Copias completas del Plan de Uso de Suelo están disponibles en la **Oficina Municipal de Greensboro**. Los comentarios de elementos del plan y cuestionarios se publican en el **sitio web del Municipio de Greensboro** bajo **"Community."** Para ver el contenido en inglés, **pulse "English" arriba.**

CAPÍTULO II · PLAN INTEGRAL · BORRADOR · 20 DE MARZO DE 2026

Plan de Uso de Suelo
Resumen Público

Cómo se usará, desarrollará y protegerá el territorio de Greensboro durante los próximos 20+ años.

ÁREA TOTAL	HORIZONTE	POBLACIÓN PROYECTADA	ESPACIO ABIERTO
687 acres	2050	2,500–3,000	≥ 30%

¿Qué es este Plan?

El Elemento del Plan de Uso de Suelo es el Capítulo II del Plan Integral de Greensboro — el documento oficial de política que orienta cómo se usará, desarrollará y protegerá el suelo del municipio durante los próximos 20+ años. Establece las reglas para vivienda, negocios, empleo, espacio abierto y el medioambiente.

> *Este plan reemplaza un enfoque antiguo centrado en el automóvil con un* **marco basado en transectos** *que refleja cómo se desarrolló Greensboro — desde su núcleo histórico a lo largo del río Choptank hasta sus bordes rurales.*

Adoptado como parte del Plan Integral, proporciona a la Comisión de Planificación, el Concejo Municipal, los desarrolladores y los residentes una hoja de ruta regulatoria consistente para enmiendas de zonificación, aprobaciones de subdivisiones, mejoras de capital, decisiones de asociación e inversiones comunitarias.

> **Copias completas en español disponibles en la Oficina Municipal de Greensboro.** *Comuníquese con la oficina si necesita ayuda para entender este documento.*

Cómo se Usa el Suelo Hoy

Según el inventario más reciente, las 687 acres de Greensboro se distribuyen en las siguientes categorías:

ACTUAMOS DE USO	ACRES	PORCENTAJE	DISTRIBUCIÓN
Residencial (unifamiliar)	253.0	36.8%	
Agrícultura y terreno abierto	209.8	30.6%	
Público / semipúblico	64.7	9.4%	
Calles, río y otros	64.5	9.4%	
Comercial	26.5	3.9%	
Industrial	24.4	3.6%	
Parques y recreación	23.0	3.4%	
Residencial multifamiliar	14.2	2.1%	
Uso mixto	4.2	0.6%	
Total	**686.7**	**100%**	

Conclusiones Principales

- **Predominio residencial:** Las viviendas unifamiliares representan la mayor parte del terreno desarrollado, reflejando el carácter familiar de Greensboro.
- **Carácter rural:** Más del 30% del suelo municipal es agrícola, lo que refleja sus raíces en el paisaje agrario del condado de Caroline.
- **Uso comercial e industrial limitado:** Juntos representan solo el ~8% del área total, concentrados en nodos específicos.
- **Terrenos vacantes significativos:** Aproximadamente 267 acres (39%) están vacantes o sin desarrollar — una gran oportunidad para crecimiento inteligente sin expansión descontrolada.
- **Superposición ambiental:** Una Zona de Área Crítica protege ~172 acres a lo largo del río Choptank y sus afluentes.

El Marco de Transectos

En lugar de separar los usos del suelo por tipo, este plan organiza Greensboro en cinco *transectos* geográficos — capas del municipio que reflejan la transición natural desde el núcleo histórico denso hasta el campo rural. Cada transecto tiene su propio carácter, escala de desarrollo y enfoque de planificación.

