

Necesitamos más viviendas de todo tipo en el condado de Montgomery

No tenemos suficientes viviendas disponibles en el condado de Montgomery para satisfacer las necesidades de nuestros residentes. Las tasas de propietarios de vivienda han disminuido, especialmente para adultos menores de 35 años. Las viviendas se están volviendo más costosas y la competencia es fuerte. Los obstáculos que enfrentan los trabajadores jóvenes para encontrar viviendas que puedan pagar hacen que sea más difícil para los empleadores atraer y retener a los empleados que necesitan, lo que perjudica nuestra competitividad económica. Además, se prevé que el condado de Montgomery crecerá en 200,000 residentes más para el 2045. Montgomery Prospera 2050, la actualización del Plan general del condado, aborda la necesidad del condado de aumentar la cantidad y variedad de viviendas. A fin de desarrollar recomendaciones para estimular tipos más diversos de viviendas en más partes del condado, el Consejo del Condado de Montgomery le pidió al departamento de Planificación de Montgomery que lanzara la iniciativa de Estrategias de Vivienda Asequible. Vivienda asequible es un mercado de vivienda sin subsidio que es apropiado y adecuado para las personas que viven aquí.

Planificación para un futuro de vivienda equitativo

En su fundamento, encontrar nuevas soluciones de viviendas se trata de hacer que nuestras comunidades sean más equitativas e inclusivas al contrarrestar los aspectos discriminatorios históricos de la zonificación. La zonificación determina lo que se puede construir y dónde, y al limitar las opciones de vivienda, hemos limitado quién tiene acceso a diferentes vecindarios. Si queremos diversificar nuestras comunidades, debemos enfocarnos en diversificar nuestras opciones de vivienda.

Mediante este esfuerzo y en la Agenda de Equidad para la Planificación de Montgomery, también reconocemos el papel que Planificación de Montgomery ha desempeñado a través de planes y políticas que han creado y perpetuado la desigualdad racial en el condado de Montgomery. Tenemos una larga historia de decisiones de uso de la tierra que crearon vecindarios excluyentes y formaron barreras a los recursos y oportunidades para las personas de color y otras personas desfavorecidas.

Las Estrategias de Vivienda Asequible son un paso en los muchos que se necesitan para abordar las barreras a los recursos equitativos y las oportunidades para muchos hogares en el condado de Montgomery.

En el 2020, la vivienda independiente promedio en el condado de Montgomery se vendió por \$775,000 en comparación con \$370,000 para estructuras adosadas.

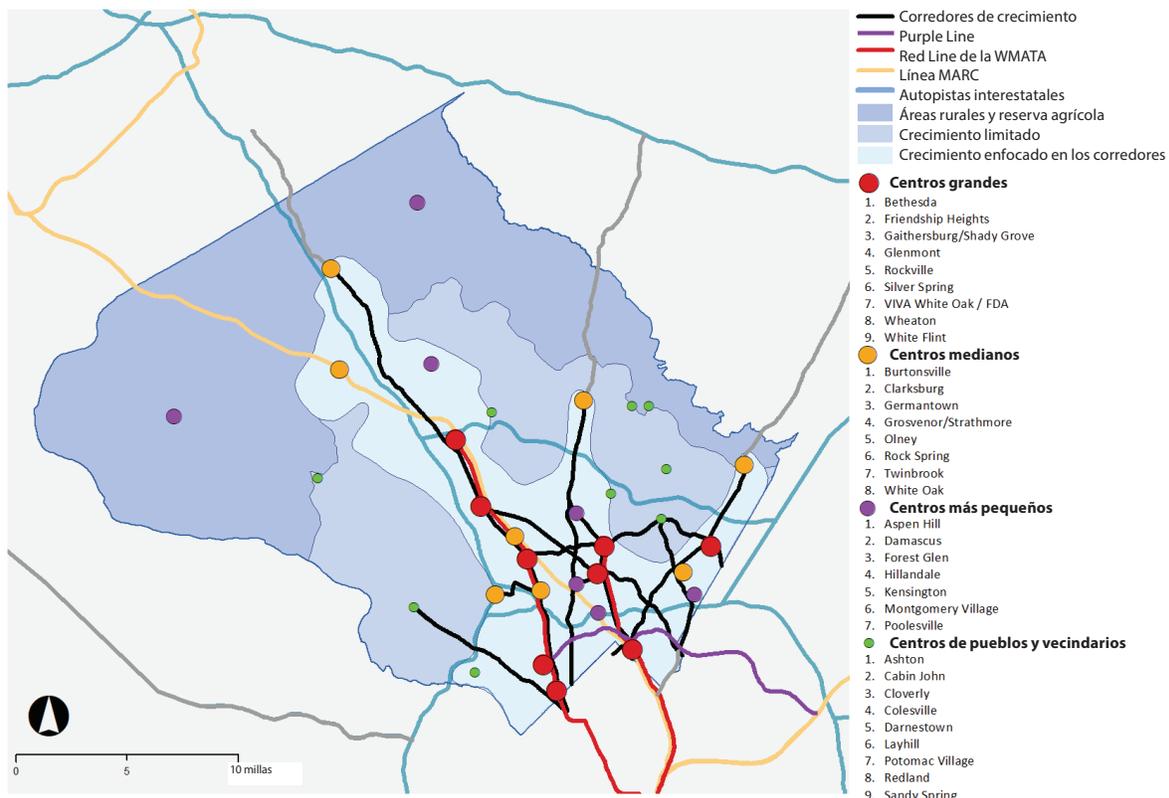
Viviendas más cerca al tránsito y a los servicios

