



Planning Our Future. Together.



**THRIVE**  
MONTGOMERY 2050  
Let's Plan Our Future. Together.

## Thrive Montgomery 2050 Working Draft Plan

September 2020  
Montgomery Planning

The Maryland-National Capital Parks and Planning Commission

## Resumen

Thrive Montgomery 2050 contiene el texto y los mapas de respaldo para una enmienda integral al Plan general (en las plataformas y corredores) para el desarrollo físico del Distrito Regional de Maryland-Washington en los condados de Montgomery y Prince George's, y sus enmiendas; el Plan maestro funcional de los corredores de tránsito del condado de 2013, y sus enmiendas; el Plan maestro de autopistas y vías de tránsito, y sus enmiendas; el Plan funcional de la línea púrpura, y sus enmiendas; el Plan maestro de preservación histórica, y sus enmiendas; y el Plan maestro de bicicletas de 2018, y sus enmiendas. Todos los anteriores aprobados y adoptados.

Thrive Montgomery 2050 es un plan general para el condado con un horizonte de 30 años. Establece una visión para el condado y abarca recomendaciones amplias de políticas de todo el condado para el uso de la tierra, la zonificación, la vivienda, la economía, la equidad, el transporte, los parques y el espacio abierto, el medioambiente y los recursos históricos. Estas recomendaciones proporcionan orientación para planes maestros futuros, procesos de mejora de capital del condado y el estado, y otras iniciativas públicas y privadas que influyen en el uso y la planificación de la tierra en el condado. Ninguna de las recomendaciones relacionadas con la zonificación del plan puede implementarse sin una enmienda de mapa seccional, una enmienda de mapa de distrito o una enmienda de texto de zonificación aprobada por el Consejo del Condado.

### Fuentes de copias

Comisión de Parques y Planificación de Maryland-Área de la Capital Nacional, 2425 Reedie Drive, Wheaton, MD, 20902. En línea en [www.thrivemontgomery.com](http://www.thrivemontgomery.com).

### Comisión de Parques y Planificación de Maryland-Área de la Capital Nacional

La Comisión de Parques y Planificación de Maryland-Área de la Capital Nacional es una agencia bicondado creada por la Asamblea General de Maryland en 1927. La autoridad geográfica de la Comisión se extiende a la gran mayoría de los condados de Montgomery y Prince George's; el Distrito Regional de Maryland-Washington (jurisdicción de planificación M-NCPPC) comprende 1,001 millas cuadradas, mientras que el Distrito Metropolitano (parques) comprende 919 millas cuadradas, en los dos condados.

La Comisión prepara, adopta y enmienda o extiende el Plan general (en los corredores y las plataformas) para el desarrollo físico del Distrito Regional de Maryland-Washington en los condados de Montgomery y Prince George's. La Comisión opera en cada condado a través de Juntas de Planificación designadas por los gobiernos de esos condados. Las Juntas de Planificación son responsables de la implementación de planes locales, ordenanzas de zonificación y regulaciones de subdivisión; y la administración del sistema de parques bicondado.

La Comisión de Parques y Planificación de Maryland-Área de la Capital Nacional alienta el involucramiento y la participación de personas con discapacidades, y sus instalaciones son accesibles. Para obtener asistencia con necesidades especiales (p. ej., materiales en letra grande, dispositivos de escucha, interpretación de lenguaje de señas, etc.), comuníquese con la Oficina de Comisionados del Condado de Montgomery de M-NCPPC por teléfono al 301-495-4605 o por correo electrónico a [mcpchair@mncppc-mc.org](mailto:mcpchair@mncppc-mc.org). Los residentes de Maryland también pueden utilizar el Servicio de Retransmisión de Maryland gratuito para obtener ayuda con las llamadas hacia o desde personas con impedimentos auditivos o del habla; para obtener información, visite [www.mdrelay.org](http://www.mdrelay.org) o llame al 866-269-9006.

## Índice

Resumen	2
PREFACIO	7
INTRODUCCIÓN	9
¿Qué es thrive montgomery 2050?	10
Por qué actualizar el plan general	11
CONTEXTO DE PLANIFICACIÓN	12
Tendencias y desafíos	13
Planificación para un futuro justo y equitativo	25
UN PLAN PARA LOGRAR EL ÉXITO	30
Justificación y contexto	31
Tres resultados generales	35
Temas principales	36
La visión del plan	45
ELEMENTOS DEL PLAN	48
Introducción	49
1. COMUNIDADES COMPLETAS	50
Problemas y desafíos	51
Visión para las comunidades completas	52
Comunidades completas que alcanzan múltiples objetivos	52
Objetivos, políticas y acciones	53
2. CONEXIÓN	56
Problemas y desafíos	57
Visión para la conexión	57
Interacción social y conexión	58
Objetivos, políticas y acciones	59
3. ECONOMÍA RESILIENTE	64
Problemas y desafíos	65
Visión para una economía diversa, resiliente y equitativa	65
Cultivar una economía resiliente	65
Objetivos, políticas y acciones	67
4. VIAJE SEGURO Y EFICIENTE	72
Problemas y desafíos	73
Visión para el viaje seguro y eficiente	73
Enfoque en el transporte y la accesibilidad para peatones	74
Objetivos, políticas y acciones	75
5. ASEQUIBILIDAD Y ACCESIBILIDAD	82
Problemas y desafíos	83
Visión para la asequibilidad y accesibilidad	84
Construir más viviendas, de más tipos, de más maneras	85
Objetivos, políticas y acciones	86
6. Entorno saludable y sostenible	94
Problemas y desafíos	95
Visión para un entorno saludable y sostenible	96
Urbanismo como clave para la verdadera sostenibilidad	96
Objetivos, políticas y acciones	98
7. CRECIMIENTO DIVERSO Y ADAPTABLE	104
Problemas y desafíos	105
Visión para el crecimiento diverso y adaptable	106
Crecimiento diverso y compacto	106

Objetivos, políticas y acciones	109
8. DISEÑO, ARTE Y CULTURA	114
Problemas y desafíos	115
Visión para el diseño, las artes y la cultura	116
El buen diseño, las artes y la cultura construyen lugares resilientes	116
Objetivos, políticas y acciones	117
9. IMPLEMENTACIÓN	124
APÉNDICES	136
Apéndice A: Historial de planificación: cómo llegamos aquí	137
Apéndice B: Un plan basado en los aportes de la comunidad	140
Apéndice C: 12 visiones de la Ley de Planificación Estatal	143
Apéndice D: Glosario	145
Apéndice E: Apéndice de difusión y compromiso	Documento separado
Referencias	160
Estudios e informes relacionados publicados por Planificación de Montgomery	164
El proceso del Plan	165

## Lista de figuras

Figura 1: Hoy en día, el condado de Montgomery es una red de corredores, tanto artificiales como naturales.....	11
Figura 2: Estimaciones y pronósticos de la población, 1940-2045 .....	14
Figura 3: Tierra disponible para adaptarse al crecimiento .....	15
Figura 4: Mapa de uso general de la tierra, 2020 (consulte el gráfico circular para ver la parte de cada uso de la tierra por color) .....	16
Figura 5: Tipos de hogares, 1960-2018.....	17
Figura 6: La participación del condado en la población de adultos mayores ha superado el crecimiento de su población general.....	17
Figura 7: Porcentaje de población por grupo etario, 1990-2045.....	18
Figura 8: Población por raza y origen hispano, 1990-2018.....	19
Figura 9: La demografía del vecindario no refleja la diversidad general del condado .....	20
Figura 10: Aumento de la brecha entre la demanda y la oferta de viviendas.....	21
Figura 11: Tasa de crecimiento del empleo en el condado de Montgomery en comparación con condados de tamaño similar.....	22
Figura 12: Las personas que viven en comunidades transitables a pie tienen más probabilidades de tener un estilo de vida activo .....	23
Figura 13: Daño por tormenta en un vecindario residencial.....	23
Figura 14: Edificio de Scotland School en 1942. Fue demolido en 1968 para dar lugar a un desarrollo de casas adosadas. ....	25
Figura 15: Un mapa recreado de 1936 que muestra la “Ubicación aproximada de los compromisos pendientes de la Administración Federal de Vivienda” en el condado de Montgomery.....	26
Figura 16: Disparidades raciales por raza/origen étnico en comparación con la población blanca.....	27
Figura 17: Ingresos inferiores a \$50,000 y superiores a \$100,000 por raza/origen étnico .....	28
Figura 18: Tasa de propiedad de vivienda por raza y origen étnico de los propietarios de vivienda (2018).....	29
Figura 19: Elementos de las comunidades completas: forma compacta, usos diversos y tipos de edificios y transporte. ....	32
Figura 20: Pike & Rose en White Flint, antes y después de la remodelación .....	33
Figura 21: Mapa del sistema de transporte rápido en autobús (Bus Rapid Transit, BRT).....	34
Figura 22: Las comunidades completas a lo largo de los principales corredores de tránsito pueden proporcionar una variedad de opciones de vivienda y proporcionar múltiples opciones de viaje para conectarse con destinos locales y regionales.....	36
Figura 23: Un dúplex es una estructura residencial que tiene dos unidades .....	42
Figura 24: El condado de Montgomery es parte de las regiones metropolitanas de Washington, DC y Baltimore	44
Figura 25: El revestimiento de los corredores con densidades adecuadas ofrece opciones de vivienda .....	47
Figura 26: Patrón de calles y el nivel de conectividad del vecindario .....	58
Figura 27: Thrive Montgomery 2050 prevé que Rockville Pike en el condado de Montgomery (izquierda) se parece más a 14th Street en Washington D.C. (derecha) .....	79
Figura 28: Cantidad de hogares de inquilinos sobrecargados de costos .....	82
Figura 29: Los vecindarios unifamiliares cerca del transporte público deberían permitir una mayor variedad de tipos de vivienda para aumentar la elección de vivienda. ....	84
Figura 30: Los principales corredores de transporte pueden transformarse de arterias de tránsito inseguras existentes a una serie de comunidades completas con una variedad de viviendas y otros usos. ....	106
Figura 31: Reserva Agrícola del condado de Montgomery .....	107
Figura 32: El núcleo de una típica “ciudad de corredores”, del Plan sobre plataformas y corredores de 1964 ...	134
Figura 33: Planes maestros y planes del sector del área del condado de Montgomery .....	135

## PREFACIO

Cuando se redactó el [Plan general de 1964](#), gran parte del condado de Montgomery no estaba desarrollado. El Plan general de plataformas y corredores de 1964 guio el crecimiento del Condado de Montgomery durante los 50 años subsiguientes y convirtió al condado en uno de los lugares más deseables para vivir y trabajar en los Estados Unidos. Nuestro éxito se construyó sobre un galardonado sistema de parques; escuelas de alta calidad; liderazgo progresista en la preservación de tierras de cultivo, fomentar el surgimiento de centros urbanos y transporte público; y dar forma al diseño de muchas subdivisiones suburbanas atractivas.

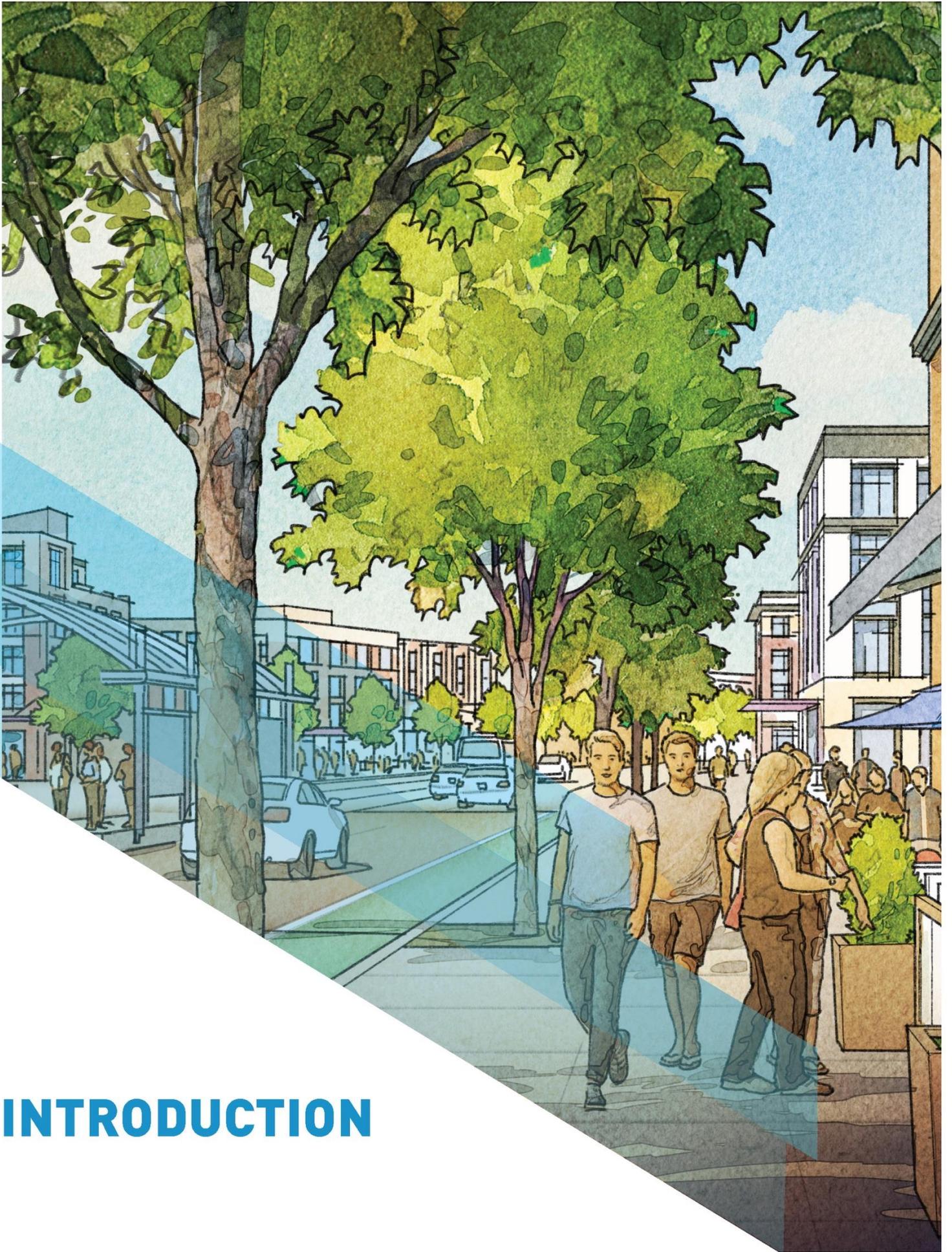
El condado está entrando en la siguiente fase de su evolución desde una comunidad de dormitorios hasta una jurisdicción compleja con centros de empleo importantes, centros urbanos, vecindarios residenciales estables, paisajes rurales y una población diversa de más de un millón de personas.

Los rápidos cambios sociales, ambientales, tecnológicos, demográficos y económicos que ya están en marcha nos exigen que replanteemos nuestras suposiciones y echemos un vistazo claro tanto a nuestras fortalezas como a nuestras debilidades. Dado que la mayor parte de la tierra disponible del condado de Montgomery está construida, necesitamos dar cabida al nuevo crecimiento poblacional proyectado de 200,000 personas en los próximos 30 años. La forma en que pensamos sobre el crecimiento debe cambiar. Debemos reconsiderar los sitios donde el crecimiento no se consideraba posible anteriormente. Debemos usar el nuevo crecimiento y el nuevo desarrollo para crear lugares con mayor capital social y conexión entre residentes de diferentes orígenes. Para que el condado de Montgomery continúe prosperando en el siglo XXI, debemos estar preparados para tomar decisiones difíciles y, a veces, controversiales y tomar medidas audaces para prepararnos para el futuro.

El crecimiento durante los próximos 30 años mientras mantenemos nuestro enfoque en los tres resultados principales de Thrive Montgomery 2050 (salud económica, equidad y resiliencia ambiental) nos exige refinar nuestro marco de planificación actual, no abandonarlo. Debemos aprovechar nuestras fortalezas y nuestra experiencia en la creación de vecindarios de uso mixto alrededor de nuestras estaciones de metro. Debemos aprender de lo que ha demostrado funcionar con el tiempo e incorporar los principios del urbanismo inteligente (una forma compacta, una mezcla y diversidad de usos, accesibilidad para peatones, estilos de vida activos y saludables, y un enfoque en el buen diseño) en nuestro marco de planificación. Thrive Montgomery 2050 propone adoptar estos principios para crear comunidades completas conectadas por corredores dinámicos que sean seguros, funcionales y hermosos con una combinación de usos y tipos de vivienda.

**Thrive Montgomery 2050 se trata de adaptarse a nuevas realidades, abordar las desigualdades históricas y cambiar la forma en que pensamos sobre cómo debería crecer el condado.** Se basa en los cimientos establecidos por el Plan general de 1964 y todos los planes y las políticas posteriores. El Plan reconoce que nuestra calidad de vida depende de la capacidad de atraer y retener a los empleadores y a los empleados que necesitan. Esto significa aprovechar las ventajas de nuestra proximidad al gobierno federal, apoyar a las pequeñas empresas y la innovación, y crear un entorno donde las personas de diferentes orígenes y niveles de ingresos se sientan bienvenidas. La diversidad y la inclusión son nuestra fortaleza y son esenciales para nuestro éxito futuro. Debemos asegurarnos de que todos los residentes tengan acceso a viviendas de alta calidad, empleos, transporte y oportunidades educativas. La degradación ambiental en general y el cambio climático en particular ilustran la necesidad de adaptar el uso de la tierra y la planificación del transporte para hacer que el condado de Montgomery sea más sostenible y resiliente mientras protegemos lo que apreciamos y evitamos las consecuencias de la dispersión.

Esta página se dejó en blanco intencionalmente



# INTRODUCTION

## ¿QUÉ ES THRIVE MONTGOMERY 2050?

Thrive Montgomery 2050 (el Plan) es la actualización del Plan general del condado de Montgomery. Es un marco de políticas de largo alcance para ayudar a guiar, durante varias décadas, cómo el condado de Montgomery debería responder a futuras oportunidades y desafíos mientras mantiene sus activos importantes.

Thrive Montgomery 2050 define el contexto y el entorno básico de uso de la tierra para todas las acciones públicas y privadas en el condado y aborda directamente los problemas tradicionales de uso y planificación de la tierra. Sus recomendaciones también influyen en las acciones y los resultados de otras entidades públicas y privadas que son responsables de implementar y proporcionar servicios y comodidades relacionados. Por ejemplo, si bien M-NCPPC no participa directamente en la planificación y el cumplimiento de las necesidades educativas del condado, la forma física (tipos de vivienda, venta minorista, transporte) y el entorno de una comunidad (ubicación, proximidad a las comodidades y servicios, calidad del entorno construido) tienen mucho que ver con los logros educativos de sus niños y jóvenes adultos.

El propósito de un plan de 30 años no es predecir y planificar para un solo futuro, sino estar preparados para enfrentar múltiples futuros impredecibles mientras nos mantenemos atentos a dónde queremos estar en 30 años. Debemos considerar cómo el cambio climático, las pandemias o los ataques terroristas, así como las implicaciones de los vehículos autónomos, la inteligencia artificial y el cambio económico influirán en nuestra capacidad de crecer y prosperar en el futuro.

A diferencia de un plan maestro de área o un plan funcional en todo el condado, Thrive Montgomery 2050:

- no aborda problemas a corto plazo a través de pautas específicas de uso de la tierra en áreas geográficas específicas;
- no cambia la zonificación;
- aborda múltiples áreas temáticas; y
- enmarca los problemas para un mayor estudio y una acción para la implementación.

El primer Plan general para el condado de Montgomery, *en plataformas y corredores, un Plan general para el desarrollo físico del Distrito Regional de Maryland-Washington en los condados de Montgomery y Prince George's*<sup>1</sup> (el [Plan general de 1964](#) o el Plan de plataformas y corredores), se adoptó en 1964, se [actualizó en 1969](#) y se [refinó por última vez en 1993](#). Estableció la base de la planificación del uso de la tierra para el condado de Montgomery y ha guiado todas las políticas posteriores de planificación y desarrollo del uso de la tierra. El Plan de 1964 ha sido enmendado a través de numerosos planes maestros, planes del sector y planes funcionales en todo el condado, pero no ha sido sometido a una reconsideración fundamental desde que fue adoptado hace más de cinco décadas.

Thrive Montgomery 2050 moderniza el concepto de [Plataformas y corredores](#) del Plan general de 1964 y lo refina durante los próximos 30 años para garantizar su relevancia para los desafíos del futuro. Sus recomendaciones generales de políticas requerirán enmiendas a otros planes, políticas y controles de desarrollo antes de que puedan implementarse. Por lo tanto, los planes maestros del área subyacente y los planes funcionales de todo el condado continuarán siendo válidos y aplicables hasta que se modifiquen posteriormente de acuerdo con la orientación proporcionada por este plan.

---

<sup>1</sup> <https://montgomeryplanning.org/planning/master-plan-list/general-plans/wedges-corridors-general-plan-1964/>

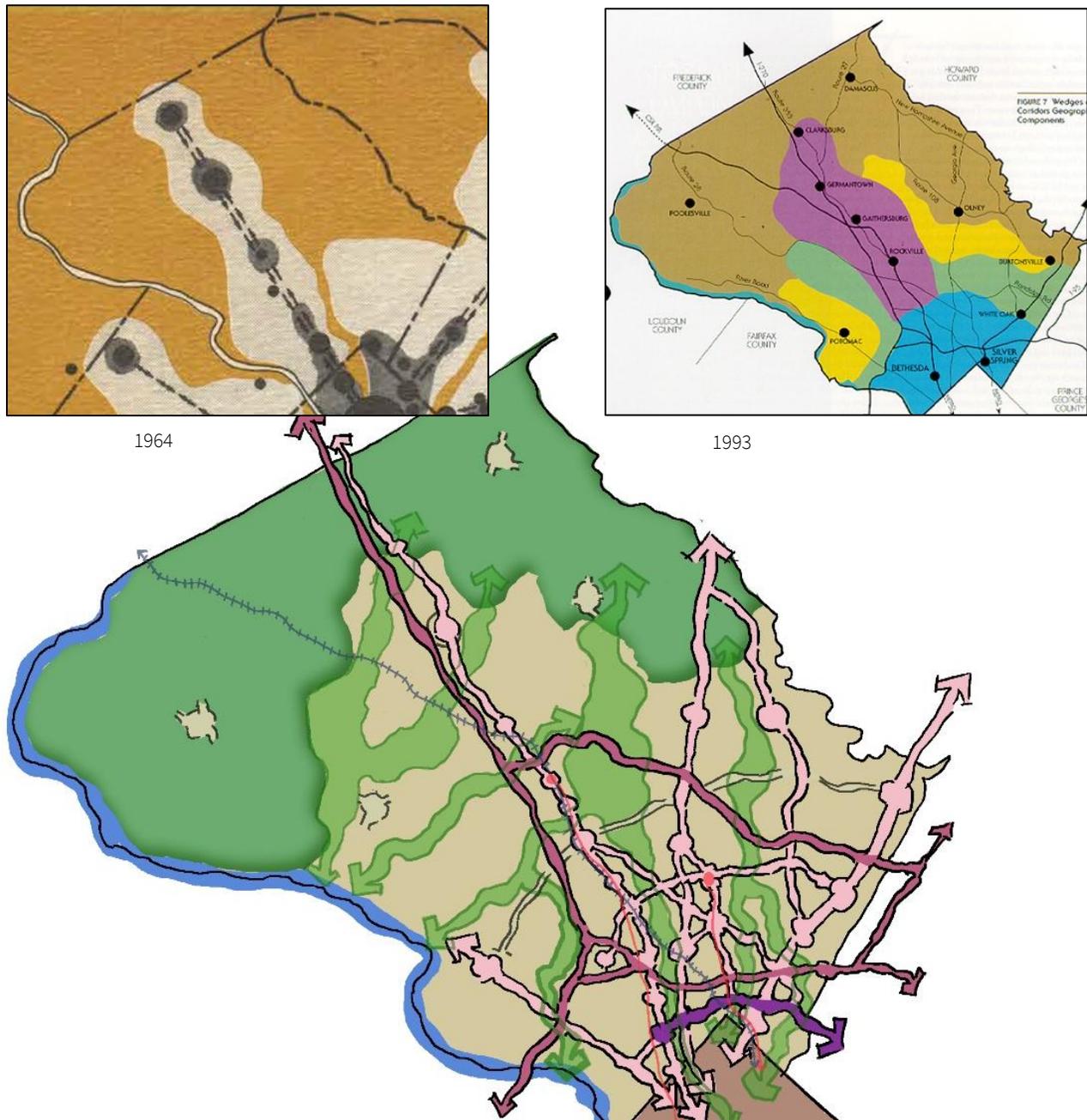


Figura 1: Hoy en día, el condado de Montgomery es una red de corredores, tanto artificiales como naturales.

Desde un solo “corredor” (I-270) en el Plan general de 1964 (ver imagen arriba, izquierda), hasta comunidades urbanas, suburbanas y rurales en 1993 (ver imagen arriba, derecha), el condado de Montgomery ha evolucionado hasta convertirse en una red de corredores con una variedad de lugares que van desde la Reserva Agrícola hasta vecindarios suburbanos, centros de uso mixto y centros de empleo importantes. Thrive Montgomery 2050 propone reforzar esta red de centros y corredores al enfocar el crecimiento alrededor de las estaciones de tránsito y a lo largo de los corredores principales. Además de los vibrantes corredores de transporte bordeados de viviendas y usos de servicio al vecindario, los centros estarán conectados por la naturaleza a través de parques y senderos que promoverán estilos de vida activos.

## POR QUÉ ACTUALIZAR EL PLAN GENERAL

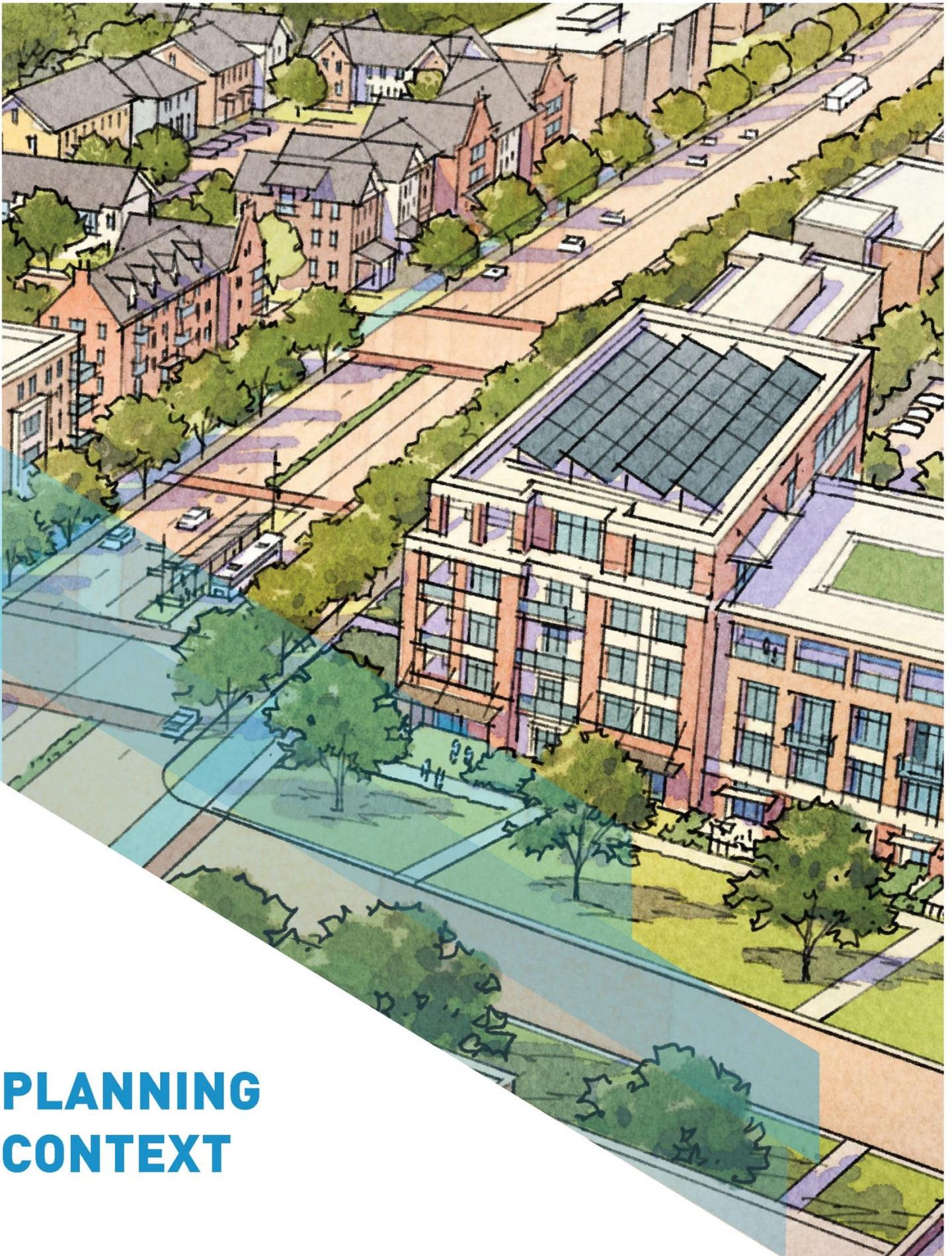


El marco de trabajo de Plataformas y corredores de 1964 guio la evolución del condado de Montgomery de un área ampliamente rural a una comunidad de dormitorios y a una jurisdicción económica y culturalmente diversa de más de un millón de personas. Los objetivos del [Plan General de 1964](#) y la [Actualización de 1969](#) (uso eficiente de la tierra, preservación de espacios abiertos, oportunidades de recreación, protección de recursos ambientales, sistemas de transporte conectivo y una variedad de entornos de vida) siguen siendo relevantes y esenciales. Sin embargo, debemos adaptarnos a las circunstancias cambiantes y enfrentar una variedad de desafíos. Si bien el condado de Montgomery tiene enormes activos, que incluyen una fuerza laboral altamente educada, proximidad a la capital del país y una cultura de apertura a los recién llegados, también estamos luchando por atraer a las empresas, luchando con un legado de desigualdades raciales y económicas, y luchando por proteger el medioambiente natural.

Debemos enfrentar estos desafíos en un momento en el que el rápido cambio tecnológico, demográfico y social ha hecho hincapié en nuestros sistemas políticos y económicos. Eventos como la pandemia del coronavirus y las protestas por la injusticia racial están teniendo lugar en el 2020 contra un telón de fondo de creciente frustración con instituciones públicas y privadas, los efectos económicos persistentes de la Gran Recesión de 2008-9 y la ampliación de la desigualdad económica. Estos eventos y experiencias no son exclusivos del condado de Montgomery, pero sus consecuencias se han desarrollado en la vida de nuestros residentes y han dado forma a nuestras esperanzas y temores sobre el futuro.

Estos problemas y desafíos son complejos y tienen múltiples causas, muchas de ellas fuera del alcance de la planificación del uso de la tierra y, por lo tanto, la influencia directa de Thrive Montgomery 2050. Sin embargo, desempeñan un papel importante en perpetuar, e incluso reforzar, muchos resultados no deseados asociados, como la falta de conexión y el aislamiento social de los jóvenes y los ancianos. Por lo tanto, nuestro enfoque hacia el crecimiento y la planificación de las comunidades debe ser integral.

Debemos alejarnos de nuestros problemas cotidianos y a corto plazo para analizar de manera integral dónde nos encontramos en el contexto más amplio de las circunstancias cambiantes. Continuar en el camino actual hará que sea más difícil recuperarse si no hacemos los ajustes necesarios, pequeños y grandes, en cómo abordamos estos problemas críticos, nos adaptamos a nuevas realidades, abordamos las desigualdades históricas y cambiamos la forma en que pensamos sobre cómo debería crecer el condado. Thrive Montgomery 2050 es la herramienta para ayudar al condado a trazar un rumbo para que podamos resistir las amenazas y los desafíos que conocemos y aprovechar oportunidades y alcanzar nuestros objetivos en un futuro que es difícil de imaginar hoy.



**PLANNING  
CONTEXT**

## TENDENCIAS Y DESAFÍOS

El condado de Montgomery está cambiando debido a acciones pasadas y fuerzas más grandes, como interrupciones económicas, cambios sociales y demográficos, innovaciones tecnológicas y el cambio climático. Algunas de ellas siempre han existido, pero lo que ha cambiado es su ritmo o el grado de impacto en cómo viviremos, trabajaremos, viajaremos y pasaremos nuestro tiempo libre en el futuro. Algunas de ellas pueden intensificarse en el futuro, mientras que otras se desvanecerán o cambiarán por otros acontecimientos, aunque se desconocen. Thrive Montgomery 2050 los llama tendencias y desafíos. El condado debe considerar esta lista de tendencias y desafíos principales a medida que analiza de manera integral cómo debería crecer. Para obtener un análisis completo de estas tendencias y desafíos, consulte el [Informe de tendencias](#) y el [Informe de problemas](#).

### 1. El condado está creciendo a un ritmo más lento que en el pasado, pero aún agregará más de 200,000 residentes en los próximos 25 a 30 años.

Se proyecta que la tasa de crecimiento anual del condado del 0.74% desde 2010 se desacelerará aún más durante los próximos 30 años, cayendo a un incremento anual del 0.48% entre 2035 y 2045. La población del condado de 1,050,688 residentes en el 2019 se proyecta para más de 1.2 millones de personas para el 2045.

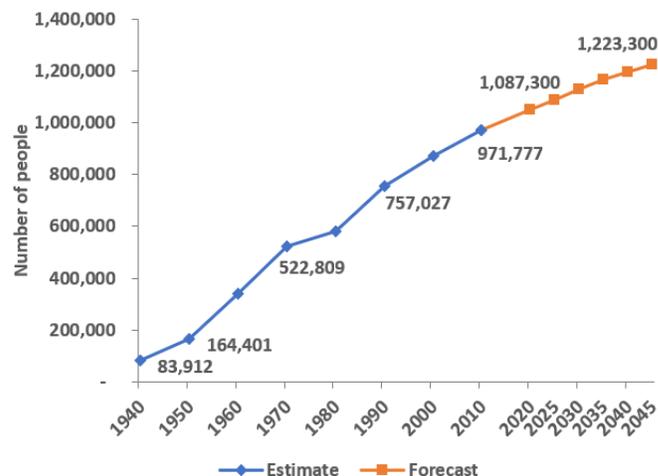


Figura 3: Estimaciones y pronósticos de la población, 1940-2045

### 2. La cantidad de tierra sin restricciones disponible para el crecimiento es muy limitada.

Hoy en día, aproximadamente el 85% del área de tierra del condado está limitada por factores ambientales y hechos por el hombre, lo que deja solo un 15% de tierra disponible para adaptarse al crecimiento. La cifra del 85% incluye un poco más del 36% del área de tierra utilizada por viviendas unifamiliares independientes, casas adosadas y las carreteras que sirven a estas viviendas (consulte el mapa de uso de la tierra y el gráfico circular asociado para ver todos los usos en la Figura 4). El condado debe cambiar su enfoque a la reurbanización y reutilización de tierras subdesarrolladas, lo que requiere un conjunto diferente de políticas públicas y enfoques de crecimiento que aquellos que han guiado al condado durante las últimas décadas.

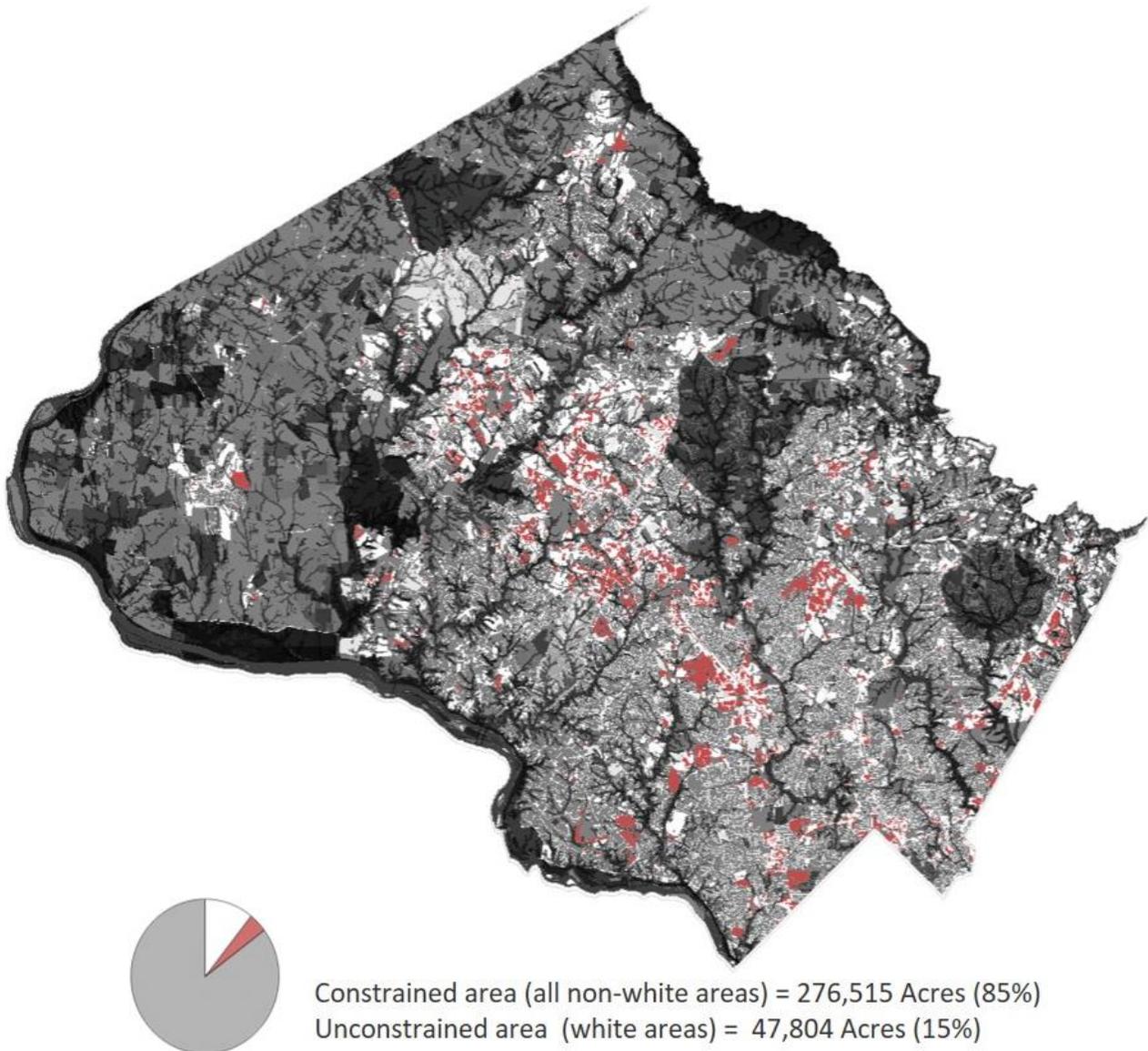


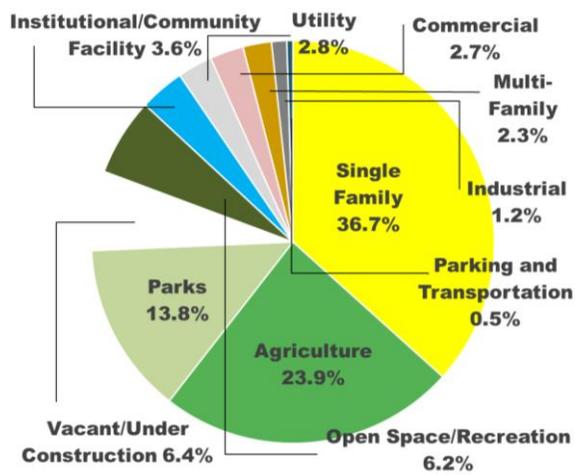
Figura 5: Tierra disponible para adaptarse al crecimiento

**Restricciones ambientales (gris medio y gris oscuro):** Arroyos, reservas de humedales, suelos erosionables, áreas de parques y biodiversidad, áreas de protección especiales, reserva agrícola, servidumbres de conservación forestal.

**Restricciones artificiales (gris claro):** Sitios de servicios públicos (WSSC, líneas de transmisión), infraestructura de transporte (metro, ferrocarril, carreteras estatales, carreteras federales), sitios de propiedad del gobierno, carreteras rústicas, instalaciones de educación pública, recursos históricos, derechos de desarrollo transferibles (Transferrable Development Rights, TDR) agotados, cantera de Rockville, viviendas asequibles reguladas, instituciones privadas, asociaciones de propietarios, viviendas unifamiliares.

**Calificadores de reurbanización (rojo):** Propietarios múltiples, valor de mejora > valor de la tierra, edificios de oficinas de menos de 50 años, edificios de tiendas minoristas de menos de 15 años.

### 3. Más de un tercio del condado se utiliza para viviendas unifamiliares (independientes y casas adosadas).



Las viviendas unifamiliares (36.7%), la agricultura (23.9%), los parques (13.8%) y los espacios abiertos y la recreación (6.2%) usan más del 80% del área de tierra del condado. Otros usos abarcan el resto, como se muestra en este gráfico circular, incluido el 6.4% vacante o en construcción. Las elecciones de políticas públicas han dejado tierras limitadas disponibles para adaptarse a un nuevo crecimiento. Una recomendación de Thrive Montgomery es construir sobre el concepto de enfocar el crecimiento a lo largo de los corredores, incluso si esto puede requerir cambios en el uso de la tierra y las densidades a lo largo de estos corredores.

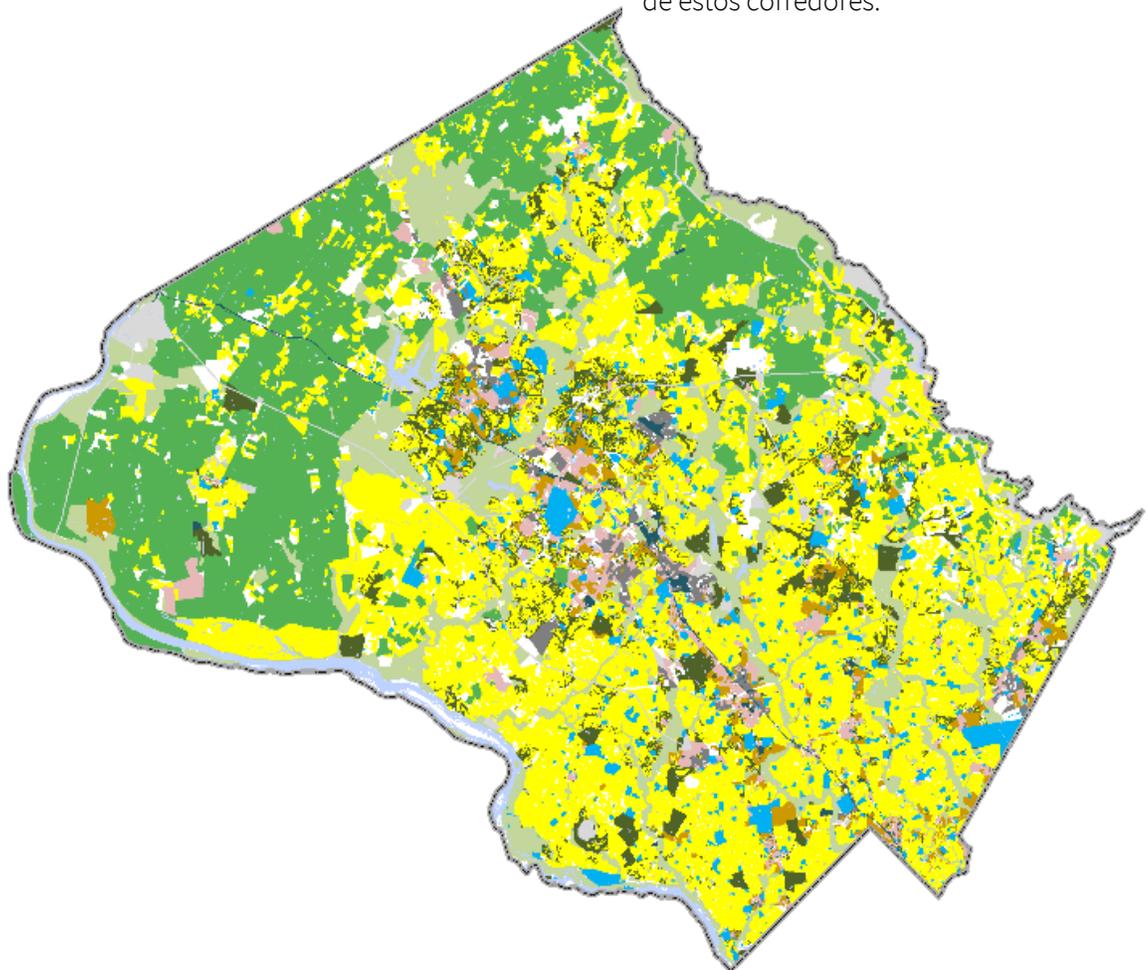


Figura 7: Mapa de uso general de la tierra, 2020 (consulte el gráfico circular para ver la parte de cada uso de la tierra por color)

#### 4. La composición de los tipos de hogares ha cambiado drásticamente desde la década de 1960.

La participación de los propietarios de viviendas que viven solos ha aumentado del 7% en 1960 al 25% en el 2018. Y el tipo familiar tradicional (pareja casada con hijos menores de 18 años) disminuyó del 60% al 26%. Esta tendencia tiene enormes implicaciones para nuestras necesidades de vivienda en el futuro y los servicios y comodidades necesarios para apoyar a este segmento de la población a medida que crece.

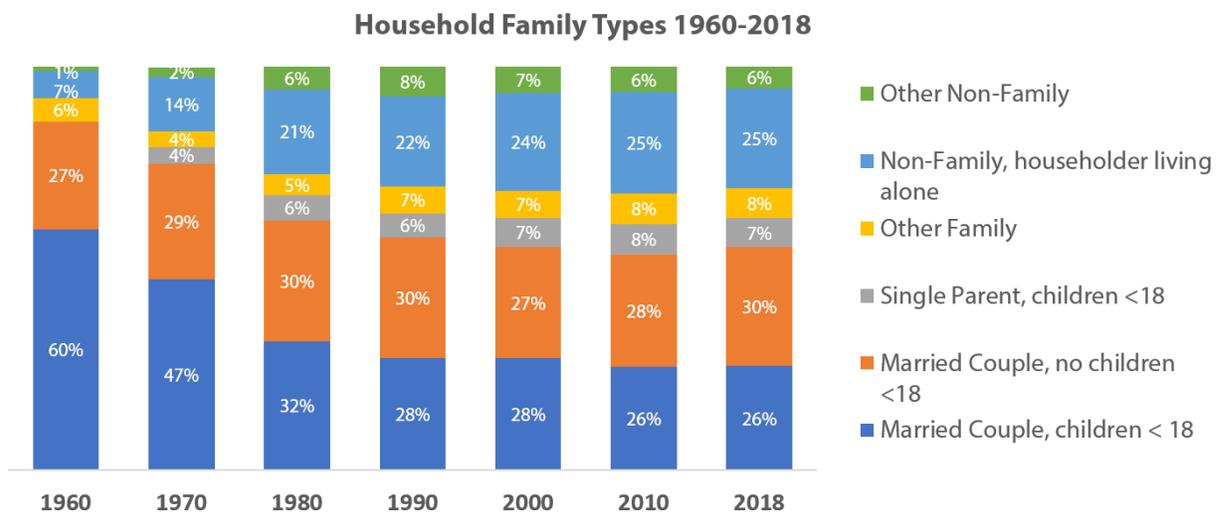


Figura 9: Tipos de hogares, 1960-2018

#### 5. El condado está envejeciendo.

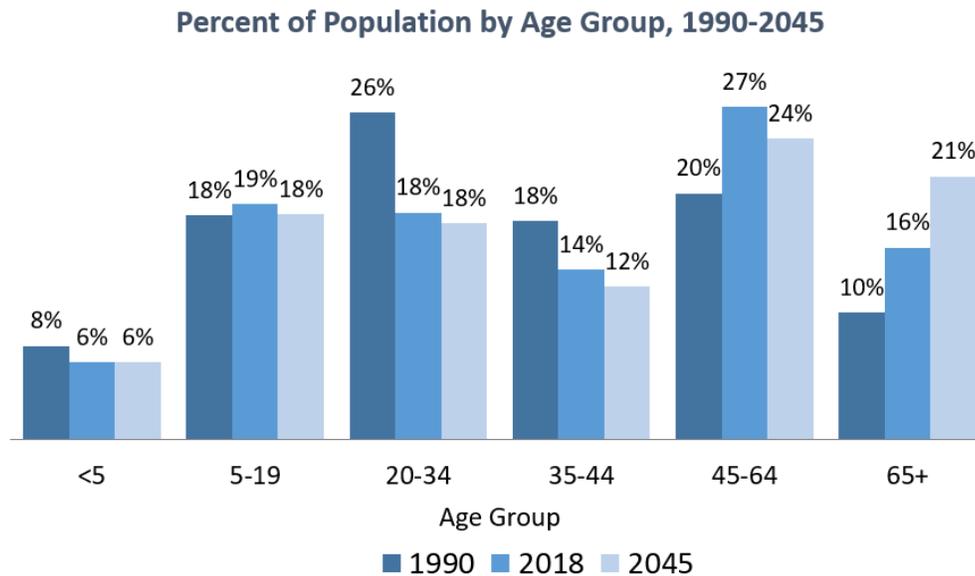
Se espera que la población de más de 65 años del condado, incluida una gran generación de personas nacidas en la posguerra, aumente del 10% de la población total en 1990 al 21% en 2045. El envejecimiento de la población puede ejercer una presión descendente sobre los ingresos del hogar. Con el movimiento de los baby boomers fuera de la fuerza laboral, se espera que la cantidad de adultos de 65 años o más como parte de los de la edad laboral aumente del 24.2% en el 2020 al 31.2% en el 2030. Una población que envejece, sin un aumento proporcional en los trabajadores más jóvenes, significa ingresos familiares promedio más bajos y necesidades cambiantes de servicios sociales.

El envejecimiento general de la población del condado ha llevado a una “relación de dependencia” más alta, que mide la cantidad relativa de personas dependientes o en edad no laboral en comparación con las personas en edad laboral. A medida que aumenta la relación de dependencia de personas mayores, se ejerce presión financiera adicional



Figura 11: La participación del condado en la población de adultos mayores ha superado el crecimiento de su población general.

sobre los residentes empleados para apoyar a la población mayor dependiente. Según el Fondo Monetario Internacional, “Una población que envejece y un crecimiento más lento de la fuerza laboral afectan a las economías de muchas maneras: el crecimiento del PIB se desacelera, las personas en edad de trabajar pagan más para apoyar a los ancianos y los presupuestos públicos se tensan bajo la carga del costo total más alto de los programas de salud y jubilación para los ancianos”.

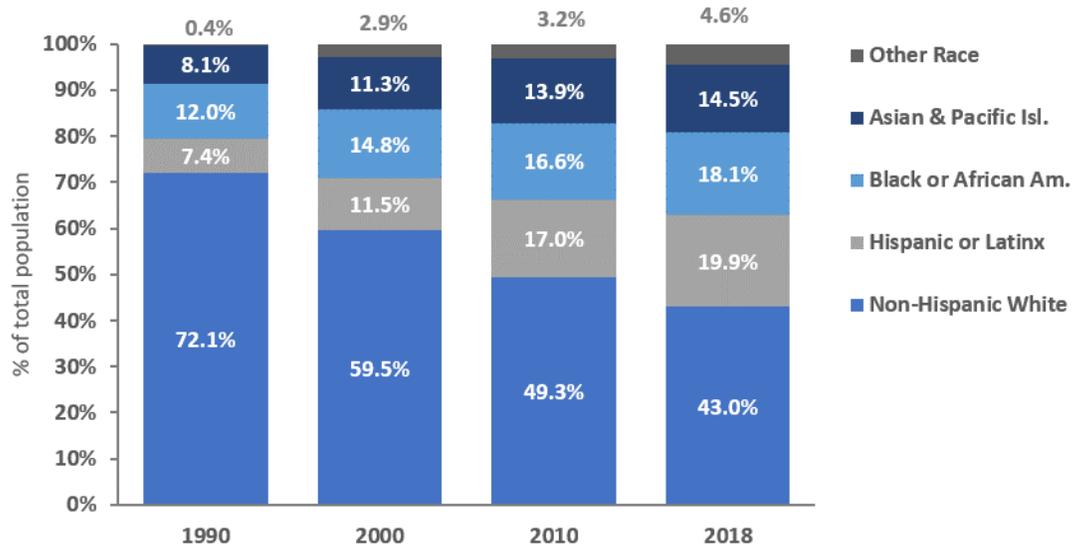


Source: 1990 U.S Census, 2018 American Community Survey, 1-year estimates; Age Forecast, Maryland Dept. of Planning.

Figura 13: Porcentaje de población por grupo etario, 1990-2045

## 6. El condado se está volviendo más racial y étnicamente diverso.

El aumento de la diversidad racial y étnica superó el crecimiento de la población general del condado desde la década de 1990, aumentando de manera constante el porcentaje de personas de color en la población total. En el 2018, las personas de color representaron el 57% de la población total, lo que hizo que el condado de Montgomery fuera más diverso que el país (39.8%), Maryland (49.8%) y la región de Washington, DC (55.1%). Se proyecta que la proporción de personas de color aumentará de manera constante al 73% en el 2045. El condado de Montgomery tiene el porcentaje más alto (32%) de población nacida en el extranjero en comparación con cualquier otra jurisdicción en la región de Washington, DC.



Source: 1990-2010 U.S. Census, 2018 American Community Survey, 1-year estimates, U.S. Census Bureau.

Figura 15: Población por raza y origen hispano, 1990-2018

La demografía del vecindario no refleja la diversidad general del condado. Nuestros vecindarios están separados en gran medida por ingresos y líneas raciales, lo que tiene implicaciones de gran alcance para las personas de color en niveles de ingresos más bajos y el condado en su conjunto. Esta separación geográfica es evidente en muchos indicadores de calidad de vida, como ingresos, acceso a empleos, alimentos, recreación y logros escolares. Por ejemplo, en el 2018, el 59% de los adultos del condado de 25 años de edad o más tenía al menos una licenciatura, en comparación con el 52% a nivel regional. Sin embargo, los logros educativos, como el ingreso familiar medio, varían según la raza y el origen étnico. Sigue de cerca la distribución geográfica de la composición racial y étnica de los vecindarios, como se muestra en la Figura 9 (para obtener más detalles de los ingresos medios y los logros educativos por raza, consulte el [Informe de problemas completo](#)).

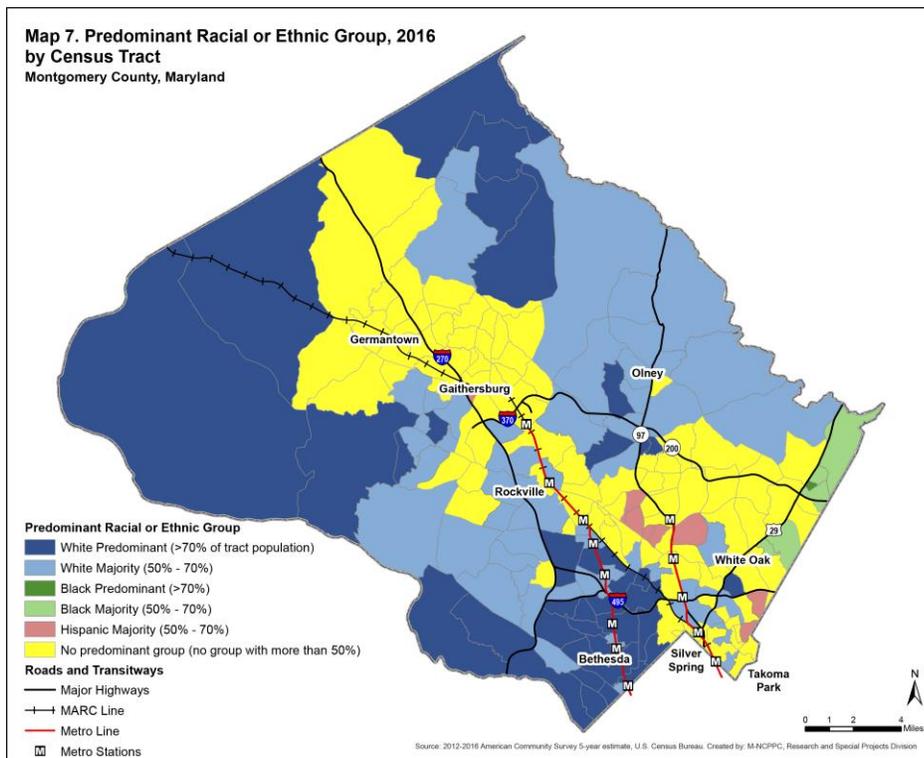
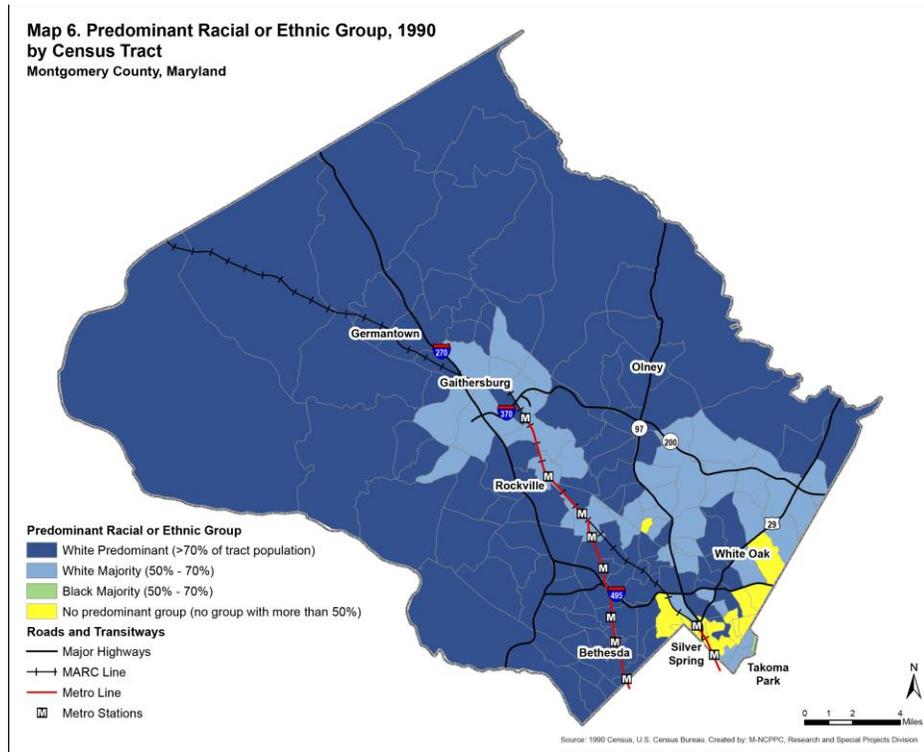


Figura 17: La demografía del vecindario no refleja la diversidad general del condado.

