



Montgomery Planning

# MANUAL DE LA COMMUNITY PLANNING ACADEMY





# DESCRIPCIÓN GENERAL

Community Planning Academy de Planificación de Montgomery es una iniciativa educativa diseñada para involucrar y empoderar a los residentes del condado en el proceso de planificación y desarrollo local. Con módulos interactivos y autodidácticos en línea, la academia cubre temas esenciales como planes maestros, zonificación, el proceso de revisión del desarrollo y otros temas clave.

**Desarrollada por Planificación de Montgomery (Montgomery Planning) en colaboración con el Departamento de Servicios de Permisos y el Departamento de Transporte, la academia tiene como objetivo hacer que la planificación sea más accesible e inclusiva para todos y proporcionar a los residentes el conocimiento y las herramientas para participar activamente en la formación de sus comunidades.**

Este manual proporciona una descripción general de alto nivel y un resumen de los temas, términos y procesos clave tratados en cada módulo del curso. Está diseñado para apoyar su aprendizaje a lo largo de la Planning Academy y servir como un recurso continuo para ayudarlo a mantenerse involucrado en las conversaciones y decisiones relacionadas con la planificación durante el programa y más.



# ÍNDICE

01

## MÓDULO 1

Introducción a la  
planificación

02

## MÓDULO 2

¿Qué son los planes  
maestros?



04

## MÓDULO 3

¿Qué es la  
zonificación?

05

## MÓDULO 4

Proceso de revisión  
de desarrollo

07

## MÓDULO 5

Permisos y  
construcción

08

## MÓDULO 6

Medioambiente y  
cambio climático

09

## MÓDULO 7

Participación en el proceso  
de planificación

10

## MÓDULO 8

Planificación de Transporte

12

## MÓDULO 9

Planificación para escuelas

13

## MÓDULO 10










Integración

# Introducción a la planificación

## ¿Qué es la planificación?

La planificación guía cómo nuestras ciudades, pueblos y comunidades crecen para satisfacer las necesidades de los residentes, las empresas y los visitantes.

La planificación prepara para el crecimiento futuro al:

-  Crear espacios habitables
-  Preservar la historia y los recursos culturales
-  Fortalecer la infraestructura local
-  Ampliar las opciones de vivienda
-  Proteger el medio ambiente
-  Impulsar el crecimiento económico
-  Mejorar la seguridad pública
-  Promover la salud y el bienestar
-  Fomentar el compromiso comunitario y promover la equidad social

## Planificación en el condado de Montgomery

**Montgomery Prospera 2050** es el plan general que guía toda la planificación del uso de la tierra en el condado de Montgomery. Los tres resultados clave de Prospera incluyen:



Competitividad económica



Igualdad racial y justicia social



Resiliencia ambiental

**1,058,474**  
residentes

viven en el Condado de Montgomery

El condado de Montgomery ocupa

**506.93**

millas cuadradas  
(1,313 kilómetros cuadrados)

**33%**

del condado es residencial



**26%**

del condado son parques y espacios abiertos

**25%**

del condado es agrícola

## Planificación conjunta

La planificación exitosa requiere la colaboración entre las agencias estatales y locales y el compromiso activo con la comunidad para desarrollar una visión compartida para el futuro.

### LOS ACTORES CLAVE DE LA PLANIFICACIÓN INCLUYEN:

- **El concejo del condado:** el poder legislativo del gobierno del condado con la máxima autoridad sobre las regulaciones de uso de la tierra.
- **La Junta de Planificación del Condado de Montgomery:** una junta de cinco miembros que constituye la mitad de la Comisión de Parques y Planificación de Maryland-Área de la Capital Nacional (Maryland-National Capital Park and Planning Commission, M-NCPPC) y es responsable de asesorar al concejo del condado sobre el uso de la tierra.
- **Planificación de Montgomery:** la principal agencia de planificación de uso de la tierra responsable de definir la visión a largo plazo para el crecimiento del condado y establecer políticas y programas para lograr esa visión.

### OTROS SOCIOS DE PLANIFICACIÓN INCLUYEN:

- **Parques de Montgomery**
- **Departamentos y Comisiones del Ejecutivo del Condado**
  - Departamento de Transporte (Department of Transportation, DOT)
  - Departamento de Servicios de Permisos (Department of Permitting Services, DPS)
  - Departamento de Protección Ambiental (Department of Environmental Protection, DEP)
  - Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios (Department of Housing and Community Affairs, DHCA)
  - Comisión de Preservación Histórica (Historic Preservation Commission, HPC)
- **Escuelas Públicas del Condado de Montgomery (Montgomery County Public Schools, MCPS)**
- **Agencias estatales, proveedores de servicios públicos y grupos de interés especial**

## Cómo participar

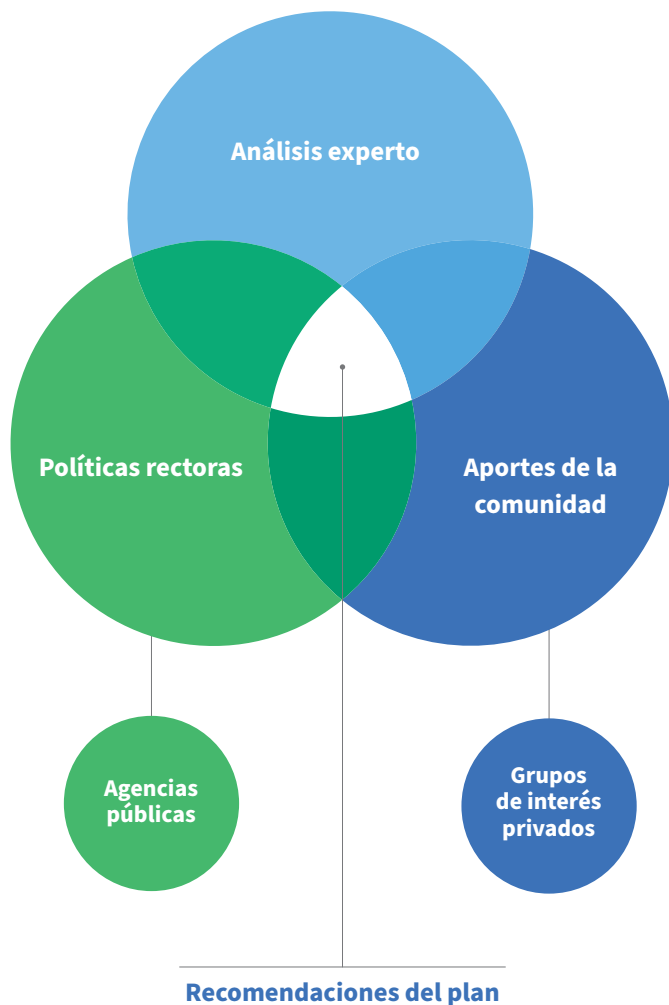
- 1 Asista o testifique en una **reunión de la Junta de Planificación**.
- 2 Asista a una **reunión de la Comisión de Preservación Histórica**.
- 3 Siga las **reuniones del Comité de Revisión del Desarrollo**.
- 4 Visite **montgomeryplanning.org** para obtener información sobre los esfuerzos de planificación en todo el condado

