel de competencia directa a las ventas de alimentos y bebidas (F&B, por sus siglas en inglés) que jamás hayan tenido.

Fuentes: 1 - Proyecciones de datos para 2015 de Claritas Nielsen.

CONDICIONES DE VENTA MINORISTA



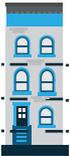
Cerca de **456,500** pies cuadrados de espacio en Adams Morgan son adecuados para ser ocupados por los comerciantes (restaurantes, tiendas, establecimientos basados en servicios). Actualmente, los comerciantes minoristas alquilan o son dueños de aproximadamente 365,650 pies cuadrados.



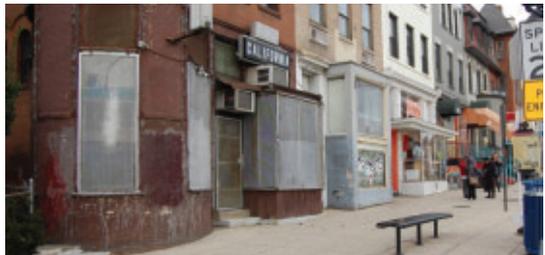
Aproximadamente **el 9%** del total del nivel del suelo se encuentra vacante (45,370 pies cuadrados). Los usuarios que no son comerciantes minoristas (como las agencias de seguros, las agencias de viajes, los bancos y los consultorios médicos) ocupan un 9% de espacio adicional apto para el comercio (45,480 pies cuadrados).



Entre 2013 y 2015, aproximadamente **el 15%** de los espacios comerciales de Adams Morgan cambiaron de inquilino, fueron ocupados, o se volvieron vacantes, una observación atípica.