Montgomery Prospera 2050 recomienda concentrar más viviendas de diferentes tamaños y tipos cerca de corredores de transporte de alta calidad, donde podemos proporcionar viviendas que ayudará a retener a los trabajadores en el condado, frenar los precios crecientes en los lugares más deseables y mejorar la accesibilidad de los empleos, el transporte y los servicios.

Mapa del área de crecimiento enfocado en los corredores de Montgomery Prospera 2050

El Mapa del área de crecimiento enfocado en los corredores de Montgomery Prospera 2050 ilustra los conceptos de crecimiento y los posibles centros de actividad, pero el diagrama debe considerarse en el contexto de los capítulos Crecimiento compacto y Comunidades completas de Montgomery Prospera 2050, la actualización del Plan general del condado. Los centros de actividad que se muestran no incluyen todos los centros existentes o potenciales. El Mapa del área de crecimiento enfocado en los corredores de Montgomery Prospera 2050 muestra, dentro del área de Crecimiento enfocado en los corredores, varios centros de actividad que están a lo largo de los corredores de crecimiento y Metrorail, MARC y la Purple Line.

El área de Crecimiento enfocado en los corredores se concibe como el lugar donde el crecimiento futuro se concentrará a través del desarrollo y la remodelación de rellenos compactos.



El Diagrama de crecimiento de Montgomery Prospera 2050 ilustra los conceptos de crecimiento y los posibles centros de actividad, pero el diagrama debe considerarse en el contexto de los capítulos Crecimiento compacto y Comunidades completas. Los centros de actividad que se muestran no incluyen todos los centros existentes o potenciales.



Tomar medidas respecto a los problemas de vivienda

Actualmente, se están realizando múltiples esfuerzos para apoyar más opciones de vivienda en el condado. Profundice en los detalles de Montgomery Prospera 2050 de Planificación de Montgomery, la iniciativa de Estrategias de Vivienda Asequible y la enmienda del texto de zonificación del Concejal del condado Will Jawando.

	Montgomery Prospera 2050	Iniciativa de Estrategias de Vivienda Asequible	Enmienda del texto de zonificación 20-07
¿Qué es?	Montgomery Prospera 2050 es la actualización del Plan general del condado de Montgomery. Es un documento de política de alto nivel a largo plazo que se centra en tres resultados amplios para el futuro del condado: salud económica, equidad y resiliencia ambiental.	La iniciativa de Estrategias de Vivienda Asequible tiene como objetivo crear opciones para que los residentes existentes y nuevos encuentren viviendas en los tamaños, ubicaciones y precios adecuados para sus necesidades, y expandir las oportunidades de propiedad de viviendas para las diversas poblaciones del condado, al mismo tiempo que aumenta el suministro de viviendas del condado.	La ZTA 20-07 se introdujo en diciembre de 2020 para permitir tipos de Viviendas intermedias faltantes, como las triplex, en partes de la zona R-60. El Consejo celebró una audiencia pública para la ZTA 20-07 en febrero de 2021, pero la acción sobre la ZTA ha estado en espera mientras que Planificación de Montgomery sigue la iniciativa de Estrategias de Vivienda Asequible.