## ¿Qué son los planes maestros?

Los planes maestros dan forma a cómo crecen y funcionan las comunidades a largo plazo, que generalmente abarcan de 15 a 30 años. Guían las decisiones sobre el uso de la tierra, la zonificación, la vivienda, la infraestructura, los parques, el transporte y la preservación de recursos, influyendo directamente en dónde y cómo viven, trabajan y viajan las personas. Como enmiendas a *Montgomery Prospera 2050*, los planes maestros establecen una visión para el desarrollo futuro y establecen las reglas para lo que se puede construir, dónde y cuánto.

### Fuentes de información

Dado el impacto de amplio alcance de los planes maestros, los planificadores utilizan estas cinco fuentes clave de información y las equilibran cuidadosamente durante todo el proceso de planificación para dar forma a sus recomendaciones.



### Tipos de planes maestros

- Planes funcionales (en todo el condado):** abordan los sistemas de todo el condado, como autopistas, vías de tránsito, preservación histórica, recursos hídricos y vivienda.
- Planes maestros (de área):** se centran en el desarrollo futuro de vecindarios o regiones específicos, equilibrando el carácter local con los objetivos de todo el condado. Estos planes cubren el uso de la tierra, la vivienda, el transporte, los parques, las escuelas y los recursos ambientales.

### OTROS PROYECTOS DE PLANIFICACIÓN

- Estudios:** examinan las condiciones actuales y ofrecen recomendaciones y estrategias para fomentar la administración futura del entorno natural y artificial del condado de Montgomery.
- Pautas y estándares:** ofrecen orientación de diseño específica del sitio para respaldar los planes maestros y los requisitos de zonificación sin cambiar el Plan General.

### Cómo puede participar

- Solicite que su comunidad sea incluida en un próximo plan** comunicándose con Planificación de Montgomery o con sus miembros del concejo.
- Revise y proporcione comentarios sobre los diversos planes preliminares** enviando un correo electrónico, llamando, reuniéndose con el planificador principal, enviando comentarios o testificando ante la Junta de Planificación.
- Comparta sus experiencias, aportes y recomendaciones** asistiendo a reuniones virtuales y en persona, completando encuestas o invitando a los planificadores a reunirse con su comunidad.
- Participe en actividades a corto plazo** como la creación de espacios públicos, proyectos piloto de infraestructuras y eventos de visitas.

# Proceso del plan maestro del condado de Montgomery

## Programa de trabajo

Los planes maestros acordados se agregan al programa de trabajo de Planificación de Montgomery después de las negociaciones presupuestarias con el concejo del condado cada primavera.

## Alcance previo del trabajo

Cada esfuerzo de planificación maestra comienza con varios meses de recopilación de datos detallados, análisis técnico y determinación de límites del plan. Estas actividades revisan las condiciones actuales y los cambios a lo largo del tiempo, lo que permite a los planificadores comprender la evolución de los problemas clave en el área.

## Alcance del trabajo

Los equipos de planificación presentan un alcance del trabajo para su revisión y aprobación por parte de la Junta de Planificación. El alcance del trabajo examina los cambios desde el último plan maestro, describe las condiciones existentes, establece los límites del plan y explica por qué se necesita una nueva actualización o enmienda del plan. El alcance también establece los temas o problemas clave para la exploración en el nuevo plan.

## Proyección y análisis

Los planificadores continúan identificando problemas y comienzan a identificar soluciones con la comunidad. Las conversaciones con la comunidad ayudan a desarrollar una visión para el plan, analizando cómo mejorar las condiciones comunitarias futuras, la infraestructura, el entorno construido, los servicios y más. Los planificadores también revisan las mejores prácticas y aplican la experiencia interna y externa para explorar las posibilidades para la comunidad.

## Recomendaciones preliminares

Los planificadores consultan con la comunidad para desarrollar acciones y recomendaciones alternativas para el plan maestro, y luego las presentan a la Junta de Planificación.

## Plan preliminar de trabajo

Los planificadores redactan el plan preliminar de trabajo, que primero es revisado por la comunidad y luego lo presentan a la Junta de Planificación.

## Plan preliminar de audiencia pública

Los planificadores toman los comentarios de la Junta de Planificación y los comentarios públicos oficiales presentados, luego presentan un proyecto preliminar revisado en una audiencia pública, durante la cual cualquiera puede testificar. La Junta de Planificación también puede efectuar sesiones de trabajo para revisar el testimonio y determinar si se deben efectuar revisiones antes de publicar el plan preliminar (definitivo) de la Junta de Planificación.

## Proyecto preliminar de la Junta de Planificación

Los planificadores incorporan comentarios adicionales de la comunidad en el plan y presentan un proyecto preliminar revisado a la Junta de Planificación. La junta aprueba el nuevo proyecto preliminar y lo transmite al concejo del condado y al ejecutivo del condado para su revisión.

## Ejecutivo del condado y Revisión del concejo del condado y audiencia pública

El ejecutivo del condado redacta y envía un análisis de impacto fiscal con cualquier comentario y recomendación con respecto al plan al concejo del condado.

El concejo del condado lleva a cabo una audiencia pública sobre el plan, luego se efectúan sesiones de trabajo del comité según corresponda. El concejo del condado completo luego analiza el plan o lleva a cabo sesiones de trabajo y aprueba el plan con cualquier cambio que haya ocurrido durante su proceso.

## Aprobación y adopción

Planificación de Montgomery certifica el plan y lo envía a la Comisión de Parques y Planificación de Maryland-Área de la Capital Nacional para su aprobación final. Luego, el plan se agrega como una enmienda al Plan General y se publica.

## Implementación del plan maestro

Si bien Planificación de Montgomery proporciona asesoramiento y apoyo de investigación a las agencias del condado responsables de hacer que los planes se hagan realidad, no implementamos los planes. Una vez que se adopta un plan, el gobierno del condado de Montgomery es responsable de coordinar la implementación del plan con las agencias y los socios del condado de Montgomery, junto con los miembros de la comunidad y los desarrolladores, según corresponda.