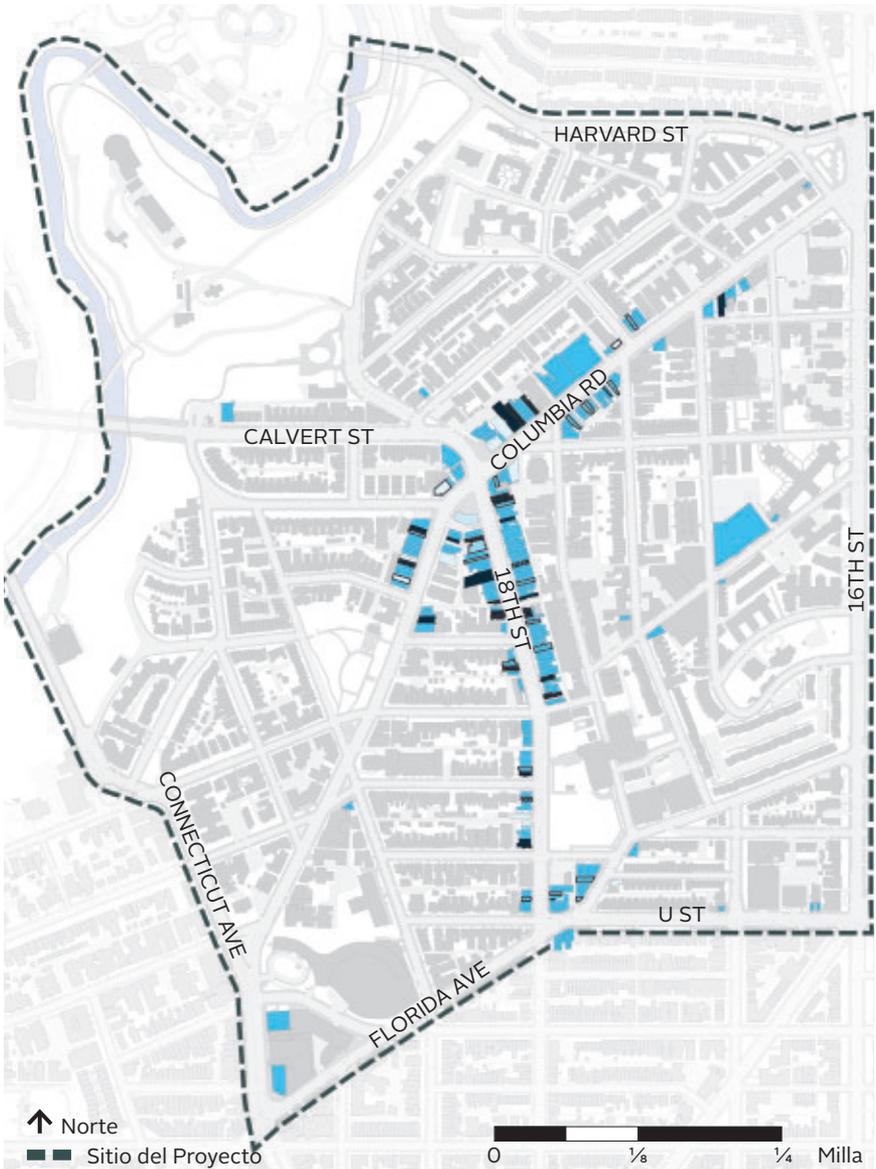


Debido al **35%** de espacio clase C, Adams Morgan posee varios edificios comerciales que amontonan a los inquilinos en espacios en el subsuelo, la planta baja y el segundo piso.



MAPA DE ESTATUS COMERCIAL

- Ocupado por uso no-comercial
- Comercial
- Vacante
- Amontonado (minorista/no minorista en nivel 1)
- Amontonado (minorista/vacante en nivel 1)
- Espacios delineados que han cambiado de inquilino o de estatus comercial desde que se hizo un inventario anterior en junio de 2013.

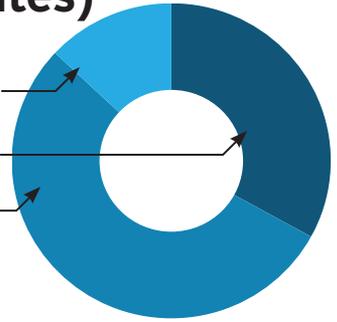


Suministro (Comerciantes)

GAFO – 13%

NG&S – 33%

F&B – 54%



DISTRIBUCIÓN DE TIPOS DE COMERCIANTE POR ÁREA (PIES CUADRADOS)

NG&S – BIENES Y SERVICIOS DEL VECINDARIO

Esta categoría incluye establecimientos que dependen de la clientela de residentes locales y trabajadores. Los comerciantes de bienes y servicios del vecindario (NG&S, por sus siglas en inglés) dependen del consumo de una base de clientes conformada por residentes cercanos y trabajadores, generalmente dentro del radio de una milla. NG&S es comercio minorista “basado en la comodidad”: debe estar cerca y tener fácil acceso y estacionamiento.

EJEMPLOS EN ADAMS MORGAN: SAFEWAY, CVS, KALORAMA CLEANERS Y GIOVANNI HAIR DESIGN

F&B – ALIMENTOS Y BEBIDAS

Esta categoría incluye a los establecimientos que sirven alimentos y/o alcohol que se consumen en el local. Los establecimientos de alimentos y bebidas pueden atraer a clientes de un área de comercio mayor que los comerciantes de NG&S, especialmente cuando están agrupados. Una mayor cantidad de clientes estará interesada en una serie de establecimientos de F&B que ofrecen una variedad de opciones.

EJEMPLOS EN ADAMS MORGAN: CASHION'S EAT PLACE, DUPLEX DINER, Y JACK ROSE

GAFO – MERCANCÍA GENERAL, ROPA, MUEBLES, OTROS

Los comerciantes de mercancía general, ropa, muebles, otros (GAFO, por sus siglas en inglés) se enfrentan a una cantidad enorme de competencia, tanto en las tiendas como en línea, para obtener un porcentaje relativamente pequeño de los gastos de la vivienda. Las tiendas GAFO exitosas atraen a clientes de grandes distancias. Sin embargo, estas tiendas también dependen de la exposición y el tráfico peatonal generado por un ancla que atrae a personas con el mismo perfil de cliente.

