



# Plan para Comunidades de Eastern Silver Spring

## Preguntas y respuestas

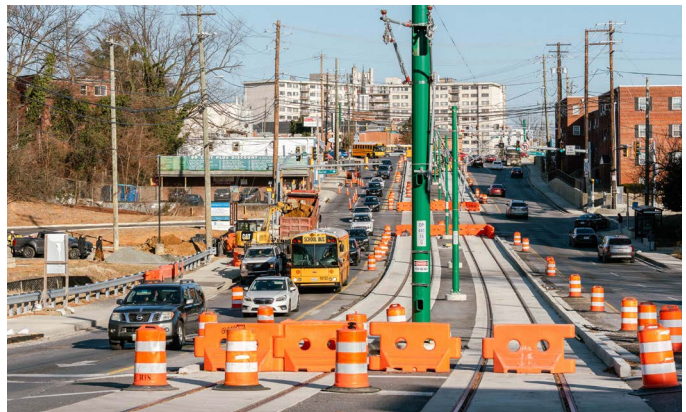
### Contexto del plan y participación de la comunidad:

#### 1 | ¿Por qué estamos haciendo este plan ahora?

El Plan para Comunidades de Eastern Silver Spring es una oportunidad para establecer una visión y recomendaciones para las comunidades que están a punto de experimentar un cambio con el tren ligero de la Purple Line que comienza a funcionar en 2027 y los planes para el autobús de tránsito rápido sobre University Boulevard y New Hampshire Avenue. El plan responde a estos cambios recomendando maneras de mantener la asequibilidad, agregar más tipos de viviendas, apoyar a las pequeñas empresas y mejorar la seguridad en el transporte.

#### 2 | ¿Cómo afectará la Purple Line a Eastern Silver Spring?

La Purple Line ofrecerá nuevas opciones de viaje que conectarán mejor a los residentes con sus trabajos, escuelas y servicios. La Purple Line aportará nuevas oportunidades e inversiones a la zona. Es importante proteger a los residentes y a las empresas que hace mucho tiempo están en el área para que no se vean desplazados por las mismas mejoras destinadas a ayudarlos. Este plan tiene como objetivo construir sobre esta inversión en tránsito creando más opciones de vivienda asequible y preservando las existentes, apoyando a las empresas de propiedad de dueños locales, mejorando la seguridad vial e invirtiendo en parques y espacios públicos.



Construcción de la Purple Line en Piney Branch Road

#### 3 | ¿Cómo han dado forma los aportes de la comunidad a las recomendaciones preliminares?

Desde 2023, más de 1,200 personas compartieron lo que valoran, a qué desafíos se enfrentan y dónde quieren ver mejoras. Escuchamos a las personas en reuniones comunitarias, eventos comunitarios, visitas puerta a puerta, encuestas en línea y grupos de sondeo. Para obtener más información, consulte nuestra [página de participación de la comunidad](#). Estos aportes útiles, junto con el análisis de los datos, las mejores prácticas de planificación y las políticas del condado, sirvieron de base para las recomendaciones preliminares del plan. ¿Lo hicimos bien? [Háganoslo saber en nuestra encuesta](#).

#### 4 | ¿Cómo aborda este plan la equidad?

Todos los residentes merecen viviendas seguras, buenas escuelas, acceso a puestos de trabajo, transporte confiable y lugares para disfrutar. En la actualidad, el área del plan es reconocida por su diversidad y es el hogar de muchos inmigrantes. Varios sectores censales dentro del área han sido identificados por el [Índice de equidad comunitaria \(Community Equity Index, CEI\)](#) como desproporcionadamente desfavorecidos en grado alto y moderado. Para asegurarse de que el plan responda a lo que las personas de esta comunidad necesitan, el equipo de planificación involucró a los miembros de la comunidad desde el principio (consulte [Participación de la comunidad](#)). Lo que los residentes compartieron sobre sus experiencias, preocupaciones y esperanzas influyó directamente en las recomendaciones preliminares. El plan fomenta la inversión pública y privada de maneras que benefician a los residentes actuales: creando aceras más seguras, más lugares para reunirse, protegiendo y ampliando las viviendas asequibles, y ayudando a las empresas de propiedad de dueños locales a quedarse y crecer. Un objetivo importante es asegurarse de que las personas que viven aquí hoy se beneficien del crecimiento futuro. La equidad no es una sección individual del plan: se entrelaza con los objetivos, las declaraciones de visión y las recomendaciones para garantizar que los residentes permanentes participen en los beneficios de la nueva inversión.