## 7. No estamos produciendo suficientes viviendas en lugares accesibles para satisfacer nuestras necesidades.

Si bien la cantidad de unidades habitacionales en el condado de Montgomery aumentó un 32% de 295,723 en 1990 a 390,673 en el 2018, este aumento fue menor que el aumento del 53% en la región. El mayor aumento se produjo en unidades multifamiliares, el 56%, mientras que la unifamiliar aumentó un 22%. Los permisos anuales de construcción emitidos desde el 2015 siguen cayendo por debajo de las 4,200 unidades permitidas (el promedio necesario para mantener un suministro de vivienda adecuado), y se aproximan a los niveles de recesión de 2009.

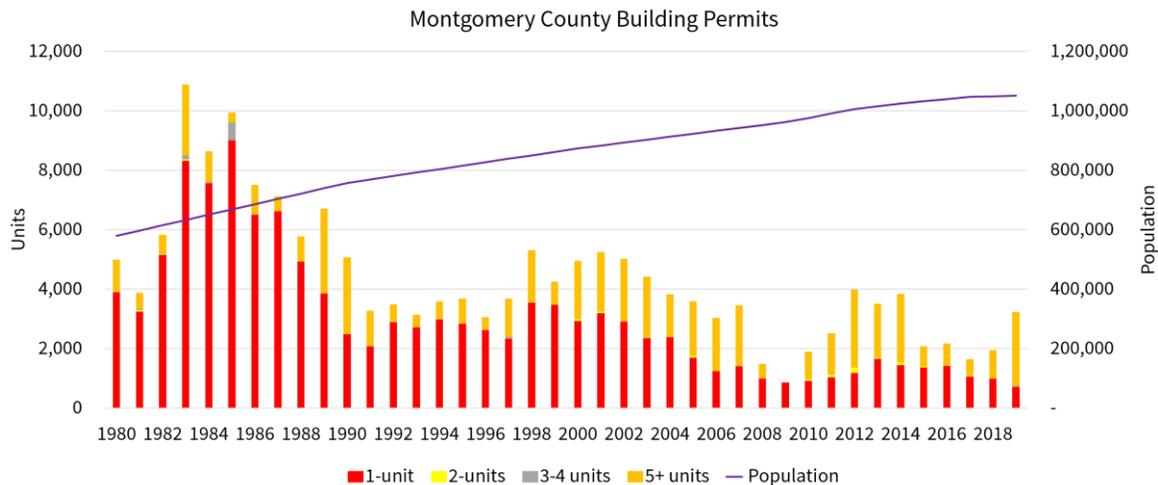


Figura 19: Aumento de la brecha entre la demanda y la oferta de viviendas

Ser propietario de una casa es importante para construir riqueza y combatir la inestabilidad de la vivienda, pero muchos de nuestros residentes simplemente no pueden permitirse el acceso a estos beneficios. El valor promedio de la vivienda en el condado de Montgomery es casi \$20,000 más que el ingreso promedio real del hogar. La mayor disminución en la tasa de propiedad de vivienda entre 1990 y el 2018 se produjo en personas menores de 35 años. La tasa de propiedad de vivienda general disminuyó del 67.9% al 65.1% en el 2018. Solo las personas mayores de 75 años vieron un aumento en la tasa de propiedad de vivienda del 65% en 1990 al 73% en el 2018.

Los desafíos de asequibilidad de vivienda deben abordarse a través de múltiples estrategias. La preservación de viviendas asequibles a la tasa del mercado actual ayudará, pero por sí sola no abordará el alto costo de la vivienda. Debemos producir más viviendas accesibles a la tasa del mercado que las que tenemos en la última década. Pero no podemos seguir confiando en algunas áreas de estaciones de metro de alta densidad para proporcionar viviendas suficientes a fin de reducir los costos. Necesitamos otros lugares donde los precios más bajos de las tierras admitan tipos de edificios residenciales de baja a media densidad. El plan del condado para crear una nueva red de autobuses de tránsito rápido debe complementarse con el uso de la tierra y los cambios de zonificación para crear viviendas más accesibles y asequibles a lo largo de estos corredores. Crear viviendas más asequibles en ubicaciones con muchas comodidades requerirá una inversión pública más directa en la preservación de las viviendas existentes y la construcción de nuevas unidades asequibles. También necesitamos proporcionar transporte público confiable y eficiente, mejores escuelas y otras comodidades a los vecindarios unifamiliares aislados para apoyar la vida con acceso a necesidades básicas a 15 minutos y atraer a una población más diversa a estos lugares.

## 8. El reciente crecimiento económico lento requiere que el condado fortalezca sus ventajas competitivas en la economía global.

Si bien activos como el gobierno federal y una sólida industria de las ciencias biológicas han ayudado al condado a construir una base económica sólida, esas dinámicas están cambiando. La cantidad total de empleos (incluido el gobierno federal, estatal y local; y el sector privado) en el condado aumentó en un 5% entre 2004 y 2019. Sin embargo, 20 condados de tamaño similar en todo el país (definidos como los que se encuentran más cerca del condado de Montgomery en cantidad total de empleos en el 2004) aumentaron su base de empleo en un promedio del 21% durante el mismo período.

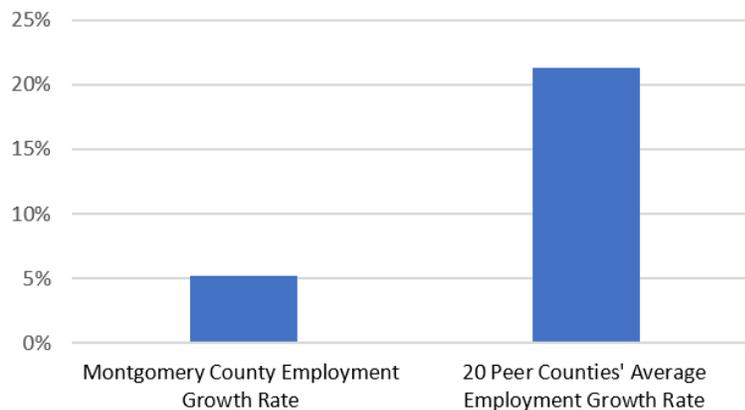


Figura 21: Tasa de crecimiento del empleo en el condado de Montgomery en comparación con condados de tamaño similar

Otra tendencia relacionada que afecta a la economía local y nacional es el estancamiento salarial. A nivel local, solo dos grupos de la industria (educación, salud y servicios sociales; y servicios profesionales, científicos y de gestión) experimentaron un crecimiento en los salarios (2% anual entre 1990 y el 2016). Como resultado, el ingreso familiar promedio del condado no ha seguido el ritmo de los crecientes gastos de subsistencia. En el 2018, el ingreso familiar promedio del condado fue de \$108,188, mucho menor que su pico de \$111,492 (dólares de 2018 ajustados por inflación) en el 2007.

## 9. Debemos dejar de planificar para los automóviles y enfatizar el tránsito, caminar y andar en bicicleta.

Los conductores del área metropolitana de Washington pasan 102 horas cada año en retrasos de tránsito, la tercera cantidad más alta del país. En el condado de Montgomery, la congestión en períodos pico está aumentando a medida que la mayoría de los residentes del condado (65% en el 2016) se desplazan al trabajo solos, ya que la mayoría de los trabajos en el condado y la región no son accesibles para el tránsito. El tiempo promedio de desplazamiento al trabajo ha estado aumentando constantemente y actualmente se mantiene en 35 minutos en 2016 ([Informe de problemas](#)).

Las preferencias sociales y de estilo de vida también exigen un tipo diferente de entorno de vida, uno que requiera pasar menos tiempo en el tránsito congestionado. Por ejemplo, la demanda de unidades ocupadas por sus dueños sigue favoreciendo firmemente a las casas independientes; a las casas que están más cerca del anillo urbano y a las que se puede llegar caminando a las comodidades de la comunidad; y a las casas con una sólida conectividad de transporte. La demanda de unidades de alquiler también favorece firmemente las ubicaciones urbanas con una sólida conectividad de transporte público. La investigación de Planificación de Montgomery indica que la demanda de un espacio de oficinas de uso mixto más pequeño y flexible ubicado a una caminata de distancia del transporte público, tiendas minoristas y otros servicios está en aumento. ([Informe de tendencias](#))

Solo el 40% de los empleos del gobierno federal y el 30% de los empleos del sector privado están a media milla de una estación de MARC o Metro.

Fuente: Oficina de Estadísticas Laborales de los EE. UU., Censo trimestral de empleo y salarios, T2 de 2018.

Dado que el condado se está quedando sin tierras desocupadas para apoyar una dispersión de baja densidad, nuestra red de transporte orientada a automóviles no está diseñada para apoyar una economía competitiva en comunidades compactas y completas con una vida con acceso a necesidades básicas a 15 minutos ni para abordar las necesidades de los hogares que no pueden pagar o no desean ser propietarios de un automóvil. El patrón actual continuará aumentando nuestras emisiones de gases de efecto invernadero relacionadas con el transporte y otros impactos en la sostenibilidad.

#### **10. Necesitamos buscar soluciones regionales.**

El condado de Montgomery es parte de la región metropolitana de Washington, hogar de la capital de los Estados Unidos y una de las economías regionales más grandes del país. La región ocupa el quinto lugar entre las áreas estadísticas metropolitanas (MSA) en el producto interno bruto (PIB), lo que representa el 3% del PIB metropolitano total de los EE. UU. Aunque el condado no se considera oficialmente parte del MSA de Baltimore, tenemos fuertes lazos con la región de Baltimore. Debemos considerar cómo aprovechar nuestra proximidad a las oportunidades económicas disponibles en las jurisdicciones vecinas, incluidos los principales centros de empleo, universidades y centros de enseñanza superior, y atracciones culturales y recreativas. También debemos considerar soluciones regionales para los desafíos que enfrentamos y pensar en el condado de Montgomery como parte de un ecosistema más grande.

## 11. La disminución de las tendencias en salud pública y bienestar indica una necesidad creciente de un estilo de vida más activo y saludable.

Los factores económicos y el entorno físico influyen en gran medida en la duración y la calidad de vida. En el 2018, el 61.3% de los adultos del condado de Montgomery tenían sobrepeso u obesidad. El análisis de datos por código postal en el condado de Montgomery muestra que cinco de siete códigos postales con ingresos en el cuartil más bajo también tienen la esperanza de vida promedio más baja. Si bien es más probable que los residentes de bajos ingresos sufran de resultados de salud negativos por varias razones, todos los residentes pueden beneficiarse de un estilo de vida más activo respaldado por un énfasis renovado en el tránsito, la caminata y el ciclismo en complejos completos compactos con fácil acceso a parques y espacios abiertos.



Figura 23: Las personas que viven en comunidades transitables a pie tienen más probabilidades de tener un estilo de vida activo.

## 12. El cambio climático amenaza todos los aspectos de la vida.

El cambio climático causado por las emisiones de gases de efecto invernadero ha surgido como un problema importante en las últimas décadas. Amenaza la salud humana y ambiental. Los impactos del cambio climático pondrán en peligro los sistemas alimentarios, la propiedad y la infraestructura, el acceso a los servicios de salud pública y de emergencia, con efectos dominó que obstaculizan el comercio e imponen costos adicionales a las empresas y los residentes. Las comunidades desfavorecidas y las poblaciones vulnerables se ven desproporcionadamente perjudicadas por estos impactos. Necesitaremos inversiones significativas en la actualización de nuestra infraestructura para soportar las amenazas de condiciones climáticas extremas y otras interrupciones. Estas mejoras pondrán una carga adicional en los recursos financieros del condado.



Figura 25: Daño por tormenta en un vecindario residencial

## La COVID-19 y el contexto para el cambio

La pandemia global del coronavirus ha causado un cambio radical en la vida y el trabajo de las comunidades de todo el país. Aunque aún no se conoce el impacto total de esta crisis, es seguro que será un factor en la forma en que el condado de Montgomery evolucionará en el futuro. La COVID-19 podría tener un impacto duradero en la forma en que interactuamos entre nosotros, en la forma en que hacemos negocios y mucho más. Esta crisis destaca la importancia de un Plan general actualizado, ya que hace hincapié en lo impredecible que es el futuro. Nos ha obligado a adaptarnos,

aunque sea temporalmente, a nuevas realidades impensables hace poco tiempo. Por ejemplo, antes de la crisis del coronavirus, solo entre el 6% y el 7% de la fuerza laboral trabajaba a distancia a tiempo completo. ¿Qué pasa si después de la COVID-19 la proporción de personas que trabajan remotamente sube al 20% o 30% o más? ¿Qué tipo de impacto tendrá en la congestión del tránsito? ¿Cuánto disminuirán las emisiones de gases de efecto invernadero? Puede ser impensable hoy en día, pero la COVID-19 ha demostrado que este tipo de cambio no solo es posible, sino bastante factible. Dado que es inútil predecir el futuro, debemos ser flexibles y ágiles e intentar influir en los resultados a nuestro favor.

La crisis de la COVID-19, que aún se está desarrollando, pone nuevo énfasis en dos conceptos que Thrive Montgomery 2050 ha incluido desde el principio: la equidad y la resiliencia. Relacionada con la equidad, la pandemia exacerba las disparidades sociales y económicas que existían antes de la crisis. El concepto de resiliencia, aunque se utiliza con frecuencia en el contexto ambiental como respuesta al cambio climático, también se trata de desarrollar políticas que ayuden a las comunidades a resistir los desafíos económicos y sociales.

## Planificación para un futuro justo y equitativo

El condado de Montgomery es muy diverso. Sin embargo, los vecindarios del condado no reflejan su diversidad racial y étnica general. El acceso a los recursos varía drásticamente según la geografía, el estado socioeconómico, la raza y el origen étnico. Las causas de las disparidades socioeconómicas entre las comunidades predominantemente blancas y las comunidades de color son variadas y complejas. Incluyen el legado de la esclavitud, los fracasos del sistema de justicia penal, las desigualdades de acceso a los recursos educativos y las oportunidades económicas, las barreras para la plena participación en el proceso de toma de decisiones del gobierno, las políticas federales de inmigración, la xenofobia y muchos otros factores profundamente incorporados en nuestra sociedad y sistema de gobierno. Las desigualdades también surgen del uso discriminatorio pasado y presente de la tierra y de las prácticas relacionadas con la planificación, como la segregación racial a través del rechazo discriminatorio<sup>2</sup> y los convenios raciales, la destrucción de las comunidades afroamericanas a través de la renovación urbana y el desarrollo suburbano, y la zonificación excluyente.

### Historia de equidad racial y justicia social en el condado de Montgomery

Después de la Guerra Civil, los afroamericanos sufrieron de todas las formas de discriminación (social, vivienda, educación, empleo, comercio, salud, etc.). La alienación resultante llevó a la creación de comunidades de

parentesco autosuficientes en muchas partes del condado de Montgomery a fines del siglo XIX. Una parte importante de la historia de la injusticia racial y la discriminación sufrida por los afroamericanos incluye la formación y la posterior disminución (en algunos casos, la destrucción) de las comunidades de parentesco a principios del siglo XX. Los registros históricos sugieren que hubo



Figura 28: Edificio de Scotland School en 1942. Fue demolido en 1968 para dar lugar a un desarrollo de casas adosadas.

<sup>2</sup> El rechazo discriminatorio se refiere a prácticas de bienes raíces discriminatorias para evitar que los afroamericanos y otros grupos raciales obtengan préstamos hipotecarios en ciertos vecindarios. En 1935, la Junta Federal de Bancos de Préstamos para Viviendas (Federal Home Loan Bank Board, FHLBB) le pidió a la Corporación de Préstamos para Propietarios de Viviendas (Home Owners' Loan Corporation, HOLC) que analizara 239 ciudades y creara "mapas de seguridad residenciales" para indicar el nivel de seguridad de las inversiones en bienes raíces en cada ciudad analizada. En los mapas, las áreas más nuevas (aquellas que se consideran deseables para fines de préstamo) se describieron en verde y se conocen como "Tipo A". Estos eran típicamente suburbios prósperos en las afueras de las ciudades. Los vecindarios "Tipo B", delineados en azul, se consideraron "aún deseables", mientras que los vecindarios "Tipo C" más antiguos se etiquetaron como "decrecientes" y se delinearon en amarillo. Los vecindarios "Tipo D" se describieron en rojo y se consideraron los más riesgosos para el apoyo hipotecario. Estos vecindarios tendían a ser los distritos más antiguos en el centro de las ciudades; a menudo también eran vecindarios afroamericanos. Los historiadores de la planificación urbana teorizan que los mapas fueron utilizados por entidades privadas y públicas durante años posteriores para negar préstamos a personas en comunidades afroamericanas.

cerca de 40 comunidades establecidas en el siglo XIX por personas esclavizadas liberadas en el condado de Montgomery. La más grande fue en Sandy Spring, después de que los Sandy Spring Quakers liberaran a sus esclavos y les dieran tierra para una iglesia en 1822.

Con el tiempo, estas comunidades sufrieron la falta de inversión pública en infraestructura, como nuevas carreteras, alcantarillado y agua, escuelas, clínicas de salud y otros servicios públicos necesarios para ser lugares viables para vivir. Algunas comunidades sufrieron los devastadores impactos de las políticas de renovación urbana<sup>3</sup> de la década de 1960. Otras se enfrentaron a la presión de vender sus casas o granjas a los desarrolladores para las subdivisiones de vivienda. Estas comunidades decayeron debido a una acumulación de acciones con motivación racial junto con circunstancias sociales, políticas y económicas. Las pocas de estas comunidades que sobrevivieron de alguna manera incluyen Ken-Gar en Kensington, Lyttonsville en Silver Spring, River Road en Bethesda, Scotland en Potomac, Stewartown en Gaithersburg y Tobytown en Trivilah.

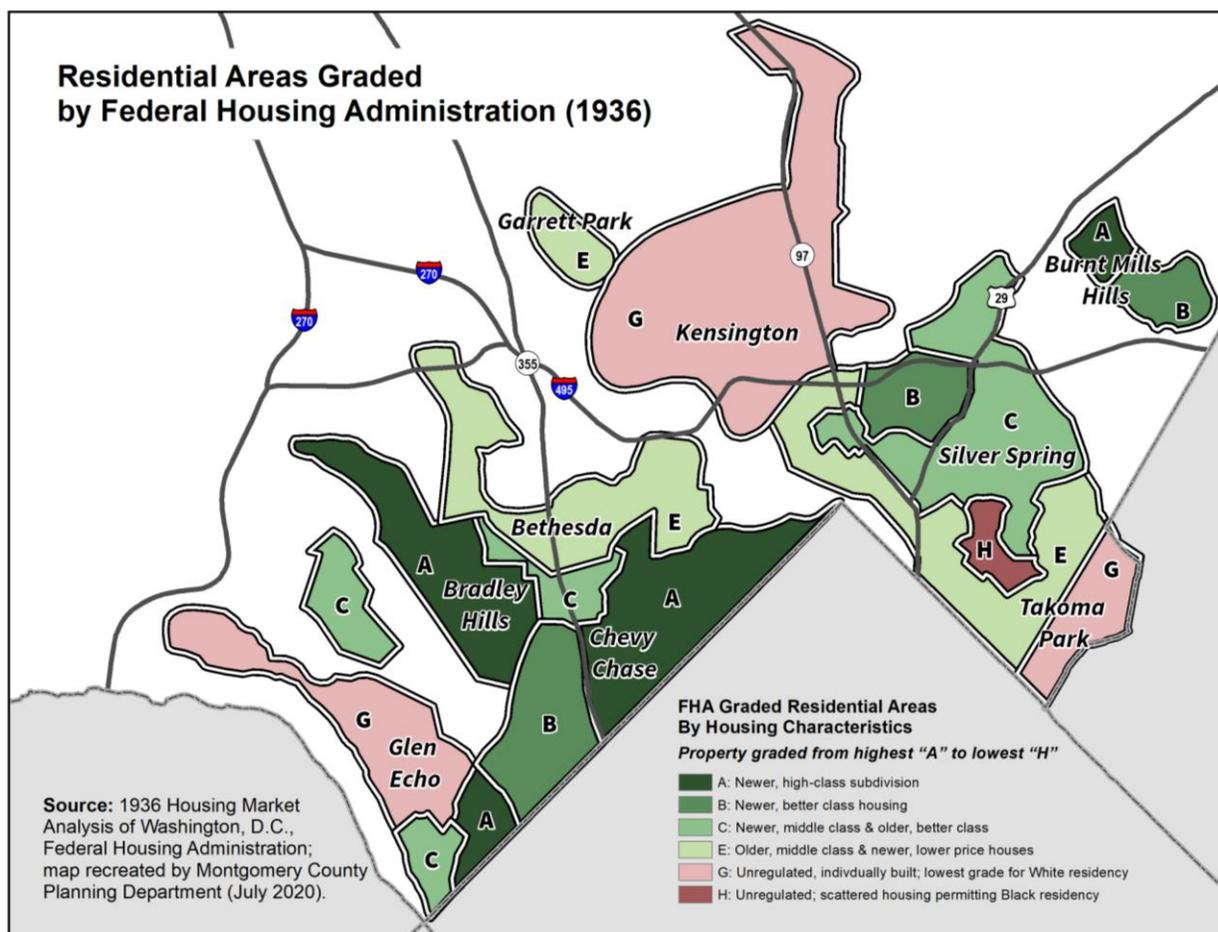


Figura 30: Un mapa recreado de 1936 que muestra la "Ubicación aproximada de los compromisos pendientes de la Administración Federal de Vivienda" en el condado de Montgomery.

<sup>3</sup> Título I de la Ley de Vivienda de 1949: el Programa de Renovación Urbana, fue una iniciativa de financiamiento federal destinada a producir viviendas asequibles a través del "despeje de barrios marginales" y la revitalización de los vecindarios del interior de la ciudad. Terminó afectando negativamente y desplazando a las comunidades afroamericanas de bajos ingresos en las décadas de 1950 y 1960.

## Injusticia racial y social en el siglo XX

Desde la década de 1890 hasta la década de 1920, las primeras subdivisiones suburbanas en Silver Spring y Chevy Chase utilizaron convenios raciales que prohibieron a los afroamericanos y otros grupos raciales y religiosos comprar tierras o casas. Hacia mediados del siglo XX, estos tipos de convenios se colocaron en los registros de tierras. Incluso después de la aprobación de la Ley de Vivienda Justa de 1968 y la Ley de Reinversión Comunitaria de 1977 para poner fin a estas prácticas, continuó un patrón de desarrollo de segregación. Las injusticias fueron evidentes en las prácticas bancarias y de préstamos injustas; las políticas federales de inmigración; la inversión pública desigual en escuelas, parques y otras instalaciones públicas; y la ubicación de una cantidad desproporcionadamente alta de usos no deseados, como vertederos, cerca de comunidades de color.

“...a pesar de las tasas de finalización de la escuela secundaria del 70-98% y la tasa de empleo del 73-78% entre todos los grupos, los negros y latinos tenían más del doble de probabilidades que los blancos de estar desempleados y tener ingresos familiares por debajo del nivel de pobreza. Los negros y los latinos también tenían entre un 33% y un 41% menos de probabilidades de ser propietarios de sus hogares y los niños negros y latinos tenían entre 6 y 7 veces más probabilidades de vivir en la pobreza”.

Informe de la Oficina de Supervisión Legislativa (Office of Legislative Oversight, OLO) del condado de Montgomery 2018-18, *Equidad racial en la toma de decisiones gubernamentales: Lecciones del campo*

En el condado de Montgomery, el legado de dichas políticas discriminatorias y los controles de zonificación excluyentes y otros controles de uso de la tierra condujeron a vecindarios definidos por ingresos, raza y tipos de vivienda. Como resultado de estas prácticas y otros factores sociales, existen brechas significativas en la calidad de vida para varios grupos raciales y étnicos en el condado. Un informe de la Oficina de Supervisión Legislativa (Office of Legislative Oversight, OLO) del condado de

Racial Disparities by Race/Ethnicity Compared to White Population

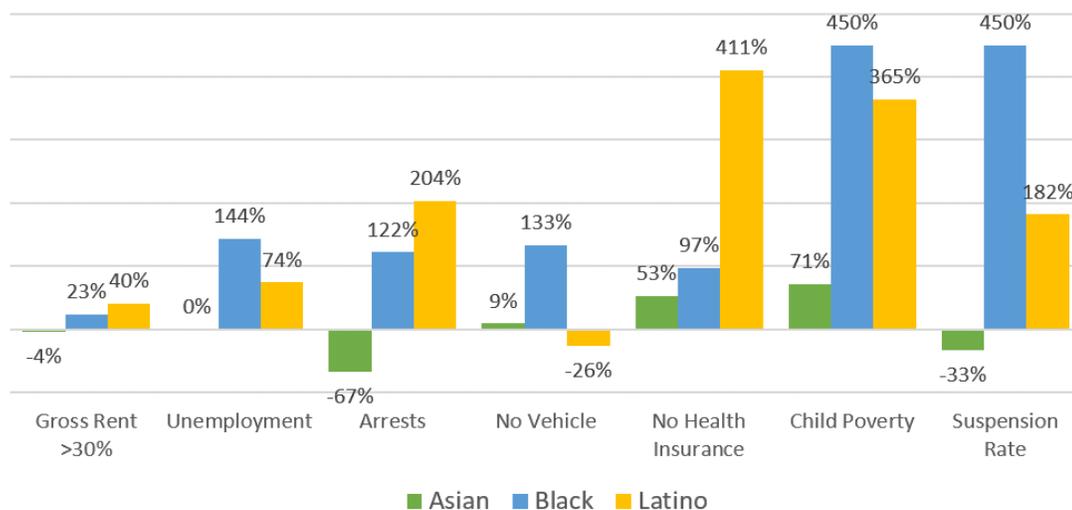


Figura 32: Disparidades raciales por raza/origen étnico en comparación con la población blanca  
Fuente: Informe de la OLO 2019-07: Perfil de equidad racial del condado de Montgomery

<https://www.montgomerycountymd.gov/OLO/Resources/Files/2019%20Reports/RevisedOLO2019-7.pdf>

Montgomery de 2019-14, *Brechas de Oportunidad y Desempeño de MCPS*<sup>4</sup>, establece que “entre las escuelas primarias de MCPS en el año fiscal 2019, tres cuartos de los estudiantes negros, latinos y de aprendizaje de inglés, y más del 80% de todos los estudiantes de bajos ingresos estaban inscritos en escuelas de enfoque de alta pobreza.<sup>5</sup> Por el contrario, más de dos tercios de todos los estudiantes blancos, asiáticos y multirraciales se inscribieron en escuelas sin enfoque de baja pobreza. El consenso entre los investigadores es que las escuelas de mayor pobreza tienden a producir niveles más bajos de desempeño académico, especialmente entre los estudiantes de color y los estudiantes de bajos ingresos”.

Estos indicadores de calidad de vida están estrechamente relacionados con la ubicación de diferentes comunidades en los condados. Muchos censos predominantemente blancos en el lado oeste del condado son más accesibles para trabajos, transporte público y otras comodidades. En contraste, muchos tramos del censo que incluyen predominantemente a personas de color se concentran en el lado este del condado, que tiene un tránsito inadecuado y menos empleos. Este patrón de separación continúa restringiendo a las poblaciones minoritarias raciales y étnicas del

condado de oportunidades para lograr los mismos beneficios económicos, educativos, de salud y otros beneficios que la población blanca del condado. Las comunidades de color continúan enfrentando barreras para la participación total en los procesos de toma de decisiones gubernamentales que favorecen principalmente a las comunidades blancas y más prósperas. Las barreras incluyen la falta de recursos y el acceso al poder político, el diseño y los métodos de participación pública, las diferencias lingüísticas y culturales, y la desconfianza del gobierno, entre otros. La separación geográfica también evita que las personas de diferentes orígenes étnicos, raciales y económicos interactúen entre sí como vecinos a diario fuera del trabajo.

### Equidad en Thrive Montgomery 2050

El legado de luchar por los derechos civiles para los residentes afroamericanos nos enseña la importancia de la equidad en la planificación para las comunidades marginadas. A medida que los residentes del condado de Montgomery se vuelven cada vez más diversos, proporcionar recomendaciones relacionadas con la equidad mejora la planificación, la toma de decisiones y la asignación de recursos para todos, pero especialmente para aquellos que históricamente no han sido marginados. Thrive Montgomery 2050 se esfuerza intencionalmente por crear comunidades justas e

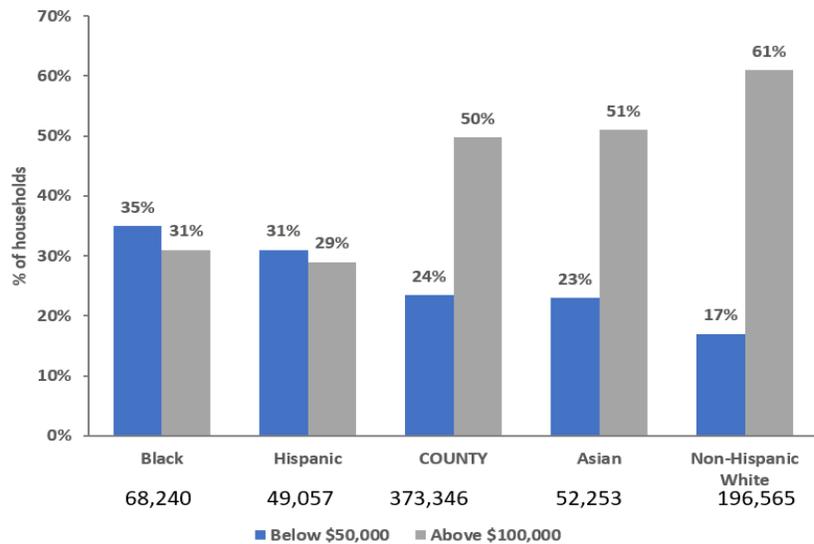


Figura 34: Ingresos inferiores a \$50,000 y superiores a \$100,000 por raza/origen étnico

Fuente: Encuesta de la Comunidad Estadounidense de 2016, estimación de 1 año, Oficina del Censo de los EE. UU.

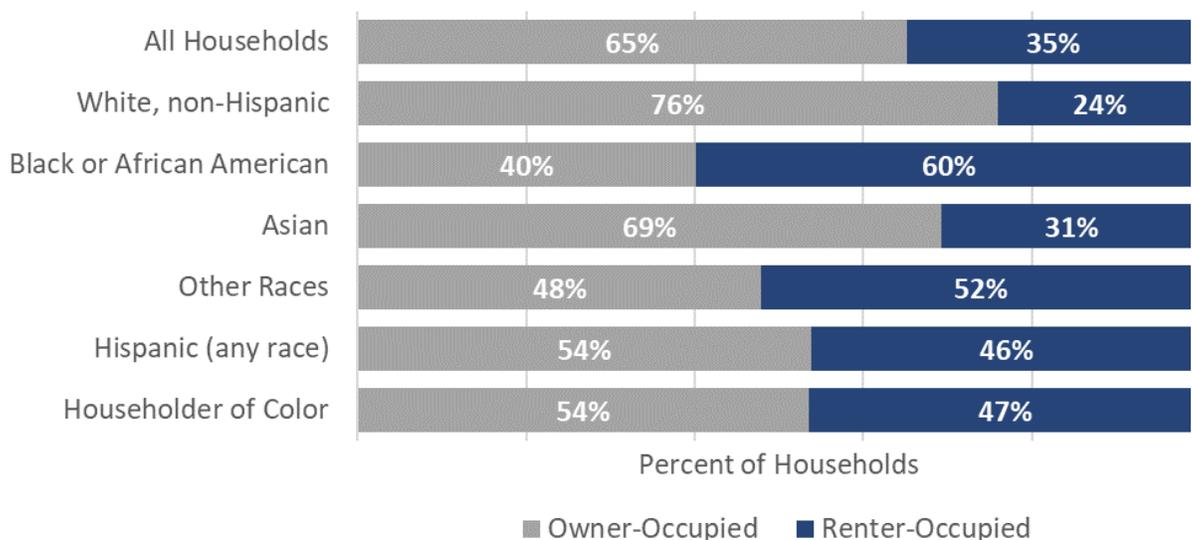
<sup>4</sup> <https://www.montgomerycountymd.gov/OLO/Resources/Files/2019%20Reports/OLOREport2019-14.pdf>

<sup>5</sup> Una escuela se considera una escuela de enfoque cuando su población estudiantil no cumple con el nivel de pobreza que calificaría para la designación del Título I, pero tiene un nivel de pobreza más alto que la mayoría de las escuelas en MCPS. <https://www.montgomeryschoolsmd.org/departments/budget/FY2009/questionPDFs/question34.pdf>

integradas desde el punto de vista racial. Como uno de los tres resultados principales de Thrive Montgomery 2050 (los otros dos son la salud económica y la resiliencia ambiental), la equidad se entrelaza en todo este Plan. Las políticas que apoyan específicamente la equidad racial y la justicia social incluyen:

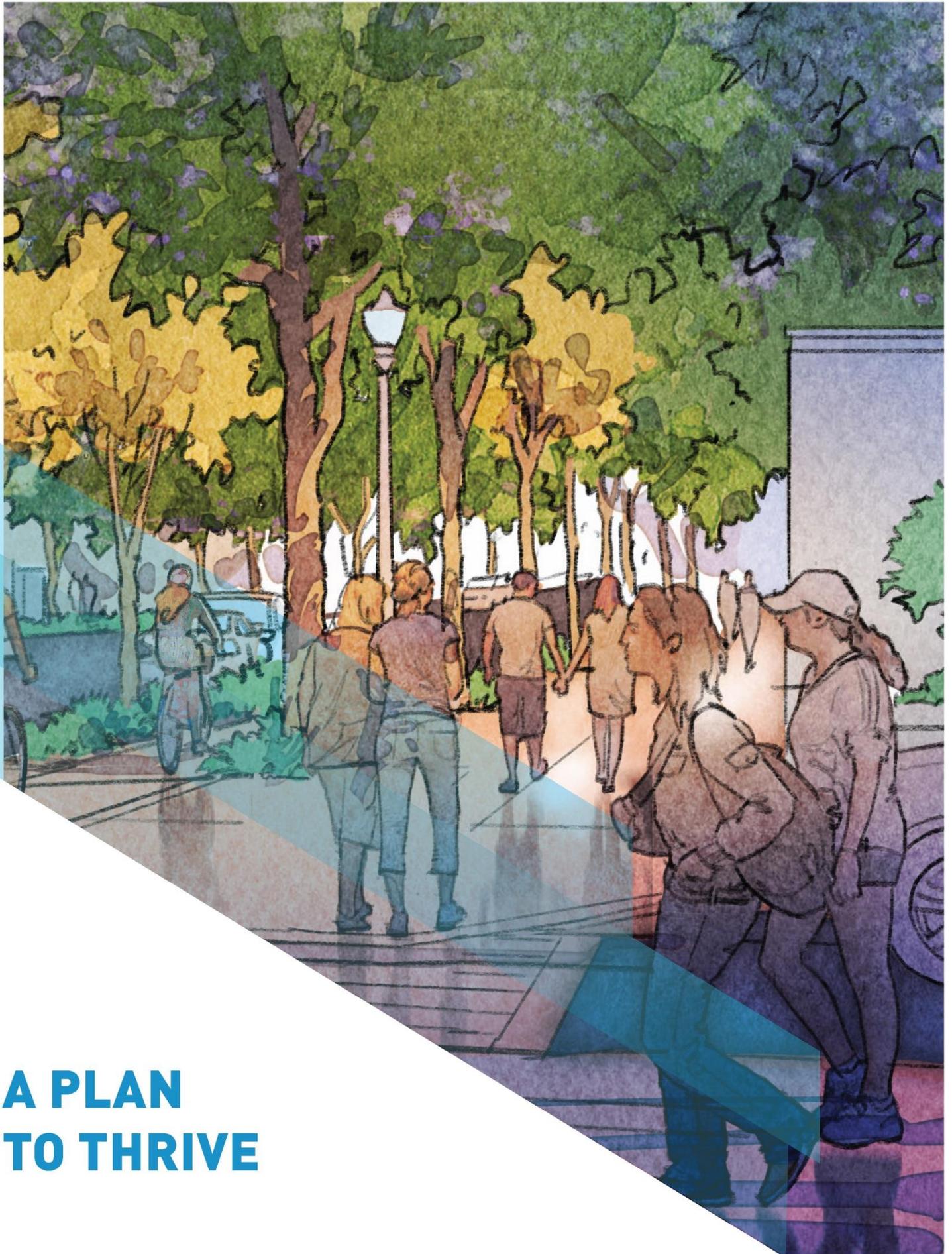
- crear viviendas más asequibles en áreas ricas en servicios;
- asegurar que las comunidades de color existentes y nuevas reciban una participación equitativa de servicios e inversiones;
- promover la distribución equitativa de la prosperidad en todo el condado;
- abordar las desigualdades de salud y reducir la brecha en los resultados de salud; y
- implementar un enfoque de poder compartido para garantizar que los residentes previamente marginados tengan voz e influencia en los procesos de planificación y toma de decisiones.

En función de los datos históricos y estadísticos mencionados en las páginas anteriores, estas políticas de planificación buscan cerrar las brechas de disparidad relacionadas con la calidad de vida y el acceso a mejores oportunidades. Aunque la equidad es el resultado deseado, la manera de llegar allí es priorizar las poblaciones marginadas hasta que se logre la equidad.



Source: 2018 American Community Survey, 1-year estimates, U.S. Census Bureau.

**Figura 36: Tasa de propiedad de vivienda por raza y origen étnico de los propietarios de vivienda (2018)**



# A PLAN TO THRIVE

## JUSTIFICACIÓN Y CONTEXTO

El marco de planificación del condado de Montgomery, basado en el concepto de las plataformas y los corredores de 1964, y perfeccionado a través de planes e iniciativas progresistas posteriores, ha servido bien al condado. No podemos seguir un modelo anticuado de crecimiento orientado hacia el automóvil si queremos ser resilientes, sostenibles y equitativos en el futuro. Como muchos otros lugares del país, nos enfrentamos a problemas y tendencias nuevos y diferentes que afectan nuestro futuro:

- crecimiento débil del salario y del empleo debido a interrupciones económicas, competencia regional y mayores costos de vida;
- inequidades raciales y económicas persistentes;
- cambios demográficos significativos que resultan en un aumento de la diversidad, menor tamaño de la familia y un envejecimiento de la población;
- cambios sociales relacionados con un aumento en el aislamiento social y cambios en el estilo de vida; y
- cambios dramáticos de la innovación tecnológica y el cambio climático.

Como lo demuestran el [Informe de problemas](#) y la sección “Tendencias y desafíos” de este Plan, estos problemas están interconectados y se superponen de muchas maneras. El crecimiento económico débil continuo limitará gravemente nuestra capacidad de abordar todos los demás problemas identificados en este Plan, ya que la mayoría de ellos requieren nuevas y mayores inversiones en nuestra infraestructura y servicios públicos. Un crecimiento económico débil o una recuperación económica que no beneficiará igualmente a todos los segmentos de nuestra población dividirá y segregará aún más nuestra sociedad, concentrando aún más la pobreza en ciertas partes del condado.

Estos pueden no ser nuevos problemas, pero lo nuevo o diferente es su contexto y entorno: físico, demográfico, social, tecnológico, económico y ambiental. Algunos de estos problemas han sido reforzados, o incluso creados, por nuestros planes y acciones públicos y privados anteriores. Por lo tanto, necesitamos actualizar nuestro enfoque y nuestras herramientas para abordarlos.

Por ejemplo, debemos producir diferentes tipos de vivienda porque nuestros tamaños de hogares son más pequeños y nuestras preferencias culturales y de estilo de vida han evolucionado. Necesitamos volver a examinar cómo planificamos el comercio minorista y otros servicios, ya que el comercio digital está dificultando la supervivencia de muchos minoristas locales e independientes. No tenemos tierra disponible para más subdivisiones suburbanas, por lo que necesitamos cambiar la forma en que diseñamos nuestras comunidades y nuestra red de transporte para adaptarnos al nuevo crecimiento. Incluso si tuviéramos más tierras para expandir, el patrón actual de desarrollo no es deseable, ya que afecta nuestra calidad de vida y degrada el entorno natural. Seguir confiando en los vehículos motorizados como el modo predominante de viajar aumentará las millas recorridas de nuestros vehículos, lo que significa más emisiones de gases de efecto invernadero, mayor costo de los servicios públicos, menor acceso a los servicios e interacción social para los adultos mayores y los pobres, y más tiempo a permanecer en el tránsito. En cuanto a las viviendas, el ritmo actual de la lenta producción de viviendas y los costos en aumento empeorarán la crisis de asequibilidad de las viviendas, y dificultarán la atracción de trabajadores, empresarios y empleadores talentosos.

El desafío principal de la planificación y el uso de la tierra en la actualidad no es la cantidad de capacidad de desarrollo disponible basada en los detalles técnicos de la zonificación y otros controles (hay suficiente capacidad teórica para adaptarse al crecimiento proyectado), sino que si es el tipo correcto de crecimiento en el lugar correcto y si tenemos los mecanismos y las herramientas

adecuados para que suceda de maneras que ayuden a nuestras comunidades a prosperar mientras minimizamos las externalidades negativas asociadas con el desarrollo de la tierra.

Thrive Montgomery 2050 propone ciertos elementos fundamentales que hacen que los lugares sean resilientes y sostenibles, y han demostrado ser notablemente consistentes con el tiempo. Son el urbanismo y las comunidades completas, el desarrollo compacto y la transitabilidad, y la accesibilidad para peatones. El Plan se basa en estos elementos para establecer un marco para la próxima generación del desarrollo de nuestro condado. El objetivo es crear comunidades completas que sean diversas y que puedan proporcionar los servicios más esenciales a 15 minutos a pie, en bicicleta o en automóvil. El Plan lo llama la vida a 15 minutos.

La idea de comunidades completas con una vida a 15 minutos es la respuesta de uso de la tierra a muchos de los problemas que enfrentamos hoy en día, incluida la segregación racial y económica de nuestras comunidades, la asequibilidad de la vivienda y el aumento de las emisiones de gases de efecto invernadero de las millas recorridas por los vehículos. Lo más importante es que nuestros vecindarios deben reflejar nuestra diversidad en la composición demográfica y étnica; el rango de ingresos; y los servicios y comodidades públicos y privados adecuados.

### Urbanismo y comunidades completas

Este plan utiliza el término “urbanismo” como abreviatura para un conjunto de ideas que dan forma a los lugares donde las personas se reúnen para llevar a cabo el comercio, tener interacción social y participar en actividades intelectuales y culturales, al tiempo que minimizan o mitigan las externalidades negativas (como los impactos ambientales). Se centra en la idea de lo que une a las personas, independientemente del tamaño del asentamiento: urbano, suburbano o rural. Abarca los tres aspectos fundamentales que son esenciales para crear excelentes lugares y comunidades prósperas:

- una forma compacta de desarrollo;
- diversos usos y tipos de edificios; y
- redes de transporte que aprovechan y complementan los lugares que tienen estos dos atributos.

Una forma compacta de desarrollo es lo opuesto a la dispersión: utiliza la idea de un pueblo o un centro de la ciudad con lugares de comercio y reunión como el centro de una comunidad. La forma compacta de desarrollo coloca a los edificios juntos. Fomenta diversos usos, como tiendas minoristas, viviendas, oficinas, espacios abiertos y otros servicios ubicados uno cerca del otro, así como la diversidad dentro de cada tipo de uso. También significa hacer hincapié en el diseño de edificios y calles para alentar la caminata, el ciclismo y el tránsito en lugar de un automóvil. Ya sea en entornos urbanos, suburbanos o rurales, la densidad y la escala del desarrollo compacto pueden variar para reflejar el carácter deseado de la comunidad.



Figura 38: Elementos de las comunidades completas: forma compacta, usos diversos y tipos de edificios y transporte.

Cuando se diseña adecuadamente, el desarrollo compacto proporciona varias ventajas sobre la dispersión suburbana, incluido el uso eficiente de la tierra, más áreas naturales para la recreación y preservación, la reducción de los viajes en automóviles, un aumento de la caminata y el ciclismo, y una reducción de los gastos de construcción y mantenimiento de la infraestructura. Por ejemplo, la reducción de los viajes automotrices combinada con una forma compacta de desarrollo y una combinación de usos y tipos de viviendas ayudará a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y la escorrentía de aguas pluviales. Las viviendas de diferentes tamaños y tipos asequibles para una variedad de ingresos dentro de la misma área asegurarán que las personas de diversos niveles de ingresos puedan vivir y trabajar en la misma comunidad. A su vez, este equilibrio produce vecindarios y escuelas más integrados desde el punto de vista racial y socioeconómico.



Figura 40: Pike & Rose en White Flint, antes y después de la remodelación

**La remodelación del centro comercial de 8.78 acres con viviendas, tiendas, oficinas y espacios abiertos redujo la escorrentía de aguas pluviales en un 77%.**

Aplicar la idea de urbanismo al crecimiento en el condado de Montgomery significa enfocar el crecimiento en menos lugares en lugar de dispersarlo, es decir, evitar la dispersión. Este enfoque mantiene lo que ha hecho que el condado de Montgomery sea atractivo, a la vez que se basa en estas cualidades y corrige errores pasados de la planificación centrada en automóviles y sus efectos perjudiciales en el medioambiente, la equidad racial y la cohesión social.

### **Red de transporte para complementar las comunidades completas**

El tránsito y el uso de la tierra son dos lados de la misma moneda. No podemos resolver nuestros problemas de tránsito sin abordar primero el uso de la tierra; y una red de transporte adecuada debe apoyar el uso de la tierra. Si bien las comunidades completas son la propuesta del Plan para refinar el uso de la tierra del condado, alejarse de una red de transporte dominada por automóviles al tránsito y la accesibilidad para peatones como el modo preferido de viaje, es el lado del transporte de esa ecuación. Al enfocarnos en trasladar a más personas de manera segura y eficiente, podemos satisfacer nuestras necesidades de desplazamiento futuras, proporcionar un acceso equitativo a empleos y otros destinos para las comunidades de bajos ingresos y reducir las millas recorridas de nuestros vehículos para alcanzar nuestros objetivos de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.

El concepto de desplazamiento no automotor debe lograrse en todas las escalas: local, de todo el condado y regional. Entidades de planificación regional como el Consejo Metropolitano de Gobiernos de Washington (Metropolitan Washington Council of Governments, MWCOCG) y la Junta Regional de Transporte están trabajando para mejorar la red de transporte regional. El excelente tránsito regional debe estar vinculado al tránsito local igualmente eficiente con un alto número de pasajeros. Si la mayoría de las personas tienen que conducir a la estación de metro o a una parada de autobús para acceder al transporte público, los beneficios del transporte público disminuyen (consulte el análisis del problema de la primera milla/última milla en “Enfoque en el tránsito y la accesibilidad para peatones” en el capítulo Viajes seguros y eficientes). Por lo tanto, se debe dar prioridad a la colocación de trabajos, escuelas y tiendas minoristas a una distancia cercana de los hogares. Dado que no es práctico para todos vivir cerca de su trabajo, la siguiente prioridad es hacer que los trabajos y las casas sean accesibles mediante un transporte conveniente y confiable. Las comunidades completas con vida a 15 minutos dependen de la integración de las diversas piezas de este rompecabezas.

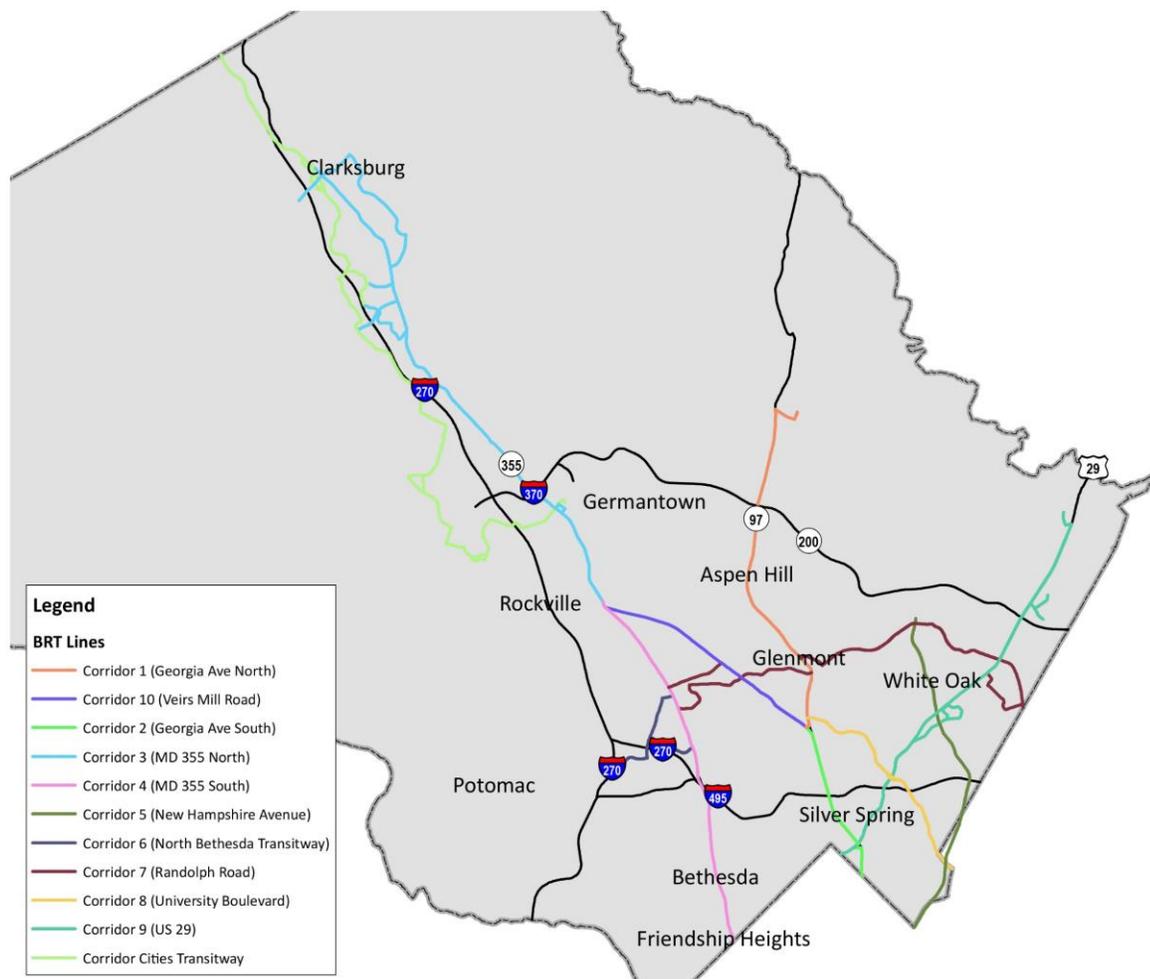


Figura 42: Mapa del sistema de transporte rápido en autobús (Bus Rapid Transit, BRT)

## TRES RESULTADOS GENERALES

Thrive Montgomery 2050 guiará las decisiones de política e inversión durante décadas. Tres amplios resultados forman un [marco estratégico](#) para este Plan y representan el condado que Thrive Montgomery 2050 ayudará a lograr. Las tendencias, como los cambios demográficos, las fuerzas económicas, las innovaciones tecnológicas y el cambio climático tendrán un impacto en estos resultados.

**Salud económica:** Nuestra calidad de vida depende de la capacidad de atraer y retener a los empleadores y a los empleados que necesitan. Queremos una economía diversa, resiliente y competitiva apoyada por la atracción de los principales empleadores, la mejora de nuestros campus federales, el fomento de las pequeñas empresas y la innovación, y la atracción y retención de una fuerza laboral diversa y de alta calidad. Una economía sólida es esencial a fin de brindar apoyo financiero para reconstruir nuestra infraestructura, brindar los servicios necesarios para una población envejecida y diversa, y abordar los problemas de desigualdad y las amenazas del cambio climático.

**Equidad:** Queremos que el condado de Montgomery sea un lugar donde todos los residentes tengan igual acceso a una vivienda accesible, alimentos saludables, empleo, transporte, educación y mucho más. La diversidad racial y étnica ha superado el crecimiento de la población general del condado desde la década de 1990, y se proyecta que la proporción de personas de color alcance el 73% en el 2045. Debemos adoptar nuestra creciente diversidad racial y étnica como una fortaleza social y económica, y asegurarnos de no quedar separados en nuestros enclaves étnicos seguros y evitar el contacto con “otros”.

**Resiliencia ambiental:** Utilizaremos las mejores estrategias para luchar contra el cambio climático y otros eventos inesperados, y continuaremos preservando nuestros recursos naturales. El cambio climático amenaza tanto a los humanos como a los recursos ambientales. Los impactos del cambio climático ponen en peligro los sistemas alimentarios, la propiedad y la infraestructura con efectos dominó que obstaculizan el comercio e imponen costos adicionales a las empresas y los residentes, así como la pérdida de especies y la interrupción de los ecosistemas naturales. Las comunidades desfavorecidas se ven perjudicadas desproporcionadamente por estos impactos.

## TEMAS PRINCIPALES

Surgieron varios temas críticos de nuestras conversaciones comunitarias, investigación y análisis sobre el cambio necesario para que el condado de Montgomery prospere en el futuro. Estos temas forman la base de las recomendaciones de Thrive Montgomery 2050.

### Comunidades completas a través de una forma compacta de desarrollo y urbanismo

Una forma compacta de desarrollo y urbanismo es esencial para crear comunidades completas. Una combinación de tamaños de lotes y tipos de edificios creará más opciones de vivienda para diversos niveles de ingresos y composiciones del hogar, creando más diversidad socioeconómica y racial a nivel del vecindario. Un desarrollo más compacto fomentará el tránsito, la caminata y el ciclismo como los modos predominantes de desplazamiento y mejorará los esfuerzos para estilos de vida activos y la conexión social. La forma compacta de desarrollo, junto con la reducción de los viajes de automóviles, techos verdes y otras técnicas de gestión de aguas pluviales y la conservación continua de la Reserva Agrícola, ayudará a lograr la sostenibilidad y la resiliencia ambiental.

Presente



Futuro

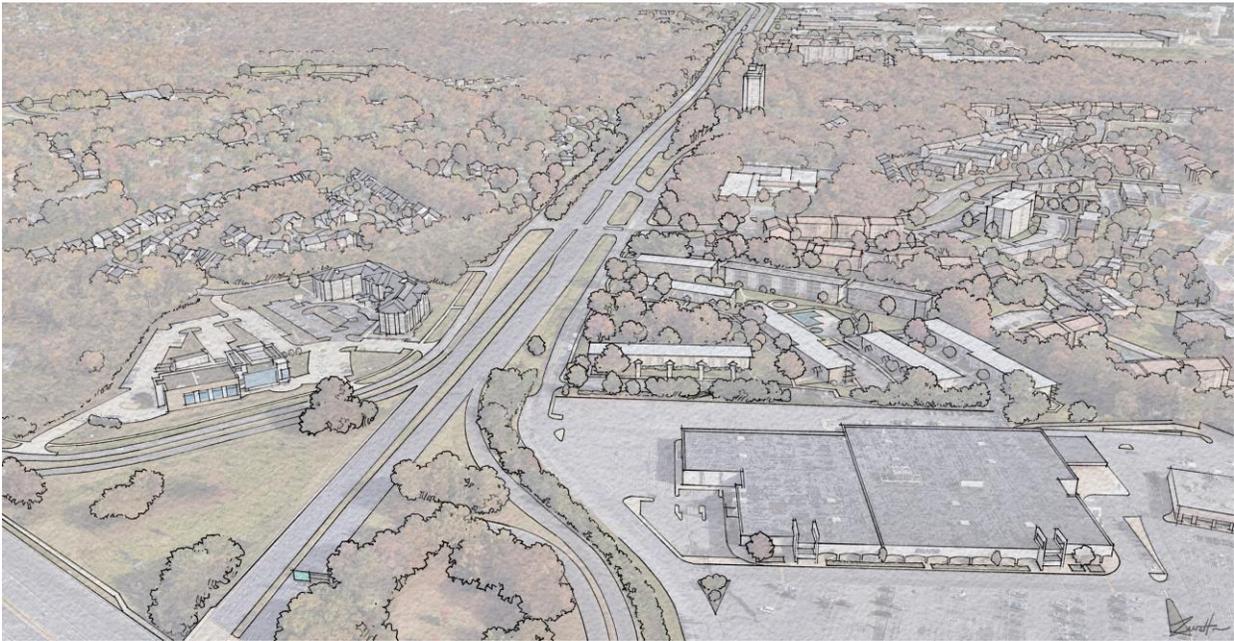


Figura 44: Las comunidades completas a lo largo de los principales corredores de tránsito pueden proporcionar una variedad de opciones de vivienda y proporcionar múltiples opciones de viaje para conectarse con destinos locales y regionales.

### Los corredores son el lugar para el nuevo crecimiento

La concentración de todo nuevo crecimiento a lo largo de los corredores existentes y planificados de transporte rápido en autobús (BRT) y tren facilitará la transformación de estas arterias de tránsito inseguras en conectores seguros y atractivos de vecindarios con una combinación de usos y una variedad de tipos de edificios residenciales y comerciales. Esta densidad adicional requerirá un cambio en los vecindarios unifamiliares existentes a través de la introducción de viviendas “intermedias”, como dúplex, triplex, casas adosadas, unidades para vivir y trabajar, y pequeñas estructuras multifamiliares en áreas donde es apropiado un grado moderado de intensificación. También proporcionará más servicios de vecindario a esos vecindarios unifamiliares y proporcionará la densidad necesaria para permitir la expansión de las opciones de tránsito. Igualmente útiles como oportunidades de conexión, debemos mejorar y conectar los corredores de crecimiento con senderos en los corredores del valle de arroyos en sus intersecciones para expandir las opciones de transporte activo a través de la caminata y el ciclismo.