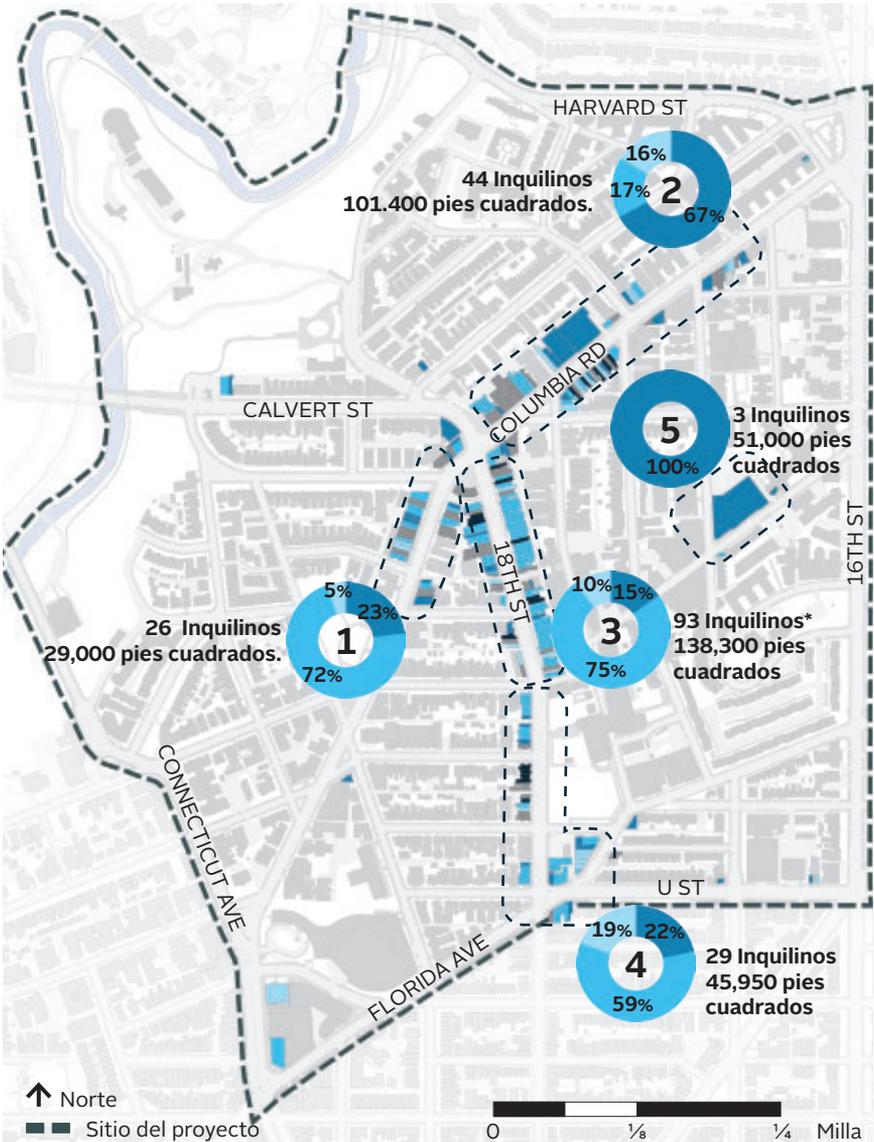
EJEMPLOS EN ADAMS MORGAN: LEE JEWELRY, GAMESTOP, MORTON FINE ART, Y FLEET FEET

Una Vista Hacia el Futuro

CATEGORÍAS Y NODOS COMERCIALES

- GAFO
- F&B
- NG&S
- Mixed
- Other/Vacant

- 1 - Columbia Rd (al oeste de 18th St)
- 2 - Columbia Rd (al este de 18th St)
- 3 - 18th St desde Adams Mill hacia Kalorama Rd
- 4 - 18th St y Florida Ave
- 5 - Kalorama Road



↑ Norte

■ Sitio del proyecto

0 1/8 1/4 Milla

* 22 espacios adicionales se encuentran vacantes u ocupados para uso no comercial en el Nodo comercial 3.