	Montgomery Prospera 2050	Iniciativa de Estrategias de Vivienda Asequible	Enmienda del texto de zonificación 20-07
¿Qué está siendo considerado?	La política de viviendas en Montgomery Prospera 2050 reconoce tanto la necesidad de producir más viviendas como de planificar una amplia gama de tipos y tamaños de viviendas, incluido el crecimiento a lo largo de los corredores del condado. También se centra en la preservación y la producción de viviendas asequibles. Montgomery Prospera 2050, como un plan de política de alto nivel, no realiza ningún cambio de zonificación.	<p>Todas las recomendaciones están dirigidas al Área de crecimiento enfocado en los corredores, según se identifica en el Mapa de crecimiento de Montgomery Prospera 2050.</p> <p>Cambiar el código de zonificación para permitir dúplex y tríplex a escala de vivienda por derecho en las zonas R-40, R-60, R-90 y R-200 de conformidad con un libro de patrones que proporciona orientación sobre la distribución de masas, la colocación y la altura para mantener la escala de la vivienda de las unidades.</p> <p>Crear un nuevo método opcional de desarrollo para fomentar la consolidación de lotes para desarrollar dúplex, patios de cabaña, casas adosadas, pequeños múltiplex y apartamentos cerca del tránsito, a lo largo de nuestros corredores de crecimiento y cerca de los centros de actividad del condado.</p>	<p>Permitir que los dúplex, las casas adosadas y las estructuras multifamiliares se construyan conforme a los estándares actuales de R-60 a menos de una milla de una estación de Metrorail.</p> <p>También permite más flexibilidad para proyectos construidos en sitios con zonas R-60 ubicados a menos de media milla de una estación de Metrorail. Dichos sitios quedarían excluidos de los límites de cobertura del lote de relleno (permite menos cobertura del lote para ciertos tipos de nuevos desarrollos) y se reducirían los requisitos mínimos de estacionamiento.</p> <p>ZTA 20-07, como se introdujo, permitiría edificios de apartamentos a menos de una milla de Metrorail en los lotes zonificados R-60 con 25,000 pies cuadrados o menos en el área.</p>

Estrategias de Vivienda Asequible para una variedad de tipos y escalas de vivienda

Este gráfico demuestra la escala física relativa de la vivienda asequible objetivo de la Iniciativa de Estrategias de Vivienda Accesible.



La vivienda asequible viene en tres escalas: pequeña, mediana y grande. Pequeña escala se refiere a los tipos de viviendas “intermedias faltantes” a escala de vivienda, como dúplex, tríplex y otras estructuras que son similares en escala a una vivienda unifamiliar. La mediana escala incluye edificios de apartamentos apilados y casas adosadas de tres a cuatro pisos. A la derecha, la gran escala incluye edificios de apartamentos apilados de cuatro a cinco pisos.



Percepciones frente a la realidad: Viviendas en el condado de Montgomery

Percepción: Las viviendas unifamiliares serán reemplazadas.

Realidad: Los propietarios de vivienda no serán obligados a reemplazar su vivienda o construir tipos de vivienda específicos. La zonificación y otros cambios destinados a autorizar la construcción de viviendas asequibles permitirán que los propietarios tengan la opción de construir diferentes tipos de viviendas si desean.

Percepción: Se eliminarán los requisitos de estacionamiento.

Realidad: Las recomendaciones preliminares de las Estrategias de Vivienda Asequible (Attainable Housing Strategies, AHS) no eliminan los espacios mínimos de estacionamiento, pero reducirían los requisitos de estacionamiento a la mitad y permitirían una mayor reducción de los requisitos de estacionamiento en los corredores de crecimiento identificados en Montgomery Próspera 2050.

COSTEABILIDAD

Una medida de si un hogar puede o no permitirse vivir en una vivienda, y cuánto de sus ingresos se destina a los costos de vivienda.

ASEQUIBILIDAD

La capacidad de los hogares de diversos ingresos y tamaños de obtener viviendas adecuadas para sus necesidades y asequibles para ellos.



Percepción: No podré pagar una vivienda.

Realidad: La iniciativa de Estrategias de Vivienda Asequible se centra en estimular la producción de viviendas con tarifas de mercado que son más asequibles que las viviendas unifamiliares nuevas típicas, generalmente debido a su tamaño más pequeño. Los precios de las viviendas asequibles pueden variar en diferentes partes del condado, dadas las diferentes realidades del mercado en el condado. Sin embargo, los tipos de viviendas propuestos como parte de la iniciativa de Estrategias de Vivienda Asequible harían que ser propietario de una vivienda en vecindarios de mayor precio sea más asequible para más residentes.