Colesville Road (Route 29) mirando hacia el este desde su intersección con New Hampshire Avenue, actualidad



Colesville Road (Route 29) mirando hacia el este desde su intersección con New Hampshire Avenue, posible futuro



Georgia Avenue mirando hacia el sur desde Evans Parkway Neighborhood Park, actualidad



Georgia Avenue mirando hacia el sur desde Evans Parkway Neighborhood Park, posible futuro

### Comenzar a planificar para las personas en lugar de planificar para los automóviles

El tránsito, la caminata y el ciclismo son clave para lograr los tres resultados principales de Thrive Montgomery 2050 de una economía sólida, la equidad y la resiliencia ambiental. El condado de Montgomery debe concentrarse en trasladar a las personas de manera segura mediante la comodidad de los automóviles mientras prioriza la caminata y el ciclismo como una forma de transporte y una oportunidad de ejercicio. Esto va de la mano con la idea de comunidades completas y una forma compacta de desarrollo para tener más de nuestros destinos cercanos, reduciendo nuestra dependencia de los automóviles como el principal modo de viajar. Además de mover a más personas con una huella más pequeña, el uso del tránsito también fomenta más caminatas y una mayor interacción social.



### Erradicar las emisiones de gases de efecto invernadero

Una gama más amplia de tipos de viviendas, particularmente edificios multifamiliares con unidades más pequeñas, paredes compartidas y proximidad a una variedad de destinos en bicicleta o a pie, contribuirá a reducir el consumo de energía y las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI). Reducir las millas de nuestros vehículos recorridas al aumentar el uso del transporte público es la mejor manera de eliminar nuestras emisiones de GEI relacionadas con el transporte. En el condado de Montgomery en el 2015, el transporte representó el 41% de las emisiones de GEI, después de que los edificios residenciales y comerciales se combinaran en un 51%.<sup>6</sup>

#### ¿Qué propone Thrive Montgomery 2050 con respecto a la zonificación unifamiliar?

Las comunidades del condado de Montgomery tienen diversas necesidades de vivienda: asequibilidad, tamaño y tipo de vivienda, y proximidad al transporte público. También tenemos una brecha en la oferta de viviendas que continuará en el futuro. Thrive Montgomery 2050 propone aumentar la producción de diferentes tipos de viviendas cerca del tránsito, incluso en zonas unifamiliares existentes. Este es un paso importante para abordar las desigualdades pasadas en la elección de viviendas, al mismo tiempo que crea más opciones para viviendas asequibles y accesibles. Específicamente, Thrive Montgomery 2050 recomienda aumentar las densidades a lo largo de los corredores, especialmente aquellos que reciben servicio de tránsito. Estas densidades deben ser proporcionales al contexto de las áreas circundantes. En algunos casos, esto implicará mayores densidades en áreas que históricamente se han caracterizado por viviendas unifamiliares y podrían incluir dúplex, triplex y pequeños edificios multifamiliares.

#### Ofrecer viviendas accesibles para todos los niveles de ingresos

La accesibilidad y asequibilidad de la vivienda es un problema económico y de equidad. A menos que aumentemos nuestra oferta de viviendas para dar cabida a los 200,000 nuevos residentes proyectados que se mudarán al condado para el 2045, nuestras comunidades existentes se volverán más costosas, menos diversas e integradas, y será difícil atraer y retener una fuerza laboral calificada.

El condado de Montgomery necesita una estrategia multifacética para lidiar con la crisis de la asequibilidad de las viviendas, incluyendo formas de aumentar la oferta de todo tipo de viviendas para ejercer presión descendente sobre los precios y alquileres de las viviendas. Una mayor variedad de tipos de viviendas, como dúplex, triplex y la construcción multifamiliar de media altura, es crucial para reducir la dependencia de un grupo de tipos de viviendas definidos de manera estrecha, como viviendas unifamiliares, casas

adosadas y viviendas multifamiliares de gran altura.

<sup>6</sup> Inventario de gases de efecto invernadero del condado, Departamento de Protección Ambiental del Condado de Montgomery, 2018. <https://www.montgomerycountymd.gov/green/climate/ghg-inventory.html>



Figura 46: Un dúplex es una estructura residencial que tiene dos unidades.

### Lograr la evolución de los vecindarios unifamiliares cercanos al tránsito

Los vecindarios unifamiliares cerca de centros de empleo y transporte público necesitan tener una mayor combinación de tipos de viviendas que ofrezcan opciones menos costosas para nuestra creciente población y para los residentes existentes, lo que hace que nuestras comunidades sean más asequibles y equitativas. Esto requerirá una revisión integral de los impedimentos para aumentar la oferta de viviendas; una voluntad para cambiar las políticas actuales cuando sea necesario, como reexaminar nuestra zonificación y otros controles para crear una mayor combinación de tipos de vivienda en comunidades nuevas y existentes; y una aceptación por parte de todos de que más viviendas y nuevos residentes son un beneficio para el condado y la región.



### Justicia racial y equidad

Un próspero condado de Montgomery es un condado diverso. La diversidad es un activo que agrega riqueza cultural al condado y promueve la competitividad económica del condado, atrayendo a empresas y residentes que prefieren comunidades diversas e inclusivas. Si bien el condado se enfrenta a recursos fiscales restringidos, debemos asegurarnos de que las comunidades de color existentes y nuevas reciban una participación equitativa de servicios e inversiones como educación de alta calidad, capacitación laboral y otras oportunidades. Abordar la desigualdad y



la segregación racial requerirá un entendimiento común de que todos estamos conectados y que compartimos un interés en cómo crecemos en el futuro. Las recomendaciones relacionadas con la equidad del plan: se enfocan en abordar el uso de la tierra y los factores relacionados con el desarrollo que causan o exacerbaban algunas de las desigualdades raciales y económicas del condado y producen fragmentación y aislamiento social. Las recomendaciones también están diseñadas para mejorar la planificación, la toma de decisiones y la asignación de recursos a fin de lograr comunidades justas e integradas desde el punto de vista racial.

### Excelente diseño y la importancia del lugar

La planificación se trata de crear comunidades prósperas y mejorar los excelentes lugares, tanto en el ámbito público como en el desarrollo privado. Con un énfasis en el desarrollo compacto, los lugares atractivos y bien diseñados son cruciales para crear comunidades completas con edificios y espacios abiertos de belleza duradera que son sostenibles, fomentan el compromiso social, promueven la comunidad y funcionan de manera eficaz para crear valor económico y un sentido de pertenecer.



### Soluciones y estrategias regionales

El condado de Montgomery es parte de dos grandes regiones, las áreas metropolitanas de Washington, DC y Baltimore, pero nos beneficiaríamos de más conexiones físicas o institucionales dentro de ellas.

La región del DC ocupa el quinto lugar entre las áreas estadísticas metropolitanas (MSA) en el producto interno bruto (PIB), lo que representa el 3% del PIB metropolitano total de los EE. UU. Aunque el condado no se considera oficialmente parte del MSA de Baltimore, también tenemos fuertes lazos con la región de Baltimore.

Cerca del 40% de los residentes del condado tienen empleos en algunos de los principales centros de empleo cercanos en Washington, DC; el norte de Virginia; y Fort Detrick, Fort Meade, Columbia, Frederick, College Park y Baltimore en Maryland. Los problemas como la falta de vivienda asequible, la competitividad económica, el transporte y el cambio climático requieren soluciones y estrategias regionales. Compartimos estos problemas con nuestros vecinos en las áreas metropolitanas de Washington, DC, y Baltimore, MD. Debemos considerar soluciones regionales para todos los desafíos y pensar en el condado de Montgomery como parte de un ecosistema más grande.

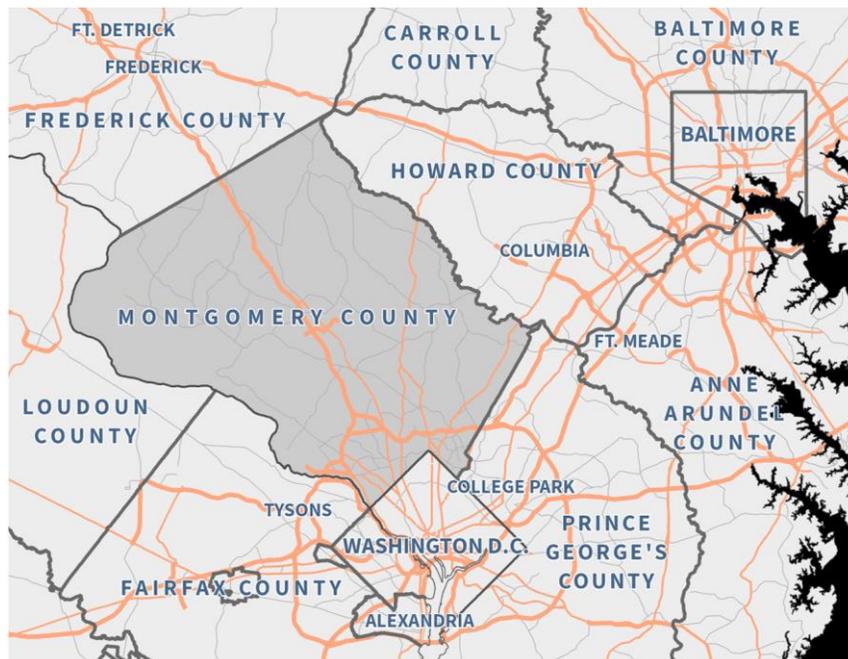


Figura 48: El condado de Montgomery es parte de las regiones metropolitanas de Washington, DC y Baltimore.

## LA VISIÓN DEL PLAN

Thrive Montgomery 2050 imagina un condado que es más urbano, más diverso y más conectado, lo que proporciona una alta calidad de vida para los residentes existentes y, al mismo tiempo, da la bienvenida a nuevos residentes y nuevas ideas.

Específicamente, el condado de Montgomery en el 2050 consiste en una red de comunidades completas conectadas por corredores vibrantes. Los centros individuales y únicos de actividad de vecindario y nodos urbanos optimizan el uso de la tierra con una variedad de tipos de vivienda y precios. Las viviendas están ubicadas cerca del transporte público, lugares de trabajo, bienes y servicios necesarios, servicios públicos y espacios de parques activos. Dos tipos de corredores conectan estas comunidades completas con el resto del condado:

1. transporte y servicios multimodales; y
2. parques verdes, valles de arroyos y senderos.

Este patrón de crecimiento y desarrollo sostenible crea múltiples beneficios para el condado de Montgomery y genera un futuro condado que es:

- **Urbano.** Gran parte del condado creció en el siglo XXI con una forma compacta de desarrollo. Algunos edificios son de mediana y gran altura, pero existe una gran cantidad de otros tipos de viviendas, como dúplex, triplex, edificios de apartamentos pequeños y viviendas de patio. La mayoría de las personas pueden vivir sin un automóvil y satisfacer las necesidades diarias a una corta distancia a pie, en bicicleta o en transporte público. Los residentes tienen fácil acceso a tiendas, escuelas, bibliotecas, centros comunitarios, parques y senderos. Varios tipos de viviendas en cada vecindario ofrecen la comodidad del envejecimiento en casa. La forma compacta de desarrollo, junto con la conservación de la Reserva Agrícola, ha demostrado ser mejor para el medioambiente, lo que da como resultado una mejor calidad del agua corriente. Los miembros de la comunidad tienen fácil acceso a alimentos saludables cultivados localmente.
- **Asequible.** El acceso a viviendas asequibles y accesibles que se alinean con cada etapa de la vida es un derecho, no un lujo. El aumento de la densidad de las viviendas puede llevar a la integración social, económica y racial de los vecindarios en cada parte del condado. Los hogares tienen menos o ningún automóvil y reducen sus millas recorridas, lo que reduce los gastos y beneficia al medioambiente. Las viviendas más cercanas a los lugares de trabajo y las opciones de tránsito seguras y asequibles ahorran tiempo y dinero, y reducen los gases de efecto invernadero.
- **Conectado.** Las personas tienen un sentido de valores compartidos y una participación en el bienestar de los demás. Los residentes se sienten bienvenidos en lugares públicos para conocer vecinos o pasar tiempo con familiares y amigos. Más lugares de reunión y conexiones reducen el aislamiento social y forman comunidades más fuertes. Con un menor tiempo de desplazamiento y viajes por necesidad, tendrá más tiempo para conectarse con la familia y la comunidad.
- **Activo.** Los residentes del condado disfrutan de un estilo de vida activo y saludable. Conectarse con el aire libre y sus vecinos aumenta su salud física y mental. Todos los residentes tienen acceso peatonal a oportunidades de participación social, actividad física y contemplación tranquila, ya sea en parques u otros espacios públicos. Los recursos naturales y construidos del condado están diseñados para fomentar la actividad física. Menos vehículos que usan energía limpia han producido una reducción drástica de las emisiones de gases de efecto invernadero.

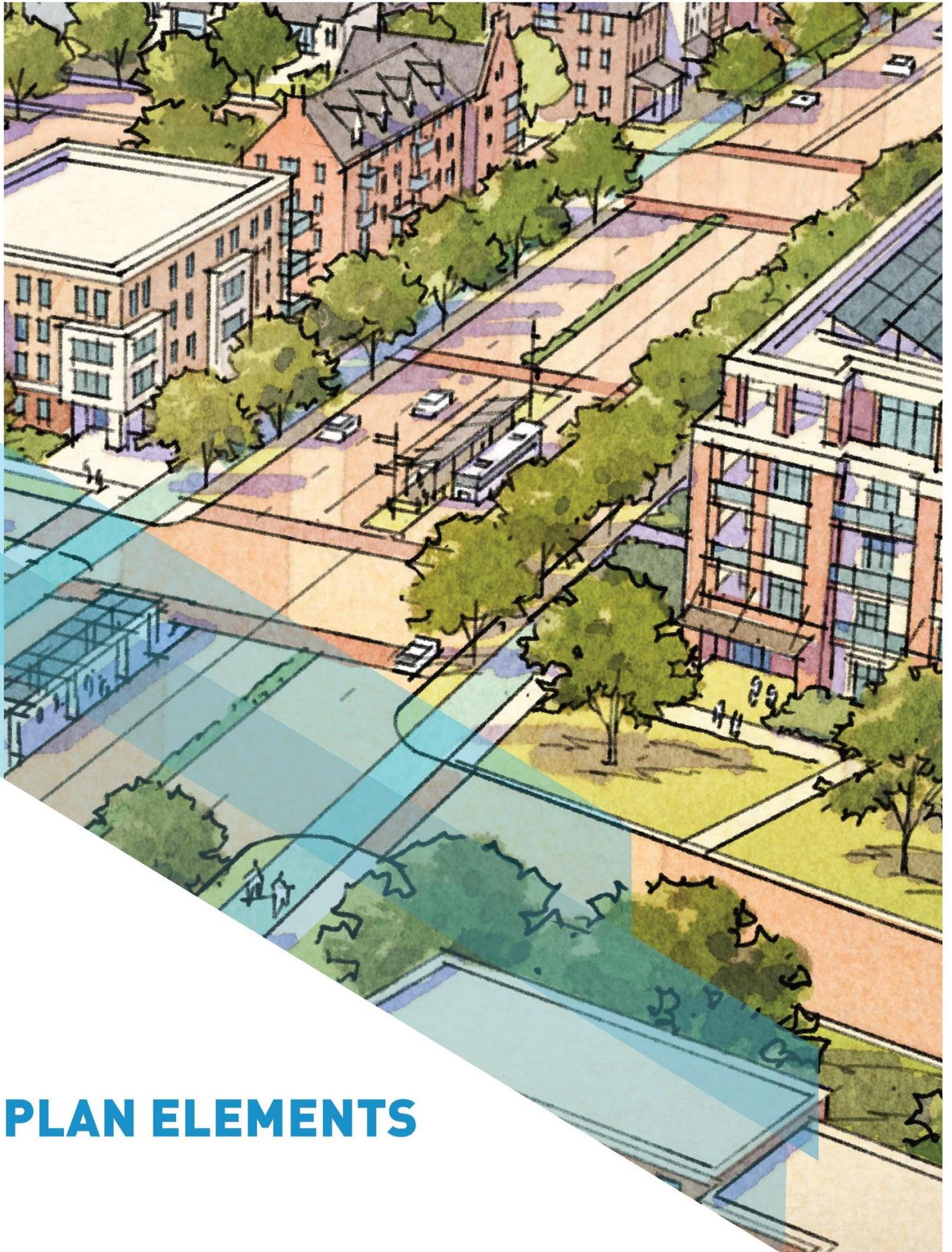
- **Seguro.** Más opciones para caminar, andar en bicicleta y transitar reducen la necesidad de un automóvil. Las vidas de los peatones se priorizan sobre la velocidad. Los vecinos se conocen y se cuidan entre sí. Una combinación de poblaciones de diferentes edades, culturas, tipos de hogares y una combinación de usos ha contribuido a reducir los delitos y a aumentar la sensación de seguridad durante el día y la noche.
- **Inclusivo.** Diversos tipos de viviendas en una combinación de puntos de precio en comunidades completas y a lo largo de corredores ferroviarios y BRT se adaptan a diversas poblaciones y ayudan a lograr la equidad e integración a escala de vecindario. Los residentes opinan sobre cómo se ven y se sienten sus vecindarios. Los planificadores involucran a todos en la toma de decisiones sobre el futuro de sus comunidades.
- **Flexible.** Los residentes tienen una variedad de opciones al seleccionar su entorno comunitario preferido y el tipo de vivienda. La mayor parte de los nuevos residentes viven en áreas urbanas más densas. Concentrar el nuevo crecimiento en áreas ya desarrolladas hace el mejor uso de la tierra y la infraestructura disponibles del condado, y ayuda a proteger el medioambiente. Las regulaciones flexibles y los controles de zonificación dan como resultado una combinación vibrante de usos residenciales y comerciales.
- **Resiliente.** Nuestra comunidad acepta la necesidad de flexibilidad y adaptabilidad para canalizar el cambio de maneras que nos fortalezcan en lugar de abrumarnos. Nuestras instituciones sociales y políticas ayudan a generar consenso en torno a las decisiones. Combatimos el cambio climático mediante la creación de desarrollos más densos cerca del tránsito, lo que resulta en la reducción de las millas recorridas de los vehículos; el uso ampliado de los servicios de tránsito; y la adopción de políticas y tecnologías ambientales innovadoras y rentables, y la conservación de la Reserva Agrícola. Nuestras acciones reducen las emisiones de gases de efecto invernadero y la contaminación del aire y el agua. El condado cumple satisfactoriamente con los desafíos y aprovecha las oportunidades relacionadas con los avances tecnológicos y los cambios culturales y económicos. Las opciones de transporte multimodal conducen a un sistema de transporte más resistente al crear redundancias durante las interrupciones.
- **Competitivo.** El condado retiene y atrae a grandes empresas, pequeñas empresas e instituciones educativas de alta calidad. Aceptamos la diversidad cultural, racial/étnica y lingüística de nuestra comunidad como una ventaja competitiva, particularmente al atraer empleadores que contratan personal que desean vivir y trabajar en una comunidad diversa. La economía progresista del condado de Montgomery ofrece una variedad de empleos estables y bien remunerados. Todos los residentes tienen la educación y las oportunidades económicas para desarrollar habilidades y obtener un trabajo que los sustente a ellos y a sus familias.
- **Inspirador.** El énfasis en el diseño, las artes y la cultura mejora la apreciación de los diversos residentes, trabajadores y visitantes del condado. El condado es un lugar emocionante y divertido que ofrece múltiples opciones para el ocio y entretenimiento. Su vibrante industria del arte y el entretenimiento es un importante contribuyente al desarrollo económico. Nuestros parques, senderos y espacios abiertos son puntos focales para la creación de lugares comunitarios y la identidad cultural, y permiten una mezcla de actividades físicas y experiencias contemplativas.

Esta visión respeta el Plan general original de 1964 “Plataformas y corredores”, con un mayor énfasis en una forma compacta de desarrollo y el papel de los corredores como lugares para crecer. Continúa protegiendo y honrando la Reserva Agrícola, un hito de planificación reconocido a nivel nacional que proporciona beneficios económicos y ambientales.

Esta visión de cómo debemos crecer en los próximos 30 años también implica hacer una serie de ajustes y mejoras en la forma en que vivimos, trabajamos, nos relacionamos y jugamos. Requerirá cambios en las leyes y regulaciones que dan forma a nuestro entorno construido. Tendremos que hacer concesiones que pueden no ser fáciles. Hacer realidad nuestra visión requerirá un compromiso sostenido durante décadas de residentes, grupos comunitarios, empresas, desarrolladores, organizaciones sin fines de lucro y el gobierno. La inacción no es una opción.



Figura 51: El revestimiento de los corredores con densidades adecuadas ofrece opciones de vivienda.



# PLAN ELEMENTS

# INTRODUCCIÓN

El Plan está organizado en ocho capítulos. Cada capítulo incluye su propio conjunto de problemas y desafíos que se abordan a través de un conjunto de visión, metas, políticas y acciones. Los problemas están entrelazados y se afectan entre sí de maneras complejas.

1. Comunidades completas
2. Conexión
3. Economía resiliente
4. Viaje seguro y eficiente
5. Asequibilidad y accesibilidad
6. Entorno saludable y sostenible
7. Crecimiento diverso y adaptable
8. Diseño, arte y cultura

La visión general y los objetivos para cada capítulo son declaraciones ambiciosas generales sobre lo que el condado de Montgomery desea lograr en los próximos 30 años. Cada capítulo también incluye políticas y acciones más detalladas para lograr estos objetivos.

- Las políticas son declaraciones de intención y proporcionan orientación continua para tomar medidas específicas para lograr los objetivos.
- Las acciones son pasos concretos con resultados o productos específicos que, de manera individual o en combinación con otras acciones, logran los objetivos y las políticas del Plan.

Muchas de estas políticas y acciones lograrán múltiples objetivos, ya que los problemas y desafíos que abordan son complejos e interrelacionados.





**COMPLETE  
COMMUNITIES**

## COMUNIDADES COMPLETAS

### Problemas y desafíos

El patrón de desarrollo actual del condado de separación de usos de tierras surgió del dominio del automóvil como el principal modo de desplazamiento. Después de la Segunda Guerra Mundial, separar las áreas residenciales de las tiendas minoristas, los servicios comunitarios, los distritos de oficinas e incluso los parques se convirtió en una práctica de planificación popular en el desarrollo suburbano.

Para muchos residentes que trabajan, los desplazamientos diarios son largos y difíciles debido a los trabajos concentrados en ciertas áreas o ubicados fuera del condado y la falta de viviendas asequibles cerca del transporte público. Nuestros automóviles contribuyen significativamente a las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), y las carreteras y los estacionamientos requeridos para viajar en automóviles contaminan nuestros arroyos y aumentan el riesgo de inundación. Nuestros vecindarios residenciales unifamiliares, diseñados para admitir el automóvil, con frecuencia no son transitables a pie, en bicicleta o accesibles, particularmente para personas con discapacidades.

Nuestros vecindarios suburbanos generalmente se definen por casas independientes unifamiliares homogéneas y a menudo carecen de lugares para caminar o andar en bicicleta, como tiendas o servicios de la esquina. Esto es en parte el resultado de las regulaciones de zonificación y subdivisión del condado y en parte debido a los convenios restrictivos y otras prácticas discriminatorias de finales del siglo XIX a mediados del siglo XX. Si bien las casas unifamiliares independientes, las casas adosadas, los apartamentos con jardín o los apartamentos de mediana a alta altura existen en el condado, rara vez coexisten. Las técnicas de zonificación, como los requisitos mínimos de tamaño de lote en vecindarios unifamiliares, crearon viviendas uniformes, lo que dio como resultado vecindarios definidos principalmente por los ingresos.

La falta de diversidad de viviendas por tipo y tamaño es un desafío significativo en nuestro condado hoy en día. Si bien el condado de Montgomery se encuentra entre los condados más diversos de todo el país, la diversidad racial y étnica general del condado no se refleja a nivel de vecindario en muchas partes del condado. El acceso a empleos mejor remunerados, vivienda y educación de alta calidad, alimentos saludables, parques, recreación y espacios abiertos, y atención médica de alta calidad y otros servicios vitales también varía drásticamente según la geografía y los datos demográficos.

La falta de diversidad de viviendas por tipo y tamaño de unidad también es una carga significativa para los adultos mayores del condado. La mayoría continuaría viviendo en el mismo vecindario donde criaron a sus familias si hubiera opciones para reducir el tamaño. Sin embargo, el patrón actual de desarrollo los obliga a continuar permaneciendo en casas más grandes que no necesitan o a mudarse a lugares alejados de sus familias y de la red de apoyo social.

Décadas de planificación, zonificación y preferencias de mercado para la vida suburbana tuvieron profundos efectos en el condado. En la actualidad, quedan pocas propiedades vacantes para adaptarse a un nuevo crecimiento. Aproximadamente el 85% del área de tierra del condado está limitado por el desarrollo existente, las limitaciones ambientales y otros factores, dejando solo el 15% de la tierra disponible para adaptarse al crecimiento (consulte el [Informe de problemas](#) para obtener detalles). El crecimiento debe cambiar de los patrones orientados a los automóviles y dependientes de los automóviles de las últimas décadas a patrones compactos, de uso mixto y multimodales, y reflejar el contexto urbano, suburbano y rural dentro del condado.

## Visión para las comunidades completas

Para el año 2050, el condado de Montgomery ya no se desarrolla en torno al uso de automóviles. En cambio, el condado está compuesto por una serie de comunidades completas centradas en las personas, cada una diseñada para reflejar su contexto urbano, suburbano o rural. Aunque las comunidades completas en centros urbanos se ven y se sienten diferentes de las de los vecindarios suburbanos o pueblos rurales, cada comunidad completa comparte características definidas que contribuyen a una alta calidad de vida diaria, independientemente de la ubicación. Las comunidades completas incluyen un entorno construido con una mezcla de usos; diversidad de viviendas para todas las edades y capacidades; y parques, senderos y espacios abiertos donde las personas de diferentes orígenes pueden reunirse, estar activas y vivir estilos de vida saludables. Cada comunidad completa permite un acceso seguro y cómodo a pie, con ruedas y en bicicleta a destinos, e integra la naturaleza, el arte y la cultura en sus calles, edificios e infraestructura. Las comunidades completas también brindan acceso a alimentos, atención médica, educación y transporte público. Las comunidades completas son equitativas, anclan una economía fuerte y funcionan de manera sostenible para mitigar los impactos del cambio climático. Los residentes adoran las comunidades completas como lugares para prosperar para las generaciones venideras.

## Comunidades completas que alcanzan múltiples objetivos

El concepto de las comunidades completas es un componente crítico de Thrive Montgomery 2050. Infunde todos los demás temas del Plan general y sienta las bases para un futuro más sostenible y equitativo. Las comunidades completas se caracterizan por una forma compacta de desarrollo con una variedad de usos y tipos de vivienda asequibles para una variedad de ingresos, que es esencial para abordar el aumento de la desigualdad en nuestra sociedad. El concepto también fomenta más la caminata, el andar en bicicleta y el uso del transporte público para abordar el cambio climático a nivel del vecindario. (Vea más sobre la forma compacta de desarrollo en el capítulo Crecimiento diverso y adaptable). Crear comunidades completas con más personas cerca de parques, supermercados, cafeterías, escuelas, bibliotecas u otros servicios y comodidades locales proporciona lugares más vibrantes y animados, y también fomenta un estilo de vida más activo, aumenta la interacción social y reduce nuestra huella de carbono.

Las comunidades completas serán étnica, racial y económicamente diversas, e incluirán una combinación de tipos de viviendas, usos, comodidades y servicios accesibles a pie, en bicicleta y en el transporte público. Las comunidades completas en áreas urbanas, suburbanas y rurales tendrán características distintivas únicas para cada comunidad y se basarán en factores, como el tamaño de la comunidad, la proximidad al transporte público, los parques y las instalaciones públicas, la variación en las características físicas, como la topografía y los recursos ambientales, y la historia única y la forma de construcción de cada vecindario.



Las comunidades completas en áreas urbanas incluirán cada elemento necesario para apoyar la vida

diaria a una distancia de 15 minutos a pie, con una combinación de usos y desarrollo comercial y residencial de alta densidad cerca de las estaciones de Metrorail y Purple Line. Las comunidades completas en las áreas suburbanas se ubicarán alrededor y cerca de las estaciones de tránsito rápido de autobuses (BRT) y MARC, y respaldarán una combinación de usos, así como viviendas de densidad moderada, incluidos tipos como dúplex, triplex y edificios multifamiliares de baja altura. Las comunidades completas en comunidades suburbanas y rurales contarán con el apoyo del microtránsito y se caracterizarán por una variedad de usos, servicios y tipos de vivienda para satisfacer las necesidades diarias.

Actualmente, muchos lugares en el condado tienen elementos de comunidades completas. La ciudad de Kensington es un ejemplo de una comunidad completa en un área suburbana. Tiene una diversidad de tipos de viviendas que van desde viviendas unifamiliares hasta viviendas multifamiliares y para personas de la tercera edad, una diversidad de servicios y comodidades que incluyen oficinas, vecindarios que prestan servicios a tiendas minoristas y servicios, parques y una estación de trenes, todo a corta distancia. Sin embargo, sus desafíos incluyen calles inseguras para caminar y andar en bicicleta y viviendas costosas. Lyttonsville tiene algunos elementos de una comunidad completa, que incluyen un centro comercial, restaurante, parque y una escuela primaria. La ciudad de Damascus es un ejemplo de una comunidad rural, que ofrece algunas de las características de una comunidad completa.

Dado que la mayor parte del condado ya está construida, la creación de comunidades completas significa modernizar nuestros vecindarios existentes para adaptarse a nuevos usos, tipos de vivienda, servicios y comodidades, y crear conexiones transitables a pie y en bicicleta donde no existen en la actualidad. La implementación de comunidades completas llevará tiempo y nos exigirá que reevaluemos algunos de nuestros valores, prioridades y prácticas de larga data, incluida la preservación y protección de zonas unifamiliares independientemente de su contexto y ubicación. También debemos considerar oportunidades futuras para hacer que nuestras comunidades sean completas a medida que cambian las circunstancias. La dinámica actual del mercado, por ejemplo, no es compatible con las tiendas de la esquina y las cafeterías en ubicaciones más pequeñas, fuera de la carretera principal. Pero a medida que más personas trabajan de forma remota, puede aumentar la demanda de cafeterías del vecindario e incluso lugares de trabajo locales (como espacios de trabajo compartidos en lugares más urbanos) a los que las personas pueden acceder caminando, en bicicleta o en el transporte público. Al mismo tiempo, estos lugares de reunión en el vecindario también podrían abordar la necesidad de interactuar y socializar con los demás.

## Objetivos, políticas y acciones

### **Objetivo 1.1: Reacondicionar las comunidades existentes y crear nuevas comunidades donde las personas puedan satisfacer sus necesidades diarias caminando, en bicicleta o en el transporte público.**

Política 1.1.1: Permitir y alentar una variedad de usos dentro de las comunidades, con suficiente densidad para hacer que estos usos sean viables, de modo que las personas puedan experimentar la vida a 15 minutos. Todos los residentes deben tener la oportunidad de vivir, trabajar, divertirse, hacer ejercicio, comprar, aprender y hacer uso de las comodidades y los servicios públicos a una distancia de 15 minutos a pie o en bicicleta.

Acción 1.1.1.a: Iniciar un Plan maestro funcional de comunidades completas para evaluar las necesidades y brechas del vecindario en los usos/servicios que darían como resultado una amplia gama de comunidades completas en todo el condado dentro del contexto urbano, suburbano y rural.

Política 1.1.2: Iniciar planes maestros, sectoriales y de corredores para analizar y aplicar las comunidades completas a escala de vecindario. Identificar estrategias para aumentar la diversidad general del vecindario y mejorar las áreas de uso único a través del uso de la tierra, el transporte, el espacio público y las mejoras de diseño urbano. Integrar los sistemas naturales y construidos que son necesarios para lograr comunidades completas.

Acción 1.1.2.a: Revisar y modificar las categorías y los requisitos de zonificación en la Ordenanza de Zonificación del Condado de Montgomery según sea necesario para adaptarse a una variedad de usos y densidades dentro de las comunidades completas.

Política 1.1.3: Priorizar la caminata y el ciclismo como el modo de transporte de mayor prioridad en las comunidades y las necesidades de infraestructura más críticas a través de planes maestros, desarrollo futuro y financiamiento del condado de proyectos de infraestructura del Programa de mejoras de capital (Capital Improvements Program, CIP).

Política 1.1.4: Crear diversidad en los tipos de viviendas al permitir edificios residenciales de diversas densidades y tipos adecuados para su contexto urbano, suburbano y rural para las personas en cada fase de la vida.

Acción 1.1.4.a: Fomentar el [Estudio de viviendas intermedias](#) mediante la identificación de opciones y estrategias de implementación para aumentar la variedad y la densidad de los tipos de viviendas en áreas zonificadas para viviendas unifamiliares separadas y semiadossadas, particularmente en áreas ubicadas a 15 minutos a pie o en bicicleta del transporte rápido en autobús (BRT) y tren.

Política 1.1.5: Fomentar la ubicación conjunta de servicios esenciales, como escuelas, clínicas médicas, guarderías, bibliotecas y centros recreativos dentro de las comunidades para hacer que el acceso a los servicios públicos y las comodidades sea más conveniente y accesible a pie y en bicicleta desde el hogar.

Acción 1.1.5.a: Implementar un diseño escolar innovador en parcelas de tierra más compactas y en edificios reutilizados de manera adaptable para promover escuelas transitables.

**Objetivo 1.2: Orientar las comunidades alrededor de los convenientes lugares de reunión social accesibles para los residentes del vecindario a pie y en bicicleta.**

Política 1.2.1: Ubicar y diseñar edificios públicos, incluidos parques, bibliotecas, centros recreativos y escuelas, como lugares donde se alienta la reunión social. Promover la caminata y el ciclismo hasta los lugares de reunión. Garantizar que la arquitectura y el diseño del sitio sean de naturaleza cívica y promover la reunión social.

Acción 1.2.1.a: Trabajar con las agencias pertinentes del condado para desarrollar manuales de mejores prácticas que maximicen los beneficios públicos de las instalaciones públicas existentes y nuevas a través de la ubicación conjunta, la reurbanización, la consolidación, la redistribución, las asociaciones y un enfoque en la excelencia en el diseño.

Política 1.2.2: Promover la excelencia en el diseño de edificios públicos a través de programas como competencias de diseño y financiamiento prioritario en el presupuesto del CIP.

Política 1.2.3: Preservar y apoyar sitios y lugares de reunión únicos que mejoren el carácter del vecindario y reflejen la cultura local. Reconocer y conectar físicamente las comunidades completas con su pasado a través de la preservación y la creación de lugares en sitios históricos y

culturales, especialmente en lugares donde el pasado se cruza con la experiencia de comunidades históricamente marginadas.

**Objetivo 1.3: Promover estilos de vida activos al hacer de los parques y espacios abiertos un elemento central de la comunidad.**

Política 1.3.1: Asegurar que todas las personas en las comunidades urbanas y suburbanas tengan acceso a parques o espacios públicos que brinden oportunidades de actividad física intensa, participación social y contemplación tranquila o conexiones con la naturaleza a una distancia cómoda de 15 minutos a pie de sus hogares.

Política 1.3.2: Emplear el [Plan maestro funcional de espacios públicos energizados](#) para identificar oportunidades para nuevos parques o espacios abiertos, tales como tierras de propiedad pública, adquisición de propiedades o asociaciones público-privadas para servir de manera más equitativa a las comunidades con acceso limitado a parques y espacios públicos.

**Objetivo 1.4: Distribuir equitativamente los beneficios de la planificación del uso de la tierra y la inversión pública y privada en todo el proceso. Asegurarse de que ninguna comunidad se vea perjudicada por una participación desproporcionada de impactos adversos de futuras decisiones e inversiones en el uso de la tierra.**

Política 1.4.1: Eliminar los impactos desproporcionados y adversos en las comunidades de las políticas de uso de la tierra y las inversiones de capital.

Acción 1.4.1.a: Desarrollar orientación para llevar a cabo un análisis del impacto de la equidad racial y la justicia social al planificar, diseñar y presupuestar nuevas instalaciones comunitarias, como bibliotecas, centros recreativos, escuelas, parques e infraestructura pública, para determinar si la nueva comodidad será accesible para los residentes cercanos de todos los orígenes y reducirá cualquier desigualdad existente en el acceso.

Política 1.4.2: Promover la equidad racial y la justicia social en planes maestros, estudios y proyectos.

Acción 1.4.2.a: Desarrollar métricas para monitorear la implementación de recomendaciones que promuevan la equidad racial y la justicia social y medir los resultados.



**CONNECTEDNESS**

# CONEXIÓN

## Problemas y desafíos

Los seres humanos innatamente desean conectarse con otras personas. El compromiso social y la participación en la vida comunitaria y cívica son fundamentales para nuestro bienestar. Sin embargo, los patrones de uso de la tierra; los estilos de vida y entornos de trabajo; la dependencia de automóviles; el aislamiento causado por la pobreza, la edad y las diferencias lingüísticas; y menos espacios de reunión pública tradicionales limitan nuestra capacidad de conectarnos entre nosotros. La polarización en la sociedad actual, caracterizada por una falta de confianza en el gobierno, las instituciones cívicas y otros grupos sociales y étnicos; y el temor al cambio, puede vincularse con la forma en que nos concebimos a “nosotros” y construimos nuestras comunidades. Según *Design for Health* (Diseño para la salud) de la Universidad de Minnesota, “los estudios indican que las diferentes medidas de capital social (p. ej., aumento de los niveles de confianza, participación política, conocer los vecindarios propios, participar en una protesta, votar en elecciones, etc.) están respaldadas por diferentes entornos construidos.”<sup>7</sup>

Nuestro sentido de conexión y participación en la vida comunitaria se encuentra en los niveles más bajos de todos los tiempos, al igual que la confianza mutua y en el gobierno y otras instituciones. Los lugares donde vivimos, trabajamos, nos conectamos y divertimos no siempre facilitan y fomentan la interacción social y la aceptación de todos los miembros de la comunidad. Estamos perdiendo nuestros lugares de reunión tradicionales, como ferreterías locales, librerías, lugares de culto y otros lugares de interacción social. Incluso cuando hay destinos de este tipo cerca, no son de fácil acceso, excepto al conducir. Tanto el sector privado como el público están avanzando hacia la consolidación de lugares privados en instalaciones más grandes en menos lugares. Esto incluye centros comerciales e instalaciones públicas, como centros recreativos, bibliotecas y otras comodidades. Los ahorros en los costos a menudo impulsan esta consolidación, pero resultan en menos oportunidades de conexión. Esto refuerza el patrón de desarrollo ya disperso con un impacto significativamente mayor en las poblaciones de bajos ingresos y los ancianos que no poseen automóviles o ya no pueden conducir.

Si seguimos construyendo como lo hemos hecho en el pasado, nos separaremos más a lo largo de las líneas socioeconómicas. Debemos hacer que nuestros vecindarios sean más diversos para que haya una mayor interacción diaria entre personas de todos los orígenes, los ingresos y las razas/etnias. Debemos cultivar una mayor comprensión de la necesidad de cohesión social como la base sobre la cual generamos respeto por la diversidad.

Además, no es conveniente ni accesible para todos participar en los procesos de planificación. Históricamente, los procesos de desarrollo inherentemente complejos han favorecido a aquellos con poder e influencia. Las causas de esta disparidad son muchas: la toma de decisiones que se centra en el costo de adquisición de tierras sin ponderar los costos no vistos a las comunidades de bajos ingresos, las barreras idiomáticas, la falta de tiempo y acceso al transporte para asistir a reuniones, la desconfianza de las instituciones gubernamentales y la falta de previsión para residentes con discapacidades.

## Visión para la conexión

El condado de Montgomery es un lugar donde cada residente tiene un sentido de intereses y valores compartidos, así como un sentido de pertenencia. Es un lugar donde personas de todos los orígenes, culturas, edades, capacidades, ingresos e intereses se cruzan fácilmente, intercambian ideas y

<sup>7</sup> Diseño para la salud, construcción del capital social con ordenanzas y planificación integrales, Universidad de Minnesota, 2008. [http://designforhealth.net/wp-content/uploads/2012/12/BCBS\\_SocCap\\_0408.pdf](http://designforhealth.net/wp-content/uploads/2012/12/BCBS_SocCap_0408.pdf)

trabajan juntos para mejorar sus comunidades. El condado de Montgomery se basa en la importancia de las personas, los lugares y las comunidades al fortalecer el rol del sector público, en particular a través de su rol en la formación del entorno construido, en la promoción de interacciones sociales que aumentan la confianza, la cooperación y la pertenencia. Nuestro entorno construido crea un ambiente de aceptación de todas las personas. Los espacios públicos son centros sociales comunitarios donde los residentes interactúan, disfrutan de la compañía de cada uno, intercambian ideas y colaboran para mejorar la comunidad con un sentido fortalecido de conexión y capital social. Nuestros complejos son seguros e inclusivos, lo que permite a todos los residentes participar y beneficiarse de vivir en el condado de Montgomery.

Las oportunidades para unir a la comunidad y construir capital social se expanden más allá del diseño de la tierra y la construcción. El condado de Montgomery busca justicia social, ambiental y racial al fortalecer las relaciones que unen a nuestras comunidades arraigadas en los valores de dignidad, civilidad, respeto mutuo y democracia inclusiva. La tecnología esencial que nos conecta, como las redes de Internet, es accesible para todos, en lugar de solo los privilegiados. El desarrollo de capacidades comunitarias y el compromiso cívico se llevan a cabo a través de una difusión deliberada y sostenida a un grupo diverso de partes interesadas y liderazgo compartido. Esto garantiza que todos los residentes tengan voz e influencia en los procesos de planificación y políticas, y en las decisiones para crear un futuro equitativo.

### Interacción social y conexión

El diseño de nuestras comunidades puede influir en gran medida en si se produce la cohesión comunitaria y la interacción social, y en qué medida. Crear un mayor grado de conexión e interacción

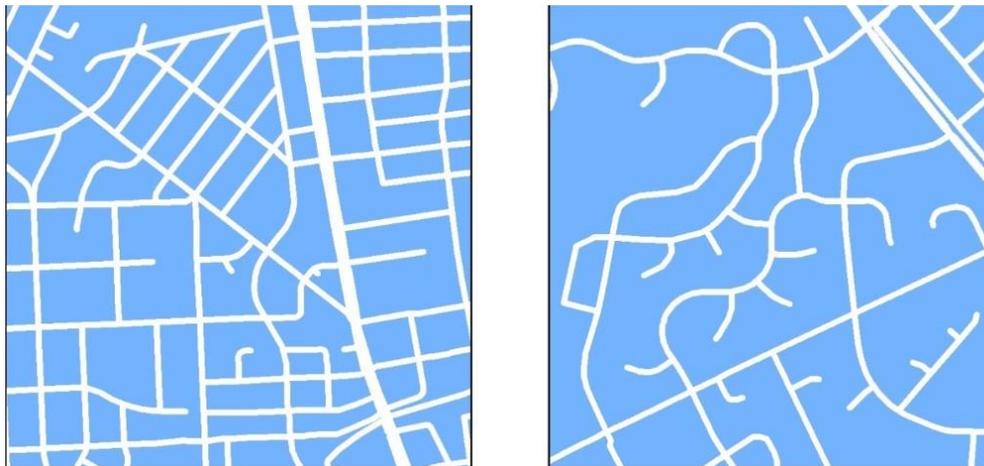


Figura 53: Patrón de calles y el nivel de conectividad del vecindario

*La conectividad es más alta en el centro de Bethesda (izquierda), que tiene una red de calles tradicional y compacta que es más propicia para caminar y andar en bicicleta. Olney (derecha), tiene un patrón típico de calles suburbanas con menos conexiones, lo que desalienta el caminar y andar en bicicleta.*

social, sin embargo, es un esfuerzo físico y operativo; necesitamos tanto el hardware como el software para completar esta tarea. Necesitamos que el entorno construido no solo sea capaz de adaptarse, sino que también fomente y facilite a las personas conocer a otros y participar en actividades sociales. Para ello, necesitamos la combinación adecuada de tipos de viviendas, usos no residenciales y lugares de reunión conectados a través de caminos y senderos fáciles y convenientes para caminar y andar en bicicleta. El capítulo anterior describe el tipo de diseño físico incorporado en las comunidades completas. Como se destacó, la creación de lugares que fomenten la interacción social requerirá reacondicionar nuestros vecindarios existentes a través de un esfuerzo sostenido

durante mucho tiempo. Reemplazar los procesos de planificación y zonificación arcaica con un régimen nuevo y flexible de uso de la tierra y toma de decisiones de desarrollo requerirá atención constante.

La segunda parte de este esfuerzo, entidades y procesos que crearán y apoyarán actividades y programas sociales, también es fundamental para lograr la cohesión e interacción social. Se requerirá un cambio de mentalidad cultural por parte de todas las partes de la sociedad para aceptar y apoyar la idea de vecindarios más diversos y cohesivos. Y requerirá que tanto el sector público como el privado contribuyan con recursos técnicos, financieros y humanos para lograr la visión del Plan. También requerirá una fuerte participación de los residentes en el proceso de construcción de la comunidad. El proceso actual de toma de decisiones sobre el uso y el desarrollo de la tierra debe ser más accesible y atractivo para todos los residentes. Superar las barreras para una mayor participación requerirá la colaboración con organizaciones vecinales, grupos culturales, instituciones religiosas y otras organizaciones con raíces profundas en la comunidad.

## Objetivos, políticas y acciones

### **Objetivo 2.1: Crear vecindarios y comunidades que fomentan la comunicación e interacción entre los residentes y crean una cultura de inclusión.**

Política 2.1.1: Usar el espacio público para facilitar estilos de vida activos, conexiones físicas e interacciones entre diversas poblaciones. Asegurar que cada vecindario tenga espacios públicos que establezcan una cultura de inclusión y que alienten a las personas a quedarse.

Acción 2.1.1.a: Desarrollar un índice y métricas para medir la disponibilidad y el rendimiento de lugares que apoyan redes sociales y cívicas inclusivas. Enfatizar los principios del diseño universal en los criterios para este índice.

Acción 2.1.1.b: Modificar las zonas apropiadas en la Ordenanza de Zonificación del Condado de Montgomery para incentivar y priorizar las características de diseño en proyectos de desarrollo privados que faciliten las interacciones diarias. Estas características podrían incluir aceras anchas, espacios públicos acogedores y bien diseñados, áreas de asientos al aire libre y césped, y caminos y senderos.

Acción 2.1.1.c: Desarrollar incentivos para promover áreas de patrimonio designadas, sitios históricos y arqueológicos, y otras propiedades con importancia histórica y cultural. Conecte estos sitios con senderos para bicicletas y peatones.

Política 2.1.2: Garantizar que cada comunidad tenga una red de parques públicos, senderos y otros espacios recreativos inclusivos, seguros y accesibles que conecten vecindarios, aumenten las oportunidades de interacción social, fomenten estilos de vida activos y conecten a los residentes con la naturaleza.

Acción 2.1.2.a: Estudiar e identificar todos los espacios subutilizados de propiedad pública (p. ej., edificios, derechos de paso, estacionamientos, garajes, etc.) en todo el condado que tienen un alto potencial de transformarse en parques y espacios públicos.

Acción 2.1.2.b: Estudiar la accesibilidad a pie y en el transporte público de la red existente de parques y senderos, centros naturales y sitios culturales a fin de identificar oportunidades para mejorar la accesibilidad a parques y senderos para todos los residentes.

Acción 2.1.2.c: Actualizar el plan estratégico exigido por el estado para parques, recreación y espacios abiertos para reflejar los roles cambiantes de los parques en áreas urbanas y urbanizadoras como plataformas para reuniones sociales, vida activa y saludable, y conexión con la naturaleza.

Acción 2.1.2.d: Crear nuevas tipologías de diseño para las instalaciones del parque en áreas urbanas, como jardines comunitarios, parques para perros, parques para patinar, áreas de juegos para niños, espacios abiertos del complejo y espacios de pícnic y parrilla. Incluir orientación en las nuevas tipologías de que los diseños deben reflejar la cultura y las tradiciones de las comunidades donde se encuentran.

Acción 2.1.2.e: Crear un “Plan de acción de acceso natural” que permita a todos los residentes vivir a 15 minutos a pie de un parque o espacio verde para el 2035.

Política 2.1.3: Diseñar infraestructura pública (p. ej., calles, caminos y senderos) de manera que la reunión social, la recreación y la vida activa sean las principales prioridades. Usar técnicas de arte público, asientos, preservación histórica y otras de creación de espacios para crear lugares distintivos basados en la comunidad. Hacer que estos espacios sean seguros, atractivos, informativos, convenientes y de fácil acceso para todas las edades y capacidades. Promover estilos de vida activos e interacción social entre diversos miembros de la comunidad.

Acción 2.1.3.a: Crear una lista de prioridades de mejoras en la infraestructura para peatones en coordinación con las agencias de transporte estatales y del condado para implementar estándares de accesibilidad para peatones en comunidades marginadas por una infraestructura segura y transitable. Utilizar el Plan maestro peatonal y el análisis de mapeo de las áreas de énfasis de equidad comunitaria para informar esta lista.

Acción 2.1.3.b: Inventariar y mapear las oportunidades a lo largo de calles, caminos y senderos para la narración de historias en el vecindario que celebra las comunidades subrepresentadas. Crear herramientas para visualizar, mostrar y compartir estas historias. Colocar carteles interpretativos y crear nuevos senderos para caminar o andar en bicicleta que celebren la cultura y la historia locales.

**Objetivo 2.2: Desarrollar la capacidad cívica dentro de las comunidades y hacer que los procesos de planificación y toma de decisiones del gobierno sean accesibles, transparentes y fáciles de comprender y participar para todos.**

Política 2.2.1: Construir relaciones y fomentar la confianza con los líderes de la comunidad, reconociendo su conocimiento de la dinámica de la comunidad. Desarrollar protocolos en consulta con los líderes de la comunidad para involucrar regularmente a los miembros de la comunidad, incluso cuando los planes maestros o proyectos no estén en marcha en sus vecindarios. Ayudar a desarrollar la capacidad cívica para garantizar una verdadera representación del vecindario.

Acción 2.2.1.a: Lanzar un programa educativo que incluya cursos básicos en los procesos de planificación, regulación y zonificación para que los residentes y todas las partes interesadas aumenten la comprensión, la accesibilidad y la participación.

Acción 2.2.1.b: Desarrollar un kit de herramientas de posicionamiento para continuar y mejorar las iniciativas dirigidas por la comunidad para el posicionamiento, la identidad del

vecindario y el enriquecimiento social. Actualizar periódicamente el kit de herramientas en estrecha consulta con los líderes de la comunidad.

Política 2.2.2: Eliminar las barreras para el compromiso de la comunidad y mejorar el compromiso de los participantes diversos, incluidos los inquilinos, las personas con discapacidades, las personas de color, las personas que experimentan barreras lingüísticas y otras personas que están subrepresentadas en la vida cívica.

Acción 2.2.2.a: Realizar una encuesta bienal de participación y difusión comunitaria sobre la concientización, participación y satisfacción con los esfuerzos de difusión de Planificación de Montgomery. Establecer un punto de referencia para hacer un seguimiento de los datos a lo largo del tiempo y determinar si las estrategias para involucrar a las comunidades mejoraron y, de ser así, el alcance de la mejora.

Acción 2.2.2.b: Desarrollar un kit de herramientas de participación cívica para guiar el Plan de participación cívica de cada Plan maestro. Incluir orientación sobre el desarrollo de estrategias de difusión basadas en la demografía, participación cívica equitativa, pautas para la accesibilidad (incluyendo programación y ubicación de actividades, traducción y cuidado infantil) y métodos para evaluar y ajustar las prácticas de participación.

Acción 2.2.2.c: Lanzar los programas de capacitación de competencia cultural, justicia social y equidad racial requeridos para el personal de Planificación y Parques de Montgomery que trabaja en planes funcionales, planes maestros y proyectos especiales para garantizar que los departamentos involucren eficazmente a los residentes de diversas comunidades, especialmente los residentes históricamente marginados e inmigrantes.

Política 2.2.3: Compartir información y aumentar la transparencia con residentes, empresas y organizaciones comunitarias.

Acción 2.2.3.a: Continuar con las campañas de posicionamiento de marca y marketing para aumentar la conciencia pública sobre el rol de Planificación de Montgomery y Parques de Montgomery en el condado y el impacto en la vida de los residentes.

Política 2.2.4: Utilizar tecnología para recopilar comentarios y opiniones públicas durante el desarrollo de planes maestros, funcionales y de parques, y la revisión de casos regulatorios. Usar tecnología para informar al público sobre el estado de las recomendaciones en planes aprobados y adoptados, y para hacer un seguimiento de la eficacia de la implementación.

Política 2.2.5: Desarrollar estrategias y herramientas para reunirse con las personas donde estén y para intercambiar información de manera eficaz. Emplear herramientas como protocolos de medios/tecnología digital y una evaluación de la penetración de tecnología dentro de diferentes vecindarios y comunidades.

**Objetivo 2.3: Mejorar el acceso a servicios basados en el vecindario, como viviendas, empleos, servicios profesionales y gubernamentales, oportunidades educativas y parques y espacios abiertos a nivel local, de todo el condado y regional. Concentrarse en los residentes del condado con las mayores necesidades socioeconómicas y aquellos que están geográficamente aislados de estos servicios.**

Política 2.3.1: Garantizar una red de servicios basados en vecindarios de fácil acceso y distribución equitativa, idealmente a una distancia a pie o en bicicleta de los hogares de los residentes para permitir el aumento de las conexiones sociales.

Acción 2.3.1.a: Completar un estudio en todo el condado para mapear la distribución de servicios públicos y privados basados en vecindarios en relación con comunidades marginadas. El estudio podría incluir una encuesta de residentes del condado para identificar disparidades en el acceso a servicios de calidad por área o región. Producir métricas de acceso a la equidad a nivel local para ser evaluadas y monitoreadas de manera oportuna.

**Objetivo 2.4: Usar la innovación tecnológica para aumentar la conexión y resiliencia de la comunidad para todos los residentes.**

Política 2.4.1: Distribuir equitativamente la tecnología de la información y las comunicaciones nuevas y existentes para conectar mejor las áreas del condado que tienen acceso limitado. La tecnología puede incluir hardware, software e infraestructura de red.

Acción 2.4.1.a: Realizar un inventario del uso y la disponibilidad de tecnología existente y emergente dentro de comunidades desconectadas para garantizar que todos los residentes tengan acceso igualitario a la infraestructura de información. Utilizar el análisis de las áreas de énfasis de equidad comunitaria para crear un mapa de desiertos de acceso a la tecnología y una lista de áreas prioritarias para unir la brecha digital.

Acción 2.4.1.b Identificar una cobertura deficiente (puntos muertos) en áreas rurales que son adecuadas para la expansión de la red y la instalación de tecnología de la información.

Política 2.4.2: Satisfacer las diversas necesidades tecnológicas de las personas en grupos típicamente desconectados, como personas de la tercera edad, hogares de bajos ingresos, personas con discapacidades y personas con barreras culturales o lingüísticas.

Acción 2.4.2.a: Facilitar programas de alfabetización digital que permitan a las personas encontrar, evaluar, utilizar, compartir y crear contenido utilizando tecnologías de información para aumentar la confianza y la eficiencia de uso de los residentes. Considerar emplear enfoques multigeneracionales y programas comunitarios informales como las horas de servicio comunitario estudiantil de las Escuelas Públicas del Condado de Montgomery para facilitar la mejora de la competencia digital.

Política 2.4.3: Expandir la infraestructura de comunicación y tecnología de la información e implementar de manera equitativa las tecnologías existentes y emergentes.

Acción 2.4.3.a: Identificar ubicaciones en el condado para el acceso gratuito de la red pública a servicios de tecnología de la información, como quioscos públicos y muebles de calle conectados a Wi-Fi. Utilizar asociaciones público-privadas para proporcionar acceso a la red en espacios públicos de propiedad privada y en parques.

Acción 2.4.3.b: Revisar los estándares actuales de zonificación y uso de la tierra, los procesos de permisos, y los estándares de desarrollo para identificar barreras y oportunidades para localizar la infraestructura tecnológica existente y emergente.