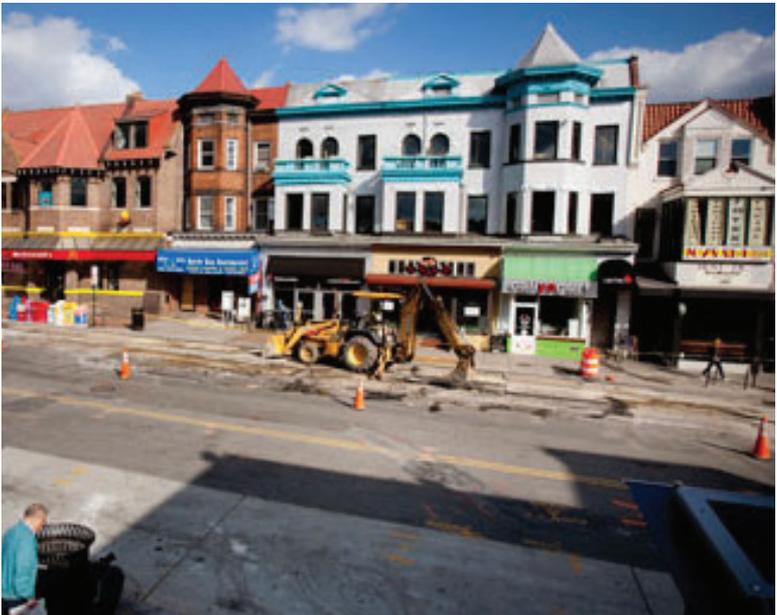
IMPACTO DE LAS RECIENTES MEJORAS DE PAISAJISMO URBANO DEL DDOT (COMPLETADAS EN 2012) SOBRE EL ENTORNO COMERCIAL

BENEFICIOS

1. AMBIENTE PEATONAL MÁS AMPLIO Y SEGURO
 2. MEJOR ILUMINACIÓN EN LA CALLE Y EN LA ACERA
 3. REFUERZO DE LA CONFIANZA EXISTENTE Y POTENCIAL DE LOS COMERCIANTES EN UN ÁMBITO PÚBLICO BIEN MANTENIDO
-

RETOS

1. LOS CLIENTES USUALES DE ADAMS MORGAN FRECUENTARON OTRAS CALLES COMERCIALES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN Y LOS CIERRES DE CALLES, LO QUE MODIFICÓ SUS PATRONES DE COMPRAS Y GASTRONÓMICOS.
2. GRACIAS A LAS ACERAS MÁS LIMPIAS Y DE MEJOR DISEÑO, EL DISTRITO COMERCIAL HA PERDIDO SU “AJETREO Y BULLICIO” Y PARTE DE SU “TENACIDAD”. ESTE CAMBIO NO ES BUENO NI MALO, PERO ES DIFERENTE Y LOS COMERCIANTES DEBERÁN REALIZAR AJUSTES.



Fuente de la imagen: www.washingtoncitypaper.com/blogs/housingcomplex/files/2011/11/adamsmorgan5.jpg

ENTENDER LO QUE ADAMS MORGAN REPRESENTA PARA LOS MERCADOS COMERCIALES

El vecindario de Adams Morgan se encuentra en estado de transición. Los mercados comerciales (desarrolladores de uso mixto, los agentes minoristas y los comerciantes) observan para ver cómo se definirá Adams Morgan mientras se recupera en los años posteriores a su proyecto de construcción de paisajismo urbano. Varios factores funcionan a favor o en contra de Adams Morgan, ya que los comerciantes del vecindario considerarán los siguientes puntos para una nueva ubicación:



CONTEOS DE TRÁNSITO: Los comerciantes quieren que haya suficiente tránsito como para garantizar la visibilidad diaria de vehículos en movimiento, pero no tanto como para que los peatones se sientan inseguros. Esta cifra generalmente se encuentra entre los 5,000 y 22,500 viajes diarios anuales promedio (AADT, por sus siglas en inglés). Los conteos de tránsito diarios por 18th Street y Columbia Road varían entre 9,000 y 27,000 vehículos por día (informe de métrica de tránsito de 2015).



DISTRITO COMERCIAL CONSOLIDADO: Adams Morgan tiene la longevidad de su lado. Las áreas comerciales del vecindario son ampliamente conocidas e identificables.