Percepción: Los edificios de apartamentos estarán permitidos en mi vecindario unifamiliar.

Realidad: Las recomendaciones preliminares de la iniciativa de Estrategias de Vivienda Asequible no permitirían edificios de apartamentos en vecindarios unifamiliares. Las recomendaciones permitirían que los edificios de apartamentos pequeños solo se encuentren a lo largo de ciertas carreteras dentro de los corredores de crecimiento identificados y no por derecho. Los edificios de apartamentos solo se permitirían a través del método opcional de desarrollo, que requiere una revisión del plano del sitio por parte de la Junta de Planificación y una oportunidad para comentarios públicos.

Montgomery Prospera 2050 recomienda políticas y acciones para apoyar las opciones de vivienda creativas, incluidos los tipos de viviendas intermedias faltantes, como casas pequeñas, cabañas, dúplex, múltiplex y edificios de apartamentos pequeños, entre otros, para ayudar a satisfacer las necesidades de vivienda y diversificar las opciones de vivienda, particularmente en áreas cercanas al tránsito, el empleo y las oportunidades educativas ([página 100](#)). Pero cualquier cambio para permitir edificios de apartamentos donde actualmente no están permitidos por la zonificación requeriría una Enmienda de texto de zonificación o una rezonificación de propiedades a través de una enmienda de mapa seccional.

LIBRO DE PATRONES

Un documento que contiene varias opciones de diseño preaprobadas para construir viviendas a pequeña escala. Incluye la distribución de masas del edificio, la colocación, la altura, la colocación de puertas, el estacionamiento, las características del edificio (porches, etc.), opciones adaptadas según una variedad de tamaños y formas de lotes y diseñadas para mantener las unidades “a escala de vivienda”.



Percepción: Mi vecindario no se verá tan bien debido a los diferentes tipos de edificios.

Realidad: Montgomery Prospera 2050 recomienda políticas y acciones para reemplazar los conceptos imprecisos como la “compatibilidad” con estándares claros para la forma, el diseño del sitio, los contratiempos, la arquitectura y la ubicación del estacionamiento. (página 65)

Las recomendaciones preliminares de la iniciativa de Estrategias de Vivienda Asequible requerirían que los propietarios que buscan construir unidades dúplex, tríplex o cuádruplex sigan un libro de patrones para proceder por derecho. El libro de patrones proporcionará instrucciones sobre los conceptos de distribución de masas, orientación, escala y estacionamiento para diferentes tipos de vivienda en parcelas de diferentes tamaños, para garantizar que estos tipos de viviendas sean a escala interna. Además, las recomendaciones preliminares mantienen los estándares existentes de altura y contratiempo para garantizar que las estructuras sean consistentes en escala con las viviendas unifamiliares.

DESARROLLO CORRECTO

El desarrollo por derecho se refiere al desarrollo que está permitido por la zonificación sin un proceso de revisión discrecional. Los proyectos con derechos de autor deben seguir cumpliendo con los estándares de zonificación aplicables.

MÉTODO DE DESARROLLO OPCIONAL

El Método de desarrollo opcional permite un aumento en la densidad, permite tipos de edificios adicionales y/o proporciona más flexibilidad para ciertos estándares de desarrollo a cambio de proporcionar acciones identificadas de los tipos de vivienda deseados o servicios deseados particulares.

DISTRIBUCIÓN DE MASAS

La distribución de masas describe la relación de las diversas partes de un edificio entre sí. Los elementos arquitectónicos como ventanas, puertas y techos, así como los planos de planta interiores, pueden afectar la distribución de masas del edificio. La distribución de masas es importante porque es uno de los varios detalles que determinan el interés visual de un edificio, la percepción del volumen del edificio y cómo se combina con su entorno.

Contacto

Lisa Govoni

Planificadora de vivienda
Lisa.Govoni@
montgomeryplanning.org

MontgomeryPlanning.org/housing

Visite montgomeryplanning.org/housing para ver las respuestas a las preguntas frecuentes e inscríbese a nuestra publicación electrónica para mantenerse al tanto sobre las últimas noticias de vivienda.

 **Montgomery Planning**