## 5 | ¿Cómo ayuda el plan a los residentes actuales y se asegura de que se beneficien del desarrollo futuro?

Las recomendaciones preliminares del plan fomentan la inversión tanto del sector privado como del público para crear más oportunidades en el área del plan, al tiempo que proporcionan recomendaciones que priorizan las necesidades de la comunidad, para garantizar que los residentes actuales se beneficien de la inversión reciente y del crecimiento futuro. Estas recomendaciones incluyen crear espacios para reunirse, construir aceras más seguras, incentivar nuevos desarrollos para retener a los negocios locales y procurar que no se



Long Branch Festival, septiembre de 2025

## Uso de la tierra, zonificación y viviendas:

### 1 | ¿Qué es la zonificación? ¿Qué significa un cambio de zonificación para una propiedad?

La zonificación establece regulaciones locales que determinan qué tipos de edificios y usos están permitidos en cada propiedad. Un cambio de zonificación no elimina los edificios existentes, altera los usos actuales ni requiere que los propietarios vuelvan a desarrollar. Simplemente actualiza las reglas con respecto a lo que podría construirse en el futuro si un propietario decide vender o remodelar su propiedad. No se producen cambios físicos a menos y hasta que el propietario decida actuar. Vea nuestro [video de recomendaciones preliminares de zonificación](#).

### 2 | ¿Qué cambios de zonificación específicos se proponen?

Las recomendaciones preliminares clave incluyen:

- Permitir más tipos de viviendas (como dúplex, tríplex, casas adosadas o pequeños edificios de apartamentos) en las manzanas orientadas hacia el corredor a lo largo de Colesville Road, University Boulevard y New Hampshire y cerca de las estaciones de la Purple Line, rezonificando las propiedades que se encuentran a menos de una cuadra de Colesville Road, University Boulevard y New Hampshire Avenue y a menos de un cuarto de milla de una estación de la Purple Line a la zona de vecindarios comerciales y residenciales (Commercial Residential Neighborhood, CRN). La zona de CRN limitará los usos comerciales y tendrá una zona de superposición que añade reglas adicionales para garantizar que los nuevos edificios se ajusten al vecindario.
- Más flexibilidad para lugares de culto, instituciones comunitarias y sitios de viviendas para personas mayores para renovar edificios, ampliar servicios o agregar viviendas, mediante la rezonificación de estas propiedades a la zona de CRN de uso mixto o a la zona de centros urbanos comerciales y residenciales (Commercial Residential Town, CRT).
- Permitir más viviendas y comercios de barrio cerca de las estaciones de la Purple Line y de la mayoría de las estaciones de autobús de tránsito rápido mediante

la rezonificación de las propiedades con edificios de apartamentos más grandes y algunos edificios de apartamentos más pequeños a zonas de uso mixto (CRN, CRT o comercial residencial [Commercial Residential, CR]).

- Mantener la zonificación existente para las propiedades comerciales en Long Branch que se rezonificaron como parte del Plan sectorial de Long Branch de 2013 para continuar apoyando la vivienda, las pequeñas empresas y los espacios comunitarios en Long Branch.

Para ver el borrador de las recomendaciones de zonificación específicas de cada propiedad, [visite el mapa interactivo](#) en nuestro sitio web: [montgomeryplanning.org/essc](http://montgomeryplanning.org/essc).

### 3 | ¿Por qué el plan recomienda permitir más tipos de viviendas a lo largo de las principales carreteras y cerca de las estaciones de la Purple Line?

- Permitir una gama más amplia de tipos de vivienda ayuda a garantizar opciones de vivienda que satisfacen diferentes necesidades para los residentes actuales y futuros.
- Ofrece a las familias más opciones. Por ejemplo, un propietario podría crear una casa en la que varias generaciones (abuelos, padres e hijos adultos) vivan cerca, pero en unidades separadas.
- Crea lugares más asequibles para vivir. Muchos residentes nos dijeron que les preocupa el aumento de los costos de vivienda y quieren formas de permanecer en la zona. Las casas adosadas, los dúplex, los tríplex y los cuádruplex tienden a costar menos que las casas unifamiliares en el condado de Montgomery y crean más oportunidades para convertirse en propietario.

