

LA ACTUALIZACIÓN 2020 A LA SUBDIVISION STAGING POLICY (SSP)

EQUILIBRANDO EL CRECIMIENTO CON LA CAPACIDAD ESCOLAR



Al actualizar la Política de Crecimiento del Condado con la política Subdivision Staging Policy (la SSP, por sus siglas en inglés), estamos analizando mucho más de cerca el elemento escolar de dicho proceso, para que el condado se posicione para lograr un equilibrio entre el crecimiento de la vivienda y la capacidad escolar. El condado, antes dominado por el desarrollo Greenfield, de zonas nuevas que creaba viviendas unifamiliares para familias nucleares, está pasando ahora a un desarrollo de relleno en el que las viviendas multifamiliares y los hogares formados por personas no emparentadas se han convertido en los rasgos definitorios. La política SSP es la herramienta que actualmente utilizamos para medir el impacto del desarrollo dentro del contexto de los cambios que se producen en nuestras comunidades.

LA ACTUALIZACIÓN 2020 A LA SUBDIVISION STAGING POLICY (SSP) EQUILIBRANDO EL CRECIMIENTO CON LA CAPACIDAD ESCOLAR

EN DEFINITIVA

Planificación Montgomery es responsable de la administración de las tierras de nuestro condado, lo cual incluye equilibrar el crecimiento con una capacidad escolar adecuada. En la actualización de 2020 de la SSP se recomienda un cambio de paradigma en nuestra forma de planificar y crecer:

- Existe ahora un gran énfasis en la elaboración de recomendaciones que se basan en datos y en la información recibida de entidades interesadas.
- Los temas globales incluyen:
- Reconocer que una sola talla para la política no funcionará en un condado con tan diversos contextos de crecimiento.
- Dejar de interrumpir el crecimiento en forma de moratoria si existen infraestructuras insuficientes.
- Avanzar hacia asegurar una infraestructura adecuada donde se permite el crecimiento según las cantidades, formas y áreas deseados.
- Crear una política que logre equilibrar las múltiples prioridades del condado..

¿QUÉ SE PROPONE CON ESTA ACTUALIZACIÓN?

Avanzar hacia un enfoque sensible y adecuada para cada contexto y una constante consideración a las capacidades escolares.

- Esta actualización se esfuerza por crear una política de crecimiento que refleje dichos contextos – las diferentes pautas de desarrollo del condado y efectos en la infraestructura.

Mapeándolo

El crecimiento de viviendas, el tipo de viviendas que se están construyendo y el crecimiento de la matrícula informan tres Zonas de Impacto Escolares. Estas Zonas de Impacto Escolares tienen implicaciones en varios aspectos de la política (incluso la Prueba Escolar Anual) y los mecanismos de financiamiento relacionados. Las Zonas de Impacto Escolares son:

Zonas de Impacto Infill

- Zonas con mayor crecimiento de unidades predominantemente multifamiliares, que generan cantidades bajas de estudiantes por cada unidad de vivienda.

Zonas de Impacto Turnover

- Zonas con alta rotación con bajo crecimiento de matrículas, en gran parte debido a la renovación de las viviendas unifamiliares ya establecidos.