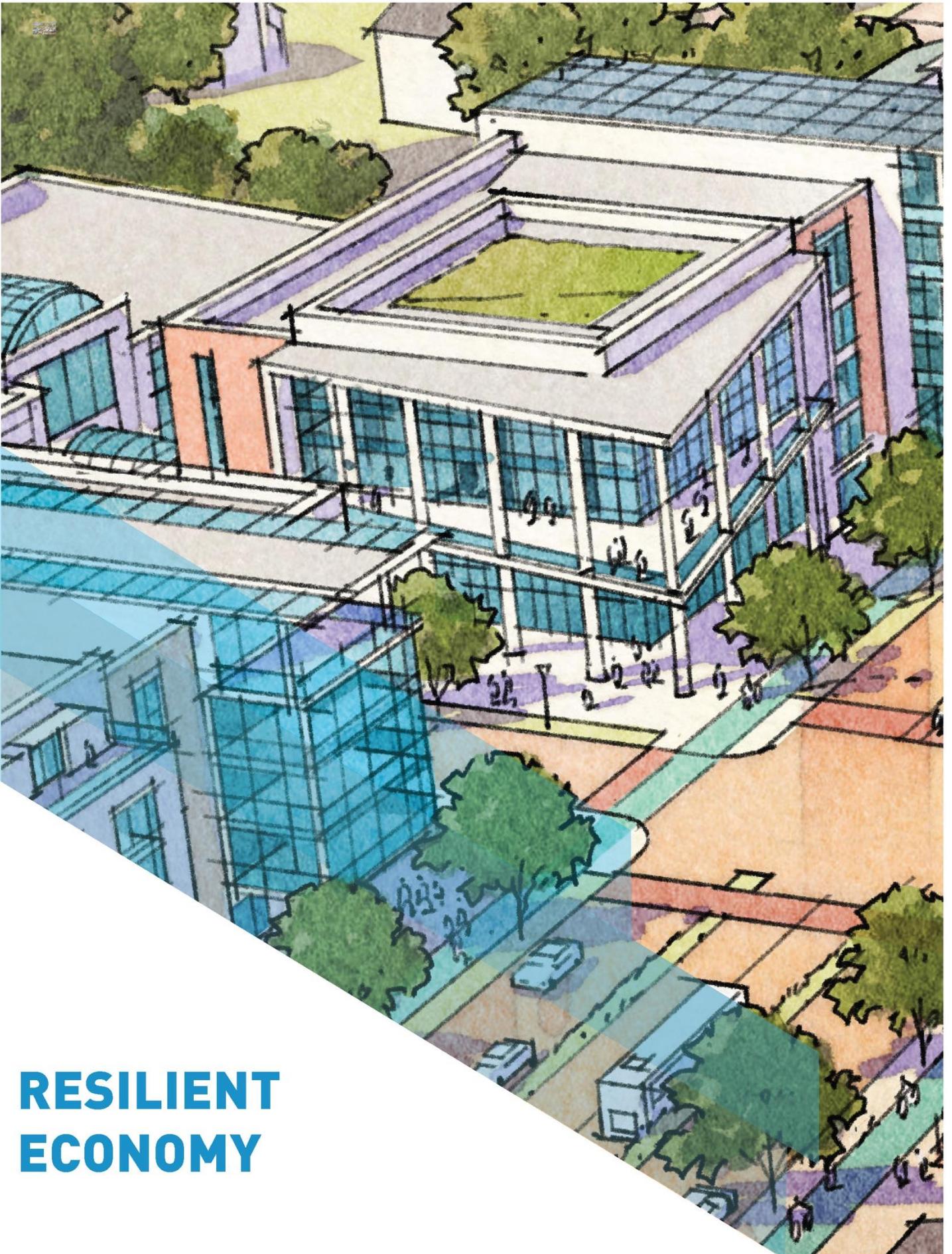
Acción 2.4.3.c: Desarrollar una estrategia tecnológica en todo el condado en torno al uso de la infraestructura pública, incluidos, entre otros, vehículos autónomos, robots y drones de entrega, y la tecnología de respaldo, como sensores urbanos en red, redes de malla inalámbricas y microrredes de energía. La estrategia enfatizará que la tecnología municipal es un bien público, no compromete la privacidad o la seguridad, y reduce las brechas de capital. Podría incluir al condado como proveedor de tecnología pública para que todos los ciudadanos accedan a servicios de alta calidad.

**Objetivo 2.5: Evaluar los impactos de la equidad racial y la justicia social en todas las iniciativas de Parques de Montgomery y Planificación de Montgomery.**

Política 2.5.1: Incorporar la equidad racial y la justicia social al preparar planes maestros y funcionales. Implementar la orientación del Plan de acción de equidad en la planificación maestra, incluyendo el uso de las mejores prácticas actuales para analizar los impactos adversos en la comunidad, fortalecer nuestras asociaciones con las partes interesadas y abordar los desafíos a escala regional.

Acción 2.5.1.a: Desarrollar un modelo utilizando criterios socioeconómicos para identificar áreas de énfasis de equidad comunitaria dentro del condado. Utilizar los resultados de este modelo para analizar la equidad racial y los problemas de justicia social para la planificación comunitaria y de parques, y como guía para que Parques de Montgomery priorice los Proyectos de mejoras de capital.

Acción 2.5.1.b: Desarrollar índices compuestos de riesgo de desplazamiento y acceso a oportunidades. Utilizarlos para ayudar a tomar decisiones sobre el crecimiento, evaluar estrategias de inversión que maximicen el desarrollo equitativo y para aportar consideraciones de equidad racial y justicia social al proceso de planificación maestra.



**RESILIENT  
ECONOMY**

## ECONOMÍA RESILIENTE

### Problemas y desafíos

El condado de Montgomery tiene una economía grande, sólida y competitiva: empleos bien remunerados, una fuerza laboral altamente educada, una industria de biotecnología y ciencias biológicas de clase mundial, y varias oficinas centrales de agencias gubernamentales federales importantes con muchas ubicaciones de agencias satélite. Estas cualidades ayudaron al condado a sobrellevar las recesiones económicas pasadas mejor que otros lugares del país. Sin embargo, incluso con sólidos fundamentos, el condado enfrenta muchos desafíos económicos y no debe dormirse en los laureles si desea seguir siendo competitivo durante el siglo XXI. El lento crecimiento laboral, la formación de nuevos negocios limitados, el estancamiento salarial, la creciente inequidad económica y social, un alto costo de vida y de hacer negocios, y el aumento de la congestión de tránsito afectan negativamente la actividad económica. Estos problemas son barreras para las empresas que intentan innovar y crecer dentro del condado y disuaden a las empresas globales de abrir oficinas en el condado.

Los desafíos de asequibilidad para las empresas afectan a todos los sectores y tipos de empresas. Las pequeñas empresas de servicios y minoristas locales del condado sustentan los vecindarios y mejoran la calidad de vida de los residentes y trabajadores. En ciertas partes del condado, la reurbanización de los centros comerciales cerca de poblaciones no blancas más grandes es una oportunidad económica, pero también podría amenazar el desplazamiento de pequeñas empresas de los vecindarios. Asegurar que estas empresas puedan permitirse operar y permanecer en el condado de Montgomery, y que sus trabajadores puedan permitirse vivir aquí, es necesario para continuar la vitalidad económica y social del condado.

### Visión para una economía diversa, resiliente y equitativa

En el 2050, la economía sólida y adaptable del condado de Montgomery es impulsada y sostenida por una base diversa de industrias y trabajadores. Esta diversidad permite que el condado absorba y se adapte a las alteraciones tecnológicas, ambientales y sociales impredecibles que inevitablemente surgen. Esta base económica diversa incluye las fortalezas actuales, como la investigación y fabricación de biotecnología, los servicios científicos y técnicos, la administración pública y la gestión corporativa, así como las industrias nuevas y emergentes que el condado ha identificado y cultivado.

Un ecosistema económico sólido requiere conexiones entre empresas, trabajadores y agencias de apoyo públicas y privadas relacionadas. Estas conexiones se fomentan físicamente a través de centros comerciales bulliciosos, transitables y ricos en transporte público, así como “virtualmente” a través de una infraestructura de tecnología de comunicaciones de categoría mundial para vincular negocios entre sí y con el resto del mundo y para contemplar el trabajo remoto. El condado de Montgomery desempeña un papel importante en la creación y promoción de dichas conexiones en toda la región de Baltimore-Washington, DC, porque una región fuerte y cooperativa es más innovadora y crece de manera más eficiente.

El tapiz económico del condado de Montgomery, aunque muy entrelazado, es abierto y accesible. Da la bienvenida e incorpora fácilmente a personas y empresas de diversos lugares y orígenes. Por lo tanto, permite al condado ofrecer nuevas oportunidades empresariales y carreras gratificantes para los residentes y crear las tecnologías que impulsan la economía regional, nacional y global hacia adelante.

## Cultivar una economía resiliente

Un objetivo fundamental para la economía del condado de Montgomery en los próximos 30 años es la resiliencia: la capacidad de adaptarse cuando se enfrenta a circunstancias cambiantes. Volverse más resiliente permitirá al condado ajustar su trayectoria económica actual y convertir el estancamiento en crecimiento. La resiliencia también es parte de una estrategia a largo plazo para garantizar que la economía del condado pueda adaptarse a desafíos imprevistos, pero inevitables. El Plan Thrive Montgomery 2050 completo es una estrategia de resiliencia económica. Alcanzar los otros objetivos del Plan aumentará la calidad de vida y las oportunidades en el condado, lo que lo convierte en un lugar del que los residentes y empleadores se preocupan y en el que permanecen tanto en tiempos prósperos como difíciles.

El condado de Montgomery a menudo se conoce como un condado “maduro”, lo que significa que ha logrado un nivel cómodo de prosperidad y estabilidad, pero lucha por estimular nuevas olas de crecimiento. Si bien el condado tiene empresas e industrias competitivas con largas trayectorias de éxito, su desafío es construir sobre este éxito pasado sin ser agobiado por él. La economía del condado debe continuar evolucionando con la economía global. Como han demostrado los impactos económicos mundiales de la Gran Recesión y la pandemia de la COVID-19, con menos de 13 años de diferencia, ningún lugar en el mundo es invulnerable a las incertidumbres y las interrupciones.

Teniendo en cuenta estas circunstancias, el capítulo de Economía resiliente traza un camino hacia la resiliencia a lo largo de tres caminos: diversidad, conexión y eficiencia.

### Diversidad

Una economía local diversa es como una cartera de inversión diversificada. El riesgo disperso permite que un segmento de la economía reciba un golpe sin llevarse consigo el resto de la economía, lo que facilita la recuperación.

La diversidad económica ocurre en varias dimensiones. Una es tener muchos tipos y tamaños de empresas, como pequeños negocios “familiares”, grandes empresas estables que emplean grandes cantidades de empleados y todos los tipos intermedios. El condado de Montgomery ya cuenta con varias industrias competitivas, como la biotecnología y el gobierno federal, pero debe cultivar otras nuevas para garantizar que su cartera siga siendo competitiva.

El condado también puede apoyar una amplia variedad de entornos de trabajo. Reenergizar los centros comerciales del condado es un objetivo principal del plan, pero también lo es el reconocimiento de que las pequeñas oficinas o fachadas en comunidades completas (consulte el Capítulo 1) e incluso las oficinas centrales serán lugares de trabajo comunes en el siglo XXI.

Finalmente, y lo que es más importante, una economía resiliente necesita diversidad en su gente y lugares de trabajo. Diferentes niveles de habilidades y educación y antecedentes lingüísticos, raciales, étnicos y culturales infunden a la economía local el conjunto variado de perspectivas necesarias para resolver problemas e innovar.

### Conexión

La diversidad por sí sola no conducirá a la resiliencia, a menos que se aproveche a través de conexiones físicas y sociales sólidas. El capítulo de Conexión describe el enfoque de Thrive Montgomery 2050 para aprovechar estas conexiones en detalle. Para fines económicos, la conexión significa dar forma a los tipos de lugares e infraestructura vibrantes a escala humana que fomentan la generación de ideas y la colaboración. También significa hacer un esfuerzo deliberado y continuo para vincular el espectro completo de oportunidades económicas del condado con aquellos que históricamente han sido rechazados y excluidos. Estas personas incluyen inmigrantes, personas de color, personas con discapacidades y mujeres.

La innovación y la prosperidad económica, como el tránsito y la contaminación, no se detienen en las fronteras del condado. Las jurisdicciones fuertes se refuerzan entre sí y crean una región fuerte, por lo que fomentar conexiones económicas cooperativas y otras conexiones con jurisdicciones vecinas también es fundamental para el esfuerzo de Thrive Montgomery 2050 por lograr la resiliencia. El condado de Montgomery es parte de una región que se extiende por gran parte de Maryland, Virginia, e incluso hasta Virginia Occidental. Tiene múltiples centros, incluidos Tysons, Baltimore, Fort Meade y Bethesda, entre otros. Thrive Montgomery 2050 posiciona al condado de Montgomery como líder en este esfuerzo en los años venideros.

## Objetivos, políticas y acciones

**Objetivo 3.1: Mantener una economía de vanguardia respaldada por empleadores privados, públicos y sin fines de lucro en múltiples industrias, el gobierno local y federal, y emprendimientos de pequeñas empresas. Esta base económica diversa ayuda al condado a ser resiliente y responder a los cambios en los ciclos comerciales, mejora nuestro atractivo competitivo para los nuevos empleadores y proporciona un camino para el crecimiento de los trabajadores de todos los niveles de habilidad.**

Política 3.1.1: Apoyar los esfuerzos de las agencias de desarrollo económico del condado para retener y hacer crecer las empresas existentes y atraer nuevas empresas.

Acción 3.1.1.a: Realizar evaluaciones de espacio e infraestructura para industrias y grupos de industrias dirigidos por agencias de desarrollo económico como parte de los planes maestros y garantizar que los esfuerzos de planificación del uso de la tierra aborden las deficiencias.

Política 3.1.2: Mejorar la infraestructura física y tecnológica para apoyar las empresas existentes y atraer nuevas empresas. Estudiar y mantenerse actualizado sobre las tecnologías municipales emergentes y crear estrategias para su implementación.

Política 3.1.3: Hacer que las viviendas sean más asequibles para que los trabajadores talentosos en todas las industrias y ocupaciones puedan permitirse y elegir vivir en el condado de Montgomery.

Política 3.1.4: Enfatizar y reforzar una cultura acogedora e inclusiva, y destacar esta calidad en las comunicaciones y el material de marketing para que las personas y las organizaciones de todo el país y el mundo encuentren al condado un lugar acogedor para reubicarse.

**Objetivo 3.2: Hacer crecer centros comerciales vibrantes que sean atractivos como sedes centrales para grandes corporaciones multinacionales, grandes empresas regionales, agencias federales y pequeñas empresas locales. Estos centros serán accesibles mediante múltiples medios de transporte, equilibrarán una mezcla de usos y comodidades comerciales y residenciales, tendrán una apariencia y sensación distintivas a través de un diseño de alta calidad, e incluirán atractivos parques activos y espacios abiertos.**

Política 3.2.1: Fomentar las altas densidades, una forma compacta de desarrollo, una diversa gama de actividades y servicios urbanos en centros comerciales existentes y emergentes ubicados cerca del transporte público para aumentar la competitividad económica.

Acción 3.2.1.a: Estudiar las posibles estrategias de captura de valor de tierras, incluido un impuesto diferencial o un impuesto a la propiedad a tasa dividida, donde la tierra se grava a una tasa más alta que las mejoras, para devolver al público el valor de tierras creadas públicamente, para fomentar el desarrollo denso de centros comerciales existentes y para desalentar las propiedades desocupadas y subutilizadas.

Acción 3.2.1.b: Estudiar el potencial para establecer distritos de innovación. Ofrecer apoyo financiero y regulatorio a organizaciones dedicadas a la construcción innovadora, infraestructura e iniciativas sociales en áreas tales como construcción sostenible de edificios (p. ej., edificios de energía neta cero y energía neta positiva, y métodos de construcción “circulares” o de la cuna a la cuna), infraestructura ecológica, redes eléctricas inteligentes y viviendas asequibles de vanguardia.

Política 3.2.2: Mejorar las conexiones de transporte entre los centros comerciales y de empleo existentes y los centros de transporte público para conectar las empresas del condado de Montgomery con los trabajadores y el resto de la región, el país y el mundo.

Acción 3.2.2.a: Establecer un servicio de transporte público de un asiento desde los principales centros de empleo hasta al menos uno de los tres aeropuertos internacionales de la región (Baltimore-Washington International, Dulles International o Reagan National Airport).

Acción 3.2.2.b: Ampliar las opciones de transporte no automotor entre los principales centros de empleo del condado, como Bethesda, el campus de los Institutos Nacionales de Salud/Walter Reed, Silver Spring, Rockville y el Great Seneca Science Corridor.

Política 3.2.3: Preservar y expandir las pequeñas empresas propiedad de minorías y las ventas minoristas internacionales y de vecindario. Mejorar los esfuerzos para comprender y abordar las barreras para la propiedad y expansión de este tipo de empresas.

**Objetivo 3.3.: Aumentar la cantidad de empleos bien remunerados para todos los niveles de educación y habilidades. Fomentar la expansión de la capacitación laboral y otras oportunidades de desarrollo profesional para fomentar la movilidad económica.**

Política 3.3.1: Priorizar el acceso al trabajo y la generación de trabajos en la planificación del uso de la tierra, incluidos los procesos de revisión del desarrollo, la planificación maestra y los planes funcionales.

Acción 3.3.1.a: Completar un Plan funcional de crecimiento y acceso al empleo para determinar si y dónde las políticas de uso de la tierra limitan el crecimiento y el acceso a una variedad de tipos de trabajo. Recomendar estrategias para abordar estos límites.

Política 3.3.2: Actualizar el proceso de planificación maestra para incluir el desarrollo de objetivos de empleo y evaluar los impactos en el empleo de los escenarios del plan.

Política 3.3.3: Reforzar las políticas e inversiones del condado que mejoran los resultados de empleo equitativo y a largo plazo en coordinación con las escuelas públicas, la junta de desarrollo de la fuerza laboral, Montgomery College, otras agencias relevantes y empleadores.

Acción 3.3.3.a: Llevar a cabo un Estudio de equidad económica para determinar los niveles de referencia y las barreras para la equidad laboral de las personas de color, las personas con discapacidades, los inmigrantes, las personas para quienes el inglés no es un idioma principal y las personas LGBTQ. Establecer objetivos y plazos medibles para aumentar la inclusión y la equidad.

Política 3.3.4: Crear nuevas oportunidades educativas y de desarrollo de la fuerza laboral en el condado este.

Acción 3.3.4.a: Explorar la creación de un cuarto campus de Montgomery College en el condado este.

Política 3.3.5: Desarrollar una estrategia inclusiva de empleo e innovación que identifique las ocupaciones en industrias competitivas y emergentes que no requieren un título de grado, como técnicos de fabricación farmacéutica o técnicos de laboratorio de biotecnología. Alinear las consideraciones de capacitación, tutoría y bienes raíces para expandir estas oportunidades en el condado.

**Objetivo 3.4: Preservar las actividades de tierras para producción, distribución y reparación (PDR) que proporcionan empleos bien remunerados a aquellos que no tienen títulos avanzados, proporcionan bienes y servicios esenciales e impulsan la competitividad económica para el condado.**

Política 3.4.1: Determinar si las regulaciones y políticas existentes respaldan las empresas de PDR actuales y emergentes del condado de Montgomery que se ajustan a los criterios enumerados en este objetivo, y diseñar nuevas regulaciones cuando sea necesario.

Acción 3.4.1.a: Crear un plan de flete en todo el condado en asociación con el Departamento de Transporte del Condado de Montgomery (Montgomery County Department of Transportation, MCDOT) para garantizar el movimiento eficiente de mercancías por carretera, ferrocarril y agua, a la vez que se eliminan los impactos ambientales y de equidad asociados con la logística de flete.

Acción 3.4.1.b: Desarrollar una estrategia de logística urbana para garantizar que se contemple el creciente volumen de entregas relacionadas con el comercio electrónico sin interrumpir la calidad de vida.

Acción 3.4.1.c: Llevar a cabo un estudio refinado de los tipos y las ubicaciones del espacio que necesitan las empresas de PDR para ayudar al condado a tomar decisiones informadas sobre la remodelación y garantizar una tierra industrial adecuada para la economía moderna.

**Objetivo 3.5: Liderar a nivel nacional en innovación y emprendimiento, aprovechando los activos existentes y mejorando el crecimiento laboral y comercial para las industrias en las que el condado de Montgomery tiene una ventaja competitiva.**

Política 3.5.1: Fortalecer el ecosistema de innovación y emprendimiento del condado.

Acción 3.5.1.a: Llevar a cabo un estudio de capacidad de innovación regional y conectividad para identificar activos de innovación en la región, como laboratorios de investigación federales, privados y universitarios; evaluar el tipo y la cantidad de innovaciones que producen; evaluar su proximidad física y accesibilidad entre sí; y comparar estos factores con las regiones similares.

Política 3.5.2: Fortalecer las asociaciones entre agencias federales existentes con presencia en el condado de Montgomery y empresas del condado para promover la innovación, el espíritu empresarial y el crecimiento.

Acción 3.5.2.a: Promover la reestructuración de las políticas federales de transferencia de tecnología para facilitar mejor las nuevas escisiones empresariales de los laboratorios federales en el condado.

Política 3.5.3: Establecer conexiones entre el sector privado, la comunidad y la educación superior, y las organizaciones de investigación, incluidas las universidades de Shady Grove,

Montgomery College y el campus emblemático de la Universidad de Maryland en el condado de Prince George's, para mejorar la economía de innovación.

Acción 3.5.3.a: Considerar establecer o reclutar un instituto de investigación no federal importante o un campus de sucursal para ampliar la capacidad de investigación, innovación y emprendimiento a nivel profesional y doctoral en el condado.

Acción 3.5.3.b: Fomentar y facilitar la integración física de los campus de educación superior como Montgomery College y las universidades en Shady Grove en su entorno para aumentar el acceso no automovilístico para los estudiantes y la vitalidad intelectual de la comunidad en general.

**Objetivo 3.6: Identificar y eliminar barreras regulatorias y de otro tipo para fomentar el desarrollo de bienes raíces y el establecimiento y la expansión de negocios.**

Política 3.6.1: Continuar mejorando la colaboración entre agencias para agilizar la revisión de los proyectos de desarrollo.

Política 3.6.2: Fomentar el desarrollo de rellenos al hacer que los procesos asociados sean accesibles para desarrolladores más pequeños o nuevos que deseen aprovechar una amplia gama de oportunidades, como la construcción de viviendas intermedias.

Política 3.6.3: Continuar utilizando tecnología innovadora para mejorar el proceso de desarrollo internamente y para el público, incluida la evaluación rutinaria del software de revisión existente y la actualización para adaptarse a los requisitos y procesos.

**Objetivo 3.7: Desempeñar un papel destacado en la creación de una cultura de regionalismo y en hacer de la región combinada de Baltimore-Washington un líder global en innovación económica y prácticas de desarrollo sostenible.**

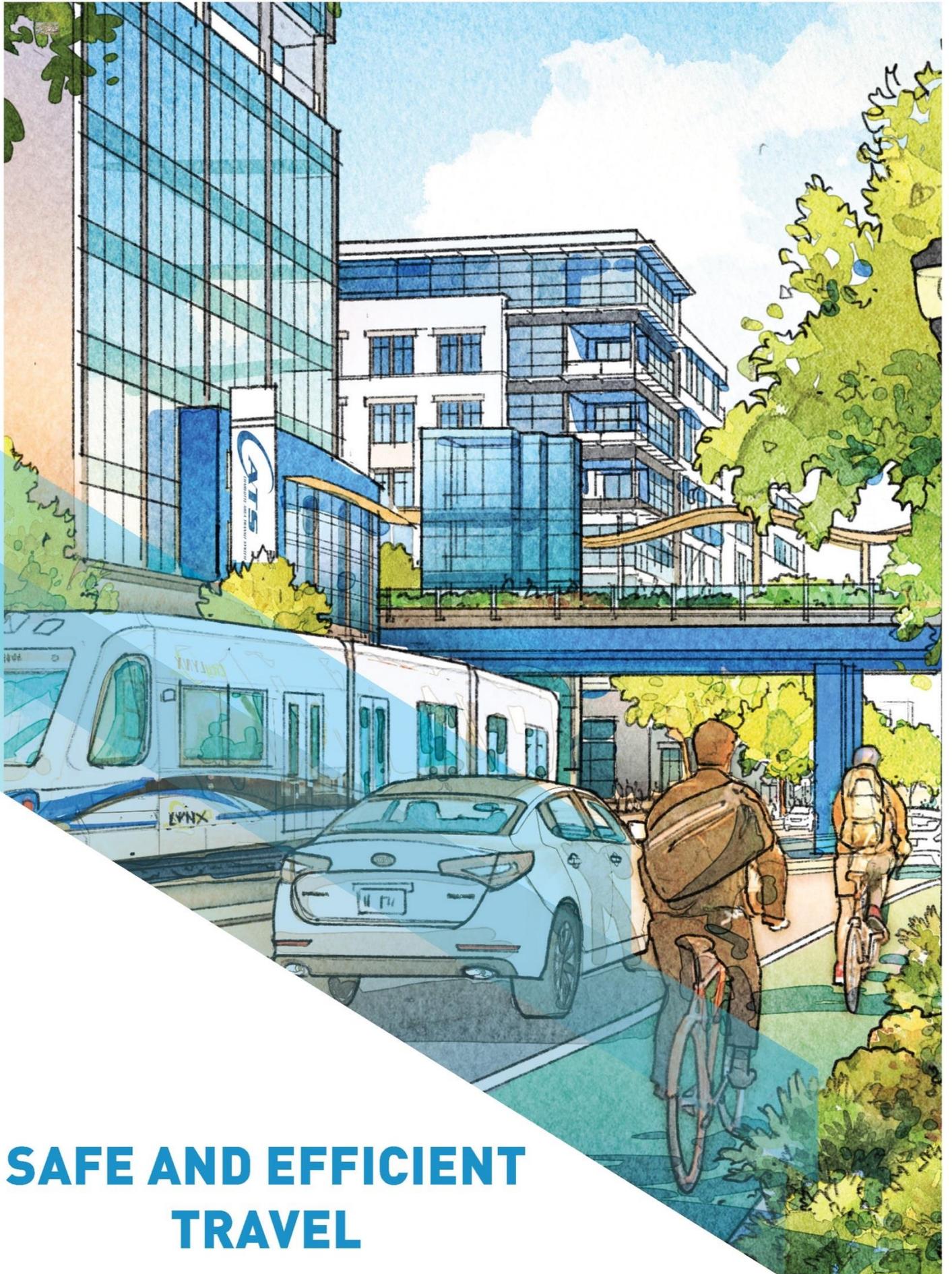
Política 3.7.1: Trabajar con municipios de toda la región para promover la cooperación en el desarrollo económico.

Acción 3.7.1.a: Estudiar las regulaciones de desarrollo de los municipios vecinos para identificar oportunidades para aumentar la coherencia, la previsibilidad y los costos en todo Washington, DC, y sus suburbios principales para promover la competencia justa por los negocios.

Acción 3.7.1.b: Agregar conexiones ferroviarias y/o de BRT a centros de negocios regionales clave fuera del condado de Montgomery, incluidos Tysons y Arlington en Virginia, y Frederick, Columbia, y el centro de Baltimore en Maryland.

Política 3.7.2: Considere los impactos regionales de las principales decisiones de uso de la tierra y las inversiones en infraestructura.

Esta página se deja en blanco intencionalmente



**SAFE AND EFFICIENT  
TRAVEL**

## VIAJE SEGURO Y EFICIENTE

### Problemas y desafíos

El marco de la red de transporte del condado de Montgomery y de la región se desarrolló a principios del siglo XX principalmente para el desplazamiento en automóvil con todas las carreteras principales que conducen a Washington, DC, el principal centro de empleo de la región. Con el paso del tiempo, el condado y la región crearon muchos centros de empleo atendidos principalmente por el automóvil y un patrón de uso de la tierra definido por la dispersión de baja densidad. Cada subdivisión residencial, parque de oficinas, centro comercial, servicio público y comodidad posteriores fueron diseñados para conectarse con la carretera principal más cercana con poca o ninguna consideración dada a caminar, andar en bicicleta o usar el transporte público. En la actualidad, el área metropolitana de Washington experimenta unas de las peores congestiones de tránsito del país. Además de la carga para la economía y el tiempo personal perdido debido a la congestión, el transporte tiene un enorme impacto ambiental en forma de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI). En el 2015, el 41% de las emisiones de GEI del condado fueron generadas por el transporte.<sup>8</sup>

Aunque el condado ha realizado inversiones significativas en su red de tránsito en los años intermedios, el patrón subyacente de uso de la tierra de la dispersión de baja densidad es un desafío para crear un sistema de tránsito rápido y confiable. Las personas que no pueden pagar o no desean tener automóviles, las personas con discapacidades y los adultos jóvenes dependen del transporte público para tener un acceso confiable a los trabajos temprano por la mañana, de 9 a 5, y tarde por la noche, y a las opciones de educación, atención médica, comida y entretenimiento. Estos grupos se ven afectados desproporcionadamente por los límites de las opciones de transporte existentes del condado. Las ubicaciones con buen acceso a los centros de transporte o empleo generalmente son demasiado costosas para muchas personas, lo que las obliga a vivir más lejos de los centros de trabajo y otros destinos, y además limita su acceso a oportunidades laborales, espacios de recreación y otros recursos del condado. Aunque poseer y operar un vehículo es costoso, el transporte también puede ser costoso y, para muchos, difícil de acceder.

Además, muchas de nuestras principales carreteras y calles del vecindario son inseguras para peatones, ciclistas y, especialmente, personas con dificultades de movilidad. Esto desalienta el caminar, rodar y andar en bicicleta como transporte y ejercicio. Las carreteras principales se han convertido en barreras que dividen los vecindarios adyacentes. Las personas que viven en muchos de estos corredores tienden a tener ingresos familiares más bajos, dependen en gran medida del transporte público y se ven desproporcionadamente afectadas por estas condiciones inseguras.

### Visión para el viaje seguro y eficiente

En el 2050, el sistema de transporte de alta calidad del condado de Montgomery desempeña un papel fundamental en el apoyo de la salud económica, la resiliencia ambiental y la equidad del condado. Los residentes del condado pasaron de depender mucho de los vehículos privados a caminar, andar en bicicleta y al transporte público. Esta red de transporte segura, confiable y eficiente está compuesta por Metrorail, Purple Line, tren suburbano, autobuses de tránsito rápido (BRT) y autobuses regionales y locales, y una sólida red de aceras, caminos para bicicletas y senderos. La gran mayoría de las personas utiliza el sistema para conectarse a sus destinos dentro del condado y la región. Las tecnologías como la micromovilidad, los vehículos autónomos y el transporte compartido ofrecen nuevas opciones de transporte. Parte de esta tecnología aumenta la cantidad de pasajeros en el transporte al facilitar la conexión de las personas al tren o al BRT. Las carreteras principales se transforman en bulevares seguros y atractivos con velocidades reducidas, cruces seguros frecuentes,

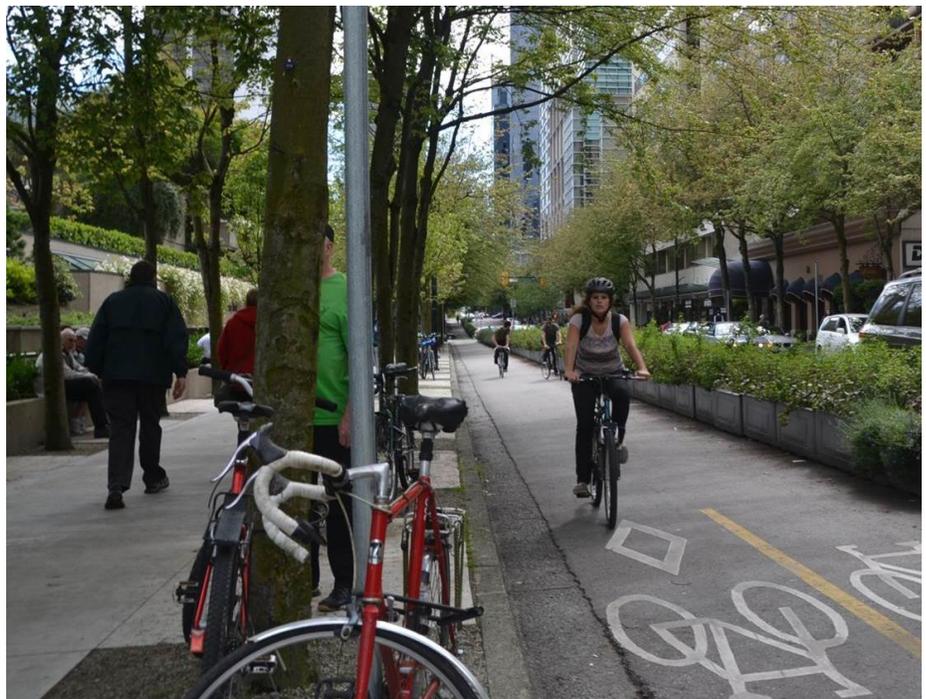
<sup>8</sup> Inventario de gases de efecto invernadero del condado, Departamento de Protección Ambiental del Condado de Montgomery, 2018. <https://www.montgomerycountymd.gov/green/climate/ghg-inventory.html>

árboles y carriles dedicados para el tránsito. Las pasarelas peatonales y las ciclovías, así como los cruces, son lo suficientemente seguros como para permitir que los niños caminen y paseen en bicicleta hasta las escuelas cercanas. En los principales centros comerciales, zonas céntricas y centros de la ciudad, una densa combinación de usos de la tierra, velocidades lentas de los vehículos automotores y pasarelas de alta calidad hacen que caminar, andar en bicicleta, rodar y la micromovilidad sean los modos de desplazamiento preferidos. Todas las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) se eliminan del sistema de transporte gracias a la reducción significativa de las millas recorridas por vehículos (vehicle miles traveled, VMT) y la conversión de todos los vehículos automotores a la energía renovable.

### Enfoque en el transporte y la accesibilidad para peatones

Para lograr nuestros objetivos de reducción de emisiones de GEI, competitividad económica y equidad, debemos cambiar nuestro enfoque de transporte de automóviles a transporte público, caminar, andar en bicicleta y la micromovilidad. Simplemente no podemos ser equitativos, abordar el cambio climático y apoyar una economía sólida mediante la construcción de más carreteras. Y aún no nos estamos beneficiando plenamente de la promesa de avances tecnológicos como el teletrabajo, las entregas de drones y los vehículos autónomos que podrían revolucionar la forma en que nos desplazamos y transportamos bienes y servicios. Hasta que toda nuestra energía se genere a partir de fuentes renovables y nos convirtamos en verdaderos consumidores de energía neta cero, el transporte público es la mejor manera de reducir nuestras emisiones de GEI relacionadas con el transporte.

El transporte público como el modo preferido de desplazamiento requerirá que sea competitivo e incluso superior al desplazamiento en automóvil. Esto requerirá un cambio cultural. Por ejemplo, Metrorail puede ser demasiado costoso para los residentes de bajos ingresos o no estar cerca de sus hogares, por lo que usan autobuses en su lugar. Sin embargo, el servicio de autobús puede ser lento, menos frecuente y no se considera de alta calidad (las paradas de autobús están expuestas a los elementos), por lo que los residentes más adinerados que pueden permitirse conducir pueden elegir no tomar autobuses. Por lo tanto, el condado de Montgomery debe continuar mejorando la conveniencia y la experiencia de los pasajeros con el desplazamiento en autobús.



También necesitamos reorientar el patrón subyacente de uso de la tierra en comunidades completas transitables a pie y en bicicleta, y hacer que el transporte sea más accesible para un mayor número de personas al concentrar todo el desarrollo futuro en lugares orientados al transporte. El Consejo

Metropolitano de Gobiernos de Washington, que trabaja con el condado de Montgomery y otras jurisdicciones en toda la región del DC, estableció el objetivo de colocar al menos el 75% de las nuevas viviendas en centros de uso mixto cerca del transporte ferroviario y BRT. También debemos asegurarnos que nuestros centros de empleo que actualmente no son accesibles por el transporte tengan acceso al transporte. Las nuevas soluciones de micromovilidad, como las scooters electrónicas y las bicicletas de viaje compartido, proporcionarán nuevas capacidades para resolver el problema de la primera milla/última milla a fin de brindar un acceso diario confiable al transporte de alta velocidad.

Las principales carreteras del condado (o corredores: University Boulevard, Randolph Road, Georgia Avenue, MD 355, New Hampshire Avenue, Veirs Mill Road, Route 29, Corridor Cities Transitway y North Bethesda Transitway) con el ferrocarril y BRT existente y planificado tienen un gran potencial para convertirse en lugares más orientados al transporte con opciones de viajes multimodales seguros. Pueden adaptarse a una porción más grande del crecimiento a través del relleno y la reurbanización para crear nodos vibrantes de uso mixto alrededor de estaciones de transporte y paradas de autobús. Algunos de estos corredores proporcionan las conexiones críticas de este a oeste en el condado. Dado que no es deseable expandir las carreteras existentes o crear nuevas carreteras importantes, la implementación de un nuevo transporte o la mejora de la capacidad de transporte y el rendimiento de los corredores existentes de este a oeste serán esenciales para abordar el problema del desplazamiento de este a oeste. Estos corredores existentes de este a oeste incluyen la nueva Purple Line y el BRT planificado a lo largo de Randolph Road.

El transporte es tanto un problema regional como un problema local. Varias jurisdicciones controlan la red regional, pero actúa como un sistema y afecta la capacidad de todos los residentes y trabajadores de viajar por toda la región. El condado de Montgomery necesitará aumentar la coordinación con nuestros socios regionales para mejorar la accesibilidad a las oportunidades de empleo, educación y otras. También debemos ser conscientes de los desafíos y las oportunidades que pueden surgir de las mejoras en la red de viajes regionales. Debemos considerar cómo adaptarnos y mantenernos al día con ellos para asegurarnos de que los residentes y trabajadores del condado de Montgomery se beneficien de ellos. Algunas de las ideas visionarias y de gran alcance para la conexión regional, si se materializan, pueden tener consecuencias significativas para el condado de Montgomery. Por ejemplo, las primeras etapas de planificación conceptual y revisión regulatoria han comenzado en el sistema de levitación magnética (maglev) superconductora de alta velocidad propuesto entre Washington, DC y Baltimore, y un túnel/bucle subterráneo propuesto de 35 millas para mover vehículos eléctricos entre Washington y Baltimore en 15 minutos. Los partidarios de la conectividad regional también han analizado una extensión de la Purple Line para crear una conexión de suburbio a suburbio entre Tysons en el condado de Fairfax, VA, y Largo en el condado de Prince George's.

## Objetivos, políticas y acciones

**Objetivo 4.1: Sacar a las personas de sus automóviles y transformar el condado de Montgomery en una comunidad de lugares transitables a pie y centrados en la gente. Hacer que el transporte público, caminar y andar en bicicleta sea el modo de viaje preferido para los viajes diarios y reducir sustancialmente la necesidad de vehículos personales.**

Política 4.1.1: Cambiar la función principal de las calles de trasladar automóviles a trasladar personas y crear excelentes lugares accesibles y seguros para todos los usuarios de carreteras, ambientalmente sostenibles y económicamente competitivos. Todas las reglas y regulaciones sobre cómo aprobamos el crecimiento deben respaldar este enfoque.

Acción 4.1.1.a: Preparar un Plan maestro de transporte que permita un viaje y acceso seguros, convenientes y cómodos para personas de todas las edades y capacidades de movilidad, independientemente de su modo de transporte.

Acción 4.1.1.b: Actualizar el [Plan maestro de autopistas y vías de tránsito](#) para considerar si se deben eliminar las autopistas planificadas en forma maestra, pero sin construir y las ampliaciones de carreteras.

Política 4.1.2: Planificar e implementar una red de tránsito de alta calidad que conecte a la perfección los centros del condado, los centros de la ciudad y los destinos regionales. Hacer del transporte la forma más rápida y confiable de llegar entre los centros de la ciudad, las zonas céntricas y los corredores ferroviarios y de BRT.

Acción 4.1.2.a: Actualizar el Plan maestro de autopistas y vías de tránsito para volver a examinar si se deben crear corredores de BRT y ferrocarril adicionales y para mejorar los corredores de BRT planificados en forma maestra para que corran en la mediana y limitar la cantidad de carriles de paso en los corredores de BRT y ferrocarril a cuatro carriles de uso general. Reasignar el espacio excesivo a otros usos, como caminar, andar en bicicleta y usar el transporte; gestión de aguas pluviales; y árboles de calle. Desalentar nuevos carriles de giro en centros de la ciudad y zonas céntricas.

Acción 4.1.2.b: Desarrollar una estrategia para expandir la capacidad ferroviaria suburbana en la línea MARC Brunswick para proporcionar ubicaciones de estaciones adicionales en el condado de Montgomery y brindar servicio bidireccional durante todo el día, los siete días de la semana.

Política 4.1.3: Priorizar las redes de bicicletas y peatones seguras, conectadas y de bajo estrés en centros de la ciudad, corredores ferroviarios y de BRT, y las áreas de énfasis de equidad comunitaria sobre los proyectos que aumentan la capacidad de tránsito.

Política 4.1.4: Extender el transporte rápido en autobús (BRT) y tren directamente a destinos regionales, como Tysons y Arlington en Virginia; y Frederick, Columbia, y el centro de Baltimore en Maryland.

Acción 4.1.4.a: Proporcionar carriles de transporte dedicados como parte del reemplazo del puente American Legion Bridge.

Política 4.1.5: Como parte de todos los proyectos de transporte, evaluar el acceso a la estación para caminar y andar en bicicleta y garantizar un acceso seguro y cómodo a las estaciones de transporte al finalizar el proyecto.

Política 4.1.6: Desarrollar y actualizar regularmente planes de transporte de autobuses a corto y largo plazo. Estos planes extenderán el servicio de autobús local y regional a las comunidades desatendidas en el condado de Montgomery, mejorarán la confiabilidad, la frecuencia y el alcance del servicio y reestructurarán el servicio de autobús local y regional para integrarlo con el tren y BRT existentes y planificados.

Política 4.1.7: Reducir el uso de vehículos de ocupación individual e incentivar las opciones de transporte no automotor mediante la localización de la mayoría de los nuevos crecimientos cerca del ferrocarril y BRT.

Política 4.1.8: Fortalecer el acceso desde áreas de baja densidad a estaciones ferroviarias y de BRT, áreas comerciales y otros servicios al proporcionar servicios de transporte flexibles, incluidos el microtránsito y la micromovilidad.

**Objetivo 4.2: Rediseñar sistemas de calles en centros de la ciudad y zonas céntricas para que sean lugares activos y centrados en las personas. La mayoría de los viajes hacia, desde y dentro de estas áreas se realizarán a pie, en bicicleta y en transporte.**

Política 4.2.1: Expandir la red de calles en los centros de la ciudad, las zonas céntricas, los corredores ferroviarios y de BRT, y las comunidades suburbanas para crear bloqueos más cortos, mejorar la redundancia del sistema de acceso y transporte, y disminuir la velocidad del tránsito. Usar proyectos de desarrollo y modificaciones de carreteras para proporcionar nuevas conexiones de calles.

Política 4.2.2: Rediseñar los centros de la ciudad para que caminar y andar en bicicleta sean los medios de transporte preferidos al dividir manzanas grandes, agregar cruces seguros más frecuentes, crear espacio para aceras anchas, caminos para bicicletas, árboles e iluminación adecuada, y proporcionar accesibilidad al sistema de transporte.

Acción 4.2.2.a: Actualizar el Plan maestro de autopistas y vías de tránsito para limitar la cantidad de carriles de paso en los centros de la ciudad y las zonas céntricas a un máximo de cuatro carriles de uso general y reutilizar el espacio para los carriles de transporte, aceras más anchas, ciclovías, árboles y la gestión de aguas pluviales. Desalentar nuevos carriles de giro en centros de la ciudad y zonas céntricas.

Acción 4.2.2.b: Desarrollar estrategias y reglamentaciones de gestión en la acera para proporcionar acceso confiable a hogares, empleos, oportunidades de venta minorista e instalaciones y servicios públicos. Esto debe incluir un plan de logística para facilitar el aumento de los volúmenes de entregas relacionadas con el comercio electrónico.

Política 4.2.3: Reasignar algunos espacios de calle dedicados al desplazamiento en vehículos automotores a otros usos, como caminar, andar en bicicleta y usar el transporte público; características ambientales, como la gestión de aguas pluviales y árboles de calles; y oportunidades de creación de espacios para alinearse con los valores económicos, ambientales y de equidad en este plan.

**Objetivo 4.3: Tener menos espacios de estacionamiento y administrar los espacios que permanecen de manera eficaz.**

Política 4.3.1: Reducir el espacio público y privado dedicado al almacenamiento de vehículos motorizados.

Acción 4.3.1.a: Eliminar los mínimos de estacionamiento de vehículos automotores para nuevos proyectos de desarrollo en centros de la ciudad, zonas céntricas y corredores ferroviarios y de BRT con el fin de fomentar el desplazamiento caminando, andando en bicicleta y usando el transporte público.

Política 4.3.2: Gestionar el estacionamiento de manera eficaz.

Acción 4.3.2.a: Actualizar las tarifas de estacionamiento público de vehículos automotores para aumentarlas a las tarifas del mercado.

**Objetivo 4.4: Eliminar todas las muertes y lesiones graves relacionadas con el transporte. Proporcionar un sistema de transporte que sea seguro para todos.**

Política 4.4.1: Priorizar la eliminación de muertes y lesiones graves relacionadas con el transporte en iniciativas y programas de planificación y desarrollo públicos y privados, incluidos planes maestros, proyectos de capital y proyectos de desarrollo. Los planes maestros de área y los proyectos de capital de transporte deben incluir análisis de seguridad para informar las recomendaciones del plan y el diseño del proyecto.

Acción 4.4.1.a: Crear pautas para desarrollar un componente de seguridad para los planes maestros enfocados en eliminar las muertes y lesiones graves relacionadas con el transporte. Crear métricas y otros componentes para un análisis de seguridad para proyectos de capital de transporte propuestos y la toma de decisiones de presupuestos de capital.

Acción 4.4.1.b: Desarrollar un Plan de gestión de acceso.

Política 4.4.2: Exigir el diseño de proyectos de transporte de desarrollo público y privado para enfocarse en las necesidades de transporte y seguridad personal de los usuarios más vulnerables del sistema de transporte. Todos los proyectos deben esforzarse por eliminar los factores de riesgo asociados con lesiones graves y muertes relacionadas con el transporte.

Política 4.4.3: Priorizar los cambios en el sistema de transporte en ubicaciones con un historial de altas tasas de choques y abordar problemas de seguridad en áreas con poco o ningún historial de choques. Basar las prioridades en un análisis de las ubicaciones donde es probable que ocurran futuros choques.

Política 4.4.4: Evaluar y aprovechar la tecnología para mejorar la seguridad del transporte, como diseños de carreteras innovadores, aplicación de seguridad, vehículos autónomos y nueva tecnología de vehículos.

**Objetivo 4.5: Erradicar las emisiones de gases de efecto invernadero y los contaminantes peligrosos del sistema de transporte.**

Política 4.5.1: Incentivar el uso de modos que no sean vehículos de un solo ocupante al proporcionar redes de transporte, caminata y ciclismo de alta calidad.

Política 4.5.2: Utilizar mecanismos de fijación de precios para impedir el uso de vehículos de un solo ocupante y fomentar más usos para caminar, andar en bicicleta y usar el transporte.

Acción 4.5.2.a: Realizar un estudio para determinar cómo aplicar los precios por congestión en el condado de Montgomery, incluyendo cómo fomentar la equidad y distribuir los ingresos para promover la caminata, el ciclismo y el transporte.

Política 4.5.3: Facilitar la adopción masiva de vehículos sin emisiones.

Acción 4.5.3.a: Desarrollar un plan de implementación para la transición al abastecimiento de combustible con cero emisiones en el desarrollo residencial y comercial, y en instalaciones y espacios públicos.

Acción 4.5.3.b: Actualizar todas las flotas del condado y los proveedores de flotas contratados a vehículos de cero emisiones.

Acción 4.5.3.c: Desarrollar incentivos del condado para acelerar la conversión de flotas de propiedad privada a vehículos sostenibles de cero emisiones.

**Objetivo 4.6: Crear un sistema de transporte equitativo que proporcione opciones de viaje accesibles y asequibles para los trabajos, la educación y los servicios.**

Política 4.6.1: Priorizar proyectos que proporcionen un tránsito seguro, cómodo, confiable y asequible para comunidades de bajos ingresos, comunidades de color, adultos mayores y residentes con discapacidades físicas.

Acción 4.6.1.a: Realizar un estudio para volver a examinar las necesidades de viaje de los usuarios vulnerables del sistema de transporte y crear estrategias para mejorar su acceso a los trabajos, centros de alimentación, viviendas con restricción de edad, atención médica y otros servicios. Preparar un Plan maestro funcional de preparación para el envejecimiento para respaldar las opciones de transporte seguro para la población en envejecimiento del condado y abordar temas como el uso del transporte, la gestión en la acera y la infraestructura de las calles.

Acción 4.6.1.b: Incorporar principios de diseño universales en el código, las reglamentaciones, las políticas y las pautas del condado para mejorar el acceso para personas mayores y personas con discapacidades.

Acción 4.6.1.c: Desarrollar un enfoque para priorizar los proyectos de transporte a fin de mejorar la caminata, el ciclismo y el transporte en áreas de énfasis de equidad comunitaria.

Política 4.6.2: Proporcionar transporte de bajo costo para poblaciones de bajos ingresos a través de tarifas de transporta y políticas de peaje.

**Objetivo 4.7: Convertir los corredores de transporte centrados en automóviles en calles multimodales seguras y centradas en las personas con ferrocarril y BRT. La mayoría de los viajes hacia, desde y dentro de los corredores de transporte se realizarán a pie, en bicicleta y en transporte.**

Política 4.7.1: Priorizar la implementación de redes seguras, conectadas y de bajo estrés de bicicletas y peatones en corredores ferroviarios y de BRT sobre los proyectos que aumentan la capacidad de tránsito.

Política 4.7.2: Planificar e implementar una red de calles y callejones para reducir las velocidades de las carreteras, proporcionar cruces seguros frecuentes y eliminar las entradas de vehículos a lo largo de los corredores ferroviarios y de BRT.

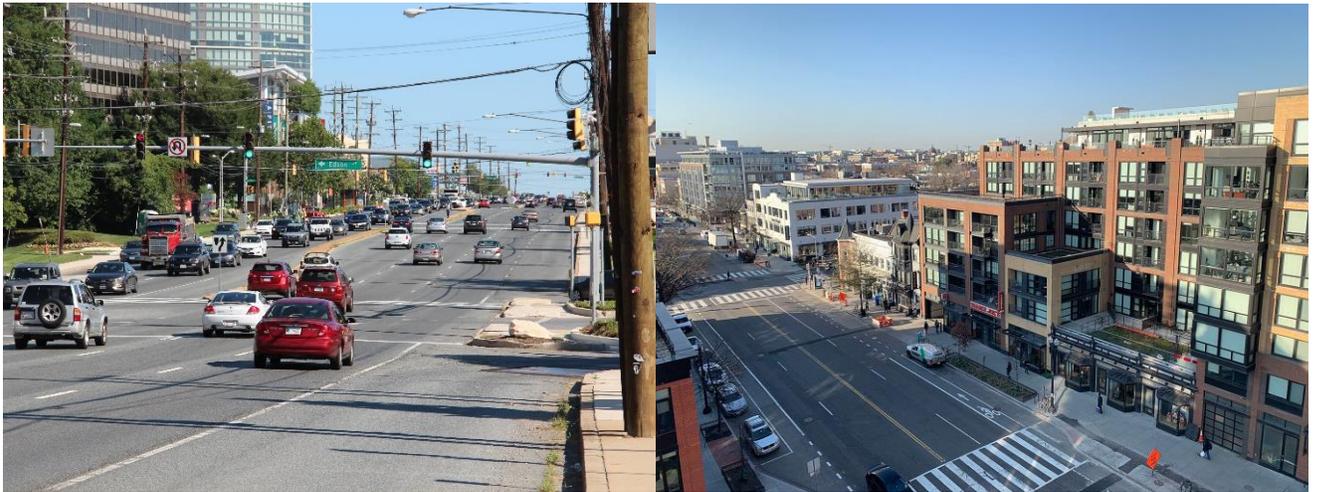


Figura 55: Thrive Montgomery 2050 prevé que Rockville Pike en el condado de Montgomery (izquierda) se parece más a 14th Street en Washington D.C. (derecha)

**Objetivo 4.8: Crear un sistema de transporte regional perfectamente integrado coordinando la planificación del transporte dentro de la región y entre jurisdicciones vecinas.**

Política 4.8.1: Coordinar la política de transporte con las jurisdicciones de toda la región (incluidos todos los municipios del condado) para mejorar la vitalidad económica, la sostenibilidad ambiental y la equidad.

Acción 4.8.1.a: Trabajar con el Consejo Metropolitano de Gobiernos de Washington (Metropolitan Washington Council of Governments, MWCOG) y otras jurisdicciones para crear un plan de transporte activo regional y priorizar la caminata, el ciclismo y el transporte en proyectos de infraestructura interjurisdiccional.

Política 4.8.2: Coordinar políticas con socios regionales para desalentar el uso de vehículos de un solo ocupante para mejorar la calidad del aire en toda la región y explorar formas de aumentar los ingresos y coordinar mejor la política y los proyectos de transporte en los condados de Maryland en los alrededores de Washington, DC.

Acción 4.8.2.a: Formar una autoridad de transporte o tránsito subregional, como la Autoridad de Transporte del Norte de Virginia, que incluya el condado de Montgomery y el condado de Prince George's, entre otros.

Política 4.8.3: Reunir una coalición regional de jurisdicciones y otras partes interesadas para guiar el cambio tecnológico de transporte relacionado con los vehículos conectados y autónomos de una manera que respalde nuestros objetivos y que aborde las necesidades de las poblaciones desfavorecidas.

**Objetivo 4.9: Aumentar la resiliencia del sistema de transporte para soportar las condiciones climáticas futuras y los desastres naturales o causados por el hombre.**

Política 4.9.1: Crear y mejorar la redundancia en el sistema de transporte para garantizar el flujo continuo de personas, bienes y servicios en la región en caso de que los segmentos del sistema se confinen o se vuelvan inutilizables durante períodos prolongados.

Política 4.9.2: Promover la integración del diseño adaptable al clima y resiliente en los proyectos de transporte.

Acción 4.9.2.a: Preparar un plan para desarrollar, priorizar e implementar medidas de mitigación de inundaciones para las instalaciones de transporte existentes del condado propensas a inundaciones en función de evaluaciones de vulnerabilidad y la consideración de eventos de precipitación extrema y el aumento del nivel del mar.

Política 4.9.3: Diseñar paisajes urbanos para mitigar la interrupción del cambio climático, gestionar las aguas pluviales de manera eficaz y proporcionar una cubierta arbórea para la sombra y el hábitat.

Política 4.9.4: Garantizar que el gobierno pueda proporcionar respuestas rápidas a eventos, como terrorismo, desastres ambientales y crisis de salud pública que generen impactos importantes en el sistema de transporte.



# **AFFORDABILITY AND ATTAINABILITY**

## ASEQUIBILIDAD Y ACCESIBILIDAD

### Problemas y desafíos

La alta demanda que resulta de la reputación del condado de Montgomery por la calidad de vida lo convierte en un lugar costoso para vivir con precios de viviendas entre los más altos del área metropolitana de Washington.

El condado y la región no han producido suficientes viviendas adecuadas y accesibles para satisfacer la creciente demanda, lo cual crea una incompatibilidad de oferta de viviendas con efectos secundarios negativos en nuestros vecindarios, escuelas, medioambiente, infraestructura de transporte y salud económica. La salud económica de la región depende de una oferta adecuada y accesible de vivienda para sus trabajadores. Atraer y retener una base de empleo requiere una amplia gama de tipos de viviendas tanto en términos de tamaño como precios.

La brecha de accesibilidad de la vivienda del condado tanto para inquilinos como para propietarios está aumentando, especialmente para los hogares de ingresos bajos y moderados. Entre el 2014 y el 2018, la brecha de oferta (la cantidad de unidades asequibles para los hogares en un determinado segmento de ingresos) empeoró para los hogares de inquilinos que ganaban hasta el 65% del ingreso promedio del área (area median income, AMI), con una disminución de casi 5,000 unidades en cinco años.

El crecimiento del hogar en el condado se ha concentrado en el extremo más bajo y más alto de la distribución de ingresos.

En el 2018, los hogares que ganaban menos de \$50,000 estuvieron compuestos por poco menos de un tercio del total de hogares. Los hogares existentes que aumentaron sus ingresos podrían haber contribuido a esta tendencia. Sin embargo, lo que es más significativo, aproximadamente la mitad de todos los hogares nuevos que se mudaron al condado desde el 2010 ganaban menos de \$50,000 por año.

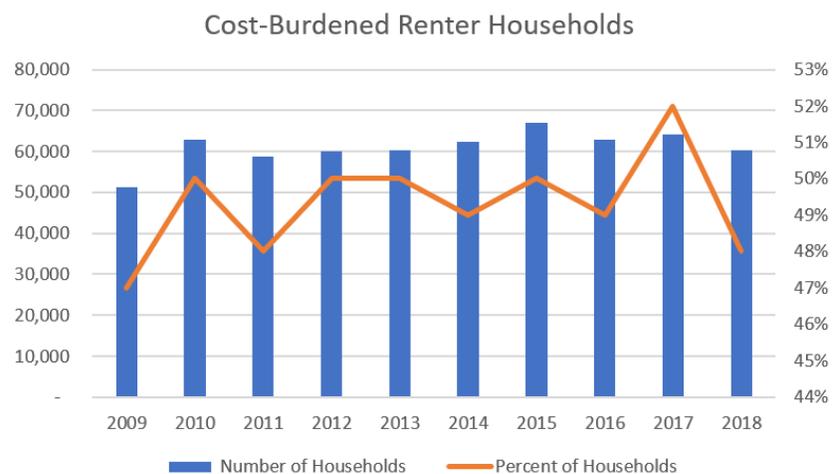


Figura 57: Cantidad de hogares de inquilinos sobrecargados de costos

Se espera que este crecimiento bifurcado de los ingresos continúe. Para el año 2040, el condado de Montgomery espera agregar más de 60,000 hogares nuevos, tanto trabajadores como no trabajadores, incluidos los adultos mayores y personas con discapacidades. Según los salarios de los nuevos empleos y los ingresos de los no trabajadores, se espera que la mayor parte de los nuevos hogares tengan ingresos inferiores a \$50,000 al año (27% de los nuevos hogares previstos) y más de \$125,000 al año (24% de los nuevos hogares previstos). Estas tendencias de ingresos indican una necesidad de opciones de vivienda en todo el espectro de ingresos, particularmente una necesidad creciente de viviendas a precios asequibles.

Los hogares de bajos ingresos más afectados por la incompatibilidad de viviendas e ingresos del condado a menudo están desproporcionadamente agobiados por los altos costos de vivienda y transporte. Muchos hogares se ven obligados a elegir entre viajes largos que agobian aún más los sistemas de transporte, o viviendas inasequibles que pueden no ser adecuadas para las necesidades de los hogares. Necesitamos comunidades completas con viviendas asequibles para diferentes ingresos; mejores conexiones entre viviendas, trabajos y comodidades; y un mayor énfasis en la accesibilidad de peatones y bicicletas.

La demografía cambiante del condado también nos exige que revisemos nuevamente cómo planeamos satisfacer las necesidades de vivienda de una población cambiante. Los hogares no familiares han sido el tipo de hogar dominante en el condado desde 1990. El porcentaje de propietarios de viviendas que viven solos también aumentó del 7% en 1960 al 25% en el 2018. Estas tendencias tienen implicaciones para el tipo de vivienda que se necesita en el futuro, así como servicios y comodidades para respaldar una combinación diferente de tipos de hogares que en el pasado.