### 4 | La recomendación preliminar sugiere un aumento de la densidad, pero ¿qué medidas de seguridad existen para garantizar que los vecindarios de viviendas unifamiliares existentes tengan instalaciones públicas adecuadas y limitar la altura y el volumen de los edificios?

Las recomendaciones de zonificación se centran en proporcionar opciones de vivienda adicionales a menos de una cuadra de un corredor principal y a menos de un cuarto de milla de una estación de la Purple Line. El plan incluye recomendaciones que limitan los usos no residenciales y garantizan una transición adecuada entre las viviendas unifamiliares existentes y cualquier vivienda nueva mediante limitaciones de altura intencionales (50 pies sobre las carreteras principales, 45 pies para las propiedades orientadas hacia el vecindario), requisitos de compatibilidad y una zona de superposición que incluirá orientación adicional sobre el diseño.

Como parte del proceso del plan maestro, el personal de planificación evalúa cómo las recomendaciones del plan afectarán la infraestructura y coordina con las agencias del condado y los proveedores de servicios pertinentes para determinar si se necesitarán instalaciones e infraestructura adicionales para dar cabida al crecimiento previsto en la visión del plan.

Además del proceso que se lleva a cabo con el plan maestro, la Junta de Planificación solo aprueba desarrollos nuevos después de determinar que la infraestructura circundante, como aceras, carreteras y escuelas, puede satisfacer las necesidades de los nuevos residentes, visitantes y estudiantes. [La Política de crecimiento e infraestructura](#) (Growth and Infrastructure Policy, GIP), que establece un proceso para analizar el impacto de un nuevo desarrollo sobre la infraestructura pública y fija estándares para determinar si la infraestructura es adecuada para dar cabida al desarrollo propuesto, brinda orientación sobre la manera en que la Junta de Planificación toma esa determinación al establecer estándares para evaluar la infraestructura pública y el impacto que un desarrollo individual puede tener sobre ella. También describe cómo un desarrollador puede adecuar la infraestructura al estándar para que el proyecto pueda avanzar. Planificación de Montgomery inicia una actualización de la GIP cada cuatro años para garantizar que el condado esté utilizando las mejores herramientas disponibles.

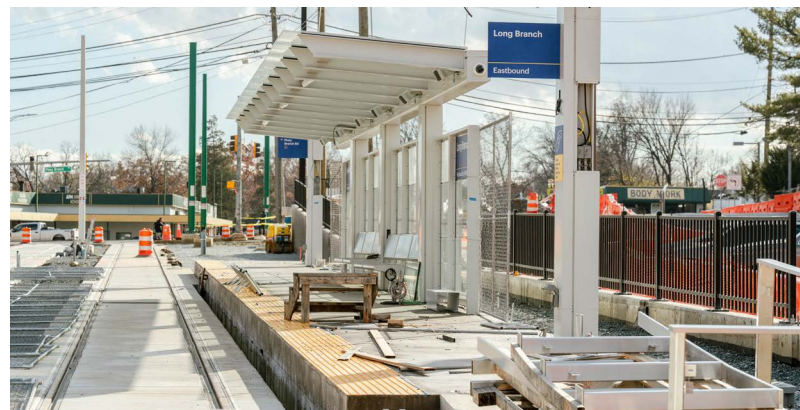
## 5 | En las recomendaciones preliminares, se discute una zona de superposición. ¿Qué es una zona de superposición y cuándo estarán disponibles los detalles de la zona de superposición?

Las zonas de superposición agregan requisitos adicionales además de la zonificación existente para garantizar que el nuevo desarrollo cumpla con los objetivos de la comunidad. Si bien la zona de vecindarios comerciales y residenciales (CRN) recomendada permitiría diferentes tipos de viviendas (como viviendas unifamiliares, dúplex, casas adosadas y pequeños edificios de apartamentos), se necesitan reglas adicionales para garantizar que las viviendas futuras se ajusten a las condiciones existentes del vecindario. Estos requisitos adicionales describen qué usos están permitidos, dónde se ubican los edificios en una propiedad y cuánto de la propiedad puede estar cubierto por un edificio.

Los detalles de la zona de superposición se desarrollarán en función de los comentarios recibidos y se compartirán junto con el borrador de trabajo, en otoño de 2026.