T5 Núcleo Urbano
Calles de ladrillo, casas compactas y continuadas, edificios cerca de la acera, tiendas y viviendas lado a lado. La mayoría de las estructuras son anteriores a 1950. El plan protege esta cuadrícula existente y alienta el relleno compatible y sin saltos.
~70 acres · Relleno y Preservación

T4 Vecindario
Vecindarios residenciales cuidadosos que rodean el centro. Apoya densidad habitacional — incluyendo unidades adicionales (ADUs) y edificios multifamiliares pequeños — a 2–4 unidades por acre, con énfasis en aceras, árboles de calle y conectividad.
~145 acres · Relleno y Diversidad

T3 Suburbano
Acoge este marco de nuevo desarrollo desarrollado desde los años 70, con lotes más grandes. El plan incentiva que estas áreas evolucionen gradualmente hacia el carácter caminable del T 4 mediante reforma dirigida y vivienda de densidad media.
~95 acres · Incremento Vertical

T2 Borde Rural
La franja exterior desde las zonas residenciales se atenúan con granjas, bosques y espacios abiertos. El desarrollo se limita a (1) unidad por acre. Se mantiene en su mayoría sin desarrollar para preservar el carácter rural de Greensboro y proteger el corredor del río Choptank.
~85 acres · Conservación y Pausa

D2 Empleo Especial
El Parque Industrial, entre Jamie al Ferrocarril en Nueva Ave., y el corredor comercial de Route 313 de Maryland. Concentra usos industriales ligeros, bodegas, oficinas y comercio limitado fuera de los vecindarios.
~45 acres · Empleo y Comercio

Mapa Oficial del Plan de Uso de Suelo

El mapa a continuación muestra los cinco transectos de Greensboro según el Plan Integral 2050. Cada color corresponde a un distrito de uso de suelo — desde el Núcleo Urbano denso en el centro hasta el Borde Rural y el Distrito de Empleo Especial en la periferia.

T-5 Núcleo Urbano · T-4 Vecindario · T-3 Suburbano · T-2 Borde Rural · Distrito Especial · Límite Municipal

Mapa ★ · Plan de Uso de Suelo de Greensboro · Plan Integral 2050 · Versión 1·26·26. Consulte el documento completo para descripciones legales e información precisa de límites. Copias completas disponibles en la **Oficina Municipal de Greensboro**.

Visión del Uso de Suelo Futuro

El plan realizaría el mapa de uso de suelo de Greensboro con el marco de transectos y establece las siguientes direcciones principales de crecimiento hasta 2040:

- **Crecer hacia adentro primero:** El relleno y la renovación son prioritarios en T 4, T 2 y T 3 — usando las 267 acres de terreno vacante antes de expandirse hacia afuera.
- **Proteger el borde rural:** Las fincas agrícolas y abiertas del T 4 se preservan como reserva de desarrollo y zona de amortiguamiento ambiental.
- **Contener los usos de empleo:** El Distrito de Empleo Especial crece estratégicamente para generar empleos sin expansión descontrolada al portafolio de vecindarios.
- **Mantener el espacio abierto:** Aproximadamente el 30% del área de Greensboro permanecerá como espacio agrícola o abierto.
- **Proteger el río:** El corredor del río Choptank se protege mediante zonas de amortiguamiento, servidumbres de conservación y mejores prácticas de manejo de aguas pluviales.

> **Proyección de población:** *Este patrón de uso de suelo soporta una población proyectada de aproximadamente 2,500–3,000 para 2040, preservando el carácter compacto y caminable de Greensboro en la Costa Oriental.*

Hoja de Ruta de Implementación

El plan traduce la visión en acción mediante estrategias por fases y programas municipales. El monitoreo bienal permitirá al municipio medir el progreso y adaptarse con el tiempo.

AHORA · 1–3 AÑOS

Acciones a Corto Plazo

- Beneficiar la reformas de zonificación para alinearse con el marco de transectos, reduciendo barreras para unidades adicionales y vivienda de densidad media.
- Lanzar programas de subsidios de fachada y créditos fiscales para edificios históricos en el Núcleo Urbano.
- Designar modificación Rural/Agrícola para T 4 con requisitos de lotes grandes y protecciones de zonas ribereñas.
- Designar formalmente el Distrito de Empleo Especial con zonas de amortiguamiento paisajístico y estándares de acceso.

