

ESTRATEGIAS DE VIVIENDA ACCESIBLE



PANORAMA GENERAL

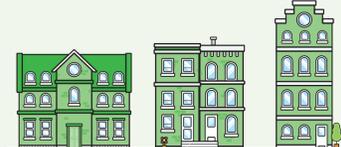
Con los precios de las viviendas que se han disparado en los últimos años y menos opciones para elegir, los residentes actuales y potenciales del condado de Montgomery vienen buscando otros lugares para vivir. Esta tendencia pone al condado en una desventaja económica en la región de Washington, DC debido a las pérdidas de ingresos fiscales y fuerza laboral talentosa. A solicitud del Consejo del Condado de Montgomery, el Departamento de Planificación del Condado de Montgomery desarrolló la Iniciativa de Estrategias de Vivienda Accesible (Attainable Housing Strategies, AHS) para recomendar formas de generar una mayor diversidad de oportunidades de vivienda en el Condado de Montgomery.

Los objetivos del proyecto fueron simples: satisfacer mejor las diversas necesidades de vivienda del condado, hacer que los vecindarios sean menos excluyentes y crear más oportunidades para ser propietario de una vivienda. Los grandes edificios de

apartamentos no funcionan en el contexto de todos los vecindarios y más de un tercio del condado sigue estando zonificado exclusivamente para viviendas unifamiliares. AHS brinda la oportunidad de analizar nuestras leyes de zonificación y ver si hay un punto medio para aumentar la cantidad de unidades que se pueden construir y, a la vez, mantener la escala de muchos de nuestros vecindarios.

El proyecto comenzó en 2021 y, después del análisis y las conversaciones con la comunidad, los planificadores han recomendado un conjunto de modificaciones de zonificación que darían a los propietarios la opción de construir estructuras como dúplex, tríplex, casas adosadas, pequeños edificios de apartamentos y otros tipos diversos de viviendas que se construirán dentro de áreas zonificadas unifamiliares en el condado. La Junta de Planificación del Condado de Montgomery aprobó estas recomendaciones en junio de 2024.

LA ESCALA IMPORTA

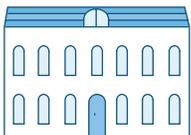
PEQUEÑA ESCALA	MEDIANA ESCALA	GRAN ESCALA
Dentro de vecindarios unifamiliares zonificados con conformidad del libro de patrones.	Nuevo método opcional de desarrollo permitido a lo largo de los corredores de crecimiento.	Mediante el proceso del plan maestro o creación de una nueva zona.
Dúplex, tríplex, cuádruples	Edificios de varios apartamentos, apartamentos pequeños	Edificios de uso mixto para vivir/trabajar, edificios de varios apartamentos, apartamentos pequeños
2 a 2.5 pisos	3 a 4 pisos	4 pisos o más
		



Pequeña escala

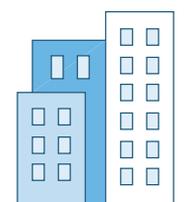
Las viviendas accesibles de pequeña escala incluyen dúplex y múltiplex a escala de casa (tríplex y cuádruples). Las viviendas accesibles de pequeña escala es lo que se encontrará en los vecindarios unifamiliares. La Junta de Planificación recomienda permitir, por derecho con la conformidad del libro de patrones, viviendas accesibles de pequeña escala de la siguiente manera:

- apartamentos dúplex en todas partes en las zonas R-40, R-60, R-90 y R-200;
- tríplex en todas partes en las zonas R-40, R-60 y R-90, y en la zona R-200 dentro de un Distrito de Vivienda Prioritaria; y
- cuádruples en las zonas R-40, R-60, R-90 y R-200 dentro del Distrito de Vivienda Prioritaria



Mediana escala

La mediana escala es un método opcional de vivienda accesible (Attainable Housing Optional Method, AHOM) de desarrollo que se encontrará a lo largo de los corredores de crecimiento. La Junta de Planificación apoya el método AHOM y las vivienda accesibles de densidad media. La intención del método AHOM es permitir una mayor densidad y flexibilidad de desarrollo a cambio de la accesibilidad. La Junta de Planificación recomendó 1,500 pies cuadrados como el tamaño promedio máximo de la unidad y una densidad bruta de 10 unidades/acre para la zona R-90 y 13 unidades/acre para la zona R-60.