PRESENCIA DE UN DISTRITO DE MEJORAMIENTO COMERCIAL (BID): La mayoría de los comerciantes se alegra con saber que un organismo externo se ha hecho responsable de mantener y reparar el ambiente de la acera y la calle fuera de sus tiendas y restaurantes. Los controles y la dirección del distrito de mejoramiento comercial (BID, por sus siglas en inglés) reducen la posibilidad de que un comercio cercano tenga un impacto negativo sobre el resto de la calle.



REPUTACIÓN PARA EL CONFLICTO ENTRE RESIDENTE Y COMERCIANTE: “Los intereses del negocio por sobre las preocupaciones de los residentes” es una frase que se dice con frecuencia en Adams Morgan. Algunos comerciantes son cautelosos con situaciones donde el vecindario y sus negocios mantienen puntos de vista opuestos la mayoría del tiempo.



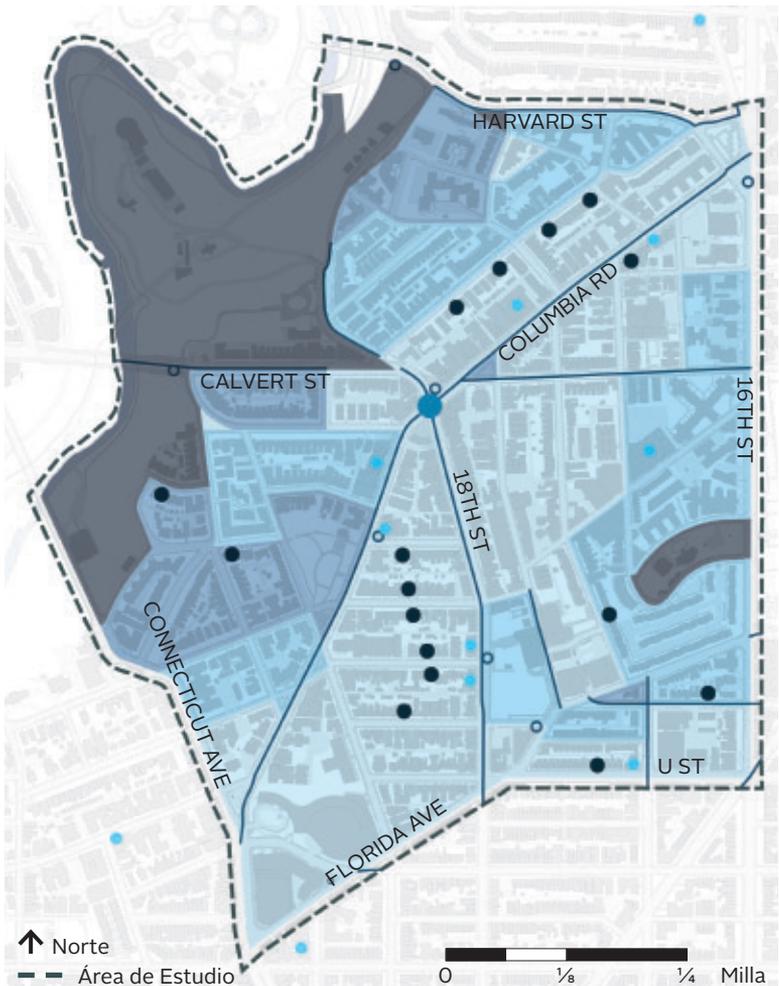
REPUTACIÓN POR SER UN COMERCIO MOLESTO: Durante décadas Adams Morgan ha sido catalogado por tener un área comercial que la gente busca por el bullicio y muchas veces una vida nocturna irresponsable. Si bien este tipo de identidad puede servirle a un tipo de comercio F&B, logra disuadir a los comerciantes tradicionales que buscan un entorno más controlado.



UBICACIÓN EN UN DISTRITO HISTÓRICO: Esta condición existente podría funcionar a favor o en contra de los comerciantes de Adams Morgan. Desde el punto de vista positivo, la característica histórica de la comunidad genera una identidad inmediata, auténtica y unificadora para el distrito comercial. Desde el punto de vista negativo, las restricciones a las mejoras de construcción y la antigüedad de las estructuras podría provocar dificultades para los negocios que necesitan hacer cambios.