El condado de Montgomery actualmente tiene 1.05 millones de residentes. Incluso con una tasa de crecimiento de la población por debajo del 1% en esta década que se espera que disminuya aún más durante los próximos 30 años, se proyecta que la población aumente en 200,000 personas para el 2045. A menos que aumentemos nuestra oferta de vivienda para dar cabida a estos nuevos residentes, nuestras comunidades existentes se volverán más costosas, menos diversas e integradas, y será difícil atraer y retener una fuerza laboral calificada.

Además de la vivienda, el costo de la tierra, los costos de mano de obra y los cargos regulatorios en el país también afectan a pequeñas empresas, empresas tecnológicas y otros emprendedores, instituciones artísticas y culturales y organizaciones sin fines de lucro. El efecto dominó de estos problemas afecta el transporte, el desarrollo económico, la equidad y el medioambiente. Abordar la asequibilidad significa analizar la relación entre estos problemas para ayudar a lograr nuestro objetivo de hacer del condado un lugar próspero para todos.

### Visión para la asequibilidad y accesibilidad

En el 2050, todos los residentes del condado de Montgomery tienen derecho a viviendas asequibles y accesibles. La vivienda no solo es un derecho, sino un valor agregado a la comunidad y un medio para cumplir con nuestros objetivos de desarrollo económico, resiliencia ambiental y equidad. La oferta de vivienda del condado es asequible y accesible, lo que significa que el mercado crea unidades que responden a las demandas de vivienda más amplias de la comunidad.

Las políticas, regulaciones y prácticas de vivienda abordan las profundas disparidades que existen en la riqueza y la propiedad de vivienda, formadas por un legado de leyes, políticas y prácticas de préstamos racistas y discriminatorias institucionales.

Para prosperar, el condado de Montgomery debe garantizar la disponibilidad de viviendas que satisfagan las necesidades de los residentes. En el 2050, nuestra oferta de vivienda creció para aliviar la presión en el mercado, estabilizar los alquileres y garantizar que la vivienda sea accesible para una amplia gama de ingresos. Esto implicó una visión integral de los impedimentos para construir viviendas, un voluntad para cambiar las políticas actuales cuando sea necesario y una comprensión de que las nuevas viviendas y los nuevos residentes son un beneficio para el condado de Montgomery.

Se implementan políticas y acciones de vivienda de amplio alcance que abordan el suministro, tipo, tamaño, costos de desarrollo, asequibilidad, preservación, protecciones de inquilinos, personas sin hogar y vivienda para adultos mayores y personas con discapacidades para satisfacer las diversas necesidades de vivienda de una población diversa y en crecimiento.



Figura 59: Los vecindarios unifamiliares cerca del transporte público deberían permitir una mayor variedad de tipos de vivienda para aumentar la elección de vivienda.

### Construir más viviendas, de más tipos, de más maneras

El condado de Montgomery necesita construir más viviendas. La disminución de la producción y el aumento de los costos de desarrollo han dado como resultado el aumento de los costos de vivienda y un aumento en la cantidad de hogares sobrecargados de costos. Sin una gama adecuada de tipos de viviendas a precios accesibles, el condado no podrá atraer y retener la base de empleo necesaria para apoyar nuestro bienestar económico.

Construir más viviendas también implica fortalecer y refinar las políticas y los programas de vivienda actuales que ayudan a construir viviendas asequibles con restricción de ingresos. El condado de Montgomery debe fortalecer continuamente su programa de inclusión pionero, la Ordenanza de Unidades de Vivienda de Precio Moderado, para satisfacer las necesidades asequibles de los hogares de ingresos moderados. El condado también debe aprovechar y expandir su fondo fiduciario para vivienda, el Fondo de Iniciativa de Vivienda, las políticas de reducción de impuestos como Pagos en lugar de impuestos (Payments In Lieu of Taxes, PILOTS) y los recursos estatales como el Impuesto a la vivienda de bajos ingresos cuando sea posible para ayudar a satisfacer nuestra creciente necesidad.

El condado necesita un crecimiento de viviendas en lugares accesibles para el transporte, incluidos los corredores de transporte rápido en autobús y tren actuales y planificados. En la actualidad, las viviendas independientes, predominantemente unifamiliares, cubren estos corredores de transporte limitados por la zonificación que solo permite este tipo de vivienda. Los aumentos de densidad baja a moderada permitirían la introducción de más tipos de vivienda cerca del transporte para atender a una combinación de ingresos y tipos de hogares.

Para construir más viviendas, es fundamental el apoyo dirigido por la comunidad y la defensa del desarrollo de nuevas viviendas. Este apoyo puede promover el valor que los nuevos residentes y la vivienda aportan a nuestros vecindarios. Las comunidades se han vuelto altamente expertas en usar el proceso público para bloquear nuevas viviendas y resolver la escasez de viviendas del condado requerirá una visión compartida en todo el condado de Montgomery.

## Objetivos, políticas y acciones

### **Objetivo 5.1: Proporcionar y producir unidades de vivienda que cumplan con los diversos tamaños y necesidades de los hogares de todos los residentes del condado de Montgomery en términos de tipo, tamaño, accesibilidad, asequibilidad y ubicación.**

Política 5.1.1: Fomentar la producción de una amplia variedad de tipos de viviendas para lograr rangos de precios accesibles.

Acción 5.1.1.a: Ampliar las opciones de vivienda en áreas residenciales separadas cerca del transporte de alta capacidad modificando el código de zonificación para permitir dúplex, tríplex y cuádruplex, tipos residenciales por derecho y con áreas de lotes más pequeñas.

Acción 5.1.1.b: Analizar los mecanismos orientados al mercado para incentivar la producción de viviendas asequibles, incluidos los requisitos de zonificación de inclusión, los requisitos de Pagos en lugar de impuestos (PILOT) automáticos o los requisitos de reducción de impuestos.

Política 5.1.2: Aumentar las oportunidades de nuevas viviendas, especialmente viviendas asequibles, utilizando parques de oficinas, centros comerciales y otras propiedades subutilizadas.

Acción 5.1.2.a: Crear y analizar un inventario de terrenos públicos y privados disponibles excedentes, vacantes y subutilizados para que los socios públicos y privados los adquieran para la vivienda, con especial atención a la construcción de terrenos.

Acción 5.1.2.b: Establecer incentivos para alentar la conversión de oficinas de alta disponibilidad existentes y sitios minoristas a usos residenciales a través de la reutilización adaptable o la reurbanización del sitio. Crear incentivos de zonificación flexibles para la conversión de sitios de oficinas y minoristas planificados y existentes a usos residenciales, lo que incluye permitir a las propiedades reasignar su relación de superficie cubierta no residencial al uso residencial.

Política 5.1.3: Continuar explorando y priorizando la ubicación de viviendas y otros usos entre agencias públicas, especialmente durante la planificación maestra y los procesos de disposición de tierras públicas.

Acción 5.1.3.a: Establecer un proceso más simplificado para proyectos de vivienda asequible, incluidas las revisiones de los procesos de enmienda del mapa local, zona flotante, uso condicional y referencia obligatoria.

Acción 5.1.3.b: Estudiar la posibilidad de implementar una estructura impositiva progresiva que recompense la inversión en sitios vacantes y subutilizados, y que desvíe la carga impositiva a los sitios que permanecen vacantes y subutilizados a través de herramientas como impuestos a la propiedad con tasa diferencial o dividida.

Política 5.1.4: Desarrollar la capacidad para la producción del desarrollo de viviendas asequibles con instituciones religiosas, empleadores, el sector privado y organizaciones sin fines de lucro a través de la educación y el apoyo técnico en el proceso de revisión del desarrollo.

Acción 5.1.4.a: Crear un defensor de vivienda asequible para gestionar proyectos con énfasis en la coordinación entre agencias.

Política 5.1.5: Reducir los costos de desarrollo al buscar y alentar nuevos e innovadores tipos de construcción de viviendas para ayudar a reducir los costos de construcción, incluida la vivienda modular prefabricada y la madera masiva.

Acción 5.1.5.a: Considerar el uso de herramientas financieras e incentivos de zonificación para fomentar tipos de construcción alternativos.

Política 5.1.6: Apoyar la producción de opciones de vivienda innovadoras y creativas, incluidas las unidades de ocupación de una habitación (single-room occupancy, SRO), dúplex, tríplex, cuádruplex, múltiplex, viviendas compartidas, viviendas conjuntas, unidades de vivienda accesoria (accessory dwelling unit, ADU) y viviendas cooperativas para ayudar a satisfacer las necesidades de vivienda y diversificar las opciones de vivienda.

Acción 5.1.6.a: Revisar las regulaciones y políticas, incluidos el impacto de los impuestos y la zonificación, para eliminar barreras y fomentar la producción de opciones de vivienda creativas, incluidas viviendas multigeneracionales, unidades de ocupación de una habitación, viviendas compartidas, viviendas cooperativas y viviendas conjuntas.

Acción 5.1.6.b: Considerar exenciones de cargos, asistencia financiera y otros incentivos para aumentar la producción de ADU.

Acción 5.1.6.c: Explorar la posibilidad del financiamiento de bajo costo ofrecido por el condado o la asistencia financiera para propietarios de viviendas que estén dispuestos a ingresar su ADU en una restricción de escritura que restrinja el alquiler.

Política 5.1.7: Proporcionar unidades de viviendas de tamaño familiar en nuevos desarrollos de viviendas multifamiliares.

Acción 5.1.7.a: Desarrollar incentivos y herramientas para fomentar el desarrollo de unidades de vivienda que satisfagan las necesidades de las familias, incluidas las unidades de tres dormitorios de mayor tamaño (o más).

Política 5.1.8: Construir o modernizar viviendas que satisfagan las necesidades de los adultos mayores para permitirles envejecer en el lugar, reducir el tamaño, elegir el alquiler o la propiedad, o encontrar viviendas con el nivel adecuado de servicios.

Política 5.1.9: Expandir los programas actuales del estado y del condado, e identificar nuevas herramientas para aumentar el acceso a la propiedad de vivienda a fin de apoyar y mejorar los caminos hacia la propiedad de vivienda, especialmente entre los residentes de bajos ingresos, las personas de color y los hogares más jóvenes.

Acción 5.1.9.a: Expandir los programas de asistencia para el pago inicial estatales y del condado, como el programa SmartBuy.

Acción 5.1.9.b: Expandir el apoyo para organizaciones sin fines de lucro y del condado, como el [Programa de adquisición de hipotecas de la Comisión de Oportunidades de Vivienda](#) que brinda educación y asesoramiento financiero sobre la propiedad de viviendas, especialmente para hogares de ingresos bajos y moderados, y hogares de color.

Acción 5.1.9.c: Crear programas de asesoramiento para inquilinos y compradores de vivienda financiados por el empleador y evaluar la viabilidad de desarrollar programas para las contribuciones del empleador a los programas de asistencia para el costo de cierre y el pago inicial para sus empleados.

Acción 5.1.9.d: Considerar eximir a los compradores de vivienda por primera vez de los cargos e impuestos gravados por el condado, como el impuesto de inscripción.

Acción 5.1.9.e: Explorar el establecimiento de un fideicomiso comunitario de tierras para crear oportunidades de propiedad de vivienda permanentes y asequibles.

Política 5.1.10: Colaborar con las jurisdicciones vecinas para ampliar los recursos y herramientas de vivienda; compartir datos, recursos y mejores prácticas; e identificar y considerar soluciones regionales para los desafíos de vivienda.

Acción 5.1.10.a: Crear un Plan maestro funcional de vivienda a fin de proporcionar objetivos y estrategias de vivienda medibles para diferentes segmentos de mercado en el condado de Montgomery, así como un análisis de las brechas de asequibilidad y los impedimentos para la oferta de vivienda.

Política 5.1.11: Fomentar el desarrollo ecológico, sostenible y asequible, y la sensibilidad ambiental en la vivienda, el diseño de vecindarios y la remodelación.

Política 5.1.12: Desarrollar y actualizar los objetivos de oferta de viviendas compartidas para el condado de Montgomery y la región a través de la colaboración con el Consejo Metropolitano de Gobiernos de Washington.

Política 5.1.13: Explorar formas de trabajar con la adaptabilidad en el diseño de edificios para garantizar que los edificios puedan responder a las cambiantes necesidades demográficas y generacionales a lo largo de la vida útil de un edificio.

**Objetivo 5.2: Asegurar que la mayoría de las nuevas viviendas estén ubicadas cerca de estaciones de trenes y BRT, centros de empleo y dentro de comunidades completas que brindan los servicios y las comodidades necesarios a los residentes.**

Política 5.2.1: Buscar oportunidades financieras y de zonificación para aumentar la densidad residencial, especialmente para adultos mayores y personas con discapacidades, cerca del transporte de alta capacidad, lo que dará como resultado una mayor accesibilidad para peatones y acceso a servicios.

Acción 5.2.1.a: Proporcionar incentivos financieros adecuados, como reducciones de impuestos, pagos en lugar de impuestos (PILOT) y financiamiento de incrementos de impuestos (Tax Increment Financing, TIF) para aumentar la producción de viviendas en lugares específicos cerca del transporte de alta capacidad.

Acción 5.2.1.b: Proporcionar incentivos para alentar a los empleadores del condado y a los propietarios a desarrollar viviendas de ingresos mixtos en centros de empleo mediante la redistribución de estacionamientos en superficie y propiedades subutilizadas.

Política 5.2.2: Asegurar que todas las comunidades residenciales establecidas tengan acceso a un transporte público asequible y de alta calidad.

**Objetivo 5.3: Continuar promoviendo la política de desarrollo de viviendas de ingresos mixtos a través de la implementación de políticas, programas, regulaciones y otras herramientas e incentivos del condado.**

Política 5.3.1: Combatir la concentración de la pobreza y la segregación con incentivos financieros y de zonificación que ayudan a estimular las inversiones en viviendas específicas para aumentar la diversidad demográfica y de ingresos en todo el condado.

Acción 5.3.1.a: Considerar cambios en los requisitos regulatorios para el nuevo desarrollo, incluidos los requisitos de la unidad de vivienda de precio moderado (Moderately Priced Dwelling Unit, MPDU), en áreas de bajos ingresos para aumentar la diversificación económica y reducir la barrera para el desarrollo.

Política 5.3.2: Integrar completamente viviendas asequibles en nuestras comunidades y asegurar que sean indistinguibles de las viviendas a tasa de mercado, incluida la calidad del diseño, las características de sostenibilidad y las comodidades de la comunidad.

Política 5.3.3: Fomentar el desarrollo de viviendas asequibles fortaleciendo la capacidad del programa de la unidad de viviendas a precios moderados (Moderately Priced Dwelling Unit, MPDU) y otros programas de viviendas asequibles.

Acción 5.3.3.a: Considerar implementar el promedio de ingresos para alcanzar amplios niveles de asequibilidad.

Acción 5.3.3.b: Crear un sistema de solicitud de MPDU centralizado para unidades de alquiler, incluido el establecimiento de una lista de espera.

Acción 5.3.3.c: Asegurar que el Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios (Department of Housing and Community Affairs, DHCA) tenga la capacidad y flexibilidad para rescindir y modificar los convenios debido a la falta de asequibilidad.

Acción 5.3.3.d: Permitir que los aumentos de alquiler en las unidades de vivienda de precio moderado se indexen a los aumentos en el ingreso promedio del área (area median income, AMI) para ayudar a preservar la asequibilidad.

Acción 5.3.3.e: Explorar la capacidad del condado y del estado para hacer que las tarifas de la asociación de propietarios (homeowner's association, HOA) y de condominios sean más asequibles para los residentes de unidades asequibles.

Acción 5.3.3.f: Trabajar con el condado de Prince George's y el estado de Maryland para obtener un 9% de crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos (Low Income Housing Tax Credit, LIHTC) apartado para Montgomery y el condado de Prince George's.

Acción 5.3.3.g: Ampliar los programas locales de vales de elección de vivienda con financiamiento dedicado para satisfacer las necesidades de los hogares de bajos ingresos.

Política 5.3.4: Explorar asociaciones público-privadas para construir proyectos de vivienda 100% asequibles en áreas donde el proyecto sea coherente con la idea de aumentar la diversificación de ingresos.

Política 5.3.5: Continuar creciendo e identificar nuevas fuentes de ingresos para el Fondo de Iniciativa de Vivienda (Housing Initiative Fund, HIF).

Acción 5.3.5.a: Explorar cambios en el impuesto de inscripción a fin de generar financiamiento adicional para el HIF.

**Objetivo 5.4: Eliminar la falta de hogar al proporcionar oportunidades de viviendas seguras, estables y asequibles para jóvenes, solteros y familias sin hogar.**

Política 5.4.1: Mejorar la implementación de la Iniciativa de Vivienda Primero del condado, que coloca a las personas sin hogar en una vivienda lo más rápido posible y proporciona servicios integrales para ayudarles a mantener su vivienda.

Acción 5.4.1.a: Aumentar el acceso a las opciones de vivienda para los inquilinos que enfrentan desafíos para obtener una vivienda, incluida la expansión de recursos para el Fondo de mitigación de riesgos.

Política 5.4.2: Aumentar la cantidad de unidades de vivienda de apoyo permanente para abordar la necesidad insatisfecha en el condado.

Acción 5.4.2.a: Explorar los cambios en el código de zonificación para respaldar la creación de unidades de vivienda de apoyo permanente, como unidades de ocupación de una habitación (Single-Room Occupancy, SRO) o vivienda personal (Personal Living Quarter, PLQ) por derecho en todas las zonas residenciales y de uso mixto.

Política 5.4.3: Continuar enfocándose en reducir el tiempo que las familias y las personas pasan en refugios temporales.

Política 5.4.4: Utilizar el proceso del plan maestro para colaborar con el Departamento de Salud y Servicios Humanos del condado de Montgomery para evaluar las necesidades de vivienda de personas y familias en el espectro de las personas sin hogar, incluida la identificación de posibles ubicaciones para viviendas de apoyo.

Política 5.4.5: Eliminar las disparidades raciales en todo el espectro de las personas sin hogar.

**Objetivo 5.5: Minimizar el desplazamiento de las personas, especialmente entre residentes de bajos ingresos, personas de color, personas con discapacidades y adultos mayores.**

Política 5.5.1: Preservar las viviendas asequibles a la tasa de mercado y con restricción de ingresos, esforzándose por lograr una pérdida neta nula de las viviendas asequibles en caso de remodelación. Desarrollar estrategias específicas, equilibradas y basadas en prioridades que minimicen el desplazamiento, aumenten nuestra oferta y reinversión de viviendas, y ayuden con la creación de comunidades de ingresos mixtos.

Acción 5.5.1.a: Crear una “pérdida neta nula” de zona flotante de vivienda asequible en áreas específicas como el corredor de la Purple Line.

Acción 5.5.1.b: Considerar la posibilidad de permitir que los desarrolladores preserven la vivienda asequible existente como un método de cumplimiento alternativo del requisito de MPDU.

Acción 5.5.1.c: Explorar la creación de un programa de transferencia de derechos de desarrollo (Transfer of Developable Rights, TDR) para la preservación de viviendas asequibles.

Acción 5.5.1.d: Explorar incentivos de bajo costo para motivar a los arrendadores a cumplir con las Pautas de alquiler voluntario.

Acción 5.5.1.e: Crear, mantener, actualizar y analizar un inventario integral de propiedades de vivienda en riesgo para la pérdida de asequibilidad por tipo, ubicación y perfil de riesgo con el fin de mejorar la gestión de la preservación de canales, la priorización y las decisiones de asignación de recursos.

Política 5.5.2: Monitorear y trabajar con los propietarios de viviendas asequibles para desarrollar planes de preservación para las propiedades a fin de garantizar la asequibilidad a largo plazo.

Acción 5.5.2.a: Considerar implementar planes de Estrategia de asequibilidad de viviendas para áreas pequeñas con subsidios por vencer o viviendas asequibles existentes a la tasa del mercado que permitan la mejora y preservación de la asequibilidad de viviendas a largo plazo a través de la provisión de cambios adicionales de densidad y zonificación.<sup>9</sup>

Política 5.5.3: Considerar y apoyar la mejora del derecho de preferencia y otros esfuerzos para ayudar a la Comisión de Oportunidades de Vivienda (Housing Opportunities Commission, HOC) y a otros socios del condado y sin fines de lucro en la compra de edificios de alquiler asequibles que están en riesgo de ser vendidos para mantener las unidades asequibles.

Política 5.5.4: Continuar utilizando los préstamos de adquisición y rehabilitación del Fondo de Iniciativa de Vivienda y los contratos de derecho preferente para adquirir y preservar o crear una asequibilidad extendida en los desarrollos de viviendas.

Acción 5.5.4.a: Crear asistencia financiera y técnica, e incentivos de zonificación para preservar las propiedades de condominios de alquiler y propiedad común asequibles a la tasa del mercado.

Acción 5.5.4.b: Crear un fondo de preservación en áreas específicas para ayudar a las organizaciones sin fines de lucro a comprar propiedades asequibles a la tasa del mercado.

Política 5.5.5: Fomentar el reemplazo de unidades familiares más grandes en los procesos de remodelación, reubicación y derecho de devolución.

Acción 5.5.5.a: En el caso de la remodelación, crear estrategias para retener las viviendas asequibles que ocurren naturalmente y los tipos de viviendas existentes que generalmente no se construyen en el mercado, incluidas las unidades de más de 3 habitaciones para familias.

Política 5.5.6: Proteger los derechos de los inquilinos, mejorar las condiciones de vida en viviendas de alquiler y garantizar que las contribuciones de los inquilinos a la comunidad sean enfatizadas y valoradas.

Acción 5.5.6.a: Promover la asistencia financiera y técnica, y el asesoramiento a los hogares de inquilinos que puedan estar en riesgo de desalojo.

Acción 5.5.6.b: Recopilar e informar datos sobre desalojos y el uso de asistencia financiera de emergencia a fin de encontrar oportunidades para mejorar la asistencia existente.

Política 5.5.7: Apoyar varios programas (sin fines de lucro, privados, patrocinados por el condado y filantrópicos) que ayudan a los residentes en el mantenimiento y la reparación de sus hogares y propiedades.

---

<sup>9</sup> Vea un ejemplo en Estrategia de asequibilidad de viviendas de South Patrick Street, Ciudad de Alexandria, 2018. <https://www.alexandriava.gov/planning/info/default.aspx?id=100785>

Política 5.5.8: Continuar y fortalecer el vigoroso programa de Cumplimiento del código de vivienda del condado para mantener en buenas condiciones las existencias de viviendas de alquiler del condado en envejecimiento pero vitales.

Política 5.5.9: Continuar fortaleciendo los derechos de los inquilinos en propiedades con múltiples violaciones al cumplimiento del código que requieren inspecciones más frecuentes (“propiedades con problemas”) a través de la educación para garantizar el mantenimiento oportuno y condiciones de vida seguras.

Política 5.5.10: Identificar e implementar programas para satisfacer cualquier déficit de vivienda para personas con discapacidades. A medida que los fondos estén disponibles, aumentar los subsidios de alquiler y las oportunidades para las poblaciones de mayor riesgo. Obtener y aprovechar los fondos federales y estatales cuando sea posible.

Acción 5.5.10.a: Desarrollar incentivos financieros y de zonificación para designar y construir viviendas para personas con discapacidades.

Acción 5.5.10.b: Modificar los controles regulatorios para incorporar características de diseño accesibles, como entradas sin escalones, puertas más anchas, entradas sin barreras y otras mejoras para ayudar a las personas a envejecer en el lugar, ayudar a las personas que viven con una discapacidad y admitir a las poblaciones con limitaciones de movilidad.

Política 5.5.11: Monitorear los indicadores de cambio de vecindario y establecer programas para minimizar la concentración de pobreza o el desplazamiento involuntario de los residentes existentes.

Acción 5.5.11.a: Crear una base de datos de monitoreo interactiva que mapee indicadores de cambio de vecindario, incluidos la gentrificación y el desplazamiento, y la concentración de pobreza y segregación.

Política 5.5.12: Utilizar la Política de representación de la subdivisión del condado para monitorear los efectos secundarios de las políticas de crecimiento objetivo, incluida la pérdida de viviendas asequibles a la tasa del mercado y el desplazamiento.

Política 5.5.13: Continuar usando y fortaleciendo los contratos de alquiler y los pagos de asistencia de alquiler para ampliar la asequibilidad en propiedades de vivienda privadas y sin fines de lucro.

Acción 5.5.13.a: Considerar la posibilidad de ampliar la utilización de los contratos de alquiler. Garantizar que dicha expansión no restrinja excesivamente la disponibilidad de la propiedad para adquisiciones de alta prioridad y/o contratos de alquiler en años futuros.

Política 5.5.14: Mejorar la coordinación entre el DHCA y Planificación de Montgomery para facilitar mejor la preservación de unidades asequibles a través de la remodelación. La coordinación mejorada aumentaría las oportunidades de permitir enfoques a corto plazo y menos costosos para servir como puente a esfuerzos de preservación posteriores más integrales.

Política 5.5.15: Integrar a las personas con discapacidades y adultos mayores en comunidades con viviendas accesibles y asequibles que ofrezcan servicios y comodidades. Continuar y mejorar la coordinación entre el condado y otras agencias y organizaciones sin fines de lucro que brindan servicios integrales para la vivienda.

**Objetivo 5.6: Expandir el acceso a la vivienda mediante la eliminación de las barreras de vivienda justa y la aplicación de las leyes de vivienda justa para proteger a los residentes de la discriminación.**

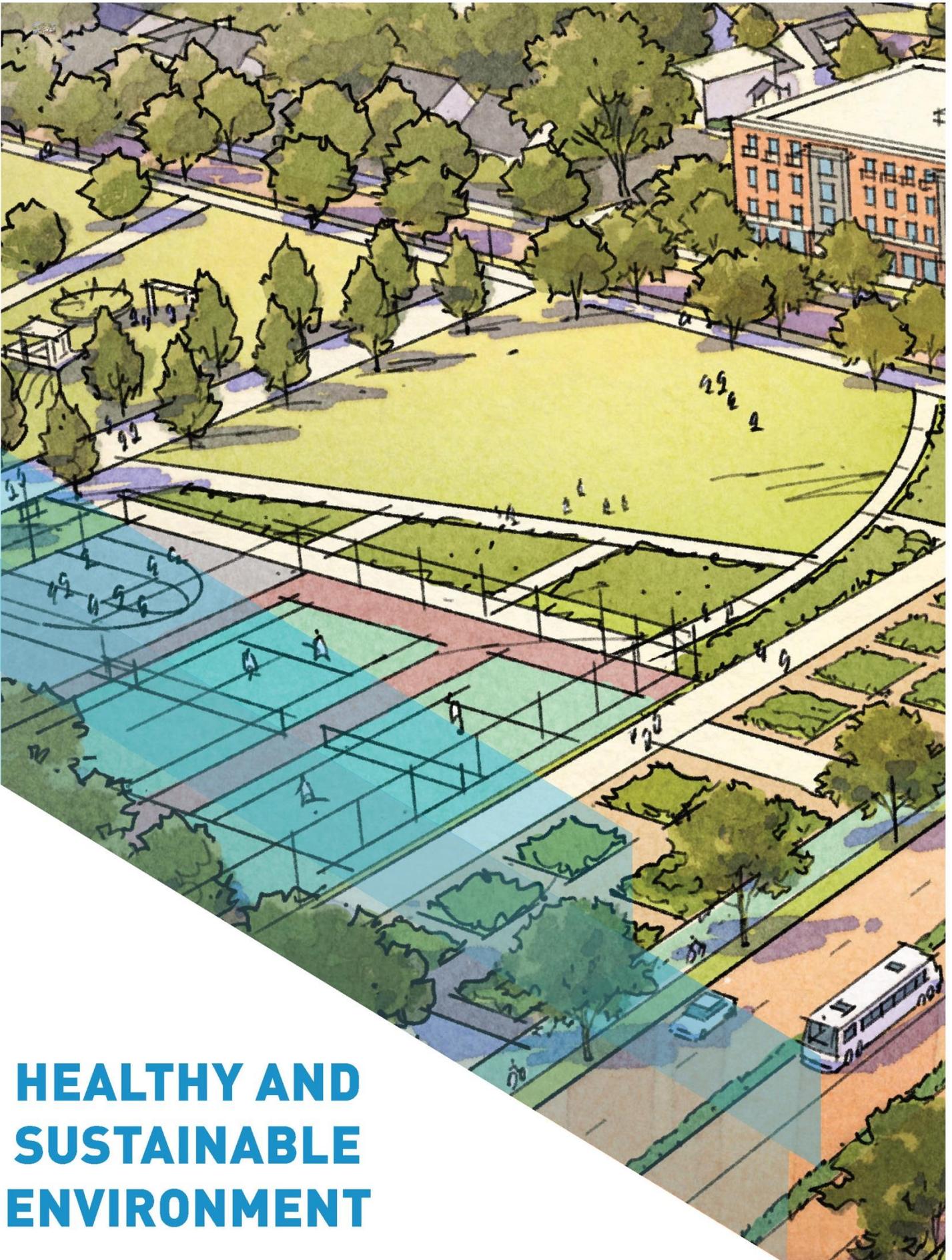
Política 5.6.1 Proporcionar educación, difusión y servicios para los residentes con respecto a sus derechos como inquilinos y compradores de viviendas en virtud de la Ley de Vivienda Justa y protecciones adicionales ofrecidas a través del estado y el condado.

Política 5.6.2: Proporcionar educación y capacitación a los arrendadores, administradores de propiedades, agentes de bienes raíces, instituciones de préstamo y otros sobre sus obligaciones en virtud de la Ley de Vivienda Justa y protecciones adicionales ofrecidas a través del estado y el condado.

Política 5.6.3: Realizar pruebas de vivienda justa para garantizar el acceso a la elección de vivienda para las clases protegidas y el cumplimiento por parte de los proveedores de vivienda del sector público y privado.

Política 5.6.4: Comprometerse con los principios de Promoción Afirmativa de la Equidad de Vivienda al perseguir acciones significativas, además de combatir la discriminación, que superen los patrones de segregación y fomenten comunidades inclusivas libres de barreras que restrinjan el acceso a las oportunidades.

Acción 5.6.4.a: Desarrollar un Plan de Vivienda Justa Regional con otras jurisdicciones y el Consejo Metropolitano de Gobiernos de Washington.



**HEALTHY AND  
SUSTAINABLE  
ENVIRONMENT**

## ENTORNO SALUDABLE Y SOSTENIBLE



### Problemas y desafíos

El cambio climático es el problema ambiental y de salud pública más grave que afronta nuestra sociedad. Los impactos negativos del cambio climático son diversos y de gran alcance: olas de calor, aumento de la frecuencia y la intensidad de las tormentas, inundaciones, escorrentía de aguas pluviales y erosión de arroyos, efectos de islas de calor urbanas, sequías, pérdida de especies y hábitat, y muchos otros. Los impactos económicos incluyen mayores costos de energía, fallas y daños en la infraestructura, impactos en la mano de obra al aire libre, la recreación, el turismo, la producción de alimentos y la pérdida financiera de los servicios del ecosistema. Se proyecta que estos impactos solo aumentarán. Las comunidades históricamente desfavorecidas y vulnerables, como las comunidades de color, los residentes de bajos ingresos, los adultos mayores, las personas con movilidad limitada y las personas con problemas de salud crónicos, tienen una participación desproporcionada en estas consecuencias negativas.

Los problemas de salud pública se agravan por el cambio climático y están entrelazados con la calidad del entorno físico. Las temperaturas más altas tienen implicaciones de salud ya evidentes en las ciudades. El cambio climático afectará la aparición de enfermedades infecciosas y puede afectar nuestra vivienda e infraestructura, y restringir el acceso a la atención médica.<sup>10</sup>

Las oportunidades para comer bien y mantenerse activo se ven afectadas por la calidad de los vecindarios y la disponibilidad de servicios y oportunidades. La distribución desigual y la accesibilidad de las oportunidades laborales, el transporte público, los parques y las instalaciones recreativas, y las elecciones de alimentos saludables conducen a resultados de salud desiguales. Los estilos de vida sedentarios contribuyen a la obesidad y problemas de salud relacionados. Excepto por gran parte de nuestro sistema de parques, el condado de Montgomery no está diseñado para alentar y promover la actividad física o el transporte personal activo (caminar y andar en bicicleta a destinos). Las carreteras y aceras del condado no son seguras ni cómodas para las personas que hacen ejercicio, hacen mandados o se desplazan a pie o en bicicleta. Nuestro entorno construido no fomenta la

<sup>10</sup> "Impactos del cambio climático en la salud" [https://www.apha.org/-/media/files/pdf/topics/climate/guide\\_section4.ashx?la=en&hash=118F4FD2E4719EF51A76C0B0865BAEF57BEB7EDB](https://www.apha.org/-/media/files/pdf/topics/climate/guide_section4.ashx?la=en&hash=118F4FD2E4719EF51A76C0B0865BAEF57BEB7EDB)

incorporación del movimiento en nuestra vida cotidiana.

El condado de Montgomery es líder en la protección y mejora del medioambiente natural a través de una amplia gama de iniciativas, políticas y regulaciones de planificación para proteger los recursos ambientales sensibles. Pero muchos indicadores como la calidad del agua corriente, la pérdida forestal, la pérdida de especies vegetales y animales, y el aumento de la impermeabilidad apuntan a mayores desafíos de administración. A medida que la población se expande y la región continúa desarrollándose, aumentan las presiones sobre nuestros sistemas naturales.

### Visión para un entorno saludable y sostenible

En el 2050, el condado de Montgomery tiene una cultura de sostenibilidad adoptada por residentes, trabajadores, empresas y agencias gubernamentales. Al vivir en comunidades completas, los residentes trabajan, se divierten y obtienen la mayoría de sus necesidades básicas cerca de sus hogares. El ciclismo, la caminata y el transporte público son los principales medios de transporte en las áreas urbanas y son comunes en otros lugares, mientras que la dependencia de los automóviles se reduce significativamente. Prácticamente todos los vehículos propios y operados en el condado son vehículos de cero emisiones. Usar una forma compacta para un nuevo crecimiento, relleno y remodelación ha dado como resultado comunidades completas que reflejan el carácter de nuestras áreas urbanas, suburbanas y rurales, y reducen la cantidad de superficie impermeable. La cubierta arbórea y las áreas verdes existen en lugares donde no existían antes, proporcionando aire y agua más limpios, y apoyando y fomentando la actividad física al aire libre, lo que mejora así la salud de todos los residentes. El cambio climático se tiene en cuenta en todas las iniciativas de uso y planificación de la tierra, lo que resulta en entornos naturales y construidos altamente resilientes y adaptables. El condado busca las mejores prácticas y tecnologías innovadoras para absorber más gases de efecto invernadero que los que genera. La mayoría de los edificios son edificios de energía neta cero. Toda la energía utilizada en el condado es energía 100% limpia. La reutilización, el reciclaje y el compostaje de alimentos y desechos de jardín dan como resultado muy poca generación municipal de desechos sólidos.

El condado de Montgomery ofrece hábitats prósperos, habitables y saludables tanto para los seres humanos como para la vida silvestre. Los recursos ecológicos y los muchos beneficios que proporcionan se distribuyen equitativamente en todo el condado. Los programas creativos y las inversiones públicas garantizan que las comunidades que alguna vez experimentaron déficits de estos recursos sean tan geniales, ecológicas y saludables como el resto del condado. Los residentes se benefician de mejores resultados de salud, sin importar dónde vivan. Los parques y espacios abiertos del condado proporcionan o permiten beneficios ambientales esenciales, que incluyen la cubierta y sombra de los árboles; la reducción de gases de efecto invernadero; el agua y el aire limpios; y el hábitat de vida silvestre. La gestión integral de cuencas hidrográficas y los esfuerzos de administración de parques protegen la salud de nuestras áreas naturales y mejoran la calidad del agua.

### Urbanismo como clave para la verdadera sostenibilidad

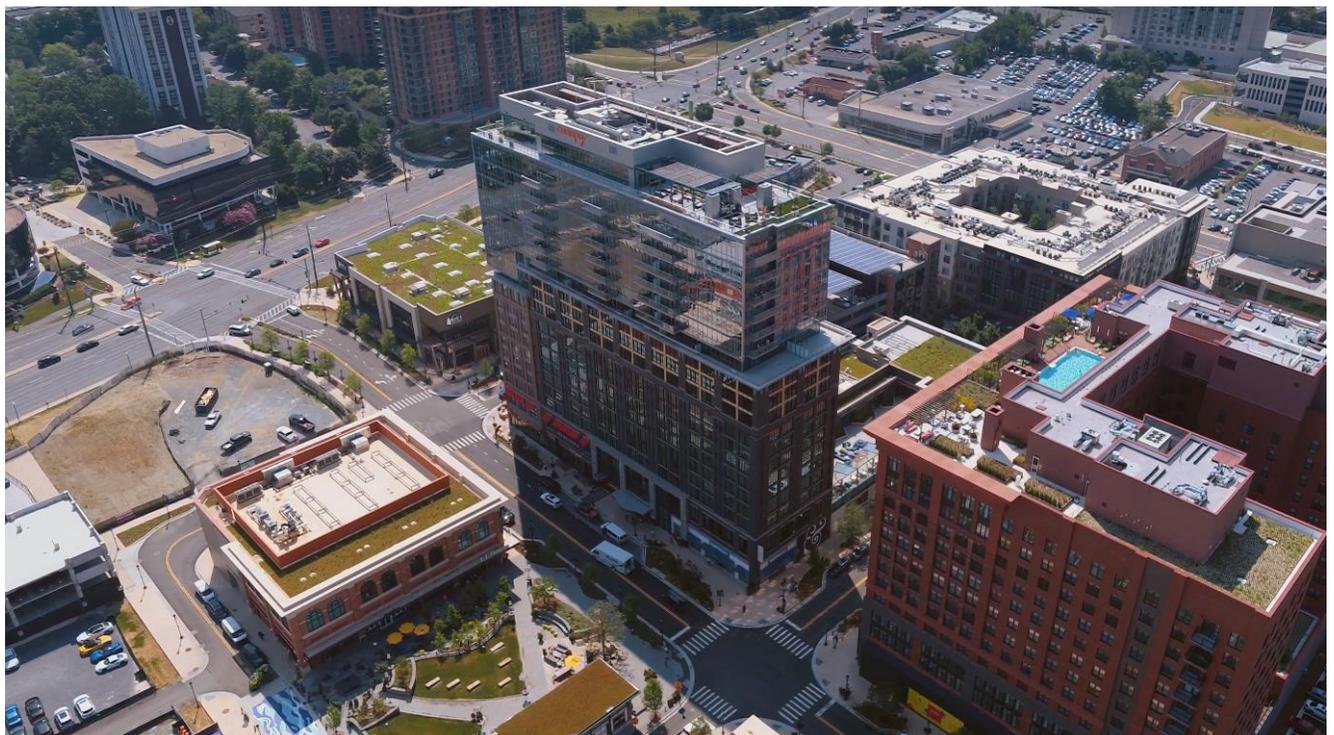
El condado de Montgomery ha sido pionero en la protección y preservación de su medioambiente natural. Uno de sus logros significativos, la Reserva Agrícola, ocupa más de un tercio de la superficie terrestre del condado (35.1%). Muchos arroyos originarios aquí tienen la mejor calidad de agua que cualquiera en el condado. Otro 13.8% del condado se designa como parque (parte de él en la Reserva Agrícola). Juntos, estos dos usos de la tierra y numerosos mecanismos regulatorios e iniciativas de políticas han puesto al condado a la vanguardia de la protección ambiental en el país. En el 2017, el condado de Montgomery fue la primera jurisdicción suburbana en aprobar una resolución que declara una emergencia climática y que comprometiera al condado a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero a cero para el 2035. En el 2019, el condado comenzó a trabajar en un Plan de

Acción Climática y Resiliencia. Junto con ese plan, Thrive Montgomery 2050 tiene como objetivo ayudar a apoyar la implementación de los objetivos y las políticas relacionadas en el Plan general. Debemos continuar abordando la amenaza del cambio climático y ajustar el marco de planificación del condado para ayudar a lograr la resiliencia ambiental.

El condado también fue líder en la adopción de principios inteligentes de crecimiento en sus políticas de planificación y uso de la tierra, que han ayudado a reducir y contener los impactos ambientales negativos del nuevo desarrollo. Comenzó a concentrar el nuevo desarrollo alrededor de las estaciones de Metrorail a través de la implementación de las zonas del distrito comercial central a principios de la década de 1970 y más tarde a través de centros de uso mixto en la década de 1990.

Thrive Montgomery 2050 propone adoptar el “urbanismo” y una forma compacta de desarrollo para reducir su huella de carbono. (Vea más sobre el desarrollo compacto en el capítulo de Crecimiento diverso y adaptable). Una forma compacta de desarrollo implica tener múltiples opciones de transporte, como caminar y andar en bicicleta, sin depender de un automóvil. El desarrollo compacto también permitirá más terrenos para parques, senderos y otros espacios recreativos que promueven estilos de vida activos. También nos ayudará a lograr comunidades completas que enfatizan una combinación de usos, instalaciones peatonales y de bicicletas, y la vida a 15 minutos.

Estos objetivos no son mutuamente excluyentes. Por ejemplo, una forma compacta de desarrollo puede reducir el escurrimiento de aguas pluviales y los efectos de las islas de calor utilizando techos verdes, otras cubiertas verdes y el diseño y la orientación del edificio para reducir las temperaturas urbanas. Por supuesto, debemos seguir protegiendo bosques, humedales, praderas y arroyos, ya que son los componentes principales de nuestras áreas naturales y actúan como los pulmones, la columna vertebral y los sistemas circulatorios de nuestro entorno natural. Los árboles de calle, parques y otros espacios verdes ofrecen beneficios similares en el entorno construido. Ambos ecosistemas proporcionan aire limpio, agua, hábitat, recreación y otras necesidades que son vitales para la salud humana, animal, vegetal y económica.



## Objetivos, políticas y acciones

**Objetivo 6.1: Utilizar una forma compacta de desarrollo que incluya una combinación de usos y una menor dependencia de los automóviles para crear y apoyar una variedad de lugares urbanos, suburbanos y rurales que beneficien la salud humana. Fomentar estilos de vida activos para reducir nuestra huella de carbono, mitigar el cambio climático y proteger los recursos naturales.**

Política 6.1.1: Contemplar el crecimiento a través de una forma compacta de relleno y reurbanización de uso mixto, en bicicleta y transitable a pie para crear sostenibilidad a largo plazo para la salud humana y ambiental.

Acción 6.1.1.a: Desarrollar pautas ambientales urbanas para incorporar características y comodidades ecológicas en áreas urbanas que abordarán el cambio climático; proporcionar aire, agua y sombra más limpios, y características de enfriamiento; y mejorar la salud humana.



Política 6.1.2: Desarrollar estrategias de desarrollo compactas adecuadas para diferentes partes del condado para usar o reurbanizar sitios de manera más eficiente tanto como sea posible y crear vecindarios transitables a pie y en bicicleta. Utilizar principios de crecimiento inteligente y mejores prácticas para aumentar los espacios abiertos para la recreación activa.

Política 6.1.3: Planificar en tres dimensiones. Integrar y usar de manera creativa diferentes niveles de edificios, desde debajo del suelo hasta los techos, para proporcionar beneficios de sostenibilidad en áreas densamente desarrolladas. Los ejemplos incluyen el uso de espacios subterráneos para aguas pluviales, servicios públicos y volumen de suelo para árboles; el uso de terrazas, la construcción de retranqueos y techos para espacios de reunión y vegetación; y el uso de fachadas y techos de edificios para la generación de energía solar.

Política 6.1.4: Dirigir el nuevo desarrollo y la reurbanización a áreas con infraestructura existente o planificada para apoyar los conceptos de forma compacta de desarrollo y comunidades completas, y para evitar la dispersión.

**Objetivo 6.2: Mitigar, reducir y adaptarse al cambio climático a través del uso de tierras e infraestructura que sean más resistentes al cambio climático e impulsan al condado hacia un futuro positivo para el clima.**

Política 6.2.1: Usar un desarrollo compacto, denso y urbano para ayudar a reducir, mitigar y adaptarse al cambio climático. Usar el diseño de edificios y sitios, y otras características de desarrollo para abordar los efectos de temperaturas extremas, inundaciones más frecuentes y crecientes, y eventos climáticos extremos.

Acción 6.2.1.a: Desarrollar pautas y estándares para los principios y materiales de diseño sensibles al clima para nuevos proyectos de desarrollo públicos y privados. Garantizar que estos estándares incluyan estrategias para maximizar las reducciones de gases de efecto invernadero en el entorno construido, incluidos enfoques para generar energía renovable limpia y reducir el efecto de la isla de calor.

Acción 6.2.1.b: Realizar un estudio para identificar áreas vulnerables a los impactos negativos del cambio climático. Estos impactos incluyen nuevas o mayores inundaciones, y un mayor potencial de efecto de isla de calor. Incluir un análisis de las áreas con poblaciones históricamente desfavorecidas y vulnerables con mayor probabilidad de verse afectadas negativamente por estas condiciones, como comunidades de color, residentes de bajos ingresos, adultos mayores y aquellos con problemas de salud crónicos. El estudio también debe evaluar cómo cambiarán las llanuras de inundación en el condado de Montgomery en las próximas décadas.

Política 6.2.2: Cumplir con los objetivos de reducción de gases de efecto invernadero (GEI) del condado y mantener las reducciones de GEI a largo plazo a través del uso innovador de la tierra, opciones de transporte multimodal, medidas de conservación de energía, tratamientos de vegetación y otros tratamientos de paisajismo, y normas y prácticas de diseño. Incorporar recomendaciones del [Plan de Acción Climática](#)<sup>11</sup> del condado para reducir las emisiones de GEI en iniciativas de planificación y desarrollo, controles regulatorios y estrategias, prestando especial atención a las comunidades históricamente desfavorecidas y vulnerables. Colaborar con socios regionales para buscar e implementar soluciones de cambio climático que aborden la reducción y el confinamiento de GEI, las acciones de adaptación y las estrategias para crear comunidades más resilientes. Utilizar las herramientas y los recursos más recientes para evaluar los impactos de las iniciativas de planificación en el manejo del cambio climático.

Acción 6.2.2.a: Desarrollar incentivos como un impuesto al carbono o una tarifa para reducir las emisiones de GEI.

Acción 6.2.2.b: Expandir la inclusión de estaciones de carga de vehículos eléctricos para todo el desarrollo y la remodelación nuevos.

Acción 6.2.2.c: Crear o elegir una herramienta para aplicar durante el proceso de planificación con el fin de evaluar las opciones de uso de la tierra para cumplir con nuestros objetivos de reducción de GEI.

Política 6.2.3: Actualizar los sistemas de distribución y suministro de agua del condado para soportar los efectos del cambio climático y continuar satisfaciendo las necesidades actuales y a largo plazo del condado de un suministro de agua potable seguro y adecuado.

---

<sup>11</sup> <https://www.montgomerycountymd.gov/green/climate/climate-action-planning.html>

Política 6.2.4: Planificar y diseñar una nueva infraestructura de servicios públicos, incluidas las mejoras de electricidad, agua y alcantarillado, aguas pluviales, comunicaciones y otras infraestructuras que incorporen estrategias de mitigación y adaptación del cambio climático para garantizar la continuidad del servicio durante eventos de peligros importantes.

Acción 6.2.4.a Crear estándares de desempeño para la infraestructura de servicios públicos con el fin de mitigar y adaptarse al cambio climático y hacer un seguimiento de la efectividad de las estrategias de adaptación climática para la infraestructura.

Política 6.2.5: Reducir la demanda de energía del condado y generar todas las necesidades de energía mediante métodos limpios, eficientes y renovables que sean más resistentes al clima, menos centralizados en generación y distribución, y cada vez más capaces de usar más fuentes locales de energía.

Acción 6.2.5.a: Identificar y evaluar oportunidades para ubicar sistemas de producción y almacenamiento de energía alternativa. Este esfuerzo debe coordinarse con las recomendaciones del Plan de Acción Climática y Resiliencia del Condado de Montgomery.

**Objetivo 6.3: Mejorar la salud y el bienestar de todos los residentes del condado de Montgomery y abordar las desigualdades de salud que existen actualmente.**

Política 6.3.1: Incorporar un enfoque de “Salud en todas las políticas”<sup>12</sup> en las políticas, los programas y las prácticas que afectan todos los aspectos del entorno construido. Desarrollar colaboraciones entre agencias para promover la equidad de la salud para todos los residentes.

Acción 6.3.1.a: Desarrollar herramientas de evaluación del impacto en la salud para usar en todos los niveles de toma de decisiones específicas para cada agencia e informar la colaboración entre agencias. Predecir y promover la salud y el bienestar de nuestros residentes utilizando innovaciones tecnológicas para la recopilación de datos.

Política 6.3.2: Crear oportunidades convenientes y seguras para la actividad física para residentes de todas las edades, culturas, capacidades y niveles de ingresos. Incluir las actividades de caminar, andar en bicicleta e informales. Asegurar conexiones seguras y convenientes a parques y espacios abiertos.

Acción 6.3.2.a: Expandir las [Pautas de recreación](#) y los requisitos de Planificación de Montgomery para incluir pautas de diseño para actividades informales.

Acción 6.3.2.b: Identificar comunidades con afecciones de salud crónicas y priorizarlas para mejorar las deficiencias en el acceso a la actividad física.

Política 6.3.3: Asegurar que todos los residentes respiren aire limpio y no estén expuestos a un ambiente poco saludable.

Acción 6.3.3.a: Reducir las millas recorridas del vehículo y el uso de automóviles de ocupación individual.

Política 6.3.4: Considerar las amenazas para la salud del cambio climático al crear e implementar estrategias de adaptación climática. Asociarse con organizaciones centradas en la salud en proyectos de adaptación climática. Analizar los datos de resultados de salud, particularmente

---

<sup>12</sup> <https://www.montgomerycountymd.gov/healthymontgomery/programs/health-policies.html>

para comunidades históricamente desfavorecidas y vulnerables, como comunidades de color, residentes de bajos ingresos, adultos mayores y otros residentes con mayores desafíos de salud, como parte del desarrollo de proyectos de mitigación y adaptación para reducir los impactos exacerbados del cambio climático en la salud de esos residentes.

Política 6.3.5: Promover estilos de vida activos y saludables, y el transporte activo, incluyendo caminar y andar en bicicleta para todos los segmentos de la población en todas las partes del condado, manteniendo y mejorando los ambientes construidos y naturales. Asegurar que todos los residentes del condado de las comunidades urbanas y suburbanas tengan acceso a un parque o espacio abierto a una caminata de distancia de sus hogares. Mejorar y proteger nuestro sistema de parques de elementos naturales y construidos para promover y aumentar las oportunidades de estilos de vida activos saludables y acondicionamiento físico. Fomentar conexiones entre humanos y entre humanos y la naturaleza.

Política 6.3.6: Utilizar planes maestros y el proceso de revisión regulatoria para proteger a las comunidades del ruido excesivo, especialmente en lugares donde no es posible mitigar todos los impactos del ruido.

Política 6.3.7: Lograr niveles de luz nocturna cerca de áreas naturales que protegen la vida silvestre y mejoran nuestra capacidad de disfrutar del cielo nocturno.

Acción 6.3.7.a: Analizar los estándares de iluminación del condado con respecto a la revisión potencial para abordar la eficiencia energética, el diseño de los accesorios y otras consideraciones que evitan el derrame de luz en las áreas adyacentes.

Acción 6.3.7.b: Evaluar la Iniciativa de cielos oscuros y enfoques similares para encontrar formas de limitar la contaminación lumínica.

**Objetivo 6.4: Proporcionar a todos los residentes un acceso seguro y conveniente a alimentos asequibles y saludables.**

Política 6.4.1: Proporcionar oportunidades seguras y convenientes para obtener frutas y verduras frescas asequibles en todos los vecindarios.

Acción 6.4.1.a: Evaluar las instalaciones y los espacios abiertos públicos y privados existentes e identificar oportunidades para la inclusión de jardines comunitarios y el desarrollo de granjas urbanas.

Política 6.4.2: Evitar las concentraciones de fuentes de alimentos no saludables, especialmente en comunidades con afecciones de salud crónicas.

Política 6.4.3: Estudiar y evaluar las opciones para crear un sistema alimentario integral, incluidas las ubicaciones adecuadas para el crecimiento, el almacenamiento, el procesamiento y la distribución de cultivos de alimentos.



**Objetivo 6.5: Preservar, restaurar, mejorar, expandir y gestionar de manera sostenible las áreas naturales y otras áreas verdes para apoyar la vida humana y una diversidad de vida animal y vegetal. Brindar oportunidades de recreación al aire libre adecuadas y accesibles para todos.**

Política 6.5.1: Minimizar la impermeabilidad limitando y eliminando las superficies impermeables innecesarias y respetando los objetivos, las necesidades y las condiciones en diferentes partes del condado.

Acción 6.5.1.a: Investigar y crear orientación para diseños y técnicas de desarrollo innovador, reacondicionamiento y construcción que minimicen la impermeabilidad.

Política 6.5.2: Proteger, mejorar y aumentar la cobertura, la conexión y la salud de hábitats naturales, como bosques, cubiertas de árboles no forestales, humedales y praderas a través de la adquisición de tierras, servidumbres, la restauración de hábitats y la gestión de ecosistemas.

Acción 6.5.2.a: Realizar un estudio para identificar bosques y otras áreas naturales con alto valor para la mitigación climática, la resiliencia y la diversidad biológica. Establecer metas y estrategias apropiadas de cubiertas forestales y no forestales para proteger la diversidad de plantas y vida silvestre y la salud humana.

Acción 6.5.2.b: Realizar un estudio de la ley, las regulaciones y la implementación del programa del Área de Protección Especial (Special Protection Area, SPA) y determinar qué cambios se necesitan para lograr las metas y los objetivos originales del programa de SPA.

Acción 6.5.2.c: Estudiar la Ley de Conservación Forestal del Condado y las regulaciones destinadas a preservar especímenes y árboles defensores. Identificar mejoras en la efectividad y eficiencia de la ley y la regulación, incluidas las pautas de árboles nativos para la

inclusión en proyectos de desarrollo y protección del área natural que sean resistentes al cambio climático y apoyen la vida silvestre nativa, incluidos los polinizadores.

Acción 6.5.2.d: Desarrollar un plan de gestión de calidad forestal a largo plazo para abordar la fragmentación, la presión de los ciervos, las amenazas invasivas y la capacidad del bosque para soportar y mitigar los impactos climáticos.

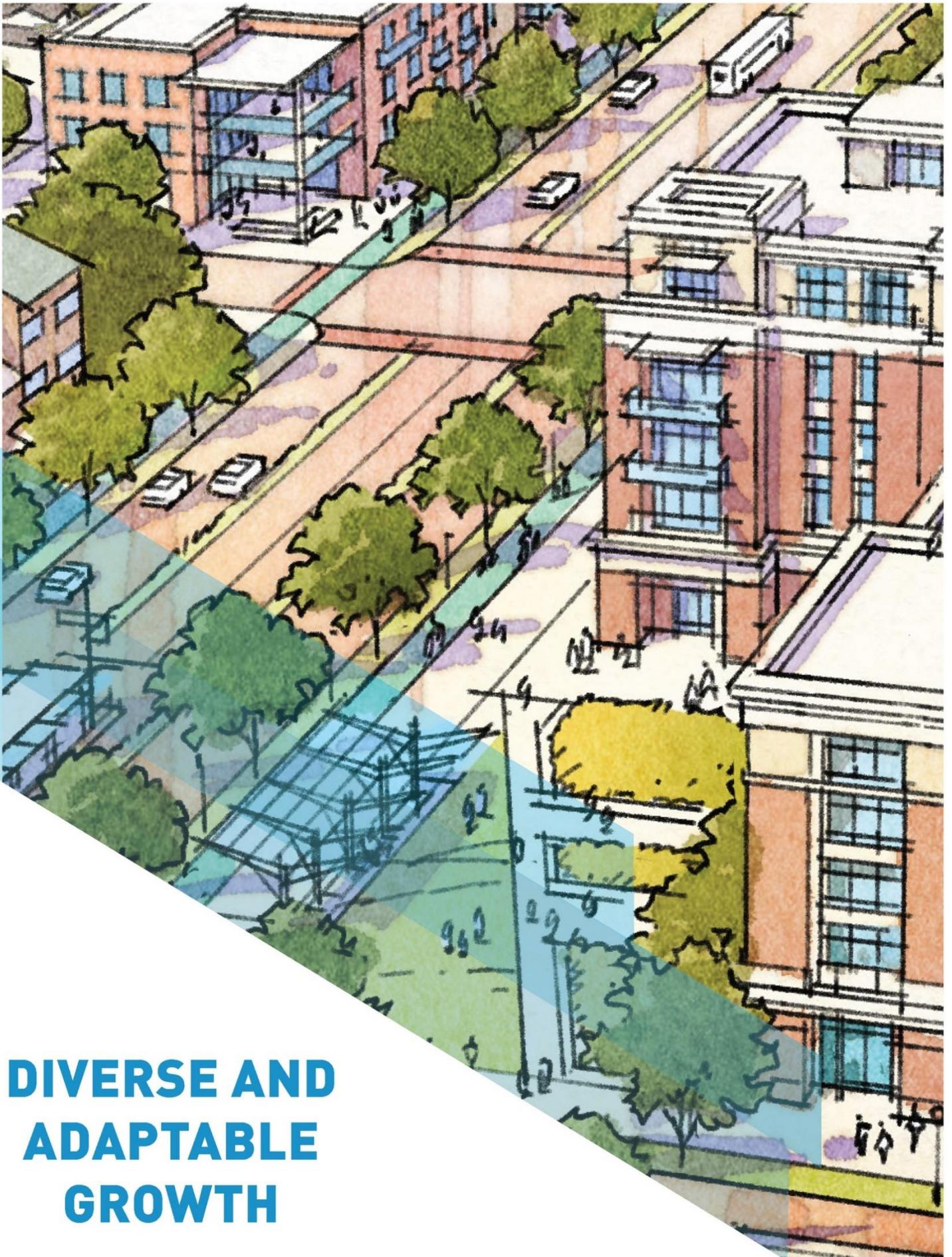
Política 6.5.3: Diseñar y construir el transporte y otras mejoras de infraestructura utilizando métodos ambientalmente sensibles.