NOTA: Aquí se describe un modelo para el proceso de planificación maestra, que se cumplirá en la mayoría de los casos. Sin embargo, cada comunidad es diferente y, de vez en cuando, es posible que sea necesario agregar, eliminar o modificar pasos. Esas partes del proceso de planificación exigido por la ley, como las audiencias de la Junta de Planificación, los períodos de revisión del ejecutivo del condado y las audiencias públicas del concejo del condado, no están sujetas a modificación.



## ¿Qué es la zonificación?

La zonificación es la regulación del gobierno del uso de tierras públicas y privadas a través de distritos de zonificación designados, donde múltiples propiedades adyacentes comparten la misma clasificación de zonificación. A cada propiedad en el condado (excepto aquellas en municipios con su propia autoridad de zonificación) se le asigna una designación de zonificación que se muestra en el mapa oficial de zonificación.

La zonificación es implementada por Planificación de Montgomery, la Oficina del Examinador de Audiencias, el Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios (Department of Housing and Community Affairs, DHCA), el Departamento de Servicios de Permisos (Department of Permitting Services, DPS) y a través del Proceso de Revisión de Desarrollo.

## Ordenanza de Zonificación del Condado de Montgomery

Toda la actividad de construcción en el condado está controlada por la Ordenanza de Zonificación, un conjunto de regulaciones de zonificación contenidas en el **Capítulo 59 del Código del Condado**.

Su propósito es proporcionar requisitos de zonificación diseñados para:

- Promover la salud, la seguridad pública y el bienestar general
- Proporcionar luz y aire adecuados
- Promover la conservación de los recursos naturales
- Prevenir la contaminación ambiental
- Evitar el hacinamiento excesivo
- Promover o facilitar un transporte adecuado, agua, alcantarillado, escuelas, recreación, parques y otras instalaciones públicas
- Controlar la congestión en las calles

## Enmiendas

- Las **enmiendas al texto de zonificación (Zoning Text Amendments, ZTA)** modifican la Ordenanza de Zonificación para abordar las necesidades cambiantes de uso y desarrollo de la tierra.
- Las **enmiendas al mapa de zonificación** cambian la zonificación de una propiedad para reflejar un plan maestro o una solicitud del propietario.

Existen cuatro tipos:

- 1 Enmiendas al mapa del distrito (para la rezonificación en todo el condado)
- 2 Enmiendas al mapa seccional (para implementar planes maestros)
- 3 Enmiendas al mapa local (para aplicar zonas flotantes)
- 4 Enmiendas correctivas al mapa (para corregir errores de zonificación)

## Tipos de zona

- Zonas euclidianas:** estas zonas separan los usos de la tierra y se rigen por estándares estrictos adaptados al propósito de cada zona. Se aplican a las propiedades a través de una enmienda del mapa seccional (Sectional Map Amendment, SMA) después de la aprobación del plan maestro.
- Zonas flotantes:** estas zonas flexibles respaldan el desarrollo adaptable alineado con las necesidades en evolución y los objetivos de planificación. Se aplican a través de un proceso de asignación separado llamado enmienda de mapa local.

### Y SIETE CONJUNTOS DE ZONAS:

- 1 **Agrícolas:** promueven la agricultura como el uso principal de la tierra en áreas de preservación designadas.
- 2 **Residenciales rurales:** protegen las tierras de cultivo y las áreas naturales mientras permiten viviendas rurales de baja densidad.
- 3 **Residenciales:** ofrecen diversos tipos de viviendas, como viviendas unifamiliares, casas adosadas, condominios y apartamentos, a través de varias zonas residenciales.
- 4 **Residenciales comerciales (zonas de uso mixto):** promueven áreas de uso mixto donde las personas puedan vivir, trabajar y acceder a servicios cercanos.
- 5 **Empleo:** permiten principalmente oficinas, laboratorios y negocios no minoristas.
- 6 **Áreas industriales:** designan la tierra para la industria y regulan los impactos como el ruido y el polvo según las zonas cercanas.
- 7 **Superposición:** eliminan, ajustan o agregan requisitos adicionales a las zonas base para apoyar objetivos de planificación específicos en áreas de interés público especial, donde la zonificación regular puede no ser suficiente.

## Cómo participar

**Presente comentarios por escrito o comparta su opinión** en la audiencia pública de la Junta de Planificación durante el proceso de enmienda al texto de zonificación (ZTA). Visite el **sitio web del concejo del condado** para obtener una lista de las ZTA actuales en consideración, así como un archivo de las ZTA anteriores.

# Proceso de revisión de desarrollo

## ¿Qué es el proceso de revisión de desarrollo?

El proceso de revisión del desarrollo garantiza que el desarrollo propuesto en el condado de Montgomery:

- Se alinee con la zonificación y los planes maestros.
- Proteja los recursos naturales y comunitarios.
- Considere las instalaciones públicas nuevas existentes o necesarias (p. ej., escuelas, carreteras, parques).
- Incorpore aportes de la comunidad.

La Planificación de Montgomery lidera este proceso en colaboración con las agencias estatales y del condado, los residentes, los desarrolladores y el público para garantizar que el nuevo desarrollo sea equitativo, sostenible y esté alineado con los objetivos de la comunidad.

Todo el desarrollo se divide en dos categorías:

- 1 Proyectos por derecho**  
Proyectos más pequeños (como ampliaciones de viviendas o estaciones de carga para vehículos eléctricos) que cumplen con la zonificación, no requieren la revisión y aprobación de la Junta de Planificación y se trasladan directamente al proceso de permisos.
- 2 Proyectos de revisión completa**  
Propuestas más grandes que requieren revisión y aprobación por parte de la Junta de Planificación, el Director de Planificación o el Examinador de Audiencias antes de obtener el permiso.

La Ordenanza de Instalaciones Públicas Adecuadas (Adequate Public Facilities Ordinance, APFO) garantiza que la infraestructura pública sea compatible con un nuevo desarrollo. De lo contrario, es posible que los desarrolladores deban financiar o crear las mejoras necesarias.

## Por qué es importante la revisión del desarrollo

El nuevo desarrollo impulsa el crecimiento económico y mejora la calidad de vida al:



**Aumentar** las opciones de vivienda y las oportunidades laborales

**Crear** parques, carriles para bicicletas y espacios públicos



**Apoyar** vecindarios prósperos

A través de la revisión del desarrollo, la Planificación de Montgomery fomenta el diseño de alta calidad, las mejoras en la infraestructura y los servicios que reflejan las necesidades de la comunidad.

## Actores clave en el proceso

**Planificación de Montgomery:** la organización del condado responsable de gestionar el proceso y coordinar la revisión y la colaboración.