Infraestructura Sostenible

- Instalación de Paneles Solares
- Mercado de Agricultores
- Tienda de Comestibles
- Estación de Capital Bikeshare
- Carriles de Bicicleta
- ▨ Jardines Comunitarios
- Menos del 15% de cobertura con árboles frondosos
- 15%-25% de cobertura con árboles frondosos
- 25%-50% de cobertura con árboles frondosos
- Más del 50 % de cobertura con árboles frondosos



Fuentes: Información obtenida del catálogo de datos de D.C. (<http://data.dc.gov/>).

Adams Morgan es una comunidad con un fuerte deseo de promover las prácticas sostenibles en las comunidades residenciales y de negocios. El vecindario alberga muchas iniciativas ecológicas: individuales, comunitarias o gubernamentales.



INFRAESTRUCTURA DE BICICLETAS

Las agencias gubernamentales locales han implementado carriles y senderos de bicicleta en toda la ciudad durante la última década. Adams Morgan tiene 7 estaciones de Capital Bikeshare en el área de estudio.



JARDINES COMUNITARIOS Y ACCESO A ALIMENTOS

Kalorama Garden es un jardín comunitario local dentro del área de estudio. Debido a su gran uso y demanda, actualmente existe una lista de espera para obtener una parcela. Todos los residentes se encuentran a una distancia de 5 minutos a pie de alimentos de calidad y supermercados. Existen 3 supermercados principales y varias tiendas de comestibles pequeñas a lo largo de los principales corredores comerciales.



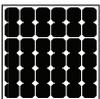
ABONO ORGÁNICO

Los residentes y negocios han expresado interés en desarrollar un programa de abono orgánico comunitario local como parte de la administración de residuos de la comunidad.



ADMINISTRACIÓN DEL AGUA PLUVIAL

Gracias a la implementación del nuevo código de zonificación proporcional de espacios verdes de D.C., las nuevas construcciones o las remodelaciones significativas de propiedades de múltiples viviendas o comerciales deben incorporar espacios verdes en el sitio. El objetivo de este código es reducir las superficies impermeables del distrito para mejorar la administración del agua pluvial. Los techos ecológicos pueden ser un enfoque utilizado para alcanzar el requisito de proporción de área verde en Adams Morgan, y el área de estudio ya cuenta con varias propiedades con techos ecológicos.



ENERGÍA SOLAR

Muchos propietarios particulares toman ventaja del acceso al sol y han instalado paneles solares en los techos.



CERTIFICACIÓN LEED

Hay más de 20 edificios o espacios interiores con certificación LEED en el vecindario de Adams Morgan.



MODERNIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DEL GOBIERNO

Las agencias del distrito planean la modernización sostenible para el Parque Kalorama y la escuela primaria Marie Reed, que servirán de buenos ejemplos de renovación sostenible en el D.C.

OFICINA DE PLANIFICACIÓN DE D.C.

Eric Shaw, Director Interino

EQUIPO DE LA OFICINA DE PLANIFICACIÓN DE D.C.

Tanya Stern, subdirectora interina, Planificación vecinal y de la ciudad

Tracy Gabriel, director adjunto, Planificación vecinal

Joshua Silver, Gerente del proyecto, Planificación vecinal

Kim Williams, historiador arquitectónico/coordinador de registro nacional

Brandice Elliot, especialista de análisis de desarrollo

Art Rodgers, planificador de viviendas sénior

Laine Cidlowski, planificador urbano de sostenibilidad

Sakina Khan, planificador económico sénior

Ryan Hand, planificador vecinal

COMITÉ ASESOR DE VISIÓN ESTRATÉGICA DE ADAMS MORGAN

Martis Davis

Jeffrey Wilkes

William Simpson

Larry Hargrove

Saied Azali

Denis James

Arianne Bennett

Kathryn Kross

Hazel Edwards

Carol Miller

Kristen Barden

Matt Wexler

Kara Davis

Hector Huevo

Benedicte Aubrun

Alan Gambrell

Eric Clifton

JonMarc Buffa

Ted Guthrie

EQUIPO DE CONSULTORES

BEYER BLINDER BELLE

STREETSENSE