## 6 | ¿Por qué el plan recomienda permitir más viviendas y comercios de vecindario cerca de las estaciones de la Purple Line y de la mayoría de las estaciones de autobús de tránsito rápido?

- No hay suficientes viviendas que la gente pueda pagar. Los precios de las viviendas están subiendo porque no hay suficientes viviendas en el condado. Las recomendaciones ayudarían a crear la posibilidad de más viviendas, especialmente en lugares que tengan sentido, como cerca del transporte público, para que la gente tenga más opciones. Para las propiedades más grandes, también hemos propuesto recomendaciones para garantizar que se incluyan unidades muy asequibles en el caso de un nuevo desarrollo.
- Hemos oído que las personas desean más servicios cerca de donde viven. La zonificación de uso mixto cerca de la Purple Line y de la mayoría de las estaciones de autobús de tránsito rápido permite añadir estos comercios de servicio al vecindario en los lugares adecuados.
- Hemos oído que las personas desean mejores parques, espacios para reuniones y servicios del vecindario. En las zonas de centros urbanos comerciales y residenciales (CRT) y zonas comerciales y residenciales (CR) de uso mixto, los nuevos desarrollos de más de 10,000 pies cuadrados o 0.5 FAR (relación de superficie) tienen que proporcionar beneficios para el público. Esto puede ayudar a traer nuevos parques o nuevas plazas, servicios del vecindario y mejoras a las aceras para que sean más anchas y seguras.



Estación Piney Branch Road de la Purple Line en construcción



Fila de casas adosadas

## 7 | Si los cambios de zonificación permiten nuevos y diferentes tipos de edificios en esta área, ¿qué impide que los desarrolladores simplemente construyan viviendas de alta gama que los residentes actuales no pueden pagar?

Las recomendaciones preliminares incluyen actualizaciones de la zonificación junto con recomendaciones de viviendas destinadas a mantener las viviendas asequibles a medida que la zona crece. Esto incluye requerir más unidades de vivienda de precio moderado (Moderately Priced Dwelling Units, MPDU) en desarrollos más grandes, viviendas muy asequibles para los residentes actuales de bajos ingresos, preservar las viviendas asequibles existentes y prevenir el desplazamiento.

Los desarrolladores aún pueden construir viviendas a precio de mercado, pero estas políticas aseguran que se incluyan viviendas asequibles junto a ellas, no en lugar de ellas. El plan también reconoce que agregar más viviendas en general ayuda a reducir la presión sobre los precios. Cuando no hay suficientes viviendas, los alquileres y los precios de las viviendas aumentan más rápido y absorben una mayor parte de los ingresos de las personas, especialmente para los hogares con ingresos más bajos. Aumentar la oferta de viviendas puede ayudar a aliviar esa presión.

## 8 | ¿Cómo aborda este plan las preocupaciones sobre el desplazamiento y los temores de que los nuevos desarrollos hagan que esta área sea prohibitiva?

Este plan examina el desplazamiento desde varios ángulos. Si se remodela una propiedad, el plan recomienda dar a los residentes actuales elegibles la primera oportunidad de regresar una vez que se construya la nueva vivienda. Los propietarios deben trabajar estrechamente con el departamento de vivienda del condado (el Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios) y con los inquilinos para reducir las interrupciones y para asegurarse de que los residentes reciban el apoyo que necesitan si tienen que trasladarse temporalmente.

El plan también incluye estrategias para garantizar que los nuevos desarrollos aumenten la oferta de viviendas asequibles. Esto incluye la creación de viviendas muy asequibles para los hogares que ganan menos de la mitad del ingreso medio del área, el apoyo a la Comisión de Oportunidades de Vivienda (Housing Opportunities Commission, HOC) del condado y a grupos sin fines de lucro para construir más viviendas asequibles, y el fomento de las viviendas asequibles en terrenos públicos, especialmente cuando se combinan con instalaciones comunitarias u otros usos públicos. Todas estas medidas están destinadas a ayudar a los residentes actuales a permanecer en su comunidad y beneficiarse de las nuevas inversiones, en lugar de verse desplazados por ellas.