Política 6.5.4: Preservar y mejorar la tierra forestal de propiedad privada a través de incentivos y otros enfoques como servidumbres, programas de bancos de mitigación de bosques o la transferencia de derechos de desarrollo.

Política 6.5.5: Reducir y gestionar especies invasivas y otras especies problemáticas a niveles que no representen amenazas significativas para las áreas verdes.

Política 6.5.6: Proteger cuencas y acuíferos, y mejorar la calidad del agua y las condiciones del arroyo a través de mejoras y reacondicionamientos, como calles verdes, mayor cubierta arbórea y la gestión ecológica de aguas pluviales.

Acción 6.5.6.a: Desarrollar incentivos para que los desarrolladores restauren los arroyos existentes y los arroyos con tuberías a la luz del día durante el proceso de reurbanización.



**DIVERSE AND  
ADAPTABLE  
GROWTH**

## CRECIMIENTO DIVERSO Y ADAPTABLE



### Problemas y desafíos

El [Plan general de 1964](#) estableció principios de planificación amplios basados en un concepto de “plataformas y corredores”. Estos principios generalmente funcionaban, y el condado creció de manera ordenada para convertirse en un motor económico para el estado y un hogar deseable para más de un millón de personas con casi un tercio de la tierra del condado preservada para espacios abiertos rurales y agrícolas en la Reserva Agrícola. Sin embargo, los patrones actuales de uso y desarrollo de la tierra del condado deben reimaginarse para lidiar con los problemas actuales y emergentes de innovación tecnológica, congestión de tránsito, problemas económicos y de equidad, y las amenazas del cambio climático.

Continuar con el patrón actual de uso de la tierra respaldado principalmente por la conducción no es sostenible. Como se detalló en los capítulos anteriores, este patrón de desarrollo tiene implicaciones negativas para la economía del condado, la asequibilidad de la vivienda, la congestión del tránsito y la sostenibilidad y resiliencia ambiental. Continuar con el patrón de desarrollo también perpetúa la desigualdad y separación de vecindarios del condado por ingresos y raza.

La Reserva Agrícola tiene un valor significativo como herramienta para conservar la agricultura, las tierras de cultivo y el espacio abierto rural, así como para proporcionar numerosos beneficios ambientales (por ejemplo, proteger la calidad del agua corriente abajo) y oportunidades para la producción local de alimentos y el confinamiento del carbono. Sin embargo, la Reserva Agrícola se enfrenta a desafíos locales y globales que incluyen la pérdida de tierras de cultivo contiguas, la falta de financiamiento para comprar servidumbres de conservación, eventos climáticos extremos asociados con el cambio climático, avances tecnológicos y disputas comerciales globales.

## Visión para el crecimiento diverso y adaptable

En el 2050, el crecimiento del condado de Montgomery se centra en el desarrollo y la reurbanización de rellenos en áreas del condado respaldadas por el transporte rápido en autobús (BRT) y tren que conducen a una mejor salud humana y ambiental, y estilos de vida activos. El nuevo crecimiento y el nuevo desarrollo a lo largo de los corredores de transporte transforma las carreteras centradas en los automóviles en lugares centrados en las personas. La reducción de automóviles fomenta la administración de los recursos preciados, incluida la Reserva Agrícola, los parques y las áreas ambientalmente sensibles. Los residentes tienen acceso a alimentos locales saludables proporcionados a través de la agricultura integrada en vecindarios urbanos y suburbanos, y una mayor producción de alimentos locales en la Reserva Agrícola. La agricultura y la horticultura prosperan en la Reserva Agrícola, que proporciona cultivos, plantas nativas y materiales que apoyan parques, espacios abiertos y jardines comunitarios en todo el condado. El crecimiento y el desarrollo son atendidos por infraestructura e instalaciones públicas adecuadas, oportunas y equitativas. Los mecanismos regulatorios para respaldar este desarrollo son ágiles y se centran en la excelencia del diseño y logran resultados medibles y equitativos.

## Crecimiento diverso y compacto

Thrive Montgomery 2050 prevé un cambio del modelo suburbano convencional de desarrollo de terrenos no urbanizados orientado a automóviles al desarrollo y la reurbanización del relleno orientado al transporte que es compacto, de uso mixto y transitable a pie, y logra el concepto de comunidades completas descrito en el primer capítulo.

Una forma compacta de desarrollo utiliza la idea de un pueblo o un centro de la ciudad con lugares de comercio y reunión en el centro de una comunidad residencial transitable a pie. La forma compacta de construcción utiliza una huella más pequeña de edificios ubicados cerca uno del otro. Cuando se diseña adecuadamente, el desarrollo compacto proporciona varias ventajas sobre la dispersión suburbana, incluido el uso eficiente de la tierra, más áreas naturales para la recreación y preservación, la reducción de los viajes en automóviles, un aumento de la caminata y el ciclismo, y una reducción de los gastos de construcción y mantenimiento de la infraestructura. “Cuando hay una variedad de usos juntos, es más probable que las personas caminen, los lugares públicos sean más animados y se desarrolle una identidad cívica más fácilmente que en un desarrollo planificado convencionalmente”.<sup>13</sup>

Los principios de urbanismo y desarrollo compacto pueden aplicarse en áreas urbanas, suburbanas y rurales para abordar la variación en el contexto, la escala, la intensidad y el carácter deseado de la comunidad. Según *Growing Cooler, The Evidence on Urban Development and Climate Change* (Enfriamiento creciente, la evidencia sobre el desarrollo urbano y el cambio climático), el término “desarrollo compacto” no implica densidad alta o incluso densidad alta uniforme, sino densidades “mezcladas” promedio más altas. El desarrollo compacto también presenta una mezcla de usos de la tierra, el desarrollo de una población sólida y centros de empleo, la interconexión de calles y el diseño de estructuras y espacios a escala humana<sup>14</sup>.

---

<sup>13</sup> <https://coastalsmartgrowth.noaa.gov/elements/design.html>

<sup>14</sup> Enfriamiento creciente, evidencia sobre el desarrollo urbano y el cambio climático, 2008  
Por [Reid Ewing](#), por [Keith Bartholomew](#), por [Steve Winkelman](#), por [Jerry Walters](#), por [Don Chen](#)  
<https://www.smartgrowthamerica.org/app/legacy/documents/growingcoolerCH1.pdf>

Presente



Futuro



Figura 61: Los principales corredores de transporte pueden transformarse de arterias de tránsito inseguras existentes a una serie de comunidades completas con una variedad de viviendas y otros usos.

### **Ubicación del crecimiento**

El crecimiento en el condado debe estar orientado al tránsito, con empleos y viviendas ubicados a una distancia cercana de las estaciones de tren y BRT existentes y planificadas. El condado de Montgomery debería enfocar el crecimiento no solo alrededor de estas estaciones de transporte, sino también en las conexiones entre ellas: la red existente de corredores principales (MD 355, Georgia Avenue, Route 29, Veirs Mill Road, University Boulevard, New Hampshire Avenue, Corridor Cities Transitway y North Bethesda Transitway). A medida que el condado de Montgomery pasa del desarrollo de terrenos no urbanizados al relleno y la reurbanización para adaptarse al crecimiento en un entorno social y natural cambiante, estos corredores brindan una oportunidad para ayudar al condado a crecer y mejorar la salud económica, la equidad y la resiliencia ambiental.

### **Gestionar el crecimiento como un condado maduro y construido**

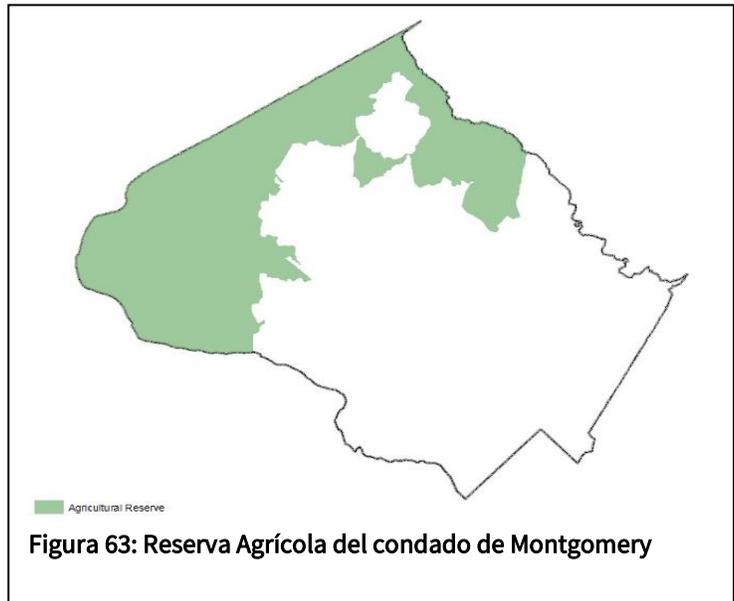
Dado que el futuro es impredecible, debemos ser flexibles y ágiles en nuestros planes y herramientas de implementación para adaptarnos rápidamente a las nuevas condiciones y continuar logrando los resultados deseados, independientemente de los desafíos y las interrupciones que enfrentemos. En la actualidad, las innovaciones tecnológicas, como las aplicaciones de orientación, pueden brindarnos información en tiempo real que expande nuestra capacidad de gestionar el tránsito de una manera diferente. El aumento del trabajo remoto y la disminución de la demanda de espacio de oficina podrían cambiar significativamente las condiciones del tránsito. Debemos gestionar el crecimiento y el desarrollo como un condado maduro y construido al maximizar el uso de tierras restringidas y explorar nuevos mecanismos para evaluar y entregar mejoras en las instalaciones públicas y la infraestructura.



### La Reserva Agrícola y el papel de la agricultura en las comunidades

La Reserva Agrícola, que con éxito preservaba la agricultura, las tierras de cultivo y el espacio abierto rural del condado, complementa el desarrollo de relleno compacto y orientado al transporte y la reurbanización previsto para el futuro. Puede producir alimentos cultivados localmente, ofrece bosques, hábitats de vida silvestre y biodiversidad, y protege la calidad del suelo, el agua y el aire. A medida que el condado pasa a un patrón de desarrollo compacto y orientado al transporte, el compromiso de mantener la Reserva Agrícola es fundamental para lograr la salud económica, la equidad y la resiliencia ambiental.

La conservación de la Reserva Agrícola también ampliará el acceso a los alimentos saludables y al empleo agrícola a través de la diversificación del sector agrícola, incluidos el agroturismo, la producción de alcohol agrícola y la agricultura en comunidades urbanas, suburbanas y rurales.



### Objetivos, políticas y acciones

#### Objetivo 7.1: Centrar el crecimiento en el desarrollo de rellenos y la reurbanización concentrada alrededor de trenes y el BRT.

Política 7.1.1: Dirigir el crecimiento del condado de Montgomery, que incluye una combinación de usos y una diversidad de tipos de viviendas, a áreas respaldadas por trenes y BRT.

Acción 7.1.1.a: Iniciar planes maestros, sectoriales y de corredores para analizar el uso de la tierra y la zonificación en áreas accesibles para trenes y BRT con el fin de identificar oportunidades para el desarrollo de rellenos, la reurbanización y la reutilización adaptable.

Política 7.1.2: Aprovechar los incentivos fiscales federales, estatales y locales, las tierras de propiedad pública y las oportunidades de inversión en tierras para lograr una mezcla diversa de opciones de vivienda y actividades en áreas respaldadas por el transporte.

Política 7.1.3: Priorizar el desarrollo de la densidad más alta alrededor del tren y BRT.

Política 7.1.4: Fomentar la reurbanización de propiedades subutilizadas, particularmente cerca del tren y BRT, actualizando la zonificación y desarrollando un conjunto de herramientas financieras necesarias para catalizar la reurbanización.

Política 7.1.5: Crear parques nuevos y mejorar los existentes cerca del tren y BRT para proporcionar una distribución equitativa de experiencias activas, sociales y contemplativas en los parques.

**Objetivo 7.2: Transformar los usos de la tierra alrededor de los corredores de tren y BRT para adaptarse al crecimiento futuro de la población y a las diversas preferencias de estilo de vida en comunidades atractivas, transitables a pie y de uso mixto.**

Política 7.2.1: Incentivar el desarrollo y las mejoras del ámbito público a lo largo de los corredores de tren y BRT.

Acción 7.2.1.a: Iniciar planes maestros, sectoriales y de corredores para transformar los corredores ferroviarios y de BRT, y las áreas de estaciones e identificar oportunidades para incentivar el desarrollo y las mejoras.

Acción 7.2.1.b: Realizar una evaluación de las Pautas de implementación de densidad de incentivos para zonas comerciales/residenciales y de empleo para proyectos de desarrollo, incluidos los beneficios públicos requeridos, y las categorías y criterios de beneficios públicos para proporcionar incentivos para una mayor densidad alrededor de los corredores de tren y BRT.

Política 7.2.2: Desarrollar el condado como una red interconectada de corredores de transporte y ecológicos enfocados en peatones y ciclistas.

Acción 7.2.2.a: Identificar los corredores de transporte y ecológicos en todo el condado y desarrollar un marco para mejorar su calidad, conectividad y potencial para apoyar a los centros del vecindario para las comunidades a las que se conectan.

Acción 7.2.2.b: Desarrolle un plan de acción para enlazar valles de arroyos, tierras naturales, parques, espacios abiertos y bulevares bordeados de árboles en todo el condado con senderos para caminar y andar en bicicleta, y para enlazar hábitats.

Acción 7.2.2.c: Desarrollar un plan de acción para convertir los corredores dominados por automóviles y los derechos de paso de los servicios públicos subutilizados en entornos sostenibles de alto rendimiento que vinculen las comunidades orientadas al transporte y permitan conexiones apropiadas en vecindarios adyacentes menos densos.

Política 7.2.3: Promover el desarrollo de uso mixto y compacto alrededor de las estaciones de tren y BRT en las políticas y regulaciones de uso de la tierra y zonificación.

Política 7.2.4: Modernizar las áreas de uso único para adaptarse a densidades más altas y una mezcla de usos a 15 minutos a pie o en bicicleta de las estaciones de tren y BRT.

**Objetivo 7.3: Gestionar el crecimiento y el desarrollo como un condado maduro y construido al maximizar el uso de tierras restringidas e identificar soluciones innovadoras para ofrecer infraestructura e instalaciones públicas.**

Política 7.3.1: Crear políticas, programas y regulaciones flexibles y adaptables para el uso de la tierra que permitan al condado responder a cambios imprevistos en la tecnología, la economía, el cambio climático y otros factores mediante la actualización rápida de los mecanismos regulatorios del condado.

Política 7.3.2: Utilizar el espacio público y las oportunidades de reurbanización para desarrollar resiliencia, y responder y adaptarse al cambio climático.

Acción 7.3.2.a: Identificar oportunidades de reutilización adaptable en comunidades suburbanas para la gestión de aguas pluviales y el control de inundaciones.

Política 7.3.3: Desarrollar nuevos métodos para financiar la infraestructura pública mediante la captura de aumentos en el valor de la tierra debido al crecimiento, el desarrollo y el aumento de la densidad. Recuperar y reinvertir este valor en la infraestructura pública.

Acción 7.3.3.a: Identificar estudios de caso exitosos para aprender cómo otras comunidades de los Estados Unidos están usando la captura de valor de tierras para financiar la inversión en infraestructura pública.

Política 7.3.4: Aprovechar las tierras existentes de propiedad pública para proporcionar instalaciones y servicios públicos, y fomentar la ubicación conjunta de servicios esenciales, como escuelas, clínicas médicas, guarderías, bibliotecas, parques y centros recreativos.

Política 7.3.5: Expandir el uso de asociaciones público-privadas para lograr la ubicación de servicios públicos esenciales con la reurbanización privada utilizando una forma compacta de desarrollo para hacer que estas instalaciones sean más accesibles para las comunidades y alcanzar los objetivos de un entorno saludable y sostenible.

**Objetivo 7.4: Fortalecer el carácter agrícola del condado de Montgomery para garantizar la prosperidad de la Reserva Agrícola en el futuro. Sostener las tierras de cultivo, el espacio abierto rural y los recursos ambientales rurales para apoyar el bienestar de todo el condado.**

Política 7.4.1: Mantener y mejorar la Reserva Agrícola como modelo nacional para apoyar y proteger la agricultura y el espacio abierto rural que proporciona beneficios económicos, ambientales y de salud vitales en un área metropolitana importante. Estudiar, promover y monitorear los beneficios económicos, ambientales y de salud de la Reserva Agrícola.

Acción 7.4.1.a: Realizar un estudio de los impactos económicos de la industria agrícola del condado. Identificar tendencias y oportunidades futuras para seguir siendo competitivo en la producción y distribución de alimentos.

Acción 7.4.1.b: Desarrollar un plan estratégico que se base en la Reserva Agrícola para involucrar a emprendedores culinarios, organizaciones de investigación de alimentos líderes y agricultores rurales y urbanos de alta tecnología en la innovación basada en alimentos y la autosuficiencia en la producción de alimentos.

Política 7.4.2: Mantener la agricultura como el principal uso de la tierra en la Reserva Agrícola a través de políticas, regulaciones, servidumbres e incentivos, incluidos aquellos que mantienen una masa crítica de tierras de cultivo contiguas. Promover la agricultura, apoyar la conservación de tierras de cultivo y espacios abiertos; proteger las áreas ambientalmente sensibles; responder al cambio climático; y garantizar que las comunidades rurales completas sean compatibles con la intención de la Reserva.

Acción 7.4.2.a: Realizar un estudio del impacto de la evolución de la agricultura en la viabilidad económica y la resiliencia ambiental de la Reserva Agrícola. Incluir recomendaciones para mejorar estas características de la Reserva.

Acción 7.4.2.b: Analizar la Ordenanza de Zonificación del Condado de Montgomery, incluida la tierra zonificada industrialmente, para apoyar una industria agrícola en evolución. Identificar

recomendaciones para la flexibilidad en la adaptación de industrias y servicios que apoyan la agricultura, incluyendo el procesamiento de alimentos, la distribución, la venta, el consumo y la gestión de desechos.

Acción 7.4.2.c: Explorar oportunidades para mejorar los programas de transferencia de derechos de desarrollo y terminación de lotes de construcción para incentivar su uso. Crear capacidad adicional para garantizar que los programas continúen preservando las tierras de cultivo contiguas y manteniendo la viabilidad económica de la agricultura.

Acción 7.4.2.d: Desarrollar incentivos para la transición de las granjas de productos existentes a la producción de alimentos de mesa para distribución y consumo locales.



Política 7.4.3: Aumentar la conciencia pública de los beneficios agrícolas, ambientales y económicos de la Reserva Agrícola y conectar mejor a las comunidades de todo el condado con este recurso vital a través de la educación pública y la difusión, los programas escolares y la promoción del agroturismo y el ecoturismo.

Política 7.4.4: Proporcionar a las comunidades residenciales de la Reserva Agrícola un acceso mejorado a los servicios y las telecomunicaciones de una manera que preserve la herencia agrícola y el carácter único de este recurso y apoye las prácticas agrícolas en evolución.

Política 7.4.5: Conectar a los estudiantes con los agricultores y productores de la Reserva Agrícola y con las agencias federales y estatales pertinentes para ayudar a desarrollar una cartera de talentos para la agricultura sostenible.

**Objetivo 7.5 Promover y fomentar la producción agrícola en todo el condado, incluso en sitios de menor escala, para ampliar el acceso a alimentos asequibles, saludables y locales, y brindar oportunidades de empleo agrícola.**

Política 7.5.1: Apoyar y diversificar el sector agrícola, incluidos el agroturismo, la producción agrícola de alcohol y la agricultura en áreas urbanas, suburbanas y rurales para ampliar el acceso a alimentos saludables y el empleo agrícola.

Acción 7.5.1.a: Identificar oportunidades para la reutilización adaptable de tierras urbanas y suburbanas subutilizadas para la agricultura.

Acción 7.5.1.b: Actualizar la Ordenanza de Zonificación del Condado de Montgomery para identificar la agricultura urbana y suburbana como usos permitidos.

Acción 7.5.1.c: Examinar el crédito fiscal de propiedad agrícola urbana a fin de identificar oportunidades para mejorar y expandir el crédito fiscal para apoyar la agricultura urbana y suburbana.

Acción 7.5.1.d: Revisar las Pautas de implementación de densidad de incentivos para zonas comerciales/residenciales y de empleo para identificar la agricultura urbana y suburbana como un beneficio público.

Política 7.5.2: Apoyar y mejorar las políticas que brindan oportunidades para los nuevos agricultores que desean poseer y operar sus propias granjas en el condado.

Política 7.5.3: Establecer una infraestructura de producción y distribución de alimentos para permitir que los productores del condado procesen sus productos a nivel local y lleguen a los residentes a través de tiendas culinarias, de comestibles y mayoristas. Este sistema aumentará la competitividad de los agricultores y reducirá la dependencia de los productos agrícolas importados y las emisiones de carbono asociadas.



# DESIGN, ARTS, AND CULTURE

## DISEÑO, ARTE Y CULTURA

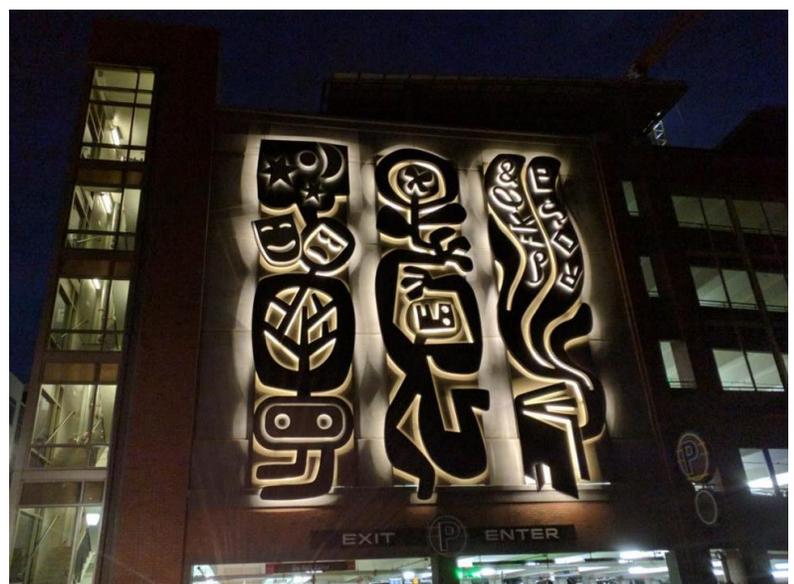
### Problemas y desafíos

Hoy en día, el sector de arte y cultura del condado de Montgomery es considerable en su alcance; tomado en su totalidad, sería el sexto empleador más grande del condado. Los aspectos del sector artístico y cultural llegan a casi todos los rincones de la vida y son uno de los barómetros más visibles de nuestra creciente diversidad cultural. El condado de Montgomery es el hogar de una de las poblaciones más diversas del país. Sin embargo, la diversidad del condado no está completamente representada en sus instituciones artísticas y culturales. Además, el sector de arte y cultura del condado enfrenta impedimentos para su crecimiento.

Aunque el condado realiza numerosas inversiones directas e indirectas en su sector artístico y cultural, no se realizan de manera estratégica y holística. No contamos con un seguimiento integral y una alineación basada en datos de estas inversiones con objetivos más amplios del condado. Los artistas y las organizaciones artísticas del condado citan la falta de espacios asequibles de vida, trabajo y ventas como un desafío clave para su sostenibilidad. Las organizaciones artísticas emergentes y estabilizantes que apoyan a las comunidades desatendidas carecen de los recursos de financiamiento y operativos de sus contrapartes bien establecidas. El campo artístico público en general se ha estado expandiendo para adoptar una gama más amplia de enfoques, incluidas las prácticas cívicas y de creación de espacios, pero los programas de arte público del condado están rezagados en su capacidad para entregar dichos proyectos.

Del mismo modo, no todas las comunidades del condado se han beneficiado equitativamente de los impactos positivos de los buenos principios de diseño. El Plan de 1964 imaginó una variedad de entornos de vida y alentó el “diseño urbano imaginativo” para evitar la dispersión suburbana estéril. Diferentes partes del condado han logrado esta visión en diferentes medidas. El desarrollo en muchas partes del condado carece de carácter y parece ser “estereotipado”. Los corredores principales dentro del condado se han convertido en arterias de tránsito autodominadas, sin sentido de pertenecer, principalmente debido a malas decisiones con respecto al uso de la tierra y el diseño urbano. Muchos residentes deben conducir para satisfacer sus necesidades diarias, y las áreas comerciales e instalaciones cívicas carecen de espacios de reunión para que los residentes interactúen.

Mientras buscamos modernizar nuestros vecindarios existentes para convertirnos en comunidades completas, un buen diseño urbano y procesos de planificación equitativos e inclusivos ayudarán a resolver conflictos e inquietudes sobre los cambios necesarios en nuestro entorno construido. Estos cambios de diseño incluyen la introducción de nuevos tipos de viviendas en nuestros vecindarios unifamiliares y la creación de una infraestructura más resistente frente al cambio climático. A medida que el condado se esfuerza por crear más lugares con énfasis en la accesibilidad para peatones y las oportunidades de interacción social, el diseño de cada parte de nuestro entorno construido (edificios, calles, parques y espacios abiertos,



instalaciones públicas e infraestructura) requiere mayor atención.

### Visión para el diseño, las artes y la cultura

En el 2050, el condado de Montgomery alberga diversas culturas y es líder en nuevas ideas y tendencias emergentes en cultura, arte y entretenimiento. El arte y la cultura se integran a la vida diaria y al bienestar de los residentes y las comunidades del condado, con recursos accesibles para todos los residentes del condado, independientemente de sus circunstancias socioeconómicas, raciales o geográficas. Las actividades artísticas y culturales ofrecen a todos una oportunidad para la expresión creativa, apoyan la diversidad cultural del condado, fortalecen la conexión y el compromiso cívico, profundizan la vinculación y el compromiso de los residentes con sus comunidades y estimulan la vitalidad económica.

Una visión de diseño urbano integral fortalece y crea una colección de excelentes pueblos, ciudades y zonas rurales en todo el condado de Montgomery. Cada uno de estos lugares tiene un carácter rico con vecindarios construidos alrededor de centros transitables a pie de densidades variables. Los edificios, espacios públicos, calles e infraestructura del condado de Montgomery están diseñados para satisfacer las necesidades de una población cambiante y combatir el cambio climático. Hermosos edificios enmarcan calles transitables a pie y espacios públicos acogedores que involucran a los residentes en actividades que construyen relaciones. Todos los edificios y la infraestructura contribuyen positivamente al medioambiente y mejoran la salud física y mental de los usuarios al fomentar un estilo de vida activo y la exposición a la naturaleza a diversas escalas. Las calles están diseñadas como parte de la red de espacios públicos, ofreciendo un viaje confiable y encantador que alienta a las personas a caminar, andar en bicicleta o usar el transporte. Los edificios públicos y los principales proyectos de infraestructura son concebidos por diseñadores de clase mundial que trabajan directamente con los residentes para integrar el arte, mostrar las culturas locales y establecer un alto estándar para el diseño innovador.

Todos los residentes opinan sobre cómo se ven sus vecindarios y todos se benefician por igual del buen diseño. El condado celebra su herencia mientras da la bienvenida a los recién llegados. Las políticas de diseño urbano y planificación protegen a las comunidades vulnerables, incluidas las comunidades de color y los residentes de bajos ingresos, contra la gentrificación y el desplazamiento, y el proceso de planificación involucra a todos los residentes en la toma de decisiones sobre el futuro de sus comunidades. La arquitectura se utiliza como una herramienta de resolución de problemas para fomentar la innovación, aumentar la asequibilidad y proporcionar acceso a edificios bien diseñados para todos. Un fuerte énfasis en el diseño, las artes y la cultura en el condado de Montgomery hace que nuestras comunidades sean equitativas, resilientes y económicamente competitivas.

### El buen diseño, las artes y la cultura construyen lugares resilientes

El condado de Montgomery es uno de los lugares más habitables del país con un alto ingreso per cápita. Tiene una gran cantidad de recursos culturales, económicos y naturales. Sin embargo, no todos los residentes pueden acceder equitativamente a estos activos que hacen del condado de Montgomery un excelente lugar para vivir. Además, nos enfrentamos a una mayor competencia regional para atraer puestos de trabajo y se proyecta que agregaremos 200,000 residentes en los próximos 30 años. Todo esto se desarrollará en un período que seguramente será marcado por una mayor interrupción causada por el cambio climático, el avance tecnológico y una mayor frecuencia de eventos imprevistos como la pandemia actual.

El diseño afecta todos los aspectos del entorno construido: el patrón general de uso de la tierra, la infraestructura, instalaciones públicas, edificios, espacios abiertos y la accesibilidad física. El buen diseño no es un lujo. Debe considerarse como una herramienta crítica para crear lugares resilientes

que puedan adaptarse al cambio, ser atractivos para los trabajadores y las empresas, y alojar a los residentes en vecindarios diversos con espacios públicos acogedores que generen confianza social.

A medida que el condado se esfuerza por aumentar la capacidad de caminar, andar en bicicleta y la accesibilidad para personas con discapacidades, el diseño de cada parte de nuestras comunidades deberá priorizar a las personas sobre los automóviles. La remodelación ejercerá presión sobre los recursos históricos del condado y requerirá un mayor énfasis en preservarlos para las generaciones futuras. Del mismo modo, las comunidades en áreas del condado donde el desarrollo y el mantenimiento no han sido tan activos deberán ser respaldadas y reacondicionadas con buenas intervenciones de diseño. Garantizar que todas las comunidades se beneficien del buen diseño es clave para un esfuerzo exitoso de Thrive Montgomery 2050.

El sector artístico y cultural aprovecha los ecosistemas creativos, sociales y económicos, y sus practicantes han desarrollado herramientas creativas que pueden compartir historias sin contar, promover la empatía y empoderar las voces creativas y cívicas, fomentando el diálogo cívico y la conexión. Por lo tanto, apoyar un ecosistema de arte y cultura saludable puede proporcionar herramientas de colaboración que apoyen los objetivos de otros condados. Las organizaciones artísticas y culturales no solo enriquecen las vidas de los residentes del condado, sino que también pueden convertirse en importantes contribuyentes a la economía del condado al atraer talentos, estimular la innovación a través del intercambio de ideas y crear una economía creativa sólida.

Un buen diseño y un ecosistema cultural y artístico saludable pueden crear una base resiliente, donde los residentes del condado tienen un fuerte sentido de pertenencia a lugares que reflejan sus valores e historia y se les ofrecen oportunidades equitativas para expresar su creatividad y prosperidad.

## Objetivos, políticas y acciones

**Objetivo 8.1: Utilizar el diseño para dar forma al condado de Montgomery como una colección de pueblos, ciudades y zonas rurales de clase mundial, con vecindarios que celebran su historia, geografía y cultura.**

Política 8.1.1: Utilizar códigos basados en formularios, pautas de diseño y otras herramientas normativas innovadoras para garantizar que los desarrollos futuros en todo el condado respondan a su contexto a través de la distribución de masas, la arquitectura, los espacios públicos, el paisaje y el diseño de calles.

Acción 8.1.1.a: Crear una visión de diseño urbano en todo el condado y pautas para el crecimiento utilizando una transección rural a urbano.

**Objetivo 8.2: Crear y preservar excelentes lugares con calles y espacios públicos atractivos, diseño urbano inspirado y arquitectura de alta calidad que ofrece belleza duradera.**

Política 8.2.1: Garantizar un diseño de alta calidad para todos los proyectos de arquitectura, infraestructura y espacio abierto públicos y privados utilizando pautas de diseño, paneles de asesoramiento de diseño y otras herramientas. Hacer de la excelencia en el diseño una prioridad, incluso cuando se consideren medidas de ahorro de costos. Utilizar competencias de diseño para las principales instalaciones cívicas nuevas a fin de crear estructuras públicas de la más alta calidad que sean una fuente de orgullo cívico.

Acción 8.2.1.a: Crear pautas de diseño en todo el condado o específicas del área que faciliten la construcción de viviendas bien diseñadas, accesibles y rentables a varios precios.

Acción 8.2.1.b: Crear pautas de diseño para proyectos que ofrezcan altos niveles de viviendas asequibles para ilustrar cómo se puede lograr una arquitectura excelente a un precio asequible a través de un diseño simple y nuevas tecnologías de construcción que reduzcan los costos.

Política 8.2.2: Crear una variedad de parques y senderos nuevos y existentes para apoyar y conectar el desarrollo nuevo y existente en comunidades completas mediante el uso de un desarrollo compacto y un diseño sostenible.

Política 8.2.3: Implementar la herramienta de análisis y el marco de implementación del [Plan maestro funcional de espacios públicos energizados](#). Promover un sistema integrado de parques y espacios públicos donde cada residente esté a una caminata de distancia de un espacio adecuado para reuniones comunitarias, actividad física y eventos.

Política 8.2.4: Mediante el proceso regulatorio, incorporar características de diseño accesibles como una entrada sin escalones, puertas más anchas y entradas sin barreras. Estas y otras mejoras en la vivienda ayudarán a las personas a envejecer en el lugar, asistirá a las personas que viven con una discapacidad temporal o permanente, y admitirán a las poblaciones con limitaciones de movilidad.

Política 8.2.5: Usar actividades de creación de espacios para involucrar a los residentes en niveles más altos de interacción social en espacios públicos. Crear espacios públicos que sean acogedores y alienten a todos los residentes a reunirse e interactuar de maneras que construyan un sentido de comunidad.

Política 8.2.6: Desarrollar planes de creación de espacios que definan y destaquen identidades distintivas para todos los vecindarios en función de la historia y la cultura locales en colaboración con los líderes de la comunidad local.

Acción 8.2.6.a: Establecer y financiar un programa que invite a las comunidades a presentar solicitudes para implementar sus ideas de creación de espacios en sus vecindarios.

Política 8.2.7: Integrar las actividades de creación de espacios en el terreno como parte del compromiso de la comunidad para los planes maestros destinados a transformar los sitios de relleno y reurbanización. Incluir recomendaciones de creación de espacios en nuevos planes sectoriales, planes funcionales y estudios cuando corresponda.



Política 8.2.8: Maximizar el uso de los derechos de paso del condado y del estado para crear más oportunidades para el transporte activo y los espacios de uso público.

Política: 8.2.9: Fomentar la caminata y el ciclismo a través de manzanas más pequeñas, calles más angostas, carriles y aceras de bicicletas reforzados, las velocidades más bajas posibles de los automóviles y sin estacionamiento en superficie nuevo.

Acción 8.2.9.a: Adoptar un enfoque de visión cero con respecto a los vehículos de servicio público (p. ej., la compra de camiones de bomberos más pequeños) para que no se vean comprometidas las mejoras de seguridad en las calles, el diseño urbano de calidad y la seguridad pública.

Acción 8.2.9.b: Adoptar el Principio 8-80 como política oficial del condado. Esta política promueve la idea de que, si todos los edificios, las calles y los espacios públicos son seguros y de fácil acceso para un niño de 8 años y un niño de 80 años, funcionarán bien para todas las personas.

Acción 8.2.9.c: Crear un programa de “Ciclovía” o “calle abierta” para el condado que facilite el cierre temporal y a largo plazo de calles para eventos comunitarios, recreación y diversión.

Acción 8.2.9.d: Crear un programa de “Parklet” para el condado que facilite la creación de espacios públicos a pequeña escala para apoyar a las empresas minoristas y proporcionar lugares de reunión dentro de los derechos de paso.

**Objetivo 8.3: Utilizar el diseño como una herramienta para evitar y mitigar los efectos negativos del cambio climático.**

Política 8.3.1: Maximizar los beneficios ambientales del desarrollo orientado al tránsito al aumentar la densidad y eliminar las barreras regulatorias, como los requisitos de estacionamiento a media milla de las estaciones Metro y Purple Line.

Política 8.3.2: Adaptar el diseño de desarrollos comerciales de un solo uso y comunidades residenciales orientadas a automóviles para reducir su consumo de energía. Promover la caminata y el ciclismo para reducir la dependencia de vehículos de ocupación única y minimizar las interrupciones causadas por un clima cambiante.

Acción 8.3.2.a: Desarrollar un manual de reparación de dispersión para el condado que destaque las estrategias para modernizar el diseño y la combinación de usos para las áreas comerciales de un solo uso y las comunidades residenciales orientadas a los automóviles a nivel de vecindarios y de todo el condado. El manual también puede utilizarse como guía para priorizar proyectos de mejora de capital e implementar planes y estudios maestros nuevos y existentes.

Política 8.3.3: Hacer que las características de sostenibilidad de alto impacto, como edificios de energía neta cero/positiva, el diseño biofílico y la generación de energía a nivel de distrito, sean una prioridad principal para el diseño de estructuras, manzanas y vecindarios en todo el condado.

Acción 8.3.3.a: Crear pautas de diseño, regulaciones e incentivos que ayuden a lograr el objetivo de que todos los edificios y proyectos nuevos y reacondicionados en el condado sean de energía neta cero para el 2035.

Acción 8.3.3.b: Crear un flujo de financiación que proporcione incentivos para actualizar los edificios existentes a fin de minimizar su consumo de energía.

Acción 8.3.3.c: Crear una evaluación de cubierta arbórea y analizar tendencias de 1990 al 2020. Establecer políticas para recuperar y superar los niveles de cubierta arbórea de 1990. Garantizar una pérdida de energía neta cero de la cubierta arbórea en todo el condado a través de un sólido programa de plantación de árboles en la calle en coordinación con las instalaciones de bicicletas y peatones.

**Objetivo 8.4: Hacer que los edificios en el condado sean más resistentes a la interrupción a través de un diseño flexible y un alto potencial de reutilización adaptable.**

Política 8.4.1: Priorizar la reutilización de las estructuras existentes cuando sea posible a través de incentivos para mantener la diversidad de edificios, preservar el espacio asequible de origen natural y retener la energía incorporada de las estructuras.

Acción 8.4.1.a: Asociarse con el Departamento de Servicios de Permisos (Department of Permitting Services, DPS) y otras agencias del condado para actualizar el Código del Condado a fin de acelerar y crear incentivos para proyectos que reutilicen de manera adaptable al menos el 50% de una estructura existente o preserven al menos el 50% de todos los materiales de construcción existentes en el sitio.

Acción 8.4.1.b: Actualizar y fortalecer la Ordenanza de preservación histórica para priorizar la reutilización o reasignación adaptable de los edificios existentes. Requerir la mitigación y otras compensaciones para beneficiar los usos culturales y artísticos en la comunidad cuando se requiere la demolición.

Acción 8.4.1.c: Crear un programa que catalogue periódicamente los tipos de edificios en el condado con un alto riesgo de obsolescencia, como edificios de oficinas suburbanas y centros comerciales, y que promueve su conversión y reutilización adaptable a través de pautas de diseño y competencias de ideas.

Acción 8.4.1.d: Realizar un estudio que explore los usos futuros de la infraestructura de transporte relacionada con estacionamientos y automóviles en el contexto de la automatización inminente y las tendencias de movilidad compartida.

Política 8.4.2: Diseñar todos los edificios y las estructuras de estacionamiento para que se adapten a las cambiantes necesidades demográficas, tecnológicas, generacionales y del programa a lo largo del tiempo. Priorizar el diseño resiliente para todos los edificios y promover ideas a través de pautas de diseño que permitan que los edificios y las comunidades funcionen bien durante los períodos de interrupción. Por ejemplo, alentar a los tipos de edificios residenciales en el condado a incorporar espacios semipúblicos como porches, pórticos y balcones que puedan funcionar bien durante períodos que requieran el distanciamiento social.

Acción 8.4.2.a: Actualizar la Ordenanza de Zonificación y las Pautas de Beneficios Públicos Comerciales-Residenciales (CR) para priorizar los edificios de uso flexible a fin de que sirvan como lugares para múltiples funciones durante un día o una semana típicos.

Política 8.4.3: Alentar a las organizaciones comerciales, universidades y escuelas secundarias a enseñar oficios de construcción y conectarlas con empresas locales que reparen estructuras y reutilicen materiales de construcción.

**Objetivo 8.5: Mantener un ecosistema de arte y cultura que enriquezca las vidas de los residentes del condado y la vitalidad de sus comunidades, apoyando los objetivos estratégicos de *Thrive Montgomery 2050* para la salud económica, la equidad comunitaria y la resiliencia ambiental.**

Política 8.5.1: Proporcionar un marco para administrar los recursos que el condado invierte en su sector de arte y cultura de manera equitativa y sostenible. Establecer objetivos, criterios y prioridades para las inversiones en arte y cultura que estén alineadas con los objetivos estratégicos de Thrive Montgomery 2050. Fortalecer las prácticas continuas de recopilación y análisis de datos para informar las estrategias de política e inversión.

Acción 8.5.1.a: Documentar todas las inversiones en arte y cultura del condado y hacer un seguimiento de sus impactos en una base de datos centralizada y fácil de usar.

Acción 8.5.1.b: Crear un Plan cultural ampliamente inclusivo que establezca una visión renovada, establezca objetivos, criterios y prioridades para el apoyo del condado al sector de las artes y la cultura, y aborde los procesos mediante los cuales se asignan los recursos del condado.

Acción 8.5.1.c: Crear un nuevo Plan maestro de arte público que guíe la provisión de arte público y lo alinee mejor con los procesos de planificación, la revisión del desarrollo, la elaboración de presupuestos para proyectos de capital y los servicios del condado.

Política 8.5.2: Proporcionar un marco para un ecosistema cultural y artístico equitativo y sostenible.

Acción 8.5.2.a: Colaborar con socios de defensa de las artes para desarrollar estrategias de servicio compartido a fin de apoyar la capacidad de organizaciones de arte y cultura de tamaño pequeño y mediano.

Acción 8.5.2.b: Asociarse con instituciones educativas para evaluar problemas y superar

obstáculos relacionados con la provisión de programas de arte, diseño y gestión cultural a nivel de licenciatura y maestría.

Acción 8.5.2.c: Desarrollar estrategias, en colaboración con socios de defensa del arte, para desarrollar la capacidad artística como un componente del servicio social y otras organizaciones comunitarias.

Política 8.5.3: Apoyar los esfuerzos continuos para desarrollar recursos técnicos a fin de ayudar a las organizaciones de arte y cultura a abordar la diversidad, la equidad, la inclusión y la resiliencia en la programación y el desarrollo de la audiencia.

Política 8.5.4: Mejorar el acceso de artistas y organizaciones artísticas a espacios asequibles de vida, administrativos, de trabajo y de presentación. Priorizar la equidad económica, geográfica y cultural en la asignación de estos espacios.

Acción 8.5.4.a: Crear un “banco espacial de arte” de espacios infrautilizados y permitir a las organizaciones de arte y cultura gestionarlos a través de una organización sin fines de lucro de arte y cultura. El “banco espacial de artes” podría incluir instalaciones nuevas o existentes del condado (como centros comunitarios, bibliotecas y escuelas) y edificios comerciales (oficina, comercio minorista) e institucionales infrautilizados.

Acción 8.5.4.b: Actualizar la Ordenanza de Zonificación del condado para incentivar aún más la provisión de un espacio asequible para artes y usos culturales (espacio para vivir/trabajar; espacio para ensayos y talleres; espacio para presentaciones y exposiciones, etc.). Eliminar las barreras reglamentarias a los espacios para vivir y trabajar, los estudios en casa, las galerías y otras empresas creativas y de arte a pequeña escala.

Acción 8.5.4.c: Fortalecer los incentivos para reutilizar propiedades históricas para usos artísticos.

Acción 8.5.4.d: Investigar la aplicabilidad del concepto de “distritos culturales de origen natural” al condado y desarrollar políticas que apoyen estos lugares.

Acción 8.5.4.e: Invertir en y activar centros creativos a pequeña escala, que podrían ubicarse conjuntamente en anclas comunitarias, como centros comunitarios, desarrollos de viviendas, lugares de culto, instituciones educativas o espacios comerciales. Hacer que sean de bajo costo y fácilmente accesibles para todos los residentes del condado.

Política 8.5.5: Incluir recomendaciones que promuevan el arte público, los espacios culturales y los centros culturales en todos los planes futuros del sector.

Política 8.5.6: Proporcionar a cada residente del condado oportunidades para experimentar el arte y la cultura a diario al hacer del arte público una parte integral del ámbito público, la infraestructura física y los servicios públicos.

Acción 8.5.6.a: Actualizar la ordenanza de arte público del condado para asignar el 0.5% del presupuesto de capital del condado al Fideicomiso de Arte Público.

Acción 8.5.6.b: Desarrollar una política, en colaboración con socios de defensa del arte, para asignar fondos del Fideicomiso de Arte Público a proyectos de construcción del condado, como edificios, parques e infraestructura de transporte.

Acción 8.5.6.c: Modificar la Ordenanza de Zonificación para que el arte público sea un requisito previo para recibir la densidad de incentivos dentro de las Zonas Comerciales/Residenciales y de Empleo. Actualizar las Pautas de implementación de la densidad de incentivos y los procesos de revisión del Panel de revisión de arte para agilizar, ampliar y aclarar las opciones para la provisión de beneficios de arte público.

Política 8.5.7: Asociarse con propietarios de propiedades privadas, organizaciones sin fines de lucro y agencias del condado para maximizar el potencial económico de parques y espacios públicos a través de programación, activación, eventos de creación de espacios y actualizaciones de procedimientos operativos.

Política 8.5.8: Implementar recomendaciones de la Hoja de ruta de arte público del condado en asociación con organizaciones de defensa del arte.

Política 8.5.9: Asociarse con defensores de las artes, organizaciones comunitarias y de las artes, líderes de campo y agencias del condado para desarrollar iniciativas de arte especializadas relacionadas con temas, como la juventud, asuntos de ancianos, medioambiente, justicia restauradora, salud pública, justicia alimentaria y otros asuntos públicos.

Acción 8.5.9.a: Desarrollar un programa de residencia de artistas en agencias del condado.

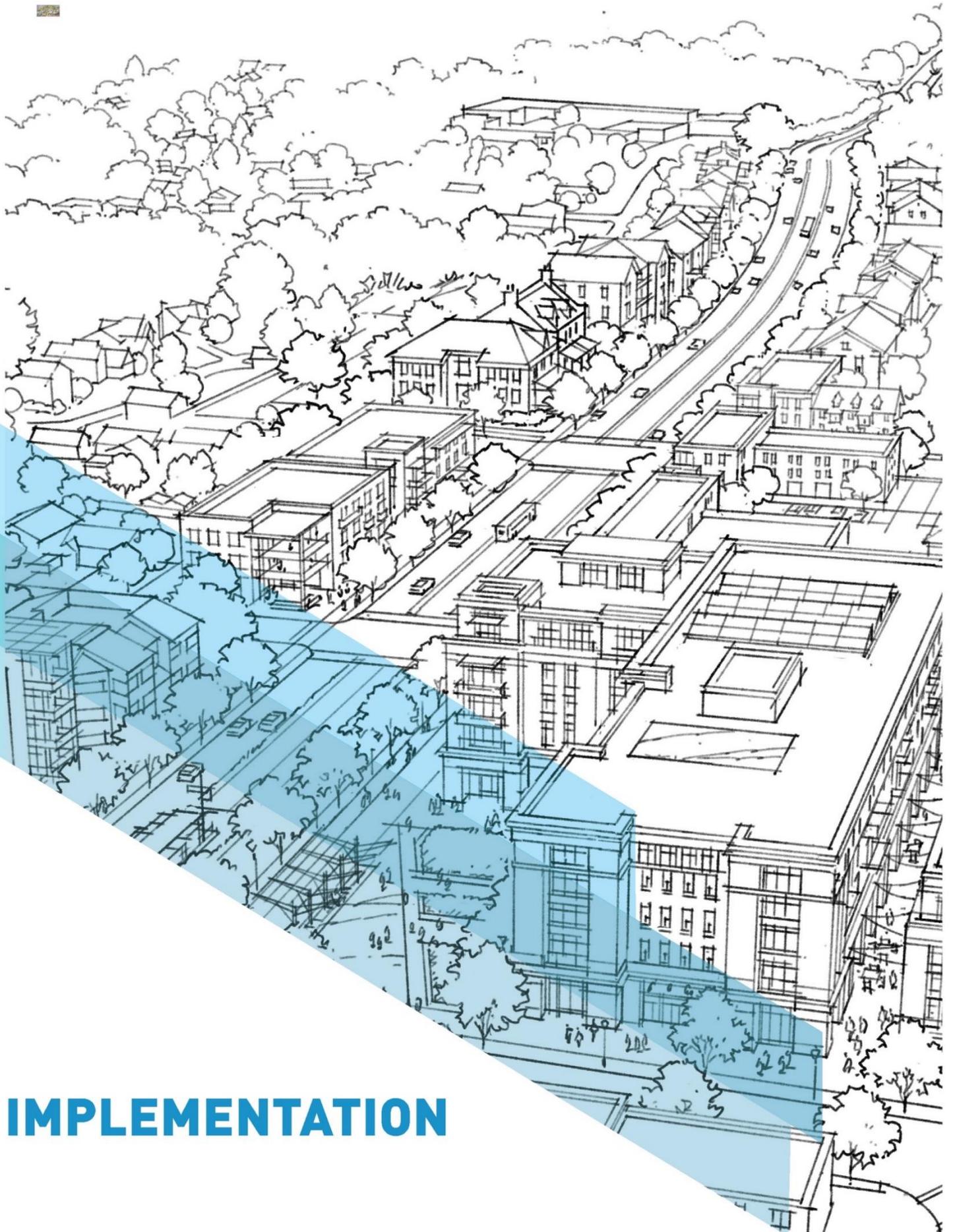
**Objetivo 8.6: Asegurar que todas las comunidades se beneficien equitativamente del buen diseño, independientemente de su ubicación o demografía.**

Política 8.6.1: Desarrollar e implementar herramientas y estrategias para asegurar que la calidad del diseño de edificios públicos y privados, calles y espacios públicos en todas las partes del condado sea equitativa y responda a las necesidades de los residentes locales.

Acción 8.6.1.a: Crear una campaña de alfabetización de diseño para el condado, con un enfoque en educar a los residentes con respecto a los impactos positivos del diseño equitativo e innovador.

Acción 8.6.1.b: Asociarse con las Escuelas Públicas del Condado de Montgomery para presentar a todos los estudiantes la visión de Thrive Montgomery 2050 como parte del plan de estudios educativo estándar.

Acción 8.6.1.c: Establecer un centro de diseño de vecindario dentro del Departamento de Planificación que apoye equitativamente a los ciudadanos a través de servicios de diseño y planificación comprometidos con la comunidad para proyectos identificados por los residentes del vecindario.



# IMPLEMENTATION

# IMPLEMENTACIÓN

## Introducción

La implementación de Thrive Montgomery 2050 se llevará a cabo durante las próximas tres décadas y requerirá una cantidad significativa de trabajo y coordinación entre las agencias gubernamentales que prestan servicios al condado de Montgomery y a los sectores estatales, privados y sin fines de lucro, miembros de la comunidad y entidades regionales. El plan general es una guía, no una hoja de ruta, para influir en acciones futuras que sabemos que son necesarias y que influirán en acciones futuras. Las acciones contenidas en este Plan son puntos de partida, no una lista exhaustiva. A medida que pase el tiempo durante las tres décadas de implementación del Plan, surgirán nuevas herramientas y acciones adicionales para responder a las condiciones cambiantes.

Este capítulo detalla las herramientas de implementación clave y las asociaciones entre agencias y entre sectores necesarias para lograr la implementación de Thrive Montgomery 2050 y destaca las acciones a corto plazo para impulsar la implementación del Plan.

## Acciones para la implementación de políticas

Thrive Montgomery 2050 contiene más de 200 acciones propuestas para implementar sus objetivos y políticas propuestos. Las acciones son iniciativas únicas que deben completarse para fomentar la implementación de la política del Plan general. Existen varios tipos de acciones, que incluyen:

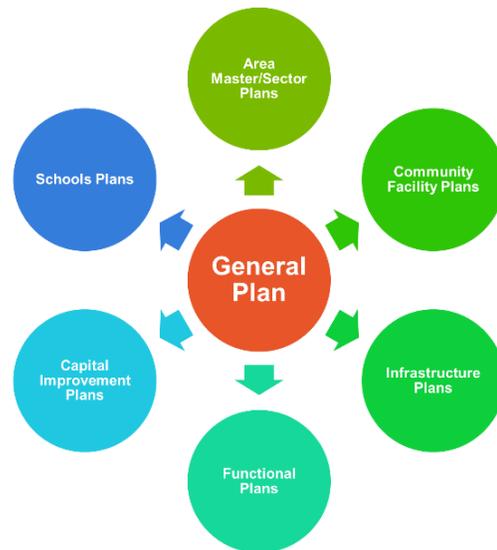
- revisiones de las políticas, regulaciones o programas existentes para detectar posibles cambios;
- estudios adicionales o nuevos planes maestros, funcionales o de instalaciones para profundizar en los temas abordados en las políticas, realizar análisis de datos y otros dirigidos, e identificar estrategias detalladas para la toma de decisiones y la implementación;
- el desarrollo de herramientas y plantillas para respaldar el plan maestro y otros procesos del departamento; y
- cambios en las responsabilidades y la gobernanza de la agencia para impactar en la forma en que se toman las decisiones.

Por ejemplo, la implementación de algunos de los objetivos y políticas de transporte puede requerir la transferencia del control de las principales carreteras de la Administración Estatal de Autopistas (State Highway Administration, SHA) al condado de Montgomery para darle al condado más control sobre el diseño y la función de las carreteras.

Cada uno de los capítulos anteriores enumera las acciones bajo los objetivos y las políticas. La sección al final de este capítulo titulada “Primeros pasos” proporciona más detalles sobre los tipos de acciones a corto plazo necesarias para comenzar la implementación del plan.

## Herramientas para implementar el Plan general

Thrive Montgomery 2050 establece el marco de políticas de alto nivel para los futuros usos de la tierra deseados de la comunidad. Si bien las entidades no gubernamentales desempeñarán un papel en la implementación del Plan general, el sector público (Planificación de Montgomery, Parques de Montgomery, el gobierno del condado de Montgomery y otras agencias gubernamentales) desempeñará un papel fundamental en la implementación de las políticas del Plan durante las próximas décadas. Las agencias gubernamentales tienen múltiples herramientas necesarias para lograr los objetivos y las políticas de Thrive Montgomery 2050. La siguiente sección describe estas herramientas y cómo cada una se utilizará para implementar la orientación de políticas del Plan durante las próximas décadas.



- **Planes maestros**

Los Planes maestros (o planes maestros de área o planes de sector) son documentos de planificación a largo plazo para un lugar específico o área geográfica del condado. Todos los planes maestros son enmiendas al Plan general. Proporcionan recomendaciones detalladas sobre el uso de la tierra y la zonificación para áreas específicas del condado. También abordan el transporte, el entorno natural, el diseño urbano, los recursos históricos, las viviendas asequibles, el desarrollo económico, las instalaciones públicas y las técnicas de implementación.

Muchas de las recomendaciones de Thrive Montgomery 2050 no pueden implementarse con un enfoque único. Los planes maestros del área ayudarán a perfeccionar las recomendaciones de Thrive Montgomery 2050 e implementarlas a una escala adaptada a vecindarios específicos. Por ejemplo:

- La Acción 2.2.2b del capítulo de conexión requiere el desarrollo de un kit de herramientas de participación cívica para guiar el plan de participación cívica para cada plan maestro.
- La Acción 3.3.2 de economía resiliente requiere una actualización del proceso de planificación maestra para incluir el desarrollo de objetivos de empleo y la evaluación de los impactos en el empleo del escenario del plan. Las diferentes áreas del condado respaldan diferentes niveles de empleo, por lo que los objetivos de empleo deberán considerarse específicamente para cada plan maestro.

- **Planes funcionales**

Los planes funcionales son planes maestros que abordan un sistema, como la circulación del tránsito o la infraestructura ecológica, o una política, como la preservación agrícola o la vivienda. Un plan maestro funcional modifica el Plan general, pero no hace recomendaciones de uso de la tierra o de zonificación. *El Plan maestro de autopistas y vías de tránsito*, el *Plan maestro funcional de espacios públicos energizados* y el *Plan maestro de conservación histórica* son ejemplos de planes funcionales. Se necesitan planes maestros funcionales nuevos y revisados para refinar e implementar las recomendaciones de Thrive Montgomery 2050 que afectan las políticas de todo el condado. Por ejemplo:

- La Acción 1.1.1.a de comunidades completas recomienda iniciar un plan maestro funcional de comunidades completas para evaluar las necesidades y brechas del vecindario en los

usos/servicios que darían como resultado una amplia gama de comunidades completas en todo el condado dentro del contexto urbano, suburbano y rural.

- Las acciones propuestas incluyen la creación de un plan maestro funcional de vivienda para proporcionar metas y estrategias de vivienda medibles para diferentes segmentos del mercado del condado, así como un análisis de las brechas de asequibilidad y los impedimentos para la oferta de vivienda (Acción 5.1.10.b).
- El Plan recomienda un plan maestro funcional de preparación para el envejecimiento a fin de respaldar opciones de transporte seguro para la población de edad avanzada del condado al abordar temas de transporte como el uso del transporte público, la gestión en la acera y la infraestructura de la calle (Acción 4.6.1.a.).
- **Capítulo 59 del Código del Condado de Montgomery – Ordenanza de Zonificación**  
La división de una localidad en zonas se realiza con el fin de regular el uso de tierras privadas. Toda la tierra en el condado de Montgomery está zonificada. Dentro de cada zona, la Ordenanza de Zonificación del Condado permite ciertos usos por derecho y permite otros condicionalmente a través de excepciones especiales. La Ordenanza también excluye o limita ciertos usos de cada zona. Dentro de cada una de estas zonas, el texto de la Ordenanza especifica los usos permitidos, la mayor parte de los edificios, los patios requeridos, el estacionamiento fuera de la calle necesario y otros requisitos previos para obtener el permiso para el desarrollo. El Consejo del Condado, que actúa como el Consejo de Distrito (que tiene la autoridad de supervisión legal sobre el uso de la tierra), toma decisiones finales sobre la aplicación de todos los tipos de zonificación.

La Ordenanza de Zonificación del Condado de Montgomery se mantiene en el Capítulo 59 del Código del Condado de Montgomery. Las actualizaciones a la Ordenanza se proponen como enmiendas de texto de zonificación y deben ser adoptadas por el Consejo del Condado.