Zonas de Impacto Greenfield

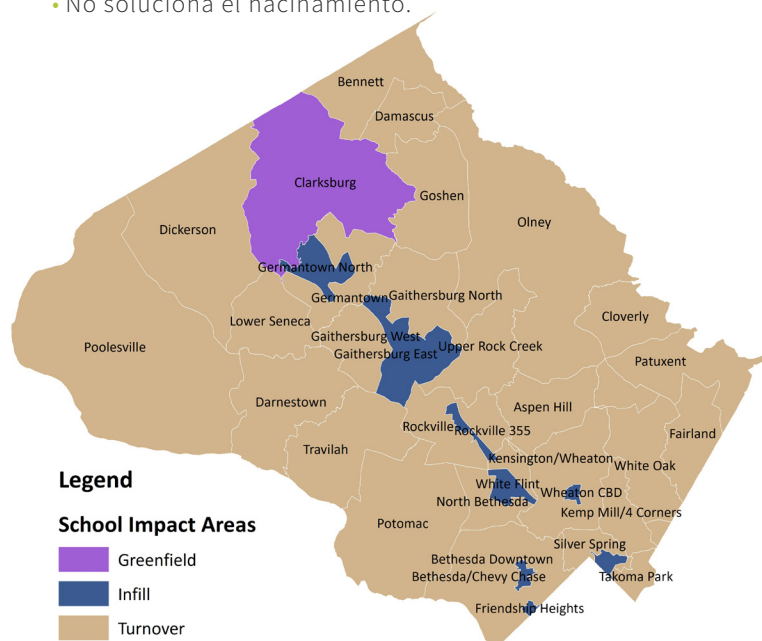
- Zonas con alto crecimiento de matrículas debido en gran parte al alto crecimiento de viviendas predominantemente unifamiliares

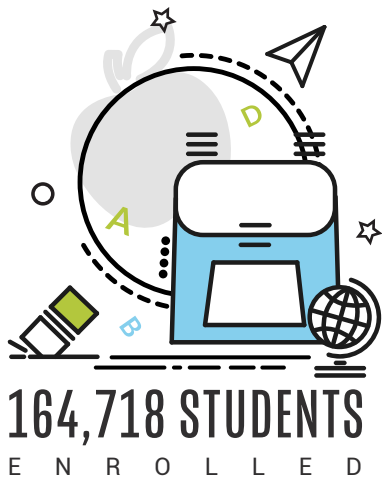
Las moratorias de desarrollo no funcionan para el condado entero.

Basado en la política actual, una vez que la capacidad de una escuela o clúster escolar esté inadecuada, todas las aplicaciones de desarrollo deben detenerse. Sin embargo, los impuestos de impacto pagados a través los nuevos desarrollos ayudan a financiar la construcción de nuevas escuelas. En la actualización de 2020 a la SSP, proponemos la eliminación de las moratorias en el 93 por ciento del condado y en su lugar buscamos un nuevo enfoque usando los impuestos de impacto y utilizando a los pagos de primas para alinear

la infraestructura y el crecimiento.

- La política actual de moratoria:
- Impide el desarrollo económico.
- Impide la sostenibilidad de las pautas de crecimiento.
- Impacta la asequibilidad de viviendas.
- Limita el alcance de las metas de la vivienda del condado.
- No soluciona el hacinamiento.





Cambio de Nombre - ¿Qué tiene un Nombre? - Todo.

Estamos cambiando el nombre de la política Subdivision Staging Policy a County Growth Policy (Política de Crecimiento del Condado). El condado está reemplazando el desarrollo de nuevas subdivisiones por el relleno y la reurbanización de los sitios existentes. Con un mayor reconocimiento del lugar que ocupa el crecimiento en el logro de otras prioridades políticas relacionadas con la resistencia ambiental, la equidad comunitaria y la salud económica del condado y la región, la política debe mostrar algo más que una puesta en escena en cuanto al desarrollo de nuevas subdivisiones.

Moratorias – De Reactivas a Proactivas.

Las moratorias automáticas de desarrollo residencial (detener temporalmente las aprobaciones de nuevos desarrollos de viviendas en una zona) sólo se aplicarán a las Zonas de Impacto Greenfield. La Junta de Planificación no puede aprobar ningún otro plan de desarrollo de viviendas en una zona sometida a una moratoria, a menos que cumpla con ciertas excepciones.

Entre esas excepciones a las moratorias incluirán proyectos residenciales en los que se calcula que se genera menos de un estudiante por una escuela en moratoria, y proyectos residenciales que consisten exclusivamente en unidades de edad restringidas a los residentes mayores de 55 años.