## Pequeñas empresas:

### 1 | ¿Cómo ayuda y protege este plan a las pequeñas empresas?

Este plan se centra en ayudar a las pequeñas empresas existentes a permanecer en la comunidad y apoyar a las nuevas empresas locales, al tiempo que permite que los nuevos desarrollos avancen. Alienta a los desarrolladores a mantener las empresas locales durante la reurbanización ofreciendo contratos de arrendamiento comparables, asistencia para la reubicación cuando sea necesario y espacio para nuevas empresas locales. También fortalece la Liga Comercial de Long Branch para que pueda apoyar y defender mejor a los propietarios de negocios, explora la creación de un fideicomiso de tierras comerciales para ayudar a mantener

espacios comerciales asequibles y promueve los negocios locales e internacionales a través de un programa que destaca las tiendas y los restaurantes únicos de la zona.

### 2 | ¿Cómo se relaciona este plan con la reciente designación de calle principal para Long Branch?

Long Branch fue designada recientemente como una comunidad de Maryland Main Street, lo cual aportará nuevos recursos para apoyar el crecimiento económico local, el desarrollo comercial y la identidad de la comunidad. El plan construye sobre este logro fortaleciendo aún más la Liga Comercial de Long Branch y proporcionando más apoyo a las empresas locales.



## Seguridad peatonal:

### 1 | ¿Qué medidas se están tomando para mejorar la seguridad de los peatones y los ciclistas?

Las recomendaciones preliminares incluyen varias medidas para hacer que caminar y andar en bicicleta sea más seguro cerca de la Purple Line y a lo largo de las principales carreteras. Esto incluye agregar cruces peatonales más visibles, construir nuevas aceras y ensanchar las existentes, acortar las distancias de cruce, detener el tráfico en las carreteras anchas en los cruces para que las personas puedan cruzar de forma más segura, agregar cruces peatonales protegidos y mejorar la



Peatón en University Boulevard

## Medioambiente:

### 1 | ¿Permitir más tipos de viviendas aumentará la escorrentía de aguas pluviales o las inundaciones en mi vecindario?

El área del Plan para Comunidades de Eastern Silver Spring se desarrolló en gran medida antes de que existieran prácticas modernas de manejo de aguas pluviales. Como resultado, muchas de las superficies impermeables (calles, techos, entradas para vehículos y estacionamientos) no fueron diseñadas para contener o frenar el agua de lluvia, lo que permite que las aguas pluviales salgan rápidamente de estas propiedades. Con las tormentas más intensas y frecuentes como consecuencia del cambio climático, este problema de escorrentía se está volviendo más grave.

Crear oportunidades para la reurbanización trae consigo oportunidades para agregar viviendas y, al mismo tiempo, mejorar el manejo de las aguas pluviales, según lo requiera el código del condado. Si bien los cambios de escorrentía variarán de un sitio a otro, cualquier reurbanización mejorará el manejo de las aguas pluviales al agregar nuevos controles o actualizar los sistemas más antiguos para cumplir con los estándares actuales.

Dúplex, tríplex, cuádruplex, casas adosadas y pequeños edificios de apartamentos que son similares o ligeramente más grandes en tamaño y diseño que las casas unifamiliares,

pero que contienen múltiples unidades y no producen inherentemente más escorrentía. Lo que más importa es la cantidad de superficie impermeable y la efectividad de los controles de aguas pluviales en la propiedad. El código del condado exige un plan de control de erosión y sedimentos y una revisión de las aguas pluviales cuando se alterarán más de 5,000 pies cuadrados de terreno, lo que garantiza que se aborden los impactos de escorrentía específicos del sitio.

Las recomendaciones preliminares también fomentan el uso de soluciones basadas en la naturaleza cuando se desarrollan o remodelan las propiedades. Estas incluyen plantar árboles nativos y vegetación nativa, agregar áreas de biorretención y jardines, crear espacios abiertos vegetados y usar pavimento permeable o techos verdes para ayudar a manejar las aguas pluviales en el lugar.

Además, el programa RainScapes del Departamento de Protección Medioambiental del Condado de Montgomery ofrece descuentos a los propietarios que instalan características amigables con las aguas pluviales, como jardines de lluvia, sistemas de recolección de agua, techos verdes, pavimento permeable o eliminación de pavimento innecesario. Hay más información disponible en <https://www.montgomerycountymd.gov/DEP/property-care/rainscapes/index.html>.