La implementación de las políticas de Thrive Montgomery 2050 requerirá cambios en el código de zonificación. Crear comunidades completas requiere el desarrollo de tipos de vivienda más variados de los que se permiten actualmente por zonificación en muchos lugares. También se necesitan cambios en la zonificación para construir viviendas que satisfagan mejor las diversas necesidades de la población. Por ejemplo, con el objetivo de eliminar la falta de vivienda, la Acción 5.4.2.a recomienda explorar los cambios en el código de zonificación para apoyar la creación de unidades de vivienda de apoyo permanente, como unidades de vivienda personal o de ocupación de una habitación, en todas las zonas residenciales y de uso mixto.

- **Otras regulaciones**  
Además del Capítulo 59, otros capítulos del Código del Condado de Montgomery también incluyen regulaciones que rigen el uso y desarrollo de la tierra en el condado. El Capítulo 50 del Código del Condado contiene las regulaciones de la subdivisión, que rigen la división legal y la posterior transferencia de tierras para garantizar que los nuevos desarrollos se coordinen con otros desarrollos existentes y planificados. El Capítulo 50 también incluye la Ordenanza de Instalaciones Públicas Adecuadas que garantiza que se planifiquen e implementen instalaciones de transporte y escuelas públicas para prestar servicios a nuevos desarrollos.
- **Programa de mejoras de capital (Capital Improvements Program, CIP)**  
La implementación de Thrive Montgomery 2050 requerirá importantes inversiones públicas en infraestructura a lo largo de muchos años. El Programa de mejoras de capital (Capital Improvements Program, CIP) es el mecanismo por el cual el condado planifica y financia los principales proyectos de infraestructura, incluyendo escuelas, calles y parques nuevos y renovados. El condado adopta un nuevo CIP de seis años en años pares. El Plan general, los planes maestros, los planes funcionales y la Política de representación de la subdivisión son herramientas de planificación importantes para informar qué proyectos se priorizan en el CIP.

Estos planes proporcionan un vínculo entre las necesidades de proyectos específicos y las necesidades de desarrollo en todo el condado o vecindario.

- **Planes de instalaciones**

Thrive Montgomery 2050 incluye orientación que se aplica específicamente al diseño, la colocación y la financiación de instalaciones públicas. La planificación futura de las instalaciones públicas, incluidas las instalaciones gubernamentales del condado, las instalaciones de parques, las escuelas públicas y Montgomery College, debe reflejar esta orientación y dirección para garantizar que sean compatibles con los objetivos de Thrive Montgomery 2050 y ayuden a implementarlos.

- **Otras fuentes de financiamiento**

Dadas las limitaciones en la cantidad de dinero que el condado puede pedir prestado, Thrive Montgomery 2050 recomienda considerar nuevas fuentes de financiamiento para apoyar el desarrollo de la infraestructura. Se podría establecer una fuente de financiación, como el Fondo de renovación de adquisición de tierras avanzadas, para adquirir de manera proactiva propiedades privadas con el fin de implementar recomendaciones del plan maestro. El Plan también recomienda investigar la infraestructura de fondos de captura de valor de tierras en otros condados, así como considerar cambios en la política fiscal para usar la captura de valor de tierras en el condado de Montgomery.

- **Otros recursos**

A veces, se necesita un nivel de orientación más detallado para implementar una política que sea apropiada para proporcionar en una regulación o un plan maestro. En estos casos, Planificación de Montgomery trabaja en colaboración con otras agencias para desarrollar pautas y manuales de referencia que proporcionan más información sobre los objetivos de una política y pautas tácticas más detalladas sobre el proceso de implementación. Algunos ejemplos incluyen:

- Pautas de diseño para los planes maestros.
- Otras pautas desarrolladas a través de la colaboración entre agencias, según lo representado por la [Guía de diseño basado en el desempeño de acceso al departamento de bomberos](#), 2018. Planificación de Montgomery se desempeñó como líder de proyecto en la redacción de esta guía, que fue emitida formalmente por el Departamento de Servicios de Permisos del Condado de Montgomery como un recurso para facilitar el diseño de comunidades que son completamente accesibles por los Servicios de Bomberos y Rescate del Condado de Montgomery.

### **Asociaciones para la implementación**

La implementación de los objetivos visionarios, las políticas y las acciones en Thrive Montgomery 2050 requerirá una amplia cooperación entre agencias gubernamentales, firmas del sector privado, organizaciones comunitarias y organizaciones sin fines de lucro/institucionales en el condado de Montgomery y la región en general. Este Plan probablemente requerirá cierto nivel de participación de todos los departamentos y agencias del gobierno del condado, por lo que la siguiente lista no pretende ser exhaustiva. Las agencias y organizaciones críticas para la implementación incluyen, entre otras, las siguientes:

- Planificación de Montgomery
- Parques de Montgomery
- Gobierno del Condado de Montgomery
  - Departamento de Protección Ambiental
  - Departamento de Servicios de Permisos
  - Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios
  - Departamento de Transporte
  - Consejo de Artes y Humanidades del Condado de Montgomery

- Oficina de Administración y Presupuesto
- Departamento de Servicios Generales
- Escuelas Públicas del Condado de Montgomery
- Corporación de Desarrollo Económico del Condado de Montgomery
- WSSC Water
- Estado de Maryland
- Entidades regionales adicionales como el Consejo Metropolitano de Gobiernos de Washington, la Autoridad de Tránsito del Área Metropolitana de Washington y jurisdicciones vecinas
- Organizaciones comunitarias y grupos de defensa
- Organizaciones del sector privado y sin fines de lucro

### El costo de la implementación

Thrive Montgomery 2050, como un Plan general, es un plan de política de alto nivel a largo plazo y tiene un propósito muy diferente al de los planes maestros o del sector. Los Planes generales generalmente no contienen recomendaciones detalladas específicas del sitio y cambios de zonificación. La función de un Plan general es guiar el crecimiento y el desarrollo desde la escala más alta, tanto geográficamente (aquí, en todo el condado) como tópicamente. Los Planes generales establecen una visión general que, a su vez, influye en la dirección de las herramientas de implementación mencionadas anteriormente. Como plan de política de alto nivel, Thrive Montgomery 2050 no especifica el costo de la implementación de las recomendaciones del Plan. Esto se debe a dos razones:

- El uso futuro de la tierra, los planes de infraestructura e instalaciones, el proceso de presupuesto de capital y las inversiones públicas, y el desarrollo privado serán los mecanismos para identificar acciones específicas, nuevos programas, mejoras de infraestructura y otros cambios que tendrán estimaciones de costos asociados. Por ejemplo, el Plan general no especificará cuántos puentes deberán reconstruirse para abordar inundaciones más altas debido al cambio climático o cuántas propiedades deberán adquirirse para proporcionar nuevas escuelas, bibliotecas, parques y otras instalaciones. Los planes futuros de escuelas, el transporte, los parques, la biblioteca y otros de infraestructura determinan todo eso.
- Las nuevas acciones de implementación se identificarán en las próximas décadas a medida que las soluciones y los recursos estén disponibles y surjan desafíos y oportunidades. Por ejemplo, el Plan de 1969 no recomendó un mecanismo exacto para proteger la agricultura en el condado. Su recomendación de proteger las tierras agrícolas<sup>15</sup> llevó a la creación, más de 10 años después, de la Reserva Agrícola y el Programa de Derechos de Desarrollo Transferible (Transferable Development Rights, TDR) relacionado en 1980.

### Medidas de desempeño

Las medidas de desempeño son importantes para garantizar la implementación de Thrive Montgomery 2050. Dado el alcance y la escala del Plan, este documento no incluye un conjunto integral de medidas de desempeño para todas las acciones identificadas.

El Plan recomienda desarrollar medidas de desempeño de referencia como un elemento del programa de trabajo de Planificación de Montgomery dentro de los dos años de la adopción del Plan. Este trabajo se basa en los esfuerzos de medición del desempeño del plan maestro existente de

---

<sup>15</sup> Objetivo N. Asegurar que la agricultura en la región se convierta o continúe como un uso viable de la tierra. Pautas: 1. Proteger las tierras agrícolas para preservar su valor como tierras de cultivo siempre que las presiones de la urbanización lo permitan. 2. Promover el desarrollo de emprendimientos agrícolas rentables. <https://montgomeryplanning.org/wp-content/uploads/2017/10/1969UpdatedGeneralPlanocr.pdf>

Planificación de Montgomery a partir de agosto de 2020, incluido el estudio de [Verificación de la realidad del Plan maestro de 2017](#), el [Informe de monitoreo bienal del Plan maestro](#) y el [Informe de monitoreo anual de la implementación de Bethesda](#). En función de las prioridades clave del Plan final, el trabajo de las medidas de desempeño de referencia desarrollará métricas tangibles para las cuales los datos están disponibles para realizar un seguimiento a lo largo del tiempo. Las métricas harán un seguimiento del progreso en el logro de los tres resultados clave en el Plan: equidad comunitaria, salud económica y resiliencia ambiental. Después del establecimiento de las medidas de referencia, se debe realizar una evaluación cada cinco años para hacer un seguimiento del progreso en el logro de los objetivos del Plan y los resultados previstos.

Según corresponda, las métricas de desempeño también ayudarán a evaluar los impactos fiscales de la implementación del Plan. Por ejemplo, podemos medir los impactos en el valor de la propiedad de las inversiones en parques y otra infraestructura o los impactos fiscales del condado a partir del desarrollo compacto al permitir la prestación más eficiente de algunos servicios del condado.

### **Relación de Thrive Montgomery 2050 con los requisitos de planificación locales de Maryland**

De vez en cuando, el estado de Maryland establece nuevos requisitos de planificación para las jurisdicciones locales, generalmente a través de nuevas leyes o regulaciones estatales. En el condado de Montgomery, estos requisitos generalmente se cumplen a través de nuevos planes maestros, que modifican el Plan general. En algunos casos, los requisitos de planificación estatales se cumplen a través de las nuevas reglamentaciones o pautas existentes del condado, que se resumen a continuación y se incorporan por referencia.

- **Ley de Crecimiento Económico, Protección de Recursos y Planificación de 1992**  
(*Proyecto de Ley 1141 de la Cámara de Representantes, Planificación del uso de la tierra – Planificación del gobierno local, 2006 (HB 1141)*)  
La Ley de Crecimiento Económico, Protección de Recursos y Planificación de 1992 exigía que las jurisdicciones locales tuvieran un elemento de “áreas sensibles” que contuviera metas, objetivos, principios, políticas y estándares diseñados para proteger las áreas sensibles de los efectos adversos del desarrollo. Las áreas sensibles incluían arroyos y sus reservas, planicies a 100 años, hábitats de especies amenazadas y en peligro, pendientes empinadas y otras áreas que necesitan protección especial. En el 2006, en virtud del Proyecto de Ley 1141 de la Cámara de Representantes (HB 1141), se agregaron humedales y tierras agrícolas o forestales destinadas a la protección o conservación de recursos a la lista designada de áreas sensibles.

En el condado de Montgomery, el elemento de áreas sensibles fue satisfecho por la aprobación de la Junta de Planificación del Condado de Montgomery de las *Pautas para la Gestión Ambiental del Desarrollo en el Condado de Montgomery* (las Pautas). Las Pautas, aprobadas por primera vez en 1983 y posteriormente revisadas en 1991 y 1997, son una compilación de las políticas y pautas existentes que afectan la protección de los recursos sensibles durante el proceso de revisión del desarrollo.

- **Proyecto de Ley 236 del Senado: Ley de Crecimiento Sostenible y Preservación Agrícola de 2012**  
(SB 236)  
El Proyecto de Ley 236 del Senado (SB 236) exige que las jurisdicciones locales definan y adopten designaciones de nivel de crecimiento específicas para limitar la proliferación de sistemas de eliminación de aguas residuales en el sitio y proteger y conservar la tierra agrícola y de otros espacios abiertos.

La ley estipula la creación de cuatro niveles de categorías de uso de la tierra para identificar dónde pueden estar ubicadas las subdivisiones residenciales mayores y menores en una jurisdicción y

qué tipo de sistema de alcantarillado les servirá. Incluye una clasificación de cuatro niveles para todas las áreas dentro de una jurisdicción:

- Nivel I: áreas actualmente atendidas por sistemas de alcantarillado.
- Nivel II: áreas de crecimiento que se planea que sean atendidas por sistemas de alcantarillado.
- Nivel III: áreas no planificadas para ser atendidas por sistemas de alcantarillado. Estas son áreas donde puede producirse crecimiento en los sistemas sépticos.
- Nivel IV: áreas planificadas para la preservación y conservación.

El condado de Montgomery implementó el SB 236 mediante la adopción de un [Mapa de niveles](#) a través de una enmienda a las *Regulaciones de Subdivisión del condado* (Capítulo 50, Artículo 50.4.3).

- **Ley de Administración Agrícola de 2006 – Proyecto de Ley 2 de la Cámara de Representantes (HB 2)**  
Proyecto de Ley 2 de la Cámara de Representantes (HB 2) requiere que los condados certificados por la Fundación para la Preservación de la Tierra Agrícola de Maryland (Maryland Agricultural Land Preservation Foundation) reciban fondos para la preservación de tierras agrícolas a fin de establecer Áreas de Preservación Prioritaria en sus planes integrales o generales y administrarlos de acuerdo con ciertos criterios.

En el condado de Montgomery, los requisitos del HB 2 se cumplen a través del Plan maestro funcional para la preservación de la agricultura y el espacio abierto rural existente del condado.

### Momento de la implementación

Thrive Montgomery 2050 no es un plan que pueda implementarse de la noche a la mañana. Requiere mucho tiempo y compromiso durante los próximos 30 años por parte de Planificación de Montgomery, Parques de Montgomery, las agencias del condado de Montgomery y del estado de Maryland y otras gubernamentales, funcionarios electos, el sector privado y socios comunitarios. Un enfoque para priorizar las acciones es categorizarlas en función de cuándo se pueden implementar:

- Corto plazo: Acciones que deben completarse en un plazo de cinco años. Estas son las acciones de mayor prioridad necesarias para iniciar la implementación de Thrive Montgomery 2050.
- Mediano plazo: Acciones que deben completarse en seis a 15 años. Estas acciones siguen las acciones a corto plazo y es posible que tarden más tiempo en implementarse.
- A largo plazo: Acciones que tardarán más de 16 años en completarse. Es posible que se requiera un trabajo adicional incremental a corto y mediano plazo para completar la implementación de acciones a largo plazo.

### Primeros pasos

Dada la escala de cambio prevista, la diversidad de usos de la tierra en el condado y la complejidad del desarrollo de rellenos, el Plan en sí no contiene todas las herramientas necesarias para implementarlo. Thrive Montgomery 2050, como un Plan general, no es un plan táctico. En cambio, el Plan establece una visión general y un conjunto de políticas de alto nivel. La lista de acciones de Thrive Montgomery 2050 guía las prioridades para los programas de trabajo de Planificación de Montgomery y otras agencias gubernamentales durante los próximos años. Las herramientas del sector público mencionadas anteriormente en “Herramientas para la implementación” y otros mecanismos para implementar Thrive Montgomery 2050 se desarrollarán con el tiempo. En función de análisis detallados de los problemas, el desarrollo de las herramientas dará como resultado una dirección de políticas y estrategias tácticas más matizadas y dirigidas, incluidas las estimaciones de costos, de lo que es posible bajo el alcance de un Plan general.

Las acciones a corto plazo de Thrive Montgomery 2050 generalmente se clasifican en las siguientes categorías. En las siguientes páginas se proporcionan ejemplos de los diversos tipos de acciones.

- Estudios adicionales para recopilar información adicional, refinar las ideas presentadas en el Plan y permitir un desarrollo de políticas públicas más matizado y detallado.
- La creación de nuevos planes maestros y funcionales y actualizaciones de los planes existentes y la Ordenanza de Zonificación para reflejar la dirección de la política de Thrive Montgomery 2050.
- El desarrollo de nuevas herramientas y pautas para proporcionar orientación sobre la implementación de políticas.
- El desarrollo de nuevos programas para apoyar los objetivos de Thrive Montgomery 2050.

### **Ejemplos de acciones: Recopilación de datos y estudios adicionales**

Planificación de Montgomery llevará a cabo una serie de estudios adicionales para recopilar más datos, refinar y expandir el análisis de problemas específicos, y desarrollar orientación más detallada y recomendaciones específicas y factibles para implementar las políticas de Thrive Montgomery 2050. Algunos ejemplos incluyen:

Acción 2.3.1.a: Completar un estudio en todo el condado para mapear la distribución de servicios públicos y privados basados en vecindarios en relación con comunidades marginadas. Producir métricas de acceso a la equidad a nivel local para ser evaluadas y monitoreadas de manera oportuna.

Acción 3.5.1.a: Llevar a cabo un estudio de capacidad de innovación regional y conectividad para identificar activos de innovación en la región, como laboratorios de investigación federales, privados y universitarios; evaluar el tipo y la cantidad de innovaciones que producen; evaluar su proximidad física y accesibilidad entre sí; y comparar estos factores con las regiones similares.

Acción 4.5.2.a: Realizar un estudio para determinar cómo aplicar los precios por congestión en el condado de Montgomery, incluyendo cómo fomentar la equidad y distribuir los ingresos para promover la caminata, el ciclismo y el transporte.

Acción 6.5.2.a: Llevar a cabo un estudio para determinar y establecer los objetivos apropiados de las cubiertas forestales y no forestales para proteger las comunidades biológicas y la salud humana.

Acción 8.4.1.d: Realizar un estudio que explore los usos futuros de la infraestructura de transporte relacionada con estacionamientos y automóviles en el contexto de la automatización inminente y las tendencias de movilidad compartida.

### **Ejemplos de acciones: Nuevos planes, actualizaciones de planes existentes y Ordenanza de Zonificación**

La implementación de Thrive Montgomery 2050 requerirá cambios en los planes maestros y funcionales existentes y el código de zonificación y la creación de nuevos planes para reflejar su orientación de políticas y proporcionar recomendaciones específicas, detalladas y tácticas para la implementación. Algunos ejemplos incluyen:

Acción 4.1.1.b: Actualizar el [Plan maestro de autopistas y vías de tránsito](#) para considerar si se deben eliminar las autopistas planificadas en forma maestra, pero sin construir y las ampliaciones de carreteras.

Acción 4.1.2.b: Actualizar el Plan maestro de autopistas y vías de tránsito para volver a examinar si se deben crear corredores de BRT y ferrocarril adicionales y para mejorar los

corredores de BRT planificados en forma maestra para que corran en la mediana al reutilizar los carriles de desplazamiento existentes.

Acción 4.2.2.a: Actualizar el Plan maestro de autopistas y vías de tránsito para limitar la cantidad de carriles de paso en los centros de la ciudad y las zonas céntricas a un máximo de cuatro carriles de uso general y reutilizar el espacio para los carriles de transporte, aceras más anchas, ciclovías, árboles y/o la gestión de aguas pluviales. Desaliente nuevos carriles de giro en los corredores de tren y BRT.

Acción 4.4.1.b: Desarrollar un Plan de gestión de acceso.

Acción 5.5.1.a: Crear una “pérdida neta nula” de zona flotante de vivienda asequible en áreas específicas como el corredor de la Purple Line.

Acción 7.5.1.b: Actualizar la Ordenanza de Zonificación del Condado de Montgomery para identificar la agricultura urbana y suburbana como usos permitidos.

Acción 8.5.4.b: Actualizar la Ordenanza de Zonificación del condado para incentivar aún más la provisión de un espacio asequible para artes y usos culturales (espacio para vivir/trabajar; espacio para ensayos y talleres; espacio para presentaciones y exposiciones, etc.). Eliminar las barreras reglamentarias a los espacios para vivir y trabajar, los estudios en casa, las galerías y otras empresas creativas y de arte a pequeña escala.

Acción 8.5.6.c: Modificar la Ordenanza de Zonificación para que el arte público sea un requisito previo para recibir la densidad de incentivos dentro de las Zonas Comerciales/Residenciales y de Empleo. Actualizar las Pautas de implementación de la densidad de incentivos y los procesos de revisión del Panel de revisión de arte para agilizar, ampliar y aclarar las opciones para la provisión de beneficios de arte público.

### **Ejemplos de acciones: Creación de nuevas herramientas y pautas**

La implementación del plan general incluirá el desarrollo de nuevas herramientas y pautas, que proporcionarán principios, dirección y estructura adicionales que se aplicarán a la provisión de infraestructura e instalaciones públicas, el diseño de proyectos de desarrollo, procesos de participación pública y otras actividades. Algunos ejemplos incluyen:

Acción 2.1.2.d: Crear nuevas tipologías de diseño para las instalaciones del parque en áreas urbanas, como jardines comunitarios, parques para perros, parques para patinar, áreas de juegos para niños, espacios abiertos del complejo y espacios de pícnic y parrilla. Incluir orientación en las nuevas tipologías de que los diseños deben reflejar la cultura y las tradiciones de las comunidades donde se encuentran.

Acción 4.4.1.a: Crear pautas para desarrollar un componente de seguridad para los planes maestros enfocados en eliminar las muertes y lesiones graves relacionadas con el transporte. Crear métricas y otros componentes para un análisis de seguridad para proyectos de capital de transporte propuestos y la toma de decisiones de presupuestos de capital.

Acción 6.2.2.b: Crear o elegir una herramienta para aplicar durante el proceso de planificación con el fin de evaluar las opciones de uso de la tierra para cumplir con nuestros objetivos de reducción de gases de efecto invernadero.

Acción 6.2.4.a: Crear estándares de desempeño para la infraestructura de servicios públicos para mitigar y adaptarse al cambio climático y hacer un seguimiento de la efectividad de las estrategias de adaptación climática para la infraestructura.

Acción 6.5.1.a: Investigar y crear orientación para diseños y técnicas de desarrollo innovador, reacondicionamiento y construcción que minimicen la impermeabilidad.

Acción 4.4.1.a: Crear pautas para desarrollar un componente de seguridad para los planes maestros enfocados en eliminar las muertes y lesiones graves relacionadas con el transporte. Crear métricas y otros componentes para un análisis de seguridad para proyectos de capital de transporte propuestos y la toma de decisiones de presupuestos de capital.

### Ejemplos de acciones: Nuevos programas

El desarrollo de nuevos programas proporcionará recursos adicionales, oportunidades educativas y otras actividades para promulgar la visión y los objetivos en Thrive Montgomery 2050. Algunos ejemplos incluyen:

Acción 2.2.1.a: Lanzar un programa educativo que incluya cursos básicos para residentes y todas las partes interesadas para aumentar la comprensión, la accesibilidad y la participación en los procesos de planificación, regulación y zonificación.

Acción 2.2.2.c: Lanzar los programas de capacitación de competencia cultural, justicia social y equidad racial requeridos para el personal de Planificación y Parques de Montgomery que trabaja en planes funcionales, planes maestros y proyectos especiales para garantizar que los departamentos involucren eficazmente a los residentes de diversas comunidades, especialmente los residentes históricamente marginados e inmigrantes.

Acción 5.5.4.b: Crear un fondo de preservación en áreas específicas para ayudar a las organizaciones sin fines de lucro a comprar propiedades asequibles a la tasa del mercado.

Acción 8.2.10.c: Crear un programa de “Ciclovía” o “calle abierta” para el condado que facilite el cierre temporal y a largo plazo de calles para eventos comunitarios, recreación y diversión.

Acción 8.2.10.d: Crear un programa de “Parklet” para el condado que facilite la creación de espacios públicos a pequeña escala para apoyar a las empresas minoristas y proporcionar lugares de reunión dentro de los derechos de paso.

Acción 8.4.1.c: Crear un programa que catalogue periódicamente los tipos de edificios en el condado con un alto riesgo de obsolescencia, como edificios de oficinas suburbanas y centros comerciales, y que promueve su conversión y reutilización adaptable a través de pautas de diseño y competencias de ideas.

Acción 8.6.1.a: Crear una campaña de alfabetización de diseño para el condado, con un enfoque en educar a los residentes con respecto a los impactos positivos del diseño equitativo e innovador.

# APPENDICES

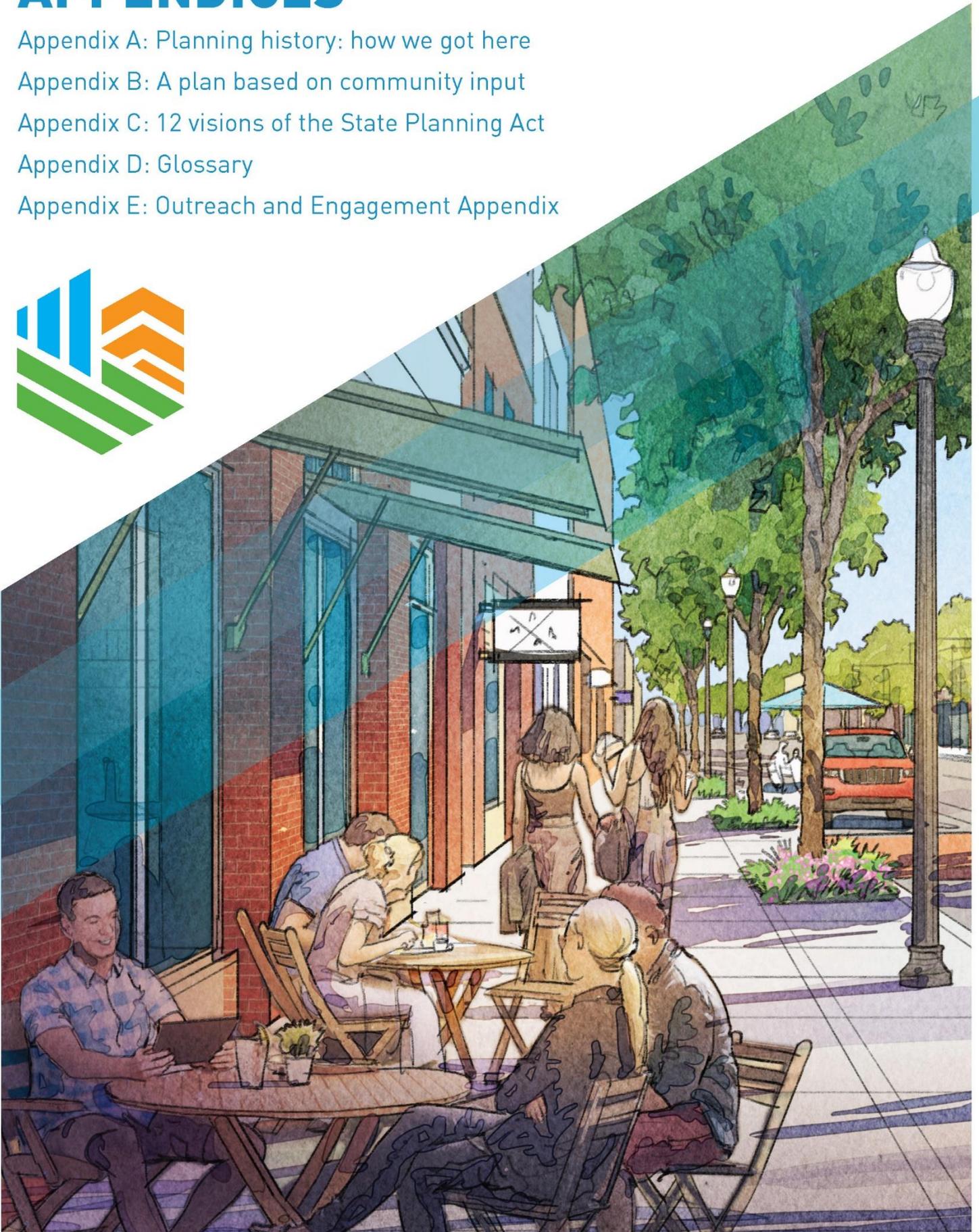
Appendix A: Planning history: how we got here

Appendix B: A plan based on community input

Appendix C: 12 visions of the State Planning Act

Appendix D: Glossary

Appendix E: Outreach and Engagement Appendix



## Apéndice A: Historial de planificación: cómo llegamos aquí

Como parte original del condado de Frederick, el condado de Montgomery se convirtió en una jurisdicción separada en 1776. Fue utilizada como tierra de cultivo y, a pesar de los períodos de agotamiento del suelo, la agricultura continuó siendo su principal comercio durante casi 200 años.

En las décadas de 1930 y 1940, el condado atrajo a un gran grupo de recién llegados de todo el país para que trabajaran en los programas de Nuevo Trato del gobierno federal. Se establecieron en los nuevos desarrollos de viviendas en las áreas del centro del condado cerca de Washington, DC.

En 1948, el condado de Montgomery fue el primer condado en el estado de Maryland en ser otorgado autonomía, que trasladó el poder político local de la Asamblea General de Maryland al condado.

El primer plan general para el Distrito Regional de Maryland, el nombre oficial de la jurisdicción de planificación del M-NCPPC, que, en ese momento, incluía partes de los condados de Montgomery y Prince George's, se completó en 1957. El [Plan general de 1964](#) sobre plataformas y corredores cubrió la totalidad de ambos condados y sentó las bases del uso y la planificación de la tierra en el



Figura 65: El núcleo de una típica "ciudad de corredores", del Plan sobre plataformas y corredores de 1964

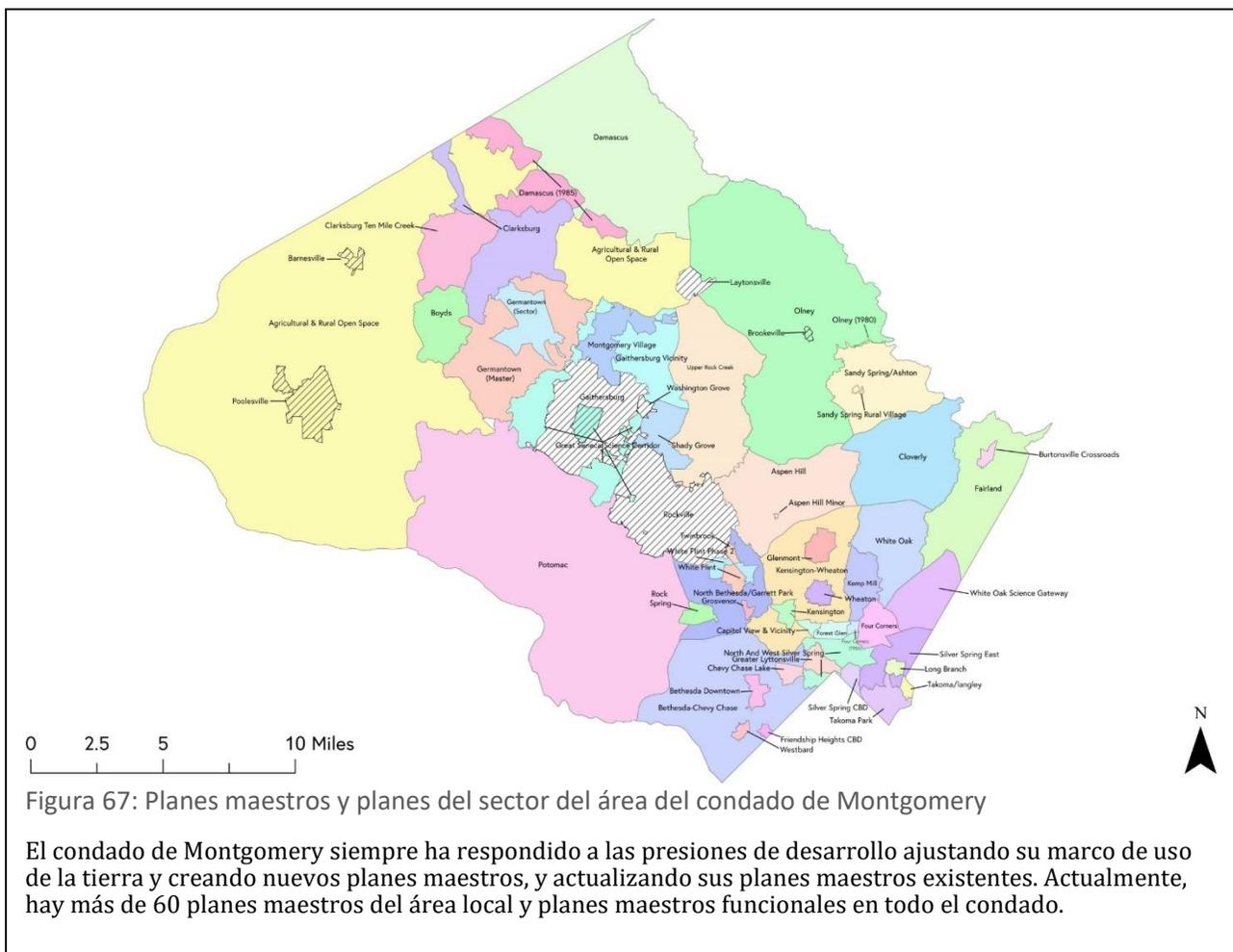
condado de Montgomery durante los próximos 50 años. Después de adquirir la autoridad legislativa para aprobar todos los planes maestros en el condado en 1966, el Consejo del Condado de Montgomery aprobó una actualización del Plan de plataformas y corredores en 1969. El crecimiento del empleo posterior a la Segunda Guerra Mundial de la región estimuló una actividad significativa de subdivisión en el condado durante las décadas de 1950 y 1960.

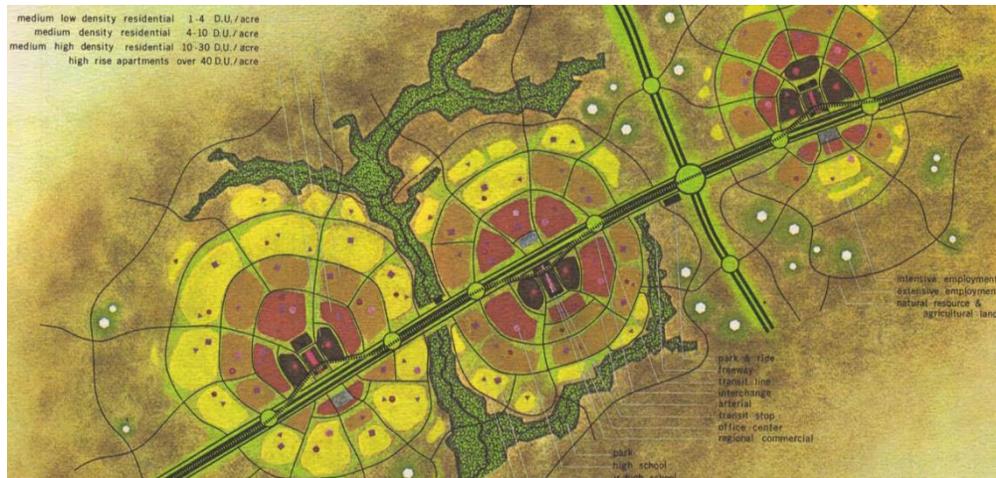
La década de 1970 comenzó con la aprobación del sistema Metro; la coordinación de la planificación para el Metro; el establecimiento de los cuatro distritos comerciales centrales del condado de Montgomery (Bethesda, Friendship Heights, Silver Spring, Wheaton); la eliminación de varias mejoras importantes de transporte requeridas en el Plan general del 1964 (la Outer Beltway, la Northern Parkway y la extensión de Metrorail a lo largo de la Route I-95); la adopción de la ley de la Unidad de Vivienda con Precio Moderado (Moderately Priced Dwelling Unit, MPDU); y la Ordenanza de Instalaciones Públicas Adecuadas (Adequate Public Facilities Ordinance, APFO). Durante la década de 1970, las prioridades de financiamiento del condado se destinaron a las carreteras de acceso relacionadas con el Metrorail y Metro, mientras que otros numerosos proyectos de carreteras se cancelaron o retrasaron debido a dos recesiones y la oposición de ciudadanos.

El condado de Montgomery experimentó un auge de edificios en la década de 1980, comenzando con la creación de la Reserva Agrícola, la primera de su tipo en el país. En esta década, el condado vio los primeros esfuerzos para revivir el centro de Silver Spring; la adopción de la Política de crecimiento anual (Annual Growth Policy, AGP) del condado, más tarde llamada la Política de representación de

subdivisiones (Subdivision Staging Policy, SSP), para dirigir la administración de la APFO por parte de la Junta de Planificación; y la primera estructura impositiva de impacto en el transporte para Germantown y el condado de Eastern Montgomery. La industria biomédica del condado también comenzó durante este tiempo cuando el condado creó un parque de 288 acres llamado Shady Grove Life Sciences Center, específicamente zonificado para la investigación y el desarrollo biomédicos. Reconociendo que las instituciones académicas son parte integral de las comunidades biotecnológicas exitosas, el condado donó tierras y fondos en el Life Sciences Center a la Universidad Johns Hopkins y la Universidad de Maryland.

La planificación de la revitalización del centro de Silver Spring comenzó en la década de 1980, pero surgió en la década de 1990 y es una gran historia de éxito de la década de 2000, que estableció al condado de Montgomery como líder en el desarrollo de uso mixto y orientado al transporte. El éxito de Silver Spring en la década del 2000 fue seguido por otra ambiciosa asociación público-privada para revitalizar a White Flint en la década de 2010. La implementación de la Purple Line y una red de corredores de transporte rápido en autobús (Bus Rapid Transit, BRT) a partir de la década de 2020 es otro hito en la evolución del condado para convertirse en un lugar más urbano y diverso.





Ciudades del corredor como se imagina en el Plan de 1964. En esencia, las ciudades del corredor se basaron en las mismas ideas que las comunidades completas de este plan.

1927: La Asamblea General de Maryland estableció el M-NCPPC

1948: Forma de gobierno de “Consejo-Administrador”, primer condado con autonomía en Maryland

1954: Fin de la segregación de facultades de derecho en Brown vs. Board of Education

1957: Primer plan general para los condados de Montgomery y Prince George’s

1964: Plan general sobre plataformas y corredores

1964: Ley Federal de Derechos Civiles

1966: Consejo del Condado autorizado para aprobar planes maestros

1969: Enmienda integral del plan general

1973: Ley de Unidades de Vivienda de Precio Moderado

1973: Ordenanza de Instalaciones Públicas Adecuadas

1976: Atlas local de lugares históricos

1979: Se estableció la Comisión de Preservación Histórica

1980: Reserva Agrícola y Programa de transferencia de derechos de desarrollo

1986: Política de crecimiento anual

1992: Ley de Conservación Forestal

1993: Enmienda limitada del Plan general

1994: Áreas de protección especial

2003: Primera ley fiscal de impacto escolar

2009: Plan de protección climática (¿Resolución?)

2010: Plan funcional de la Purple Line

2013: Plan maestro funcional de los corredores de transporte de todo el condado (Plan de transporte rápido en autobús)

2014: Ley de Conservación de Cubierta Arbórea

2014: Actualización integral del código de zonificación

2017: Código Internacional de Construcción Ecológica

## Apéndice B: Un plan basado en los aportes de la comunidad

Este Plan es el resultado de los comentarios y la colaboración de la comunidad durante más de 14 meses de amplia difusión por parte de Planificación de Montgomery, con un énfasis particular en la participación de los residentes que históricamente se han quedado fuera de los procesos de uso y planificación de la tierra.

El personal exploró todas las sedes para llegar a una amplia gama de poblaciones y partes interesadas del condado, incluidos estudiantes de escuelas medias, escuelas secundarias y universidades; propietarios de viviendas y asociaciones cívicas; y organizaciones comunitarias, incluidos grupos de defensa sin fines de lucro y diversas comisiones, cámaras de comercio locales y de todo el condado; y pequeñas empresas. La estrategia de difusión y compromiso del plan consistió en tres fases para coincidir con las fases del desarrollo del plan.

Las fases de participación estuvieron acompañadas de sólidas campañas publicitarias digitales, impresas y bilingües de radio y transporte; cobertura y publicidad en publicaciones locales en los medios de comunicación en inglés, español, amárico, persa y mandarín; actualizaciones a través de boletines electrónicos, relaciones con los medios y redes sociales; y contacto regular con miembros de la comunidad y organizaciones comunitarias y reuniones en persona y en línea. La publicidad dio como resultado más de un millón de visitas y miles de interacciones.



### Visión/entusiasmo

La primera fase, que tuvo lugar entre junio de 2019 y octubre de 2019, utilizó preguntas provocativas para despertar interés, generar curiosidad y generar entusiasmo para Thrive Montgomery 2050 e involucrar a los miembros de la comunidad en la creación de una visión compartida para el futuro del condado. Esta fase comenzó con la Semana Thrive en junio del 26 al 30 de junio de 2019, con cinco eventos en mercados de agricultores, áreas recreativas y eventos culturales. Durante toda la fase de Entusiasmo, el personal participó en más de 70 eventos comunitarios con participación personalizada de estilo emergente y se reunió con docenas de organizaciones comunitarias y grupos de interés especial. Estos eventos y reuniones, así como un cuestionario y videos en línea, ilustraron la importancia de la planificación para el futuro del condado. Thrive Montgomery 2050 se presentó como una forma de trazar el curso y como un proceso para compartir con el personal de Planificación

de Montgomery una valiosa perspectiva de las necesidades, deseos, esperanzas y temores de los miembros de la comunidad, como imaginaban al condado de Montgomery, y a sí mismos, en el 2050.

### **Análisis/educación**

La fase de Análisis/educación, de noviembre a marzo de 2020, tuvo como objetivo aprovechar el interés y la emoción generados durante la fase de Entusiasmo para ayudar a “presentar un argumento” para la utilidad de la Actualización del Plan general y la participación y el compromiso de cada participante en el proceso. Los esfuerzos de difusión se trasladaron a la educación para involucrar a los miembros de la comunidad como participantes informados y proporcionar comentarios significativos sobre las recomendaciones del plan preliminar. Esta fase se concentró en ayudar a todas las partes interesadas a comprender por qué deberían preocuparse por Thrive Montgomery 2050 y qué tendencias y problemas cruciales enfrenta el condado.

El personal de Planificación de Montgomery utilizó el blog [Third Place Blog](#)<sup>16</sup> del departamento y los canales de redes sociales, incluido YouTube, para destacar tendencias, explicar conceptos de planificación y analizar problemas. A través de tres debates moderados con expertos conocidos y miembros de la comunidad, Planificación de Montgomery utilizó su Serie de oradores de invierno de 2020 para explorar temas pertinentes a la Actualización del Plan general:

- la naturaleza en evolución de la producción y la agricultura de alimentos,
- la relación entre la salud económica y el transporte multimodal, y
- la vivienda para todos.

Además, Planificación de Montgomery invitó a miembros de la comunidad y grupos locales a usar el Kit de herramientas para reuniones instantáneas de Thrive Montgomery 2050 para dirigir sus propios análisis sobre sus prioridades para el futuro. Durante este período, los planificadores incorporaron los comentarios visionarios de la comunidad en su trabajo a medida que comenzaron a desarrollar recomendaciones preliminares para el Plan.

### **Recomendación + Revisión/Participación**

La fase de Recomendación + Revisión/Participación comenzó con la publicación de [Thrive Montgomery 2050--Visión y objetivos preliminares](#)<sup>17</sup> en abril de 2020 y continuó con [Thrive Montgomery 2050--Visión, objetivos, políticas y acciones preliminares](#)<sup>18</sup> en junio de 2020. Planificación de Montgomery invitó a la comunidad a revisar las visiones, objetivos, políticas y acciones preliminares y recibió comentarios de la Junta de Planificación durante las sesiones informativas de marzo y junio. Durante la primavera y el verano de 2020, se realizaron otras sesiones informativas para el Grupo Asesor Técnico de Thrive Montgomery 2050, las organizaciones comunitarias y de defensa, y la comunidad de desarrollo inmobiliario. El personal de Planificación de Montgomery también recibió comentarios en reuniones individuales con múltiples agencias estatales y del condado. Durante todas estas sesiones informativas, Planificación de Montgomery compartió los fundamentos detrás de los objetivos, políticas y acciones preliminares propuestos, y entabló una

---

<sup>16</sup> <https://montgomeryplanning.org/blog-design/>

<sup>17</sup> [https://montgomeryplanningboard.org/wp-content/uploads/2020/04/item10\\_staff-memo-for-Draft-Vision-and-Goals-to-PB-on-4-16-20-final-1.pdf](https://montgomeryplanningboard.org/wp-content/uploads/2020/04/item10_staff-memo-for-Draft-Vision-and-Goals-to-PB-on-4-16-20-final-1.pdf)

[https://montgomeryplanningboard.org/wp-content/uploads/2020/04/item10\\_Attachment-1-Introduction-to-the-Plan-for-PB-on-4-16-20-final.pdf](https://montgomeryplanningboard.org/wp-content/uploads/2020/04/item10_Attachment-1-Introduction-to-the-Plan-for-PB-on-4-16-20-final.pdf)

[https://montgomeryplanningboard.org/wp-content/uploads/2020/04/item10\\_Attachment-2-Vision-and-Goals-for-PB-on-4-16-20-final.pdf](https://montgomeryplanningboard.org/wp-content/uploads/2020/04/item10_Attachment-2-Vision-and-Goals-for-PB-on-4-16-20-final.pdf)

<sup>18</sup> <https://montgomeryplanningboard.org/wp-content/uploads/2020/05/Final-staff-report-vision-goals-policies-and-actions-for-6-11-20-PB-.pdf>

conversación iterativa sobre las recomendaciones propuestas y cómo lograr mejor el objetivo de un condado próspero.

Cuando comenzó la fase de Participación, el condado de Montgomery comenzó a responder a la pandemia de la COVID-19. En aras de un compromiso con la seguridad por encima de todo, Planificación de Montgomery canceló todas las actividades de participación y difusión en persona, en cambio implementando una estrategia virtual para permanecer conectados a pesar del distanciamiento físico. En mayo de 2020, la directora de planificación Gwen Wright organizó cuatro reuniones virtuales de Preguntas generales (Ask Me Anything), tres en inglés con traducción al español en vivo y una en español con traducción al inglés en vivo, que proporcionó una base para comprender los objetivos y las políticas preliminares. Para permitir a los miembros de la comunidad profundizar en los temas y recomendaciones abordados en el texto preliminar, entre mayo y junio de 2020, Planificación de Montgomery realizó 10 chats comunitarios en línea, dos eventos digitales de happy hour de Pints with a Planner, una reunión de Twitter sobre viviendas y tres sesiones de almuerzo y aprendizaje en línea. Los eventos específicos en la materia abarcaron desde la asequibilidad de la vivienda hasta la historia de la comunidad LGBTQ y los movimientos en la planificación, el futuro de los parques y la equidad en nuestras comunidades.

El enfoque de compromiso de Thrive Montgomery 2050 se centró en crear un proceso inclusivo y equitativo para la Actualización del Plan general. Históricamente, las personas de color, los inquilinos, los jóvenes y las personas de bajos ingresos están subrepresentadas en los procesos de participación cívica, a menudo debido a la misma estructura del proceso de participación. La estrategia de participación de Thrive Montgomery 2050 centrada en el público se diseñó para facilitar la participación de todos los miembros de la comunidad al reunirse con personas en sus comunidades, ofrecer diversos métodos y horarios de participación, y proporcionar información en términos simples y fáciles de entender.

## Apéndice C: 12 visiones de la Ley de Planificación Estatal

La ley de Visiones de Planificación de Maryland de 2009 creó 12 visiones que reflejan la aspiración continua del estado de desarrollar e implementar políticas sólidas de crecimiento y desarrollo. Las visiones abordan: calidad de vida y sostenibilidad; participación pública; áreas de crecimiento; y diseño comunitario, infraestructura, transporte, vivienda, desarrollo económico, protección ambiental, conservación de recursos, administración y enfoques de implementación.

Los objetivos y las políticas de Thrive Montgomery 2050 (el Plan) son coherentes con estas 12 visiones y las respaldan de la siguiente manera:

### 1. Calidad de vida y sostenibilidad

Thrive Montgomery 2050 hace varias recomendaciones diseñadas para mejorar la calidad de vida de la diversa población del condado a través de una distribución equitativa de servicios y comodidades públicos; asequibilidad de viviendas; y mejor acceso a oportunidades económicas, educativas, sociales y recreativas. El Plan también pone un gran énfasis en la sostenibilidad y la protección de los recursos naturales sensibles del condado junto con la resiliencia ambiental para combatir los cambios climáticos.

### 2. Participación pública

El Plan propone hacer que el proceso actual de toma de decisiones sobre el uso y el desarrollo de la tierra sea más accesible e interesante para todos los residentes. Hace hincapié en la colaboración con organizaciones vecinales, grupos culturales, instituciones religiosas y otras organizaciones con profundas raíces en la comunidad.

### 3. Áreas de crecimiento

Thrive Montgomery 2050 propone que todo el crecimiento nuevo residencial y no residencial se ubique en centros de negocios y de población existentes y planificados cerca del transporte existente y planificado, como las estaciones de trenes del Metro y los corredores de transporte rápido en autobús (bus rapid transit, BRT). Todos estos lugares se encuentran dentro de las [áreas de financiamiento prioritario](#)<sup>19</sup> del condado.

### 4. Diseño de la comunidad

El Plan enfatiza la importancia de la creación de espacios a través de un buen diseño para crear comunidades completas que fomenten lugares atractivos y encantadores, fomenten el compromiso social, construyan un sentido de comunidad más fuerte y creen valor social y económico.

### 5. Infraestructura

El Plan concentra todo el crecimiento futuro en lugares accesibles por el transporte con capacidad de infraestructura adecuada para respaldar el crecimiento actual y planificado de manera eficiente, sostenible y equitativa. Recomienda el apoyo continuo de la agricultura y la retención y mejora de bosques, arroyos y otros recursos ambientales en la Reserva Agrícola del condado.

---

<sup>19</sup> <https://planning.maryland.gov/Pages/OurProducts/pfamap.aspx>

**6. Transporte**

Un sistema de transporte seguro, eficiente y multimodal con el transporte como el modo predominante de viajar es clave para crear un lugar económicamente resiliente, equitativo y sostenible en los próximos 30 años. El Plan hace hincapié en caminar, andar en bicicleta y otros modos de desplazamiento no automotores con énfasis en mover personas en lugar de vehículos. Reducir la cantidad de viajes vehiculares también es una estrategia crítica para cumplir con el objetivo del condado de eliminar las emisiones de gases de efecto invernadero para el 2035.

**7. Vivienda**

El Plan hace hincapié en la necesidad de producir más viviendas de todos los tipos y tamaños, especialmente cerca del transporte público, para una variedad de ingresos a fin de lidiar con la crisis de la asequibilidad de la vivienda. Se recomienda una gama de mecanismos, como la rezonificación de algunas áreas unifamiliares cerca del tránsito y técnicas innovadoras de financiamiento y construcción para aumentar las opciones de vivienda para una población diversa y envejecida.

**8. Desarrollo económico**

Una economía saludable y resistente es uno de los tres pilares de Thrive Montgomery 2050. El Plan recomienda aprovechar los activos del condado, como nuestra fuerza laboral altamente educada, el sector educativo y federal relacionado con la salud y la investigación, y la fortaleza de la región de Washington, DC para atraer una variedad de empleos muy bien remunerados al condado.

**9. Protección ambiental**

La resiliencia ambiental también es uno de los tres pilares del Plan. Continuar protegiendo los recursos naturales del condado y desarrollando nuevas estrategias para aumentar la sostenibilidad y combatir el cambio climático es fundamental para la visión del Plan de un condado próspero y saludable.

**10. Conservación de recursos**

Varias de las recomendaciones del Plan, incluidas las comunidades completas, el desarrollo compacto, el nuevo crecimiento cerca del transporte, la reducción de los viajes vehiculares y la energía limpia, ayudarán a proteger y conservar las vías fluviales, los bosques, las áreas agrícolas, los espacios abiertos y otros recursos naturales del condado.

**11. Administración**

Thrive Montgomery 2050 establece una visión y proporciona una orientación de políticas de panorama general para ser implementada por numerosas entidades públicas y privadas. La implementación exitosa del Plan requerirá el apoyo y el compromiso sostenidos de agencias gubernamentales, socios regionales, entidades comerciales, organizaciones comunitarias y residentes.

**12. Implementación**

El Plan proporciona orientación para la implementación, incluida una lista de acciones a corto, mediano y largo plazo, y qué agencias es probable que lideren la implementación de las recomendaciones del Plan. Muchas de las recomendaciones del Plan requieren planes y estudios adicionales para crear elementos procesables en los próximos cinco a 10 años. El Plan también proporciona orientación sobre el desarrollo de un conjunto de métricas para evaluar el progreso del Plan en el futuro.

## Apéndice D: Glosario

**Unidad de vivienda accesoria (Accessory Dwelling Unit, ADU):** Una unidad residencial en el mismo lote que una vivienda unifamiliar existente y utilizada como un centro de vida completo e independiente con provisiones para cocinar, comer, higiene y dormir. Puede estar dentro de la estructura principal de la casa, ser una adición a la estructura principal o ser una estructura separada en el mismo lote.

**Plan de gestión de acceso:** Conjunto integral de políticas y pautas para definir los estándares de diseño para el acceso a todas las carreteras del condado, incluido el acceso desde entradas residenciales y comerciales, y desde calles residenciales hasta calles arteriales de mayor volumen.

**Transporte activo:** Formas de transporte no automotor, como caminar, andar en bicicleta y rodar en silla de ruedas.

**Promoción Afirmativa de la Equidad de Vivienda:** El requisito legal (implementado en el 2015) de que las agencias federales y los beneficiarios federales profundicen en los propósitos de la Ley Federal de Vivienda Justa era la “Promoción Afirmativa de la Equidad de Vivienda”. Conforme a la regla, cualquier jurisdicción que reciba dinero del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. debe analizar su ocupación de vivienda por raza, discapacidad, situación familiar, situación económica, dominio del inglés y otras categorías. Luego, la jurisdicción debe analizar los factores que contribuyen a cualquier barrera prohibitiva en la vivienda y formular un plan para remediar los impedimentos. Se suspendió en el 2018 y se disolvió en 2020.

**Vivienda asequible:** Vivienda construida en virtud de una regulación gubernamental o un acuerdo vinculante que requiere que la unidad sea asequible para los hogares en o por debajo de la elegibilidad de ingresos requerida. Los requisitos de ingresos de una unidad de vivienda de precio moderado (moderately-priced dwelling unit, MPDU) son generalmente el 65% del ingreso promedio del área (area median income, AMI) para apartamentos con jardín, y el 70% (AMI) para apartamentos de gran altura.

**Reserva Agrícola:** Un área designada del condado de Montgomery planificada y zonificada principalmente para usos agrícolas que incluye la mayoría de las granjas en funcionamiento restantes del condado y otros usos de tierras no agrícolas.

**Vivienda accesible:** La capacidad de los hogares de diversos ingresos y tamaños de obtener viviendas adecuadas para sus necesidades y asequibles para ellos. La idea de que existe una variedad de opciones de vivienda (tipo, tamaño, antigüedad, costo) en el mercado local está implícita en la accesibilidad.

**Ingreso promedio del área (area median income, AMI):** El punto medio de la distribución de ingresos de una región: la mitad de los hogares de una región ganan más que el promedio y la mitad ganan menos que el promedio. Para la política de vivienda, los umbrales de ingresos establecidos en relación con el ingreso promedio del área, como el 50% del ingreso promedio del área, identifican a los hogares elegibles para vivir en unidades de vivienda con restricción de ingresos y la asequibilidad de las unidades de vivienda para los hogares de bajos ingresos.

**Consejo de Artes y Humanidades del Condado de Montgomery:** Una organización sin fines de lucro 501(c)3 designada y una agencia no departamental del Gobierno del Condado de Montgomery. El Consejo de Artes y Humanidades del Condado de Montgomery, en asociación con la comunidad,

cultiva y apoya la excelencia en las artes y las humanidades, amplía el acceso a la expresión cultural y contribuye a la vitalidad económica en la región.

**Diseño biofílico:** La práctica de diseñar el entorno construido con un enfoque en conectar a las personas con la naturaleza. Vea más información en <https://www.metropolismag.com/architecture/what-is-and-is-not-biophilic-design/>

**Bulevar:** Una calzada dividida de múltiples carriles que transporta tránsito significativo y local, a menudo clasificado como una autopista o calzada arterial. El acceso directo a la calzada para empresas individuales es limitado. Las aceras son anchas para adaptarse a una actividad peatonal significativa. Los árboles callejeros y las medianas se plantan con árboles de sombra altos y en crecimiento.

**Programa de terminación de lote de construcción (Building Lot Termination, BLT):** Una herramienta de preservación de tierras de cultivo diseñada para preservar la tierra agrícola al reducir la fragmentación resultante del desarrollo residencial en la Reserva Agrícola. Una servidumbre de BLT restringe los usos residenciales, comerciales, industriales y otros usos no agrícolas en una propiedad determinada.

**Entorno construido:** Cualquier edificio, estructura u otra intervención artificial que altere el paisaje natural con el fin de servir o contemplar la actividad o necesidad humana. Incluye ciudades, edificios, espacios urbanos, infraestructura, carreteras, parques y cualquier característica auxiliar que sirva a estas estructuras.

**Transporte rápido en autobús (Bus rapid transit, BRT):** Un sistema de transporte de vía fija en el que los autobuses operan en carriles dedicados, ya sea físicamente o a través de señalización y marcado, distinto de los carriles de uso general utilizados por los automóviles. Los sistemas de BRT también suelen incluir sistemas de cobro de tarifas fuera de bordo y sistemas avanzados de información de tránsito. Las rutas de BRT planificadas en el condado de Montgomery incluyen: Corridor Cities Transitway, Georgia Ave, MD 355, New Hampshire Ave, North Bethesda Transitway, Randolph Road, University Boulevard, Route 29 y Veirs Mill Road.

**Programa de mejoras de capital (Capital Improvements Program, CIP):** Una declaración integral de seis años de los objetivos con estimaciones de costos y programas de construcción propuestos para proyectos y programas de capital para todas las agencias para las cuales el condado establece tasas impositivas o aprueba presupuestos o programas. El presupuesto de capital y el CIP cubren mayores inversiones a largo plazo en instalaciones e infraestructura, o proyectos de capital. Entre los ejemplos se incluyen la construcción de escuelas públicas, el mantenimiento de calles y las mejoras en los parques. Estas inversiones a menudo tardan años en construirse, y sus costos pueden distribuirse con el tiempo. El Ejecutivo del Condado presenta el CIP propuesto del Condado de Montgomery al Consejo del Condado cada dos años y, por lo general, se presenta una enmienda general en los años no consecutivos.