Tasas de generación de estudiantes – Entendiendo el Efecto Completo

Calcularemos las tasas de generación de estudiantes en todo el condado y por cada Zona de Impacto Escolar analizando todas las unidades unifamiliares y multifamiliares construidas desde 1990, pero sin diferenciar a los edificios multifamiliares por su altura.

Tasas de Impacto – Crecimiento donde lo Queremos

- Calcular el impuesto de impacto escolar estándar al 100 por ciento del costo de una plaza de estudiante usando las tasas de generación de estudiantes de la Zona de Impacto Escolar.
- Aplicar factores de descuentos para incentivar el crecimiento dentro de ciertos centros de actividad.
- Mantener el actual factor de 120 por ciento dentro de la Zona de Reserva Agrícola, excepto para proyectos con un incremento neto de una sola unidad de vivienda y en ese caso aplicar un índice de 60 por ciento.

Pagos de Primas de Utilización – Solucionar Problemas de Sobrecapacidad

Establecer pagos de primas de utilización escalonados (Tiered Utilization Premium Payments) basados en el uso colectivo de conjuntos de escuelas primarias, intermedias y secundarias y fijar los niveles de pago para cada escalón como un porcentaje de los impuestos de impacto estándar correspondientes a cada Zona de Impacto Escolar

Otros Indicadores de Suficiencia - Más allá de la capacidad.

Los créditos fiscales de impacto están disponibles para el valor de terrenos reservados y cualquier mejora que añada capacidad a las aulas. Por ejemplo, los urbanizadores que paguen por otras mejoras a instalaciones escolares (reemplazo de techos, mejoras en el sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado, etc.) recibirán un crédito.

Cambios en las Tasas de Inscripción - El rol de la rotación.

Introducir modificaciones progresivas en el cálculo de la Tasa de Inscripción para brindar financiamiento adicional a la construcción de escuelas y al Fondo de Viviendas del condado.



¿Qué es la Subdivision Staging Policy?

La política Subdivision Staging Policy (SSP) -- una de las muchas formas en que Planificación Montgomery ayuda a preservar la excelente calidad de vida del condado -- se basa en tener suficiente infraestructura para apoyar el crecimiento.

Incluye criterios y guías para la administración de la Ordenanza sobre Instalaciones Públicas Adecuadas (APFO, por sus siglas en inglés) del condado, que hace coincidir el desarrollo privado con la disponibilidad de la infraestructura pública. Cada cuatro años, el personal de Planificación Montgomery se encarga de actualizar la SSP antes de pasar por la Junta de Planificación y el Concejo del Condado.

El propósito es asegurar que se utilicen las mejores herramientas disponibles para probar si la infraestructura como las escuelas, el transporte, el agua y los servicios de saneamiento pueden apoyar el crecimiento del futuro. Los planificadores utilizan esas herramientas para proyectar la capacidad, el crecimiento y el desarrollo, lo que a su vez guía donde colocar las mejoras de infraestructura necesarias o los incrementos de capacidad. guides the timing and location of needed infrastructure improvements or capacity increases.

Actualizaciones para 2020

Los previos líderes del condado diseñaron la ordenanza APFO para asegurar que la capacidad de las carreteras y las escuelas - así como el agua y el alcantarillado y otras infraestructuras - se mantuvieran al ritmo de los nuevos desarrollos. Hoy en día, el crecimiento de la vivienda se produce principalmente a través del desarrollo de relleno y la reurbanización. Sin embargo, el crecimiento de la matrícula escolar proviene en gran medida de la reventa de casas en numerosos vecindarios ya establecidos. En la actualización de la SSP de 2020, los planificadores han analizado las herramientas de evaluación que se usan hoy en día para medir el impacto del desarrollo dentro del contexto de estos factores de crecimiento tan cambiantes.

¿Preguntas, Comentarios?

Contacte al Gerente de Proyectos y Jefe de la División de Políticas y Planificación del Condado de Montgomery

Jason Sartori: Jason.Sartori@montgomeryplanning.org