*Parques de Montgomery lleva a cabo trabajos de restauración de arroyos en Long Branch*



# Qué sigue y otros esfuerzos de planificación:

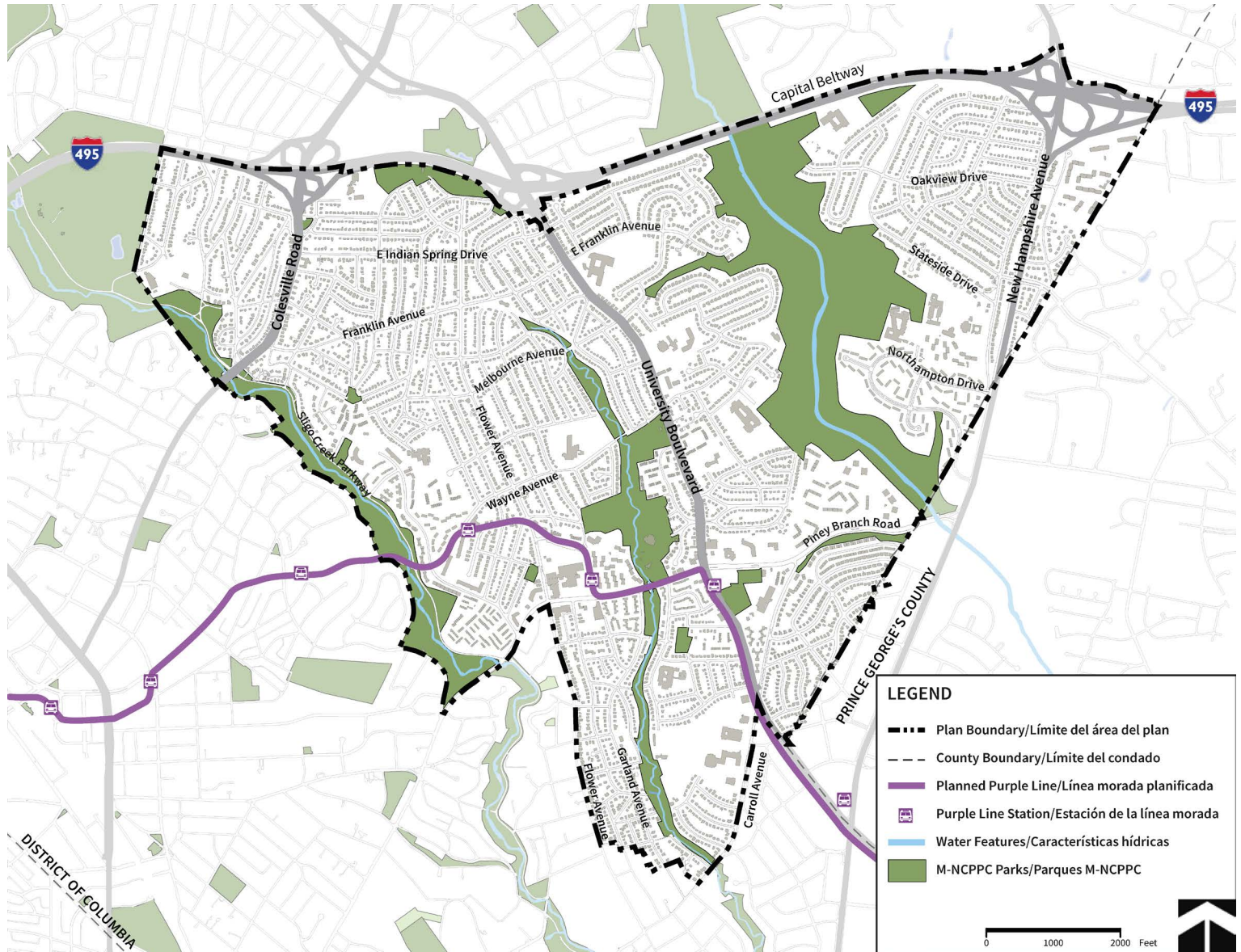
## 1 | ¿Cuáles son los siguientes pasos del plan y cómo puedo compartir mis comentarios?

Estas son las recomendaciones preliminares del plan, que reflejan más de dos años de aportes de la comunidad, investigación y orientación de las políticas del condado y las mejores prácticas de planificación. Este paso del proceso es una oportunidad para que los residentes, los miembros de la comunidad y la Junta de Planificación revisen las ideas y nos digan qué debe cambiarse o mejorarse antes de que redactemos el borrador de trabajo completo del plan, que se espera para el otoño de 2026. Puede compartir sus comentarios respondiendo [nuestra encuesta en línea](#), asistiendo a los próximos eventos o comunicándose con el equipo de planificación por correo electrónico a [eastensilverspring@montgomeryplanning.org](mailto:eastensilverspring@montgomeryplanning.org).