**Equipo del solicitante:** el propietario de la propiedad o la organización remitente y su equipo de apoyo de desarrolladores, arquitectos, ingenieros y consultores que presentan la propuesta de desarrollo.

**Comité de Revisión del Desarrollo (Development Review Committee, DRC):** un grupo de trabajo interinstitucional compuesto por representantes de DPS, DOT, DEP, Parques de Montgomery, WSSC y otros que revisan el proyecto para verificar el cumplimiento de los requisitos y estándares aplicables.

**Junta de Planificación del Condado de Montgomery:** los responsables finales de la toma de decisiones que votan para aprobar o rechazar proyectos.

**Miembros de la comunidad y grupos de interés especial:** los residentes, asociaciones de propietarios, organizaciones, propietarios de empresas y otras personas que comparten sus aportes en reuniones y audiencias.



## Resumen de la revisión del desarrollo

### 1 Previamente a la presentación

Condiciones existentes presentadas por NRI/FSD

Notificación y reunión comunitaria

### 2 Presentación de la solicitud

Solicitud enviada y aceptada

Revisor principal asignado

Distribución del plan al Comité de Revisión de Desarrollo (DRC)

### 3 Examen, revisiones, informe

Revisión del plan por parte del DRC, las agencias relevantes y la comunidad

Reunión del DRC

Revisiones y preparación del plan para la audiencia de la Junta de Planificación

Informe del personal de planificación publicado

### 4 Acciones de la Junta de Planificación

Audiencia pública y decisión de la Junta de Planificación

La Junta de Planificación adopta la resolución

### 5 Presentación definitiva y planos

Plan definitivo enviado con las condiciones de aprobación cumplidas

Planos registrados

Finaliza la parte de Planificación de Montgomery; el solicitante pasa a Permisos y Construcción con el Departamento de Servicios de Permisos

## Los tipos de solicitud incluyen:

### Plan conceptual

Un plan opcional que permite a los solicitantes obtener comentarios tempranos antes de completar una solicitud de desarrollo completa.

### Plan de bosquejo

Una descripción general ilustrativa de la etapa temprana de la distribución y las ventajas del sitio.

### Plan preliminar

Se requiere al crear nuevos lotes, bloques o caminos para ilustrar la subdivisión.

### Plan del sitio

Un plan detallado que muestra el cumplimiento de la zonificación y el diseño.

### Parcela de registro

Un mapa legal detallado de una subdivisión aprobada.

### Plan de conservación forestal

Un documento que describe estrategias específicas para proteger y conservar las características ambientales en un sitio.

### Referencia obligatoria

Revisión requerida de la Junta de Planificación de los proyectos propuestos por las agencias gubernamentales.

### Aprobación administrativa

Aprobación otorgada por el Director de Planificación de Montgomery para proyectos específicos más pequeños o de bajo impacto.

## Cómo puede participar

- ✓ **Suscríbase** al boletín electrónico quincenal de revisión del desarrollo.
- ✓ **Asista a** reuniones comunitarias previas a la presentación.
- ✓ **Vea** las reuniones del DRC transmitidas en vivo.
- ✓ **Revise los** informes del personal y los órdenes del día de la Junta de Planificación.
- ✓ **Testifique** en audiencias públicas o envíe comentarios por escrito.
- ✓ **Comuníquese** con el revisor principal para hacer preguntas o compartir comentarios.
- ✓ **Visite** [montgomeryplanning.org](http://montgomeryplanning.org) para explorar las solicitudes activas.

## Permisos y construcción

Una vez que un proyecto propuesto ha sido aprobado a través del proceso de revisión de desarrollo, pasa a la fase de permisos y construcción, administrada por el Departamento de Servicios de Permisos (Department of Permitting Services, DPS) del condado de Montgomery.

El DPS supervisa todas las fases de los proyectos de construcción y desarrollo de tierras, desde las solicitudes iniciales de permisos hasta la construcción y el uso y ocupación definitivos.

**Las responsabilidades clave del DPS incluyen:**

Permisos de uso de la tierra	Cumplimiento del código
Permisos residenciales	Licencias
Permisos comerciales	Inspecciones
Permisos de electricidad y mecánica	Zonificación y cumplimiento del plan del sitio
Permisos contra incendios	

### RECUERDE QUE HAY DOS TIPOS DE PROYECTOS DE DESARROLLO:

- 1 Desarrollos correctos que no requieren ningún tipo de aprobación inicial y, por lo tanto, pasan directamente al DPS para solicitar un permiso de construcción.
- 2 Los proyectos de revisión de desarrollo completo requieren algún tipo de aprobación discrecional de la Junta de Planificación, del Examinador de Audiencias o del Director de Planificación de Montgomery antes de que puedan trasladarse al DPS.

Ambos tipos están sujetos en última instancia al proceso de revisión y permisos del DPS.

### El proceso de permisos

Cuando un propietario o desarrollador esté listo para comenzar con el proceso de permisos, deberá presentar los planos y las solicitudes correspondientes al DPS.

Los documentos específicos requeridos dependen del tipo de proyecto de construcción, los permisos necesarios y las revisiones requeridas para el proyecto.

El DPS revisa los planos y las solicitudes para asegurarse de que se alineen con:






- ✓ Todos los códigos de construcción aplicables y las leyes relacionadas
- ✓ Las reglamentaciones de zonificación
- ✓ Las condiciones de aprobación de la Junta de Planificación o del Examinador de Audiencias, y
- ✓ Cualquier requisito específico del plano del sitio

Una vez que se completan todas las revisiones y se realizan las modificaciones requeridas, se emiten los permisos y puede comenzar la construcción. La mayoría de los proyectos también requieren una reunión previa a la construcción con los inspectores del DPS para confirmar los próximos pasos.

## Inspecciones

Una vez emitidos los permisos, el DPS realiza inspecciones durante todo el proceso de construcción para garantizar el cumplimiento de los planes aprobados y los códigos de construcción, zonificación y seguridad.

Revisión de los inspectores:

-  Instalación y mantenimiento de controles de sedimentos e instalaciones de gestión de aguas pluviales
-  Mejoras en el derecho de paso público
-  Sistemas de pozos y cámaras sépticas
-  Excavaciones, cimientos, sistemas eléctricos, incendios y seguridad, y alturas de edificios
-  Inspecciones finales para cerrar el permiso y devolver la fianza depositada

Si se producen violaciones, el DPS también puede emitir órdenes de detención de trabajo, citaciones civiles u otras acciones de cumplimiento.