Gran escala

Las viviendas accesibles a gran escala incluyen edificios, como edificios de apartamentos o condominios de cuatro a seis pisos. La vivienda accesible a gran escala exigirá una consideración adicional a través del proceso de planificación maestra para rezonificar las propiedades a lo largo de los corredores de crecimiento primario del condado.

Las viviendas accesibles a pequeña escala es lo que se permitiría en los vecindarios unifamiliares. Se refiere a edificios de varias unidades, como dúplex, tríplex y cuádruples, que mantienen el tamaño y la escala generales de las viviendas unifamiliares en los vecindarios existentes.

Las estructuras de vivienda accesible a mediana escala y a gran escala tienen al menos de tres a cuatro pisos y se permitirían a lo largo de los corredores de crecimiento del condado, según lo definido por el plan *Montgomery Prospera 2050*.



FORMULARIO DE CONSIDERACIONES PARA EL VECINDARIO

Nos encanta que le encante su vecindario. Las recomendaciones de la AHS requieren que las nuevas viviendas accesibles a pequeña escala cumplan con los elementos de un libro de patrones. El objetivo principal del libro de patrones es facilitar la construcción de apartamentos dúplex, tríplex y cuádruples que mantengan el tamaño y forma de una casa. Esta guía ilustrará gráficamente los estándares de desarrollo para las zonas residenciales subyacentes y proporcionará múltiples opciones para la colocación y orientación del edificio, la masividad, el diseño de la fachada y la disposición del estacionamiento en función de una variedad de configuraciones y tamaños de lote.

¿A qué áreas del condado se aplicará?

La estrategia AHS se aplica a las zonas R-40, R-60, R-90 y R-200 del condado. Se recomienda que la AHS a pequeña escala esté, por derecho, en todas las zonas. La mediana escala se recomienda para los corredores de crecimiento del condado. La AHS a gran escala también se encontraría en los corredores de crecimiento y se aplicaría nuevamente a través de los planes maestros del área local.

¿Qué sigue?

Después de la aprobación de la Junta de Planificación, el informe final de la Iniciativa de Estrategias Accesible se transmitió al Consejo del Condado de Montgomery para su consideración. Durante el verano de 2024, el Comité de Planificación, Vivienda y Parques del Consejo del Condado llevará a cabo sesiones de trabajo para revisar y posiblemente ajustar las recomendaciones, con la esperanza de que la nueva legislación implemente los cambios de zonificación que se introducirán en el otoño de 2024.

¿Esto reducirá el valor de mi vivienda?

Según un estudio de 2020 de la Asociación Nacional de Constructores de Vivienda (National Association of Home Builders, NAHB) y Opticos Design, las áreas con una combinación de tipos de viviendas tienden a tener valores de vivienda más estables que las áreas con solo viviendas unifamiliares. La AHS se desarrolló para brindar a los residentes oportunidades de no excluir por el aumento de precios fuera del condado al que llaman hogar.

¿Esta vivienda es asequible?

No. Los precios de las viviendas recién construidas serán determinados por el mercado.