## 2 | Una vez adoptado el plan, ¿qué sucede a continuación?

Se espera que el plan se adopte en otoño de 2027, después de que el Consejo del Condado lo revise y apruebe. Una vez adoptado, el plan se convierte en una guía sobre cómo el área puede crecer y cambiar con el tiempo. No sucederá nada de inmediato; los cambios solo ocurren si un propietario decide construir algo nuevo o si el condado financia proyectos públicos a través del Programa de mejoras de capital. A medida que avancen el desarrollo y la inversión, el plan guiará qué se puede construir, qué servicios comunitarios se deben incluir y cómo se pueden mejorar los parques, las calles y los espacios públicos.

### Área del plan



### 3 | ¿Cómo se relaciona este plan con Montgomery Prospera 2050?

Montgomery Prospera 2050 es la visión a largo plazo del condado con respecto a cómo crece y cambia el condado de Montgomery en los próximos 30 años. Este plan construye sobre las políticas de Prospera (como centrar el crecimiento en las principales carreteras y cerca del transporte público y construir más viviendas) con recomendaciones específicas sobre cómo lograr esos objetivos dentro de Eastern Silver Spring, de manera que tenga sentido para esta área y con base en lo que escuchamos a través de nuestra [interacción con la comunidad](#).

### 4 | ¿En qué se diferencia este plan del plan del corredor de University Boulevard (University Boulevard Corridor, UBC)?

El [Plan para Comunidades de Eastern Silver Spring](#) (Eastern Silver Spring Communities Plan, ESSCP) y el Plan del [corredor de University Boulevard](#) (UBC) son dos esfuerzos de planificación distintos, cada uno con su propia área geográfica, sus propios objetivos y su propio cronograma. El Plan del UBC ha sido aprobado por el Consejo del Condado de Montgomery y adoptado por la Comisión de Parques y Planificación de Maryland-Área de la Capital Nacional. El equipo del ESSCP ha compartido las recomendaciones preliminares y todavía hay muchas oportunidades para hacer comentarios y dar su opinión.

Aunque algunos temas pueden solaparse, como la seguridad de los peatones, el acceso al transporte público y la zonificación para permitir más opciones de vivienda, los planes cubren diferentes áreas geográficas y siguen procesos públicos independientes.

*Long Branch Festival 2024*

El Plan para Comunidades de Eastern Silver Spring se centra en las comunidades dentro de la circunvalación del área de la capital, al este de Sligo Creek Parkway hasta el límite del condado de Prince George.

### 5 | ¿Cómo se relaciona este plan con el proyecto de creación de entornos urbanos de Eastern Silver Spring?

Durante la fase de alcance del trabajo del plan para las comunidades, el personal descubrió que la creación temporal de entornos urbanos podría ayudar a probar ideas para futuras recomendaciones. La creación de entornos urbanos significa mejorar los espacios compartidos para que se sientan acogedores y útiles para las personas que pasan tiempo allí.

Esta área es una buena opción para la creación temporal de entornos urbanos que conecta a las comunidades con los servicios locales y entre sí, a la vez que celebra su diversidad cultural. Basándose en los aportes de la comunidad y en colaboración con el Departamento de Parques, el personal identificó cinco ubicaciones que se beneficiarían de estas mejoras. Estos “puntos de reunión” recibirán características temporales que fomentan la conexión social y física, como asientos, letreros interactivos, plantaciones, arte público y espacios para que los residentes aprendan y participen en su comunidad.

Estas instalaciones probarán las ideas antes de que se conviertan en recomendaciones a largo plazo y crearán nuevas oportunidades para que los residentes compartan sus comentarios y aprendan sobre la historia local. Los cinco puntos de reunión se instalarán en la primavera de 2026 y permanecerán en su lugar durante tres a seis meses.

Para seguir las actualizaciones sobre esta iniciativa, visite nuestro [sitio web](#).





## **Montgomery Planning**

[montgomeryplanning.org/esscp](https://montgomeryplanning.org/esscp)

[easternsilverspring@montgomeryplanning.org](mailto:easternsilverspring@montgomeryplanning.org)