## Cómo puede participar








Aunque no hay oportunidades formales para que el público aporte su opinión durante la obtención de permisos o la construcción, los residentes pueden:

- 1 Presentar una apelación de un permiso aprobado ante la Junta de Apelaciones del Condado dentro de los 30 días de la acción.
- 2 Comunicarse con el DPS en relación con **quejas** sobre seguridad de la construcción o violaciones del código.
- 3 Explorar el **Mapa de actividades de construcción del DPS** para obtener información sobre proyectos en su área.
- 4 Consultar los **recursos para propietarios** de viviendas del DPS para obtener más información sobre los permisos.
- 5 **Programar una consulta gratuita de prediseño** con el personal del DPS.

## Proteger el medio ambiente en todos los niveles de planificación

La planificación y el diseño urbano son algunas de las herramientas más eficaces para proteger el medio ambiente y preparar a nuestras comunidades para los efectos del cambio climático. La planificación ambiental garantiza que el desarrollo futuro respalde las necesidades de la comunidad y la protección de los recursos naturales.

Los planificadores se enfocan en:

-  Priorizar la justicia ambiental y la salud
-  Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero
-  Mejorar la calidad del aire y el agua
-  Preservar la diversidad biológica y los ecosistemas locales
-  Prevenir la pérdida de bosques y aumentar la captación de carbono
-  Promover la resiliencia ayudando a las comunidades a adaptarse al cambio climático
-  Mejorar los impactos ambientales de los nuevos desarrollos

## Planificación en el condado de Montgomery

La Planificación de Montgomery integra estas consideraciones ambientales en cada nivel de planificación.



**Montgomery Prospera 2050 y el Plan de Acción Climática** ofrecen **orientación en todo el condado** sobre las prioridades ambientales y establecen objetivos de sostenibilidad.

Los planes maestros y las evaluaciones del clima de la comunidad proporcionan **recomendaciones específicas del área** que se centran en las necesidades únicas de una comunidad.










El proceso de revisión del desarrollo, la Ley de Conservación Forestal y las Pautas Ambientales traducen las recomendaciones del plan en **acciones específicas para cada sitio** aplicando regulaciones a cada uno de ellos.

## ¿Cómo ayuda la Planificación de Montgomery a mejorar los desafíos ambientales?

Cada plan y proceso incluye una variedad de recomendaciones y acciones para abordar los desafíos ambientales prioritarios.

### ALGUNAS ESTRATEGIAS CLAVE INCLUYEN:

-  Identificar y apoyar a las comunidades marginadas para garantizar un acceso equitativo a un entorno saludable
-  Crear comunidades compactas y transitables a pie que fomenten el uso de la bicicleta, caminar y el transporte público
-  Proteger arroyos, cuencas hidrográficas y áreas ambientalmente sensibles
-  Ampliar las zonas de parques protegidos
-  Preservar bosques, plantar árboles y mejorar la salud del suelo para fortalecer los ecosistemas
-  Establecer pautas de diseño para ayudar a las comunidades a adaptarse a las inundaciones, el calor extremo y otros impactos climáticos
-  Promover edificios energéticamente eficientes, infraestructura ecológica y fuentes de energía limpia

## Cómo puede participar

- 1 **Asista a las reuniones públicas** durante los procesos del plan maestro o de revisión de desarrollo.
- 2 **Únase a un grupo de defensa local** o a una organización ambiental para contribuir con su opinión a la planificación ambiental.
- 3 **Ofrézcase como voluntario** en Parques de Montgomery u otros programas ambientales.
- 4 **Explore el programa de reforestación Reforest Montgomery** y solicite árboles gratuitos, únase a los esfuerzos de plantación de árboles o explore incentivos para plantar en su propiedad.



# Participación en el proceso de planificación

Los miembros de la comunidad desempeñan un papel fundamental en la forma en que el condado de Montgomery crece y evoluciona. Su aporte ayuda a Planificación de Montgomery y a los líderes del condado a comprender las necesidades locales, establecer prioridades y crear planes más inclusivos y receptivos que reflejen las voces de todos los que llaman hogar al condado.

## Participación equitativa en la planificación

Planificación de Montgomery se compromete a garantizar que todos los residentes se sientan bienvenidos, valorados y escuchados.

Nuestro enfoque de compromiso se basa en nuestra [Agenda de equidad para la planificación](#), que guía nuestro compromiso de incluir a las comunidades que históricamente han quedado fuera del proceso de planificación.

Nuestra [Guía de compromiso equitativo](#) ayuda al personal a reunirse con las personas en sus comunidades, construir relaciones duraderas y crear oportunidades accesibles e inclusivas, a través de servicios de traducción, formatos de reuniones flexibles y actividades de divulgación adaptadas a cada plan y comunidad.

### PLANIFICACIÓN MAESTRA

La retroalimentación pública sobre los planes maestros ayuda a los planificadores a comprender las perspectivas locales, construir metas compartidas y dar forma a futuras recomendaciones.

#### Usted puede:

- Solicitar que su comunidad sea incluida en un plan futuro
- Suscribirse para recibir actualizaciones y compartir ideas con los planificadores
- Revisar y comentar el alcance del trabajo
- Asistir a reuniones, eventos y talleres virtuales y presenciales
- Completar encuestas, usar mapas de comentarios o participar en grupos de enfoque
- Invitar a los planificadores a hablar con su comunidad u organización
- Revisar las recomendaciones preliminares y compartir comentarios
- Testificar o enviar comentarios durante el borrador de la audiencia pública y la revisión del concejo del condado
- Asistir o participar en actividades a corto plazo, como proyectos de creación de espacios públicos o eventos de visitas
- Organizar a los vecinos en torno a prioridades compartidas o defender ideas específicas
- Unirse a organizaciones de defensa que comparten sus prioridades

### PLANIFICACIÓN DE LOS PARQUES

Parques de Montgomery invita a proporcionar comentarios sobre proyectos de todos los tamaños y las oportunidades de hacerlo varían en función del alcance y la ubicación del proyecto.

#### Usted puede:

- [Inscribirse](#) en el boletín informativo de Parques + Planes
- Responder a las encuestas publicadas en la [página de la Asamblea abierta de Parques](#)
- [Visitar](#) la página de Proyectos de parques para conocer los esfuerzos actuales y futuros
- Revisar las páginas individuales del parque para ver si hay oportunidades de participación vinculadas a sitios específicos

### ZONIFICACIÓN

Los miembros de la comunidad pueden opinar sobre los asuntos de zonificación, particularmente durante el [proceso de enmienda al texto de zonificación \(Zoning Text Amendment, ZTA\)](#).