**Huella de carbono:** La cantidad de dióxido de carbono y otros compuestos de carbono emitidos debido al consumo de combustibles fósiles por parte de una persona en particular, un grupo poblacional, un producto o una industria.

**Confinamiento del carbono:** Proceso natural o artificial mediante el cual se elimina el dióxido de carbono de la atmósfera y se mantiene en forma sólida o líquida.

**Desarrollo orientado a automóviles o usos de la tierra:** Desarrollo o usos de la tierra diseñados para atraer a los usuarios que llegan en automóvil.

**Distritos comerciales centrales (Central Business District, CBD):** El condado de Montgomery tiene cuatro áreas designadas en el código del condado como distritos comerciales centrales: Bethesda, Friendship Heights, Silver Spring y Wheaton. También se los conoce como centros de la ciudad o centros comerciales.

**Capacidad cívica:** La capacidad de las personas en una democracia para convertirse en ciudadanos activos y trabajar juntos para resolver problemas colectivos y de las comunidades para alentar dicha participación en sus miembros.

**Plan de Acción Climática:** En julio de 2019, el condado de Montgomery lanzó un proceso de planificación para desarrollar acciones y estrategias priorizadas para cumplir con los objetivos de reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero del condado. El condado tiene la intención de finalizar un [Plan de acción y resiliencia climática](#) para principios de 2021 como una hoja de ruta para lograr cero emisiones y recomendaciones para adaptarse a un clima cambiante.

**Cambio climático:** Un cambio en los patrones climáticos globales o regionales. En particular, un cambio aparente desde mediados hasta finales del siglo XX en adelante y atribuido en gran medida a los niveles aumentados de dióxido de carbono atmosférico producido por el uso de combustibles fósiles.

**Positivo para el clima:** Positivo para el clima significa ir más allá de lograr emisiones de energía neta cero y eliminar el dióxido de carbono adicional de la atmósfera.

**Vivienda conjunta:** Viviendas semicomunales que constan de un grupo de casas privadas y un espacio comunitario compartido (como instalaciones de cocina o lavandería).

**Ubicación conjunta:** Ubicar más de una instalación pública en un solo lugar. Por ejemplo, ubicar una biblioteca y un parque en la misma propiedad o uno al lado del otro.

**Centros comerciales:** Una amplia agrupación de áreas de alta actividad comercial con una concentración de empleos, venta minorista, vivienda, transporte y otros usos auxiliares y servicios de apoyo. Incluye distritos comerciales centrales, centros de la ciudad y zonas céntricas.

**Forma compacta de desarrollo:** Usar una huella más pequeña de edificios y colocarlos cerca para reducir la distancia de caminata, ciclismo o conducción, y para reducir las superficies duras impermeables. Según *Growing Cooler, The Evidence on Urban Development and Climate Change* (Enfriamiento creciente, la evidencia sobre el desarrollo urbano y el cambio climático), el término “desarrollo compacto” no implica densidad alta o incluso densidad alta uniforme, sino densidades “mezcladas” promedio más altas. El desarrollo compacto también presenta una mezcla de usos de la tierra, el desarrollo de una población sólida y centros de empleo, la interconexión de calles y el diseño de estructuras y espacios a escala humana”.<sup>20</sup>

**Comunidades de color:** Comunidades que están predominantemente compuestas por personas no blancas.

---

<sup>20</sup> Enfriamiento creciente, evidencia sobre el desarrollo urbano y el cambio climático, 2008  
Por [Reid Ewing](#), por [Keith Bartholomew](#), por [Steve Winkelman](#), por [Jerry Walters](#), por [Don Chen](#)  
<https://www.smartgrowthamerica.org/app/legacy/documents/growingcoolerCH1.pdf>

**Áreas de énfasis de equidad comunitaria (Community Equity Emphasis Area, CEEA):** El Departamento de Planificación del Condado de Montgomery identifica las CEEA como concentraciones de hogares de bajos ingresos, raza y origen étnico, y habilidades limitadas en inglés. El análisis del acceso de las CEEA a las oportunidades y recursos, por ejemplo, empleo, transporte, educación, determinantes sociales de comunidades saludables y servicios gubernamentales, informará la forma en que se abordan los problemas de equidad racial y justicia social al desarrollar planes maestros y como guía para que el Departamento de Parques priorice los proyectos de mejoras de capital.

**Fideicomiso comunitario de tierras:** Un mecanismo de propiedad de vivienda que se utiliza para garantizar la asequibilidad de la vivienda a largo plazo. El fideicomiso adquiere tierras y mantiene la propiedad de ellas de forma permanente. El fideicomiso entra en un arrendamiento renovable a largo plazo con posibles propietarios de vivienda en lugar de una venta tradicional. Cuando se vende la propiedad, el propietario de la vivienda gana solo una parte del aumento del valor de la propiedad. El resto es conservado por el fideicomiso, preservando la asequibilidad para futuras familias de ingresos bajos a moderados.

**Concentración de pobreza:** Vecindarios donde una alta proporción de residentes viven por debajo del umbral de pobreza federal.

**Uso condicional:** Un uso condicional es la concesión de un uso específico que no está permitido sin restricción en la zona donde se encuentra. La solicitud de uso condicional es procesada por el inspector de audiencia. Antes de octubre de 2014, estos casos se conocían como excepciones especiales y son enmendados por la Junta de Apelaciones.

**Precios por congestión:** Los precios por congestión (también denominados precios por descongestión) son un mecanismo para reducir la congestión de tránsito al cobrar una tarifa por vehículos que ingresan a un área determinada, generalmente un centro comercial, durante las horas pico. Además de reducir el tránsito mediante el cambio de parte del tránsito a horas no pico, también ayuda a mejorar la calidad del aire y otros modos de desplazamiento, como caminar y andar en bicicleta.

**Conectividad:** La cantidad de maneras y variedad de opciones para llegar a múltiples destinos. Existen diversas maneras de definir la conectividad para fines de uso de la tierra. Por ejemplo, las subdivisiones con calles sin salida pueden tener mala conectividad con los usos de la tierra circundante. Un destino puede no estar tan lejos por la distancia, sino por el tiempo de desplazamiento. Un patrón de calles de red a menudo proporciona más opciones para conectarse con destinos dentro o fuera de un vecindario o centro comercial y, por lo tanto, tiene una mejor conectividad. La conectividad también implica formas no físicas (teléfono, Internet, redes sociales, etc.) para conectarse con otros.

**Vivienda cooperativa:** Una alternativa al método tradicional de ser propietario de una vivienda. En las viviendas cooperativas, los residentes son propietarios de una parte de una corporación que posee y administra el edificio.

**Terreno restringido:** Aproximadamente el 85% del área de tierra del condado está limitado por factores ambientales y artificiales, lo que deja solo un 15% de tierra disponible para adaptarse al crecimiento. Consulte el [Informe de problemas](#) para obtener una descripción completa de las limitaciones ambientales y causadas por el hombre.

**Corredor:** Un área ininterrumpida de tierras desarrolladas o no desarrolladas paralelas a una ruta de transporte (como una calle, autopista o ferrocarril) o la tierra dentro de un cuarto de milla de ambos

lados de las instalaciones de transporte de alto volumen designadas, como carreteras arteriales. Si la instalación de transporte designada es una autopista de acceso limitado, el corredor se extiende un cuarto de milla desde los enlaces de carreteras. Los corredores de transporte rápido en autobús (BRT) incluyen: Corridor Cities Transitway, Georgia Ave, MD 355, New Hampshire Ave, North Bethesda Transitway, Randolph Road, University Boulevard, Route 29 y Veirs Mill Road

**Hogares sobrecargados de costos:** Un hogar que gasta el 30% o más de sus ingresos en costos de vivienda.

**Iniciativa de cielos oscuros:** Un movimiento iniciado por astrónomos profesionales y aficionados para reducir la contaminación lumínica nocturna, que se asocia con impactos en la salud y la vida silvestre humana, energía desperdiciada, contribución a los cambios climáticos y limitación de nuestro disfrute del cielo nocturno.

**Densidad:** Una medida de la cantidad de desarrollo en una propiedad. La densidad a menudo se expresa como la cantidad de unidades residenciales por acre de terreno (u otra unidad de medida), o la cantidad total de pies cuadrados residenciales o comerciales en una propiedad. Cuando se expresa como la relación entre los pies cuadrados residenciales o comerciales, y los pies cuadrados del área de lote, se denomina relación de superficie (Floor Area Ratio, FAR).

**Pautas de diseño:** Conjunto de pautas destinadas a influir en el diseño de edificios, paisajes y otras partes del entorno construido para lograr un nivel deseado de calidad para el entorno físico. Por lo general, incluyen declaraciones de intención y objetivos respaldados por ilustraciones gráficas.

**Impuestos sobre la propiedad con tasa diferencial o dividida:** Los impuestos sobre la propiedad con tasa diferencial o dividida se aplican a una tasa más alta que los edificios u otras mejoras en el terreno.

**Alfabetización digital:** La capacidad de usar tecnologías de la información y comunicación para encontrar, evaluar, crear y comunicar información, lo que requiere habilidades cognitivas y técnicas.

**Comunidades o poblaciones en desventaja:** Lugares que se ven más afectados por las cargas económicas, de salud y ambientales, incluidos los bajos ingresos, la pobreza, el alto desempleo, la falta de acceso a empleos y educación de calidad, y el aumento del riesgo de problemas de salud.

**Centro de la ciudad:** Los centros son las áreas de mayor densidad del condado de Montgomery, incluidos los distritos comerciales centrales y los centros urbanos. Se prevé que tengan un desarrollo denso y orientado al transporte y una red de calles transitables (existente o planificada). Estas áreas se prevén para compartir varias de las siguientes características: se identifican como distritos comerciales centrales y/o centros de empleo principales; niveles muy altos de actividad peatonal y ciclista existente o anticipada; niveles muy altos de servicio de transporte; red de calles con altos niveles de conectividad; fachada continua del edificio a lo largo de las calles, con cortes de cordón mínimos; y mayormente estacionamiento subterráneo o estructurado.

**Dúplex:** Estructura residencial que generalmente se asemeja a una sola unidad de vivienda, pero que contiene dos unidades de vivienda. Puede disponerse como dos unidades una junto a la otra que comparten una pared común, o una unidad por encima de la otra.

**Servidumbres:** En el estado de Maryland, una servidumbre le otorga a su titular un derecho de uso sobre la tierra de otro y surge por concesión expresa o implicación. Las servidumbres se otorgan por una variedad de razones. Algunos ejemplos de tipos comunes de servidumbres incluyen servidumbres

de paso, servidumbres de servicios públicos, servidumbres de drenaje, servidumbres de conservación, servidumbres solares, servidumbres de alcantarillado y servidumbres de entrada para automóviles.

La mayoría de las servidumbres son afirmativas, lo que significa que el titular de la servidumbre puede usar la propiedad de otra persona para un propósito específico. Algunas servidumbres son negativas; las servidumbres negativas prohíben a un propietario de tierras usar su propiedad para determinados fines o de determinadas maneras. Las servidumbres de conservación son generalmente servidumbres negativas.

**Centros de empleo:** Áreas con una alta concentración de trabajos.

**Justicia ambiental:** Según la Agencia de Protección Ambiental de los EE. UU., “la justicia ambiental es el trato justo y la participación significativa de todas las personas, independientemente de la raza, el color, la nacionalidad o los ingresos, con respecto al desarrollo, la implementación y el cumplimiento de las leyes, reglamentaciones y políticas ambientales. Este objetivo se logrará cuando todos disfruten del mismo grado de protección contra los peligros ambientales y de salud; y el mismo acceso al proceso de toma de decisiones para tener un entorno saludable en el que vivir, aprender y trabajar”.

**Equidad:** Planificación de Montgomery define la equidad como una inclusión imparcial y justa en una sociedad donde todos pueden participar y prosperar. El objetivo de la equidad debe ser crear condiciones que permitan que todos alcancen su máximo potencial. La equidad y la igualdad a menudo se confunden, pero la igualdad solo logra equidad si todos comienzan desde el mismo lugar y necesitan la misma ayuda. La igualdad puede definirse como tratar a cada persona de la misma manera, independientemente de sus necesidades y requisitos. Este Plan enfatiza la equidad en lugar de tratar a todos por igual. (Consulte también: equidad racial y justicia social).

**Carriles de transporte exclusivos:** Parte de la calle designada por carteles y marcas para el uso preferencial o exclusivo de vehículos de tránsito, que a veces permiten el uso limitado de otros vehículos.

**Ley de Vivienda Justa:** La Ley de Vivienda Justa protege a las personas de la discriminación cuando alquilan o compran una vivienda, obtienen una hipoteca, buscan asistencia para la vivienda o participan en otras actividades relacionadas con la vivienda. [Se aplican protecciones adicionales](#) a las viviendas con asistencia federal.

[https://www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/fair\\_housing\\_act\\_overview#\\_The\\_Fair\\_Housing](https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/fair_housing_act_overview#_The_Fair_Housing)

**Primera milla/última milla:** Viajar en transporte público, generalmente en tren o autobús, comienza y termina con caminar, andar en bicicleta o ir en automóvil a la estación de transporte. La falta de opciones sencillas para cubrir esta primera y última parte del viaje en general puede desalentar a las personas a usar el transporte público. En términos de transporte, esto se conoce como el problema de la primera milla/última milla.

**Zona flotante:** Zona utilizada para un propósito designado cuya ubicación no está fijada por el plan maestro de área que especifica las designaciones de zonificación para todas las propiedades dentro de su límite. Una zona flotante se aplica a una propiedad como parte de un proceso de enmienda de mapa local.

**Relación de superficie (Floor Area Ratio, FAR):** La relación de la superficie bruta de un edificio con respecto al área del lote en el que se encuentra. El estacionamiento y el espacio no alquilable del edificio generalmente están excluidos del cálculo. Por ejemplo, un edificio con una superficie bruta de 43,560 pies cuadrados en un lote de un acre tendría una FAR de 1.0.

**Plan maestro funcional:** Un plan maestro que aborda un sistema de todo el condado, como la circulación o la infraestructura ecológica, o una política, como la conservación agrícola o la vivienda. Un plan maestro funcional modifica el Plan general, pero no hace recomendaciones de uso de la tierra o de zonificación.

**Carriles de uso general:** Carriles de tránsito que están abiertos al uso de todos los vehículos privados, así como vehículos de transporte público, como autobuses.

**Infraestructura ecológica:** La red interconectada de áreas naturales (bosques, llanuras aluviales a 100 años, humedales, praderas, arroyos y sus reservas) y parques de conservación que conservan los ecosistemas naturales.

**Corredores ecológicos:** Parques del valle de arroyos que generalmente tienen senderos que conectan diferentes partes del condado.

**Desarrollo de terrenos no urbanizados:** Desarrollo en tierras no desarrolladas o tierras utilizadas previamente para agricultura o que se dejan para evolucionar naturalmente.

**Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI):** Según la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos, los gases de efecto invernadero atrapan el calor en la atmósfera. Estos incluyen:

- “Dióxido de carbono, que ingresa a la atmósfera a través de combustibles fósiles en combustión (carbón, gas natural y petróleo), desechos sólidos, árboles y otros materiales biológicos, y también como resultado de ciertas reacciones químicas (p. ej., fabricación de cemento).
- Metano, que se emite durante la producción y el transporte de carbón, gas natural y petróleo. Las emisiones de metano también son el resultado del ganado y otras prácticas agrícolas y de la descomposición de los desechos orgánicos en los vertederos municipales de desechos sólidos.
- Óxido nitroso, que se emite durante actividades agrícolas e industriales, combustión de combustibles fósiles y desechos sólidos, así como durante el tratamiento de aguas residuales.
- Gases fluorados, que son gases de efecto invernadero sintéticos y potentes que se emiten a partir de una variedad de procesos industriales. Estos gases generalmente se emiten en cantidades más pequeñas, pero como son gases de efecto invernadero potentes, a veces se los denomina gases de alto potencial de calentamiento global”.

**Política de crecimiento:** Conjunto de reglas y pautas para gestionar el crecimiento mientras se coordina el momento del desarrollo privado con la disponibilidad de servicios públicos e infraestructura. En el condado de Montgomery, se denomina la Política de representación de subdivisiones. Adoptada por el Consejo del Condado de Montgomery anualmente, implementa la Ordenanza de Instalaciones Públicas Adecuadas a través de criterios y orientación para establecer la capacidad de desarrollo para cada área de política del condado.

**Salud en todas las políticas (Health in All Policies, HiAP):** Un enfoque colaborativo que integra y articula las consideraciones de salud en la elaboración de políticas en todas las agencias del condado para mejorar la salud de todas las comunidades y personas. HiAP reconoce que la salud es creada por

una multitud de factores más allá de la atención médica y, en muchos casos, más allá del alcance de las actividades de salud pública tradicionales.

**Programa de vales de elección de vivienda:** El Programa de vales de elección de vivienda federal, anteriormente conocido como la “Sección 8”, proporciona asistencia para hogares de muy bajos ingresos (individuales o familiares), ancianos y discapacitados para pagar viviendas decentes, seguras e higiénicas en el mercado privado.

**Iniciativa de Vivienda Primero:** Un programa nacional que ofrece viviendas asequibles y permanentes lo más rápido posible para personas y familias que no tienen hogar, y que luego brinda los servicios de apoyo y las conexiones con los apoyos comunitarios que las personas necesitan para conservar su vivienda y evitar volver a la situación de no tener hogar.

**Fondo de Iniciativa de Vivienda (Housing Initiative Fund, HIF):** Administrado por el Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios del condado de Montgomery, el fondo ofrece préstamos a la Comisión de Oportunidades de Vivienda (Housing Opportunities Commission, HOC), desarrolladores sin fines de lucro, propietarios de propiedades de alquiler con experiencia y desarrolladores con fines de lucro para construir nuevas unidades de vivienda, renovar desarrollos de viviendas multifamiliares deterioradas, preservar viviendas asequibles existentes y proporcionar viviendas para personas con discapacidades. El fondo recibe ingresos de una variedad de fuentes que incluyen pagos de préstamos e ingresos por impuestos sobre la propiedad.

**Comisión de Oportunidades de Vivienda (Housing Opportunities Commission, HOC):** La HOC del Condado de Montgomery es la autoridad de vivienda del condado. La HOC está autorizada a adquirir, poseer, arrendar y operar viviendas; a proporcionar la construcción o renovación de la vivienda; a obtener asistencia financiera de cualquier fuente pública o privada para ayudar en las actividades de vivienda; y a coordinar servicios sociales, servicios para residentes y guardería.

**Superficies impermeables:** Cualquier superficie que evite o impida significativamente la infiltración de agua en el suelo subyacente, incluyendo cualquier estructura, edificio, patio, carretera, acera, entrada de vehículos, superficie de estacionamiento, grava compactada, pavimento, asfalto, concreto, piedra, ladrillo, azulejo, piscina o césped artificial.

**Promedios de ingresos:** Los promedios de ingresos permiten que los propietarios elijan servir a los hogares con ingresos variados siempre que el nivel de ingreso/alquiler promedio en el proyecto permanezca en un límite de ingreso promedio del área establecido o por debajo de este.

**Infraestructura:** Las instalaciones construidas, generalmente financiadas con fondos públicos, requeridas para satisfacer las necesidades operativas y de desarrollo de una comunidad. La infraestructura incluye carreteras, sistemas de suministro de agua y alcantarillado, escuelas, instalaciones de atención médica, bibliotecas, parques y recreación, y otros servicios públicos.

**Comercio minorista internacional:** El comercio minorista internacional se refiere a tiendas y restaurantes que ofrecen productos y servicios tradicionales generalmente asociados con países fuera de los Estados Unidos, a menudo dirigidos a comunidades de inmigrantes.

**Uso de la tierra:** El uso de cualquier trozo de tierra a través de edificios o tierras abiertas para actividades que incluyen viviendas; comercio minorista; comercio; fabricación; carreteras; estacionamiento; parques y recreación; y usos institucionales, como escuelas, atención médica y todas las demás actividades humanas.

**Plan de uso de la tierra:** El elemento de uso de la tierra de un plan general, maestro, sectorial o funcional aprobado y adoptado.

**Captura de valor de tierra (Land value capture, LVC):** Método de financiamiento de mejoras de infraestructura basado en la recuperación total o parcial del aumento en el valor de la propiedad generado por la inversión en infraestructura pública. La LVC puede ayudar a mitigar los desafíos a los que se enfrentan las ciudades para obtener financiamiento público, al mismo tiempo que proporciona beneficios a los socios del sector privado.

**Impuesto sobre el valor de tierra (Land value tax, LVT):** Un método de evaluación de impuestos sobre la propiedad que solo considera el valor de la tierra en sí y las mejoras relacionadas, y no las estructuras construidas en la tierra.

**Enmienda de mapa local (Local map amendment, LMA):** Una enmienda de mapa local es una rezonificación solicitada para una parcela de terreno en particular por el propietario o un comprador por contrato.

**Crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos (Low-Income Housing Tax Credit, LIHTC):** Programa federal creado por la Ley de Reforma Fiscal de 1986 que subsidia la adquisición, construcción y rehabilitación de viviendas de alquiler asequibles para inquilinos de ingresos bajos y moderados.

**Referencia obligatoria:** La ley del estado de Maryland y el proceso de revisión que requiere que todas las agencias y servicios públicos de los condados, estatales y federales remitan cualquier cambio/mejora en el uso de la tierra y proyectos de infraestructura en los condados de Montgomery y Prince George's al M-NCPPC para la revisión y aprobación de asesoramiento.

**Planes maestros:** Los planes maestros (o planes maestros de área o planes sectoriales) son documentos de planificación a largo plazo que proporcionan recomendaciones detalladas y específicas de uso de la tierra y zonificación para un lugar o geografía específicos del condado. También abordan el transporte, el entorno natural, el diseño urbano, los recursos históricos, las instalaciones públicas y las técnicas de implementación. Todos los planes maestros son enmiendas al Plan general.

**Madera masiva:** Construcción especializada en madera utilizando productos de madera de ingeniería creados a través de laminación y compresión de múltiples capas para crear paneles sólidos de madera que se utilizan como elementos estructurales para enmarcar las paredes, los pisos y techos de un edificio.

**Consejo Metropolitano de Gobiernos de Washington (Metropolitan-Washington Council of Governments, MWCOG):** La organización de planificación regional del área de Washington, DC, compuesta por gobiernos locales y sus funcionarios de gobierno. El MWCOG se desempeña como la organización de planificación regional para el área metropolitana de Washington, trabajando hacia soluciones a problemas regionales, como el crecimiento, el transporte, la vivienda, la contaminación del aire, el suministro de agua, la calidad del agua, el desarrollo económico y el ruido.

**Micromovilidad:** Vehículos personales que pueden transportar uno o dos pasajeros, como bicicletas, bicicletas eléctricas y una variedad de scooters.

**Microtránsito:** Un servicio de transporte habilitado por tecnología, operado de manera privada o pública, que generalmente utiliza furgonetas o autobuses de transporte de varios pasajeros o agrupados para proporcionar servicios a pedido o de horario fijo con enrutamiento dinámico o fijo.

**Viviendas intermedias:** El término “viviendas intermedias” abarca una variedad de tipos de viviendas que varían desde densidades bajas a medias, como dúplex; tríplex; cuádruplex, unidades para vivir y trabajar; y viviendas agrupadas, como casas adosadas, patios y edificios de apartamentos más pequeños. Estos tipos de edificios eran comunes durante la era previa a la Segunda Guerra Mundial, pero en gran medida desaparecieron en las últimas décadas cuando las viviendas unifamiliares y los grandes desarrollos residenciales multifamiliares se convirtieron en la norma.

**Viviendas de ingresos mixtos:** Unidades de vivienda asequibles para una amplia gama de niveles de ingresos.

**Desarrollo de uso mixto:** Un desarrollo que generalmente contiene usos residenciales y comerciales en el mismo edificio o dentro de un área pequeña. Por ejemplo, un edificio residencial con tiendas minoristas en la planta baja es un típico desarrollo de uso mixto.

**Unidad de vivienda de precio moderado (Moderately Priced Dwelling Unit, MPDU):** El programa de zonificación de inclusión del condado de Montgomery que requiere que un mínimo del 12.5-15% de nuevas unidades en un desarrollo sean asequibles para los hogares que ganan hasta el 65% del ingreso promedio del área para apartamentos estilo jardín y hasta un 70% para apartamentos de gran altura.

**Construcción modular:** Un método de construcción que implica construir secciones lejos del sitio de construcción y luego entregarlas al sitio previsto para ensamblar.

**Ordenanza de Zonificación del Condado de Montgomery:** Capítulo 59 del Código del Condado de Montgomery, que contiene los controles de zonificación para regular el uso y desarrollo de todas las propiedades privadas en el condado. Generalmente define los usos permitidos, el área máxima del piso del edificio o la cantidad máxima de unidades permitidas en cada propiedad, y las alturas máximas del edificio, los retranqueos mínimos, el espacio abierto y otros requisitos para dar forma a todos los edificios y las mejoras relacionadas.

**Transporte multimodal:** Diversos medios de transporte, incluidos caminar, andar en bicicleta, silla de ruedas, automóvil, transporte público y micromovilidad.

**Vivienda multifamiliar:** Un edificio que contiene tres o más unidades de vivienda en un solo lote.

**Vivienda multigeneracional:** Unidades de vivienda con más de dos generaciones viviendo bajo el mismo techo. Muchos investigadores también incluyen hogares con un abuelo y al menos una generación más.

**Comisión Nacional de Planificación de la Capital (National Capital Planning Commission, NCPC):** La agencia central de planificación del gobierno federal para la Región de la Capital Nacional. Mediante la planificación, la formulación de políticas y la revisión de proyectos, la NCPC protege y promueve el interés del gobierno federal en el desarrollo de la región.

**Distritos culturales naturales (Naturally occurring cultural district, NOCD):** “Un NOCD (por falta de un mejor término) apoya los activos culturales existentes del vecindario en lugar de imponer instituciones artísticas en algún lugar nuevo. Los distritos culturales tradicionales a menudo se utilizan como una herramienta promocional para importar visitantes a un distrito comercial o de compras en el centro y generalmente se centran en grandes instituciones”.

**Nodos:** Lugares donde se reúnen las personas y las rutas de transporte.

**Modos de desplazamiento/opciones de transporte no automotores:** Caminar, andar en bicicleta, andar en silla de ruedas y andar en monopatín.

**Producción, distribución y reparación (Production, distribution, and repair, PDR):** Empresa involucrada en la fabricación, distribución y reparación de productos.

**Espacio público abierto:** Tierras abiertas que son accesibles para el uso público y para disfrutar, generalmente como parques, plazas, áreas de paisajes y servicios recreativos. El espacio público abierto incluye:

- Espacio abierto privado reservado para uso público general como resultado de las regulaciones de zonificación y subdivisión, o propiedad de asociaciones de propietarios para el uso de residentes en una subdivisión o
- tierra pública dedicada al uso público.

**Sistema de clasificación de parques:** Para fines de elaboración de presupuestos y planificación, los parques del M-NCPPC se clasifican en diferentes tipos según, en parte, el área de servicio de cada parque, su tamaño físico, características naturales y el tipo de instalaciones que contiene. Los parques del condado de Montgomery se clasifican en dos categorías amplias: parques en todo el condado y parques de uso comunitario. Hay varios tipos de parques en cada categoría.

**Distritos de estacionamiento (Parking Lot District, PLD):** Áreas designadas en Bethesda, Silver Spring, Wheaton y Montgomery Hills donde las empresas tienen la opción de pagar una tarifa en lugar de proporcionar el estacionamiento fuera de la calle mínimo requerido por la Ordenanza de Zonificación en su propiedad. Los fondos son administrados por el Departamento de Transporte del Condado de Montgomery y se utilizan para proporcionar estacionamiento público.

**Pago en lugar de impuestos (Payment in Lieu of Taxes, PILOT):** Los PILOT permiten que los gobiernos locales, cuando lo autoricen las leyes estatales, reciban pagos negociados en lugar de los impuestos de los distritos especiales y de bienes raíces correspondientes durante un determinado período de tiempo. La intención es ayudar a reducir el costo de desarrollo a cambio de un compromiso de un desarrollador para proporcionar un beneficio público, como viviendas asequibles para residentes de bajos ingresos.

<https://www3.montgomerycountymd.gov/311/Solutions.aspx?SolutionId=1-5JQAZZ>

**Viviendas prefabricadas:** Unidades de vivienda que se fabrican total o parcialmente fuera del sitio y luego se envían y ensamblan en el sitio.

**Espacio público:** Área abierta o espacio de construcción disponible para el uso y disfrute del público.

**Ámbito público:** Cualquier espacio abierto o entorno construido que esté abierto al público para su acceso y disfrute. Generalmente, el ámbito público incluye carreteras, aceras, paisajes urbanos y espacios públicos. Una definición ampliada del ámbito público incluye todo lo que es visible desde un espacio público. Por ejemplo, las fachadas de edificios privados que bordean las calles o rodean una plaza pública son parte de la experiencia de caminar por la calle o la plaza. Un cartel de neón en un edificio privado se convierte en parte de la percepción del espacio general.

**Asociación público-privada:** Un acuerdo cooperativo entre al menos una entidad del sector público y una entidad del sector privado para llevar a cabo un proyecto o iniciativa.

**Purple Line:** Una línea de transporte rápido de 16 millas que se extiende desde Bethesda, MD, (condado de Montgomery) hasta New Carrollton, MD (condado de Prince George's). La Purple Line se conectará directamente con las líneas roja, verde y naranja del Metrorail.

**Cuádruplex:** Una estructura residencial que contiene cuatro unidades de vivienda.

**Raza:** Modelo social que divide artificialmente a las personas en grupos distintos en función de características como la apariencia física (incluido el color), el patrimonio ancestral, la afiliación cultural, la historia cultural, la clasificación étnica y las necesidades sociales, económicas y políticas de una sociedad en un período determinado. Esta definición se cita directamente del Proyecto de Ley 27-19 del condado de Montgomery (líneas 49-53).

**Equidad racial y justicia social:** Cambios en la política, la práctica y la asignación de los recursos del condado para que los modelos de raza o justicia social no predigan el éxito propio, al mismo tiempo que mejoran las oportunidades y los resultados para todas las personas. Esta definición se cita directamente del Proyecto de Ley 27-19 del condado de Montgomery (líneas 58-61).

**Tren o transporte ferroviario:** En el condado de Montgomery, el transporte ferroviario incluye Metrorail, la Purple Line y el servicio de trenes Maryland Area Regional Commuter (MARC).

**Impuesto de inscripción:** Un impuesto sobre el consumo impuesto por el estado de Maryland por el privilegio de registrar un instrumento en los Registros de tierras.

**Agricultura regenerativa:** La agricultura regenerativa es un sistema de principios y prácticas agrícolas que aumenta la biodiversidad, enriquece los suelos, mejora las cuencas hidrográficas y mejora los servicios del ecosistema. La agricultura regenerativa tiene como objetivo capturar carbono en el suelo y la biomasa aérea, revirtiendo las tendencias globales actuales de acumulación atmosférica. (Fuente: [www.regenerativeagriculturedefinition.com](http://www.regenerativeagriculturedefinition.com))

**Contrato de alquiler:** Un acuerdo entre propietarios de viviendas multifamiliares y el condado o los inquilinos existentes para ayudar en la preservación de unidades de viviendas asequibles en el condado. En muchos casos, los inquilinos y propietarios existentes celebran dicho contrato de manera voluntaria para abordar los detalles específicos de los futuros aumentos de alquiler. También son utilizados por desarrolladores de viviendas multifamiliares para abordar futuros aumentos de alquileres a través de un contrato regulatorio de alquiler.

**Derecho de preferencia:** El condado y/o la Comisión de Oportunidades de Vivienda tienen el derecho de igualar cualquier contrato de venta firmado por un tercero de buena fe para un edificio de alquiler existente en el condado.

**Derecho de paso:** El derecho legal, establecido por el uso o la concesión, de pasar por una ruta específica a través de terrenos o bienes pertenecientes a otra persona. En este documento, este término generalmente describe la tierra, generalmente controlada por el condado de Montgomery o el estado de Maryland, para carreteras y autopistas.

**Fondo de mitigación de riesgos:** Los fondos de mitigación de riesgos proporcionan garantías financieras a los arrendadores para abordar inquietudes y riesgos específicos, como daños a la propiedad, falta de pago de alquiler o costos de desalojo.

**Vivienda compartida:** Una unidad de vivienda de alquiler donde dos o más personas viven y comparten el alquiler, los servicios públicos y otros costos relacionados con la vivienda.

**Vecindarios unifamiliares:** Vecindarios que incluyen predominantemente casas unifamiliares independientes y/o adosadas. Estos vecindarios generalmente se encuentran en zonas que restringen otros tipos de vivienda o desarrollo.

**Vehículo o automóvil de ocupación individual:** Un vehículo de propiedad privada que transporta solo al conductor del vehículo, sin pasajeros.

**Ocupación de habitación individual (Single room occupancy, SRO):** Un edificio residencial diseñado para residentes con ingresos bajos o mínimos que alquilan pequeñas habitaciones individuales amuebladas en el edificio.

**Redes eléctricas inteligentes:** Una red de electricidad que permite un flujo bidireccional de electricidad y datos con tecnología de comunicaciones digitales que permite a los operadores de redes detectar, reaccionar y responder proactivamente a los cambios en el uso y otros problemas múltiples. Las redes inteligentes tienen capacidades de autorrecuperación y permiten a los clientes de electricidad convertirse en participantes activos.

**Crecimiento inteligente:** El crecimiento inteligente se refiere a una filosofía de planificación que enfatiza un patrón compacto de desarrollo que evita la expansión al concentrar los usos residenciales, comerciales y otros usos y servicios públicos en los centros accesibles de transporte para minimizar los viajes en automóvil y alentar la caminata, el ciclismo y el transporte público.

**Capital social:** Capital social se refiere al funcionamiento eficaz de los grupos sociales a través de relaciones interpersonales sólidas, un sentido de pertenencia, normas y valores compartidos, diversidad, confianza, participación y reciprocidad.

**Justicia social:** Acceso igualitario a la riqueza, la oportunidad y los privilegios. Abarca la idea de que ninguna persona y grupo debe tener una participación desproporcionadamente mayor de poder político y económico que todas las demás personas y grupos, lo cual conduce a una sociedad justa y equitativa.

**Dispersión:** Un patrón de desarrollo suburbano de baja densidad que depende en gran medida del automóvil como la forma principal de desplazamiento y se considera la fuente de la congestión del tránsito actual, la degradación ambiental y otros problemas asociados con el crecimiento de los suburbios desde al menos la Segunda Guerra Mundial.

**Gestión de aguas pluviales:** La recolección, el transporte, el almacenamiento, el tratamiento y la eliminación de escorrentías de aguas pluviales para evitar la erosión acelerada del canal, el aumento del daño por inundación y la degradación de la calidad del agua.

**Paisaje urbano:** Las mejoras dentro y junto a un derecho de paso de calle que influyen en nuestra percepción de las calles. Incluye el ancho de la carretera, los árboles de la calle y el paisaje, la acera/el pavimento, la iluminación de la calle y otros muebles de la calle.

**Política de representación de subdivisiones:** Consulte la política de crecimiento.

**Sostenibilidad:** Según las Naciones Unidas, la sostenibilidad es “cubrir las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades”. En su análisis sobre el desarrollo sostenible, las Naciones Unidas señala: “Para que se logre el desarrollo sostenible, es crucial armonizar tres elementos centrales: crecimiento económico, inclusión social y protección ambiental. Estos elementos están interconectados, y todos son cruciales para el bienestar de las personas y las sociedades”.

**Financiamiento de incrementos de impuestos (Tax increment financing, TIF):** Una herramienta que subsidia el desarrollo nuevo al reembolsar o desviar una parte del aumento de impuestos resultante

de la remodelación de una propiedad para ayudar a financiar el desarrollo en un área o (con menos frecuencia) en un sitio de proyecto.

**Centros de la ciudad:** Los centros de la ciudad son similares a los centros de la ciudad, pero generalmente presentan un desarrollo menos intenso y cubren un área geográfica más pequeña. Por lo general, tienen un desarrollo residencial de intensidad alta a moderada, incluidos edificios y casas adosadas multifamiliares, y comercios minoristas (existentes o planificados). Los centros de la ciudad comparten las siguientes características: un nodo minorista regional o de vecindario con vivienda y otros usos; niveles medios a altos de actividad peatonal y ciclista; niveles medios de servicio de transporte existente o planificado; una red de calles que se une a las calles circundantes; fachada continua del edificio a lo largo de las calles, con algunos cortes en la acera; una mezcla de estacionamiento estructurado y subterráneo, así como estacionamientos en superficie.

**Transferencia de derechos de desarrollo (Transfer of Development Rights, TDR):** Un mecanismo de zonificación que, en el condado de Montgomery, otorga a los propietarios de la Reserva Agrícola un derecho de desarrollo por cada cinco acres de tierra. Estos derechos de desarrollo pueden venderse (transferirse) a propietarios de tierras o desarrolladores que pueden usarlos para desarrollarse a una mayor densidad en áreas designadas en otras partes del condado.

**Desarrollo orientado al transporte (Transit-oriented Development, TOD):** Un desarrollo de uso mixto a una corta distancia a pie (hasta media milla) de una parada de transporte. Los TOD generalmente tienen suficiente densidad de desarrollo para apoyar el servicio de transporte frecuente y una mezcla de usos residenciales, minoristas, de oficina y públicos en un entorno transitable, lo que hace que sea conveniente para los residentes y empleados desplazarse en transporte, bicicleta o a pie.

**Redes de transporte:** Un conjunto de instalaciones de transporte que incluyen autopistas y carreteras, líneas ferroviarias, instalaciones de transporte, senderos y caminos para bicicletas que juntos forman el sistema de transporte de una jurisdicción o región.

**Cubierta arbórea:** La capa de hojas, ramas y tallos de árboles que cubren el suelo cuando se observa desde arriba y que puede medirse como un porcentaje de un área de tierra sombreada por árboles.

**Tríplice:** Una estructura residencial que contiene tres unidades.

**Propiedades subutilizadas:** Una propiedad desocupada o una que se desarrolle por una cantidad menor que la permitida por los controles de zonificación aplicables.

**Urbanismo:** Las mejores características de las ciudades y los centros de asentamientos humanos, incluida una forma de construcción compacta; distancias más cortas entre destinos; una combinación de usos como una mezcla de lugares para vivir y trabajar en una variedad de edificios en un solo lugar; y calles que son seguras para caminar, andar en bicicleta y otras formas de viaje sin ser dominadas por vehículos.

**Diseño urbano:** El proceso de dar forma, estructura y carácter a la disposición de edificios en sitios específicos, en vecindarios completos o en toda una comunidad. El diseño urbano combina conceptos de arquitectura, paisajismo y planificación de la ciudad para hacer que un área urbana sea accesible, atractiva y funcional.

**Efecto de isla de calor urbano:** Áreas concentradas de desarrollos de alta densidad que experimentan temperaturas más altas que sus alrededores. Las islas de calor pueden afectar a las comunidades al

aumentar la demanda pico de energía durante el verano, los costos de aire acondicionado, la contaminación del aire y las emisiones de gases de efecto invernadero, la mortalidad y la insolación, y la contaminación del agua.

**Diseño universal:** Diseño del entorno construido al que todas las personas pueden acceder, comprender y utilizar en la mayor medida posible, independientemente de su edad, tamaño y capacidad o discapacidad.

**Visión cero:** Una estrategia para eliminar todas las muertes y lesiones graves relacionadas con el transporte. Visión cero comienza con la creencia ética de que todos tienen derecho a desplazarse de manera segura en sus comunidades, y que los diseñadores de sistemas y los responsables políticos comparten la responsabilidad de garantizar sistemas seguros para el desplazamiento.

**Millas recorridas del vehículo (Vehicle miles traveled, VMT):** La cantidad de viajes para todos los vehículos en una región geográfica durante un período de tiempo determinado.

**Pautas de alquiler voluntario:** Establecidas anualmente por el Ejecutivo del Condado de Montgomery, estas son pautas sugeridas de aumento de alquileres basadas en el componente de alquiler del Índice de Precios al Consumidor para el Área Metropolitana de Baltimore-Washington.

[https://montgomerycountymd.gov/DHCA/housing/landlordtenant/voluntary\\_rent\\_guideline.html](https://montgomerycountymd.gov/DHCA/housing/landlordtenant/voluntary_rent_guideline.html)

**Usuarios vulnerables:** Según la Biblioteca de Medicina de los Institutos Nacionales de Salud, estos son los usuarios de carreteras que más corren riesgo en el tránsito, es decir, aquellos que no están protegidos por un escudo exterior. Los peatones, ciclistas, motociclistas y usuarios de sillas de ruedas se consideran vulnerables, ya que tienen pocos o ningún dispositivo de protección externo que absorba energía en una colisión.

**Población vulnerable, comunidades o población marginadas, población en desventaja, comunidades o poblaciones desfavorecidas:** Vea poblaciones en desventaja.

**Plataformas y corredores:** El marco de planificación subyacente al [Plan general de 1964](#)<sup>21</sup> para los condados de Montgomery y Prince George's. El concepto fue creado en 1960 para toda la región de Washington, DC. Los corredores eran las principales autopistas interestatales que salían de Washington, DC, que se imaginó como el principal centro de empleo de la región. Cada corredor estaba diseñado para tener una serie de ciudades (ciudades de corredores) diseñadas para adaptarse a la mayoría de las residencias futuras. Las plataformas eran las partes triangulares de tierra entre los corredores.

**Servicios integrales:** La práctica de proporcionar, o poner a disposición, todos los diversos servicios que una persona podría necesitar en el espectro de las personas sin hogar.

**Vehículo de cero emisiones:** Un vehículo que nunca emite gas de escape de la fuente de energía a bordo.

**Zona:** Una clasificación de tierras en virtud de la Ordenanza de Zonificación del Condado de Montgomery destinada a regular los usos de la tierra y los edificios permitidos en cada zona. Ciertos

---

<sup>21</sup>En plataformas y corredores, un Plan general para el desarrollo físico del Distrito Regional de Maryland-Washington en los condados de Montgomery y Prince George's), 1964  
<https://montgomeryplanning.org/planning/master-plan-list/general-plans/wedges-corridors-general-plan-1964/>

usos están permitidos por derecho y otros como usos condicionales. Se prohíbe cualquier uso no permitido expresamente. Una zona también regula la altura del edificio, el espacio abierto de retranqueo y otros requisitos.

**Zonificación:** La práctica de clasificar diferentes áreas y propiedades en una jurisdicción en zonas con el fin de regular el uso y el desarrollo de tierras privadas. En el condado de Montgomery, la zonificación se administra a través de la Ordenanza de Zonificación del Condado de Montgomery. El texto de la Ordenanza de Zonificación especifica los usos permitidos dentro de cada zona, el tamaño máximo y la mayor parte de los edificios, el mínimo requerido para los patios delantero, lateral y trasero, el mínimo de estacionamiento fuera de la calle y otros requisitos previos para obtener permiso para construir en una propiedad.

## Referencias

On Wedges and Corridors, A General Plan for the Physical Development of the Maryland-Washington Regional District in Montgomery and Prince George's Counties, The Maryland-National Capital Park and Planning Commission, 1964.

<https://montgomeryplanning.org/planning/master-plan-list/general-plans/wedges-corridors-general-plan-1964/>

...On Wedges and Corridors, Updated General Plan for the Maryland-Washington Regional District in Montgomery County, The Maryland-National Capital Park and Planning Commission, 1969.

<https://montgomeryplanning.org/wp-content/uploads/2017/10/1969UpdatedGeneralPlanocr.pdf>

General Plan Refinement of the Goals and Objectives for Montgomery County, Montgomery Planning, 1993.

<https://montgomeryplanning.org/wp-content/uploads/2017/10/GeneralPlanRefinement1993ocr.pdf>

A Strategic Framework for the Montgomery County General Plan Update, Montgomery Planning, 2019.

<https://montgomeryplanning.org/wp-content/uploads/2019/06/2019-0619-Revised-Framework-Report.pdf>

Neighborhoods Matter--Children's lives are shaped by the neighborhood they grow up in, Research Article by opportunity Insights based in Harvard University, Massachusetts, 2019.

<https://opportunityinsights.org/neighborhoods/>

Fighting Obesity Through the Built Environment. [Environ Health Perspect](#). 2004 Aug; 112(11): A616–A618, National Center for Biotechnology Information, PubMed Central® (PMC), archive of biomedical and life sciences journal literature at the U.S. National Institutes of Health's National Library of Medicine (NIH/NLM), August 2004. <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC1247493/>

Social Capital Formation in Rural, Suburban, and Urban Communities, University of Kentucky Staff Paper 474, October 2013.

<https://ageconsearch.umn.edu/bitstream/159102/2/s474%20Social%20Capital%20Debertin%20complete.pdf>

Design for Health, Building Social Capital with Comprehensive Planning and Ordinances, University of Minnesota, 2008. [http://designforhealth.net/wp-content/uploads/2012/12/BCBS\\_SocCap\\_0408.pdf](http://designforhealth.net/wp-content/uploads/2012/12/BCBS_SocCap_0408.pdf)

Social capital and the built environment: the importance of walkable neighborhoods. National Library of Medicine, National Center for Biomedical information, National Institute of Health, October 2015.

<https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pubmed/12948978>

Social Equity and Parks and Recreation. National Recreation and Parks Association.

<https://www.nrpa.org/our-work/Three-Pillars/social-equity-and-parks-and-recreation/>

Third Places as Community Builders. Building Healthy Neighborhood Series, Brookings, September 2016. <https://www.brookings.edu/blog/up-front/2016/09/14/third-places-as-community-builders/>

Five Domains of Wellbeing: Social Connectedness. Fact Sheet, The Full Frame Initiative, 2013.

[https://fullframeinitiative.org/wp-content/uploads/2011/05/SocialConnectedness\\_Factsheet.pdf](https://fullframeinitiative.org/wp-content/uploads/2011/05/SocialConnectedness_Factsheet.pdf)

Racial Equity in Government Decision-Making: Lessons from the Field, Report Number 2018-18, Montgomery County Office of Legislative Oversight, September 25, 2018.  
[https://www.montgomerycountymd.gov/OLO/Resources/Files/2018%20Reports/OLOReport2018\\_8.pdf](https://www.montgomerycountymd.gov/OLO/Resources/Files/2018%20Reports/OLOReport2018_8.pdf)

MCPS Performance and Opportunity Gaps, Report Number 2019-14, Montgomery Council Office of Legislative Oversight, December 3, 2019.  
<https://www.montgomerycountymd.gov/OLO/Resources/Files/2019%20Reports/OLOReport2019-14.pdf>

Social Media Use and Perceived Social Isolation Among Young Adults in the U.S., American Journal of Preventive Medicine, Volume 53, ISSUE 1, P1-8, July 01, 2017.  
[https://www.ajpmonline.org/article/S0749-3797\(17\)30016-8/abstract](https://www.ajpmonline.org/article/S0749-3797(17)30016-8/abstract)

Technology vs. the Middle Class, The Wall Street Journal, January 2017.  
<https://www.wsj.com/articles/technology-vs-the-middle-class-1485107698>

Education and Economic Competitiveness. A Speech by Chairman Ben S. Bernanke At the U.S. Chamber Education and Workforce Summit, Washington, D.C. September 2007.  
<https://www.federalreserve.gov/newsevents/speech/bernanke20070924a.htm>

Regional Housing Memorandum to Metropolitan Washington Council of Governments Board of Directors, September 2, 2018. <https://www.mwcog.org/documents/2018/09/12/regional-housing-memo-to-cog-board-cog-board-affordable-housing-housing/>

The Most Detailed Map of Auto Emissions in America, The New York Times, October 2019.  
<https://www.nytimes.com/interactive/2019/10/10/climate/driving-emissions-map.html>

Fast Facts on Transportation Greenhouse gas Emissions, Green Vehicle Guide, United States Environmental Protection Agency, June 2019.  
<https://www.epa.gov/greenvehicles/fast-facts-transportation-greenhouse-gas-emissions>

Montgomery County Greenhouse Gas Inventory, 2005-2012, Montgomery County Department of Environmental Protection <https://www.montgomerycountymd.gov/green/climate/ghg-inventory.html>

Emergency Climate Mobilization, Montgomery County Council, Resolution 18-974, December 2017.  
<https://apps.montgomerycountymd.gov/ccllms/ResolutionDetailsPage?RecordId=8727&fullTextSearch=climate%20AND%20emergency>

Benefits of Small-Scale Manufacturing, Montgomery County, MD. February 2018, by Recast City. Study conducted for the Montgomery County Council's Planning, Housing and Economic Development (PHED) Committee, 2018.  
[https://www.montgomerycountymd.gov/council/Resources/Files/agenda/cm/2019/20190204/20190204\\_PHED2.pdf](https://www.montgomerycountymd.gov/council/Resources/Files/agenda/cm/2019/20190204/20190204_PHED2.pdf)

A Long Life for Long Branch- Tools to Preserve Independent Retailers, A graduate urban planning and studies class project under "Preserving Community Value of Ethnically Diverse Retailers in Long Branch" by the National Center for Smart Growth and UMD Partnership for Action Learning in Sustainability, 2019.  
<https://montgomeryplanning.org/wp-content/uploads/2020/02/UMD-PALS-Retail-Project-Final-Report-4-5-20.pdf>

2019 County Health Rankings State Reports by Robert Wood Johnson Foundation.

<https://www.countyhealthrankings.org/>

Health in Montgomery County 2008-2-16, A Surveillance Report on Population Health. Department of Health and Human Services,

Office of Planning and Epidemiology, Montgomery County, Maryland, April 2018.

<https://www.montgomerycountymd.gov/healthymontgomery/Resources/Files/Topics/Demographic%2C%20Social%20Determinants%2C%20and%20Health%20Care%20Access.pdf>

The active city? Disparities in provision of urban recreation resources. *Health & Place* Volume 16, Issue 3, May 2010, Pages 431-445, Science Direct.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S135382920900135X?via%3Dihub>

New study shows rich, poor have huge mortality gap in US. Massachusetts Institute of Technology, 2016. -<https://phys.org/news/2016-04-rich-poor-huge-mortality-gap.html>

Residential green space in childhood is associated with lower risk of psychiatric disorders from adolescence into adulthood. Research Article, *Proceedings of the National Academy of Sciences of the United States of America*, PNAS March 12, 2019 116 (11) 5188-5193; first published February 25, 2019.

<https://www.pnas.org/content/116/11/5188>

Fighting obesity through the built environment – Research Article *Environ Health Perspect*. 2004 Aug; 112(11): A616–A618, National Center for Biotechnology Information, PubMed Central® (PMC), archive of biomedical and life sciences journal literature at the U.S. National Institutes of Health's National Library of Medicine (NIH/NLM), August 2004.

<https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC1247493/>

Physical Activity in Relation to Urban Environments in 14 Cities Worldwide: A Cross-Sectional Study. Research Article, *Volume 387, ISSUE 10034, P2207-2217, May 28, 2016. The Lancet*.

[https://www.thelancet.com/journals/lancet/article/PIIS0140-6736\(15\)01284-2/fulltext](https://www.thelancet.com/journals/lancet/article/PIIS0140-6736(15)01284-2/fulltext)

Health Impacts of Climate Change APHA, Climate Nexus 2016, American Public Health Association,

[https://www.apha.org/-/media/files/pdf/topics/climate/guide\\_section4.ashx?la=en&hash=118F4FD2E4719EF51A76C0B0865BAEF57BEB7EDB](https://www.apha.org/-/media/files/pdf/topics/climate/guide_section4.ashx?la=en&hash=118F4FD2E4719EF51A76C0B0865BAEF57BEB7EDB)

Montgomery County Community Wide Greenhouse Gas Emissions Inventory, Montgomery County Department of Environmental Protection, 2018.

<https://www.montgomerycountymd.gov/green/climate/ghg-inventory.html>

Perhaps there is a drug that can prolong your life—it's called money, Public Library of Science, 2016.

[https://medicalxpress.com/news/2016-04-drug-prolong-lifeit-money.html?utm\\_source=TrendMD&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=MedicalXpress\\_TrendMD\\_1](https://medicalxpress.com/news/2016-04-drug-prolong-lifeit-money.html?utm_source=TrendMD&utm_medium=cpc&utm_campaign=MedicalXpress_TrendMD_1)

Functional Master Plan for the Preservation of Agriculture and Rural Open Space in Montgomery County, October 1980, Montgomery Planning.

<https://montgomeryplanning.org/wp-content/uploads/2016/09/PreservationAgricultureRuralOpenSpaceFunctionalMasterPlan1980ocr300.pdf>

The Strength of the Creative Economy, Arts and Humanities Council of Montgomery County, April 2019.

<https://creativemoco.com/LSWD>

Brief Economic Facts, Montgomery County. Maryland Department of Commerce, February 2019.

<http://commerce.maryland.gov/Documents/ResearchDocument/MontgomeryBef.pdf>

## Estudios e informes relacionados publicados por Planificación de Montgomery

Estudio de conservación de viviendas asequibles: en curso

<https://montgomeryplanning.org/planning/housing/preservation-of-affordable-housing/>

Estudio de evaluación de necesidades de vivienda, primavera de 2020

<https://montgomeryplanning.org/planning/housing/housing-needs-assessment/>

Estudio de agroturismo, diciembre de 2019

<https://montgomeryplanning.org/wp-content/uploads/2019/12/Agritourism-Study-and-Appendices.pdf>

Marco estratégico de Thrive Montgomery 2050, junio de 2019

<https://montgomeryplanning.org/wp-content/uploads/2019/06/2019-0619-Revised-Framework-Report.pdf>

Tendencias del condado de Montgomery, Una mirada a las personas, la vivienda y los empleos desde 1990, enero de 2019

[https://montgomeryplanning.org/wp-content/uploads/2019/01/MP\\_TrendsReport\\_final.pdf](https://montgomeryplanning.org/wp-content/uploads/2019/01/MP_TrendsReport_final.pdf)

Estudio de viviendas intermedias, septiembre de 2018

[https://montgomeryplanning.org/wp-content/uploads/2018/09/MissingMiddleHousingStudy\\_9-2018.pdf](https://montgomeryplanning.org/wp-content/uploads/2018/09/MissingMiddleHousingStudy_9-2018.pdf)

Satisfacer las necesidades de vivienda de adultos mayores en el condado de Montgomery, mayo de 2018

<https://montgomeryplanning.org/wp-content/uploads/2018/06/Meeting-the-Housing-Needs-of-Older-Adults-in-Montgomery-County-Final5-24-18.pdf>

Estrategia de comercio minorista del condado de Montgomery, septiembre de 2017

[https://montgomeryplanning.org/wp-content/uploads/2017/10/Retail\\_Trends\\_Study\\_Final10.12.17.pdf](https://montgomeryplanning.org/wp-content/uploads/2017/10/Retail_Trends_Study_Final10.12.17.pdf)

Estudio de viviendas de alquiler del condado de Montgomery, junio de 2017

[https://montgomeryplanning.org/wp-content/uploads/2017/07/RHS\\_Strategy-Documents.pdf](https://montgomeryplanning.org/wp-content/uploads/2017/07/RHS_Strategy-Documents.pdf)

Evaluación de mercado de oficina, condado de Montgomery, MD, junio de 2015

<https://www.montgomeryplanning.org/research/documents/MontgomeryCountyOfficeFinalReport061815.pdf>

Informe de problemas de Thrive Montgomery 2050, Planificación de Montgomery, febrero de 2020

<https://montgomeryplanning.org/wp-content/uploads/2020/05/Attachment-1-Final-Issues-Report-to-PB-on-2-20-20-web-5-5-20.pdf>

## El proceso del Plan

El PLAN PRELIMINAR DE TRABAJO es preparado por el Departamento de Planificación del Condado de Montgomery para su presentación ante la Junta de Planificación del Condado de Montgomery. La Junta de Planificación revisa el Plan preliminar de trabajo, realiza cambios preliminares según corresponda y aprueba el Plan para la audiencia pública. Después de que se realizan los cambios de la Junta de Planificación, el documento se convierte en el Plan preliminar de audiencia pública.

El PLAN PREMILIMINAR DE AUDIENCIA PUBLICA es la propuesta formal de enmendar el Plan general actual. Sus recomendaciones no son necesariamente las de la Junta de Planificación; se prepara con el fin de recibir testimonios públicos. La Junta de Planificación lleva a cabo una audiencia pública y recibe testimonios, después de lo cual lleva a cabo sesiones de trabajo público para revisar el testimonio y revisar el Plan preliminar de audiencia pública según corresponda. Cuando se realizan los cambios de la Junta de Planificación, el documento se convierte en el Plan preliminar de la Junta de Planificación.

El PLAN PRELIMINAR DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN es el Plan recomendado por la Junta de Planificación y refleja sus revisiones al Plan preliminar de audiencia pública. La Ley de Distrito Regional exige que la Junta de Planificación transmita un plan maestro (o un Plan general) al Consejo del Condado con copias al Ejecutivo del Condado quien, dentro de los 60 días, debe preparar y transmitir un análisis de impacto fiscal del Plan preliminar de la Junta de Planificación al Consejo del Condado. El Ejecutivo del Condado también puede enviar otros comentarios y recomendaciones al Consejo del Condado.

Después de recibir los comentarios del Ejecutivo del Condado, el Consejo del Condado lleva a cabo una audiencia pública para recibir testimonios públicos. Después de que se cierra el expediente de la audiencia, el comité del Consejo pertinente lleva a cabo sesiones de trabajo público para revisar los testimonios y luego hace recomendaciones al Consejo del Condado. El Consejo lleva a cabo sesiones de trabajo, luego adopta una resolución que aprueba el Plan preliminar de la Junta de Planificación, según se revisó.

Después de la aprobación del Consejo del Condado, el plan se envía a la Comisión de Parques y Planificación de Maryland-Área de la Capital Nacional para su adopción. Una vez adoptado por la Comisión, el plan modifica oficialmente los planes maestros, los planes funcionales y los planes sectoriales citados en la resolución de adopción de la Comisión.

# Plan preliminar de trabajo de Thrive Montgomery 2050

M-NCPPC  
Departamento de Planificación del Condado de Montgomery  
2425 Reedie Drive  
Wheaton, MD 20902  
MontgomeryPlanning.org

COMISIÓN DE PARQUES Y PLANIFICACIÓN DE MARYLAND-ÁREA DE LA CAPITAL NACIONAL