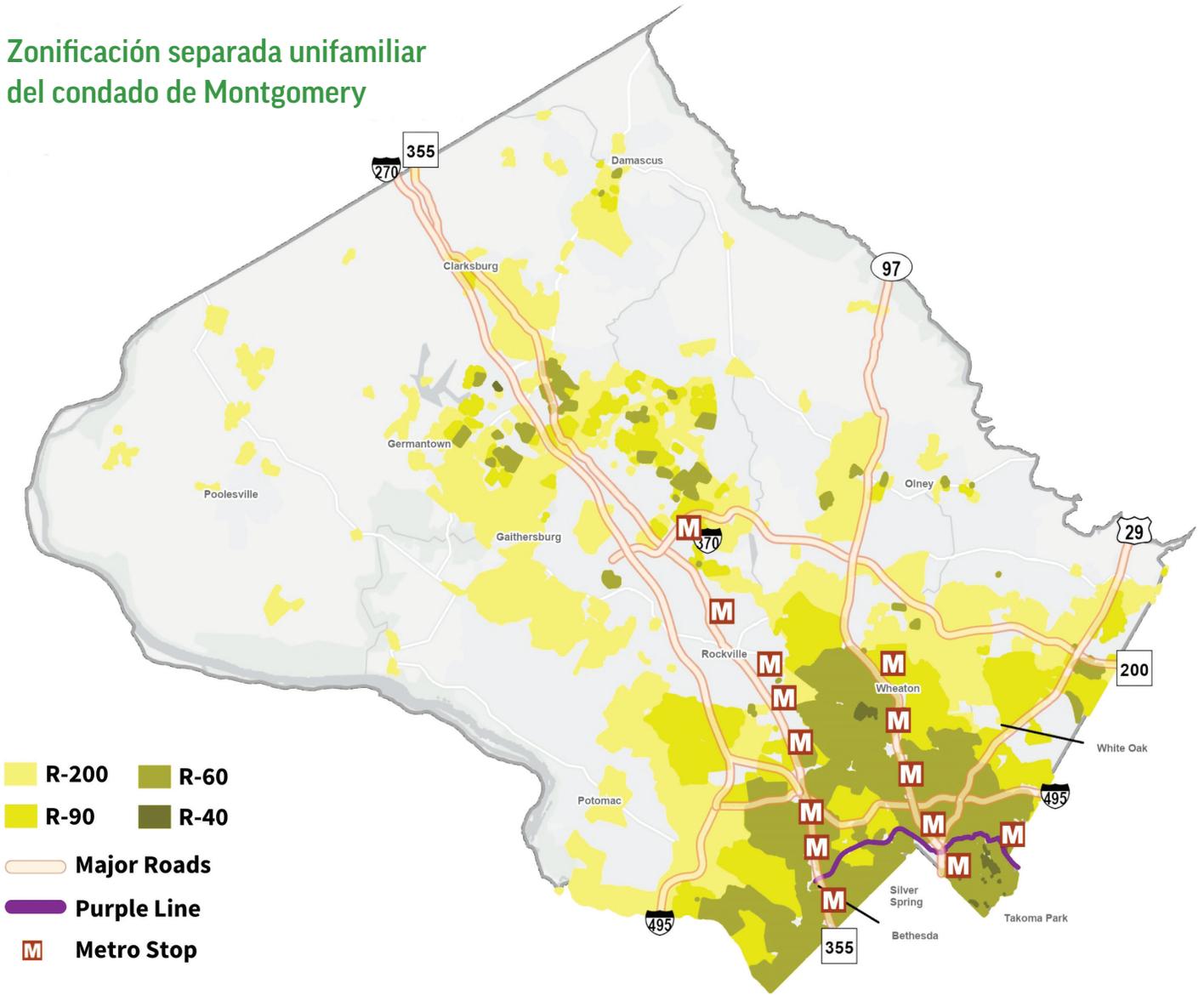
¿La AHS conducirá al hacinamiento escolar y problemas de estacionamiento en mi vecindario?

Con respecto a las escuelas, ya tenemos herramientas para ayudar a mitigar esto. La Política de crecimiento e infraestructura del condado de Montgomery garantiza que nuestras instalaciones públicas, como las escuelas, se adapten al ritmo de los nuevos desarrollos. Las tipologías de vivienda accesibles también pagarán impuestos de impacto para ayudar a financiar la infraestructura.

La AHS no elimina el estacionamiento. Seguirá permitiendo que el mercado responda a las necesidades de estacionamiento. El libro de patrones garantizará que la nueva vivienda mantenga el tamaño “a escala de una casa” e incluya elementos como porches, pórticos y balcones. Las recomendaciones del libro de patrones también incluirán soluciones de estacionamiento creativas que sean ambientalmente apropiadas y garanticen que las cocheras y garajes no dominen el sitio.



Zonificación separada unifamiliar del condado de Montgomery



- R-200
- R-60
- R-90
- R-40
- Major Roads
- Purple Line
- M Metro Stop



Pequeña escala

Dúplex
en todas partes de las zonas R-40, R-60, R-90 y R-200

Tríplex
en todas partes en las zonas R-40, R-60 y R-90, y en la zona R-200 dentro de un Distrito de Vivienda Prioritaria

Cuádruples
en las zonas R-40, R-60, R-90 y R-200 dentro del Distrito de Vivienda Prioritaria



Mediana escala

1,500 pies cuadrados como el tamaño promedio máximo de la unidad y una densidad bruta de 10 unidades/acre para la zona R-90

13 unidades/acre para la zona R-60



Gran escala

Requiere consideración adicional a través del proceso de planificación maestra