#### Usted puede:

- [Presentar comentarios por escrito o testificar](#) en las audiencias de la Junta de Planificación
- Seguir las ZTA actuales y pasadas en el [sitio web del concejo del condado](#)
- Compartir comentarios sobre solicitudes de uso condicional y propuestas de desarrollo que requieran la aprobación del plan del sitio

### REVISIÓN DEL DESARROLLO

Los residentes pueden dar su opinión sobre los proyectos de desarrollo propuestos durante varias etapas del proceso de revisión.

#### Usted puede:

- [Suscribirse](#) al boletín electrónico de revisión de desarrollo
- Asistir a reuniones previas al envío o [ver](#) reuniones del DRC en línea
- [Revisar](#) los informes del personal y las agendas de la Junta de Planificación
- [Presentar comentarios por escrito o testificar](#) en las audiencias de la Junta de Planificación
- Comunicarse con el revisor principal si tiene preguntas o comentarios

## Manténgase comprometido todo el año

Para mantenerse conectado con Planificación de Montgomery, puede:

- Suscribirse a [boletines electrónicos específicos del plan o proyecto](#)
- Seguir a Planificación de Montgomery en redes sociales:
  - X (Twitter): [@montgomeryplans](#)
  - Instagram: [@montgomeryplanning](#)
  - Facebook: [facebook.com/montgomeryplanning](#)
- Explorar nuestros [videos en línea](#) para obtener más información sobre temas de planificación
- [Comunicarse con el personal de planificación](#) o visitar nuestro [mostrador de información](#) para hacer preguntas u obtener más información

Para mantenerse conectado en su comunidad, puede:

- Interactuar con asociaciones civiles, de inquilinos o propietarios de viviendas locales
- Unirse a un Consejo Asesor de Ciudadanos o grupo de defensa
- Ofrecerse como voluntario en los parques o proyectos de Planificación de Montgomery
- Alentar a amigos y vecinos a participar con usted

# Planificación de Transporte

El transporte afecta la forma en que las personas viven, trabajan y se mueven por el condado de Montgomery. La Planificación de Transporte prevé cómo viajan las personas ahora y cómo lo harán en el futuro, teniendo en cuenta el crecimiento de la población, los cambios en el uso de la tierra y el desarrollo económico. El objetivo es garantizar que todos puedan llegar a donde necesitan ir de forma segura, asequible y fiable, independientemente de cómo viajen.

## Formas de viaje

La planificación de la infraestructura de transporte implica las siguientes formas de viaje:

- **Conducir:** incluye todos los vehículos privados, vehículos compartidos, taxis, vehículos compartidos como Uber y camiones comerciales para entregas y transporte.
- **Viajar en tránsito público:** incluye los autobuses Ride On y Metrobus y los trenes Metro y MARC.
- **Movilidad sobre ruedas:** incluye motocicletas, bicicletas, bicicletas eléctricas, y sillas de ruedas motorizadas y no motorizadas.
- **Caminar**

## Guía del plan maestro y de Montgomery Prospera 2050

Montgomery Prospera 2050, el Plan general del condado, establece por qué y cómo planificamos la infraestructura de transporte exigiendo que todos los planes de uso de la tierra incluyan planes de transporte complementarios. Al mismo tiempo, estos planes de transporte se deben alinear con la visión de Prospera de crecimiento compacto, sostenible y centrado en los corredores y presentar un enfoque multimodal que ofrezca diversas formas de transportarse por el condado.

Los planes maestros funcionales de transporte se centran en una infraestructura que admite una o más formas de transporte. Algunos ejemplos de planes maestros funcionales de transporte incluyen:

- [El Plan maestro de carreteras y vías de tránsito](#)
- [El Plan maestro peatonal](#)
- [El Plan maestro para bicicletas](#)
- [El Plan maestro funcional de Rustic Roads](#)

Los planes maestros de área se centran en las mejoras de las carreteras, aceras, ciclovías, senderos y el tránsito necesarias para apoyar el tipo de desarrollo previsto para cada área, con prioridades adaptadas al carácter de la comunidad y a sus necesidades de desplazamiento.

## Principales participantes en la Planificación de Transporte

### ENTIDADES DEL CONDADO

- **Planificación de Montgomery**  
Desarrolla políticas de transporte y planes maestros que guían la ubicación de las carreteras, ciclovías y vías de tránsito, pero no construye ni opera infraestructuras.
- **Junta de Planificación del Condado de Montgomery**  
Aprueba los proyectos públicos y privados que incluyen carreteras, aceras, senderos, ciclovías y mejoras de tránsito.
- **Departamento de Transporte del Condado de Montgomery (Montgomery County Department of Transportation, MCDOT)**  
Diseña, construye y mantiene las carreteras del condado y opera el sistema de autobuses Ride On. Gestiona proyectos importantes como el servicio de autobús rápido.
- **Parques de Montgomery**  
Planifica, construye y mantiene carreteras y senderos dentro del sistema de parques del condado.
- **Policía del Condado de Montgomery**  
Hace cumplir las leyes de tránsito y promueve la seguridad vial.

### SOCIOS ESTATALES Y REGIONALES

- **Administración Estatal de Carreteras (State Highway Administration, SHA)**  
Supervisa el diseño, la construcción y el mantenimiento de las principales carreteras estatales como MD 97 y US 29.
- **Administración de Tránsito de Maryland (Maryland Transit Administration, MTA)**  
Opera la línea MARC Brunswick y los autobuses interurbanos.
- **Autoridad de Tránsito del Área Metropolitana de Washington (Washington Metropolitan Area Transit Authority, WMATA)**  
Administra el Metrobus y la línea roja de Metrorail dentro del condado.
- **Consejo Metropolitano de Gobiernos de Washington (Metropolitan-Washington Council of Governments, MWCOG)**  
Aprueba proyectos de transporte importantes a nivel regional a través de su Junta de Planificación de Transporte.



## Cómo puede participar

- 1 Asista a reuniones presenciales o virtuales para obtener información acerca de los planes y proyectos.
- 2 Realice las encuestas en línea y utilice los mapas interactivos para compartir información.
- 3 Únase a grupos asesores para mantenerse involucrado y conectarse con los vecinos.
- 4 Asista a reuniones públicas o únase a comités de ciudadanos durante la fase de planificación de las instalaciones del proceso del Programa de Mejoras de Infraestructura (CIP).
- 5 Proporcione comentarios o testimonios en persona o por escrito durante las revisiones de la Junta de Planificación o del concejo del condado y antes de tomar decisiones clave de financiación.

## Implementación y supervisión de las mejoras

Existen dos formas de crear las mejoras relacionadas con el transporte recomendadas en los planes maestros funcionales y de área.