AHÍ 4–10 AÑOS

Acciones a Mediano Plazo

- Promover el relleno y rehabilitación de lotes vacantes mediante usos permitidos e incentivos financieros.
- Exigir infraestructura verde (pavimento permeable, árboles de calle, mejores prácticas de aguas pluviales) en todos los nuevos apróbaciones.
- Añadir características multimodales — aceras, infraestructura ciclista, calmado de tráfico — en las aprobaciones de T 3 y T 2.
- Atraer negocios al Distrito de Empleo con incentivos para características sostenibles (solar, infraestructura de vehículos eléctricos).

AHÍ 10+ AÑOS

Acciones a Largo Plazo

- Monitorear la evolución del T 3 hacia el carácter caminable del T 2 usando indicadores medibles.
- Reevaluar las reservas de terrenos del T 4 más una auditoría exhaustiva — mantener el espacio agrícola/abierto a menos que el crecimiento justifique claramente la expansión.
- Realizar revisiones del plan integral cada 5–10 años usando datos de desempeño y evaluaciones de vulnerabilidad climática.

Prioridades Municipales

- **Programación de capital:** Coordinar un Programa de Mejoras de Capital con el condado de Caroline y agencias estatales, vinculando la inversión de infraestructura a las prioridades del plan.
- **Financiamiento e incentivos:** Buscar subsidios de la Ley de Soluciones Climáticas, programas alineados con Justicia40 y Main Street Maryland.
- **Responsiva de coherencia:** Todas las reconfiguraciones, subdivisiones, planes de sitio y anexiones deben demostrar coherencia con el Plan Integral adoptado.
- **Participación comunitaria:** Participación pública inclusiva con divulgación específica a personas mayores, residentes de bajos ingresos y poblaciones desatendidas.

Cumplimiento Legal y Ambiental

Este plan está diseñado para cumplir con los estatutos de planificación de Maryland y las prioridades estatales. La designación de Área de Financiamiento Prioritario (PFA) de Greensboro hace que el municipio sea elegible para subsidios mejorados de infraestructura estatal y federal.

MD 4 Sustainable Growth Priorities · Smart Growth Subsidies · Priority Funding Areas (PFA) · Climate Solutions New Act (MCE) · Environmental Justice Priorities · MDE Water Revision Mgmt · DNR / Chesapeake Bay Priorities

> La **Zona de Superposición de Área Crítica** *de la bahía de Chesapeake y las bahías costeras del Atlántico abarca ~172 acres a lo largo del río Choptank. Impone protecciones ambientales — zonas de amortiguamiento, retención forestal y límites de densidad — a todo desarrollo dentro de 1,000 pies de aguas de marea.*

Cómo Participar

Este es un **plan borrador** — la participación pública es esencial antes de su adopción. Hay varias formas en que los residentes, propietarios e interesados pueden participar:

Audiencias Públicas
Asista a las audiencias de la Comisión de Planificación y el Concejo Municipal cuando se programen. Fechas por anunciarse.

Oficina Municipal
Revise una copia impresa completa del plan en la **Oficina Municipal de Greensboro**. Copias completas no siempre disponibles.

Comentarios Escritos
Envíe comentarios a la Oficina Municipal o a través del sitio web del municipio durante el período de revisión pública.

Cuestionarios
Los cuestionarios se pegarán junto disponibles en la **Biblioteca Pública de Greensboro**, en el **Ayuntamiento** y disponibles en el **Sitio de la Oficina Municipal**. Los cuestionarios se pegarán junto disponibles en el sitio web del Municipio de Greensboro bajo **"Community."**

> **Las copias completas del plan están disponibles en la Oficina Municipal de Greensboro.** *Los resúmenes de elementos del plan y cuestionarios se publican en el* **sitio web del Municipio de Greensboro** *bajo* **"Community."** *Los cuestionarios se pegará también están disponibles en la Oficina Municipal, la Biblioteca y otros lugares clave — completable y depositado en el* **buzón de la Oficina Municipal**. *Comuníquese con la oficina si necesita ayuda o desea una copia en español.*

Este página proporciona un resumen público accesible. Copias completas de plan disponibles en la Oficina Municipal de Greensboro. Consulte el documento completo para detalles legales. Todo completo para consulta: Gis, Zoning, Transects, Implementation, Participate, Glossary, Frequent Questions.