- Las **mejoras financiadas de forma privada** incluyen nuevas calles, alumbrado público, aceras, ciclovías, señales de tránsito, etc., que los desarrolladores construyen como parte del proceso de revisión, aprobación y construcción de un proyecto privado para garantizar que la red de transporte local pueda servir de forma adecuada al nuevo desarrollo.
- Las **mejoras financiadas de forma pública** representan la mayoría del gasto del condado en mejoras de transporte y las implementa el condado o el estado a través del Programa de Transporte Consolidado del estado o el Programa de Mejoras de Infraestructura (Capital Improvement Program, CIP) del condado. Bajo el proceso del CIP del condado, un proyecto típico pasa por las etapas de planificación de las instalaciones, el diseño final y la construcción, con puntos de decisión clave para la Junta de Planificación y el concejo del condado.

Estos proyectos pueden incluir el servicio de autobús rápido, aceras, ciclovías, mejora de los drenajes para tormentas, sustitución de puentes y proyectos de seguridad. Algunos ejemplos son la construcción de la línea morada, la extensión de Observation Drive, un camino de uso compartido en Good Hope Road y aceras en Old Baltimore Road.

La supervisión del rendimiento de la infraestructura de transporte es esencial e implica recopilar información de forma regular para comprender cómo la red de transporte del condado cumple con los objetivos y métricas definidos en Prospera y los distintos planes funcionales y planes maestros de área.





# Planificación para escuelas

Las Escuelas Públicas del Condado de Montgomery (MCPS) son el distrito escolar más grande de Maryland. En el año escolar 2024-2025, sirvió a 156,050 estudiantes en una red de 137 escuelas primarias, 40 escuelas intermedias, 25 escuelas secundarias, una escuela secundaria técnica, un centro de educación alternativa con un centro satélite, cinco escuelas de educación especial, una escuela charter y dos centros de educación preescolar.

La planificación de las escuelas es un esfuerzo colaborativo entre Planificación de Montgomery, el Departamento de Planificación y Construcción de las MCPS, Montgomery Parks, el concejo del condado, el estado y los miembros de la comunidad que garantiza que las escuelas satisfagan las necesidades actuales y futuras.

## Cómo se produce la planificación escolar

La planificación escolar está formada por:

### 1 Planes maestros de área

Guía las necesidades escolares a largo plazo en función del uso previsto de la tierra y el crecimiento potencial.

### 2 Planificación de las instalaciones de las MCPS

Gestiona el presupuesto de capital para infraestructuras y el proceso del Programa de Mejoras de Capital para las escuelas, lo que incluye la proyección de inscripciones, el análisis de las condiciones de los edificios y la planificación de soluciones de infraestructura o soluciones operativas según sea necesario.

### 3 Política de crecimiento e infraestructura (Growth & Infrastructure Policy, GIP)

Guía la revisión de la Junta de Planificación de las solicitudes de desarrollo estableciendo estándares para evaluar la capacidad de las escuelas públicas y el impacto que el crecimiento adicional del desarrollo urbano puede tener en ellas.

### 4 Referencia obligatoria

La Junta de Planificación revisa y aprueba todos los proyectos de construcción de escuelas nuevos para garantizar que el diseño, el acceso y los factores ambientales se alineen con los planes maestros y las necesidades de la comunidad. Las decisiones operativas, como el plan de estudios, los tamaños de las clases y los límites de las escuelas, no forman parte de la revisión obligatoria de referencias; estas pertenecen únicamente a las MCPS.

Al tomar decisiones sobre los siguientes pasos para los planes escolares, las MCPS analizan:

- **Inscripciones proyectadas:** el número de estudiantes que se prevé que se inscriban en una escuela en años futuros en función de las tendencias de inscripción pasadas y actuales
- **Capacidad del programa:** la cantidad de estudiantes que una escuela puede recibir de manera razonable, según el número de aulas, la proporción de personal y los programas educativos
- **Utilización:** una medida de la ocupación de la capacidad de una escuela, calculada al dividir la cantidad de inscritos por la capacidad del programa.

## Proceso de cambio de límites

Cuando las escuelas cercanas están sobreutilizadas o subutilizadas, las MCPS pueden ajustar los límites de la escuela. El proceso incluye análisis de datos, reuniones comunitarias y aportes del público antes de que la Junta de Educación tome las decisiones finales.

## Alineación del desarrollo y las escuelas

Las previsiones de inscripción y los proyectos de infraestructura programados en el Programa de Mejoras de Infraestructura de las MCPS se utilizan para evaluar la adecuación de las escuelas a través de la prueba escolar anual. Esto ayuda a determinar si las escuelas son compatibles o no con la cantidad esperada de estudiantes que se inscribirán a lo largo de los años.

La planificación escolar también tiene en cuenta la utilización de las instalaciones, en función del grado de ocupación que de una escuela en comparación con su capacidad. Las escuelas con una utilización superior al 100 % se consideran sobreutilizadas, mientras que las que no superan el 80 % se consideran subutilizadas. Cuando la inscripción proyectada excede la capacidad del programa de una escuela por ciertos umbrales, se pueden considerar varias estrategias para abordar la sobreutilización, incluidas reasignaciones de estudiantes, adiciones de aulas o nuevas escuelas. Estas tendencias orientan las inversiones futuras, los cambios en los límites o la construcción de nuevas escuelas.

Si se prevé que una escuela se sobreutilice por encima de ciertos umbrales, los desarrolladores deberán pagar pagos de primas de utilización (Utilization Premium Payments, UPP) además del impuesto por impacto escolar estándar que todos los nuevos proyectos de vivienda deben pagar.

### Funciones y responsabilidades

- Las MCPS lideran la planificación y construcción de escuelas
- Planificación de Montgomery comparte datos de vivienda y realiza pruebas de adecuación escolar
- La Junta de Planificación revisa los proyectos de las escuelas públicas bajo el proceso de referencia obligatoria
- Montgomery Parks coordina el mantenimiento y el funcionamiento de las instalaciones recreativas compartidas

## Participe

- ✓ **Asista** a las audiencias públicas de las MCPS, estudios de límites de las escuelas y talleres.
- ✓ **Utilice** el [sitio web del estudio de límites de las MCPS](#) para compartir comentarios
- ✓ **Únase** a los [especialistas en participación familiar](#)
- ✓ **Manténgase** actualizado a través de los boletines de las MCPS y el sitio web de participación comunitaria

# Integración

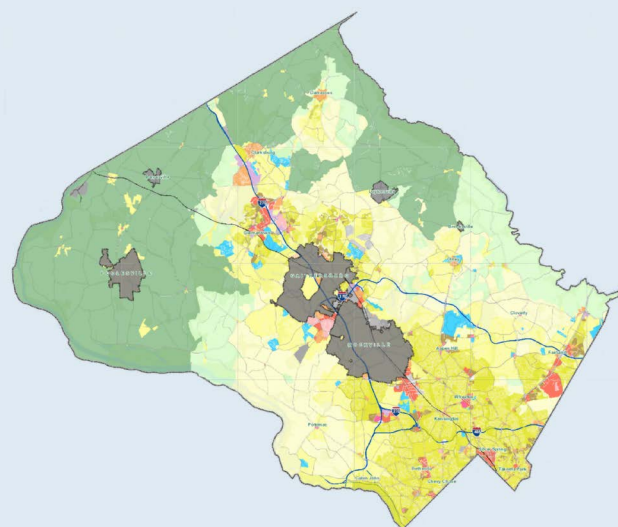
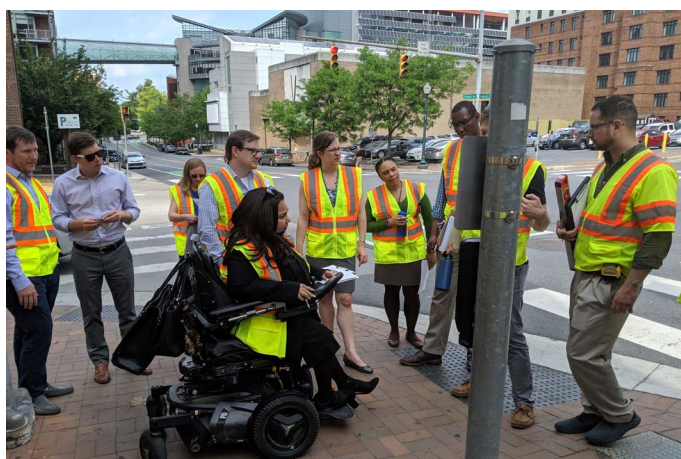
Este módulo combina temas clave de la Planning Academy, desde la participación comunitaria y los planes maestros hasta la zonificación y la revisión del desarrollo, utilizando ejemplos del mundo real y herramientas interactivas.

## EL PLAN MAESTRO PEATONAL: PARTICIPACIÓN COMUNITARIA EN ACCIÓN

El [Plan Maestro Peatonal](#), lanzado en 2019, tenía como objetivo hacer que caminar y la movilidad sobre ruedas fuera más segura, más cómoda y más accesible en todo el Condado de Montgomery. Se hizo especial énfasis en el diseño inclusivo para los residentes con problemas de visión y movilidad, superando el cumplimiento básico de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (American with Disabilities Act, ADA).

Las voces y prioridades de la comunidad dieron forma al Plan desde el principio. Los esfuerzos de difusión y participación de Planning se diseñaron para llegar a las personas donde se encuentran e incluyeron:

- **#WalkingHere:** Una campaña de redes sociales en todo el condado que anima a los residentes a compartir experiencias y desafíos de los peatones.
- **Señalización multilingüe:** Carteles colocados en parques, paradas cubiertas de autobuses y zonas de tránsito para involucrar a distintas comunidades.
- **Herramientas interactivas:** Mapas digitales para identificar atajos peatonales y una herramienta de priorización para sopesar las mejoras necesarias.
- **Kit de herramientas de auditoría para peatones:** Un recurso para potenciar la defensa comunitaria a nivel de vecindario.
- **Reuniones y eventos temporales:** Más de 60 eventos presenciales y virtuales para recopilar comentarios.
- **Encuesta para peatones:** Distribuida a 60,000 hogares, esta proporciona los primeros datos de peatones estadísticamente válidos para el condado.
- **Grupo de asesoramiento comunitario:** Un grupo diverso que dio forma a los objetivos, revisó los borradores y proporcionó comentarios continuos.



**Exploración MCATLAS, la herramienta de mapeo interactivo de la Planificación de Montgomery, para encontrar información de zonificación de cualquier propiedad, vecindario o área de interés.**

## ZONIFICACIÓN: CONECTAR PLANES CON LUGARES

La zonificación hace realidad los planes maestros al definir cómo se puede usar y desarrollar la tierra. Los mapas a continuación destacan los diferentes tipos de zonificación y dónde se encuentran en el condado.

- 🏡 **Zonas residenciales agrícolas y rurales:** proteger las tierras de cultivo, las comunidades rurales y los espacios abiertos.
- 🏠 **Zonas residenciales:** incluir casas unifamiliares, casas adosadas, condominios y apartamentos en todo el condado.
- 🏢 **Zonas residenciales/comerciales:** crear vecindarios de uso mixto y transitables a pie, como los de Bethesda, Wheaton y Silver Spring.
- 🏢 **Zonas de empleo:** apoyar a las oficinas, laboratorios y centros empresariales como el Shady Grove Life Sciences Center.
- 🏭 **Zonas industriales:** designadas para fabricación, almacenamiento y obras públicas.
- 📐 **Superposición de zonas:** añadir requisitos adicionales para apoyar los objetivos de planificación específicos del área.

## ATWELL ON SPRING - ESTUDIO DE CASO DE REVISIÓN DE DESARROLLO

La reurbanización de 8787 Georgia Avenue, un pequeño edificio de oficinas con un estacionamiento de gran superficie que pasó a ser un edificio residencial multifamiliar con una tienda de comestibles, demuestra cómo se integra una amplia gama de datos a lo largo del proceso de revisión de desarrollo para establecer un plan final que se alinee con los objetivos y las regulaciones del condado a la vez que refleja las diversas perspectivas de la comunidad.

Este proyecto ilustra claramente cómo:

- Los **planes maestros, los códigos del condado y las regulaciones** forman la base para todo el desarrollo y guían la revisión de los planes propuestos.
- Los **comentarios de la comunidad** dan forma directamente al plan en cada etapa del proceso.

- El **análisis experto** se utiliza para evaluar si las instalaciones públicas pueden respaldar el desarrollo propuesto e identificar cualquier mejora o contribución necesaria del solicitante.
- **Planificación de Montgomery y la Junta de Planificación** trabajan para equilibrar las prioridades de la comunidad con las necesidades más amplias de una población en crecimiento.

Explore el [Centro de Información de las Actividades de Desarrollo \(DAIC\) de Planificación de Montgomery](#) con herramientas interactivas que incluyen una lista de planes con opción de búsqueda, un mapa interactivo de proyectos y paneles de desarrollo con datos sobre los tiempos de revisión y aprobaciones.







 **Montgomery Planning**