



USO DE SUELO

PLAN SECTORIAL WHQC: CONDICIONES EXISTENTES

Objetivo del Uso de Suelo del Plan 2035:

Dirigir el futuro crecimiento hacia centros de uso mixto orientados al tránsito para:

- Ampliar la base imponible comercial
- Capitalizar en las inversiones de infraestructura existente y planeada
- Preservar los recursos agrícolas y ambientales

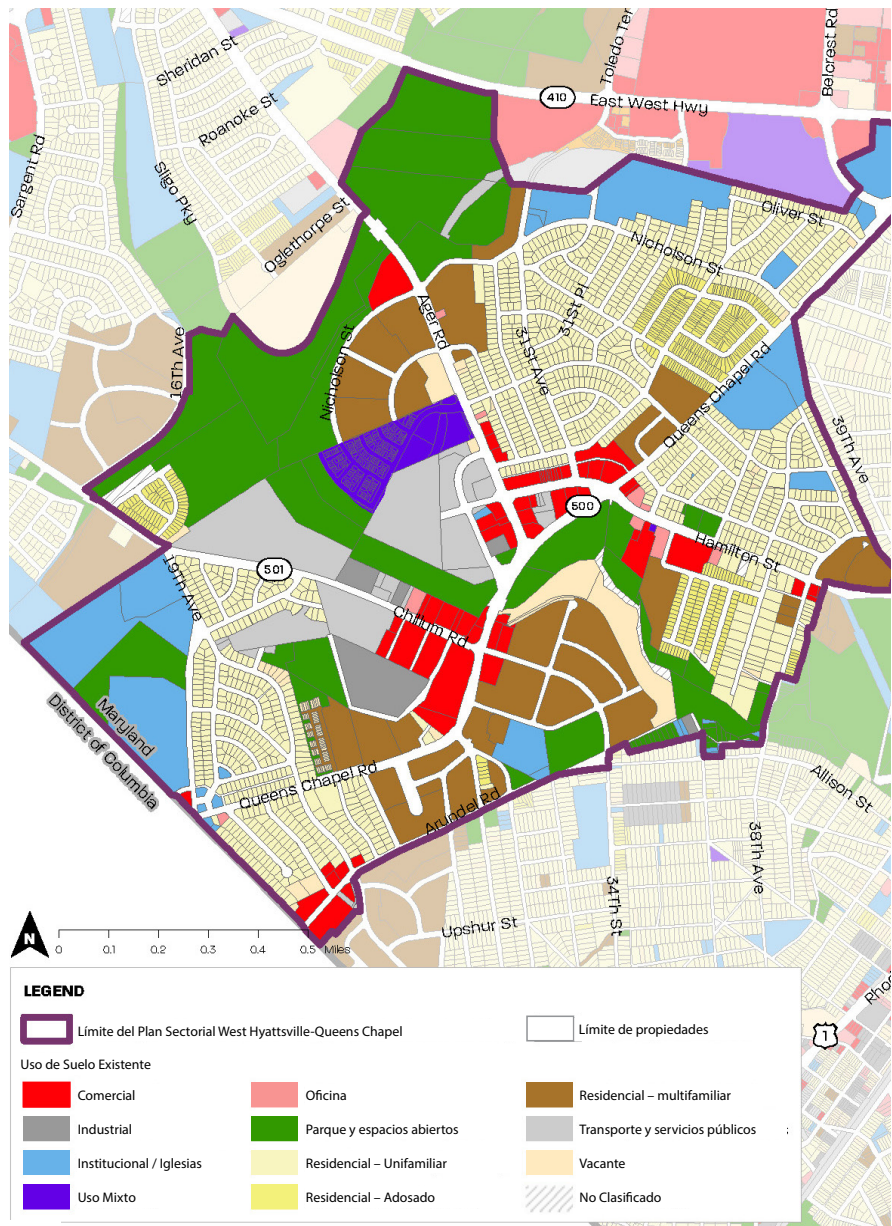
El análisis de las condiciones existentes para este elemento incluye:

- Uso de suelo existente en la zona del plan sectorial
- La ordenanza de zonificación del 2018 y la Enmienda del Mapa del Condado



USO DE SUELO EXISTENTE

- El plan sectorial cubre 1,082 acres.
- El uso de suelo más común es el residencial.
- La mayor parte del uso comercial es en forma de plazas comerciales al por menor con amplio estacionamiento al frente.
- Las zonas recreativas públicas son en forma de espacios abiertos, parques, y otras instalaciones públicas.



USO DE SUELO EXISTENTE	ACRES	PORCENTAJE TOTAL DE AREA TERRESTRE*
Comercial	71.89	8.0%
Industrial	14.95	1.7%
Institucional	54.82	6.1%
Institucional – Iglesias	50.73	5.6%
Uso Mixto	0.11	0.0%
Oficina	4	0.4%
Parque y espacios abiertos	212.32	23.5%
Residencial – Unifamiliar	231.75	25.7%
Residencial – Adosado	39.57	4.4%
Residencial – Multifamiliar	123.58	13.7%
Transporte y Servicios	68.89	7.6%
Vacante	25.59	2.8%
No Clasificado	4.35	0.5%

*El área total de suelo excluye calles / carreteras

ODENANZA DE ZONIFICACIÓN 2018

En el 2018, el Concilio del Condado aprobó el escrito de una nueva Ordenanza de Zonificación para el Condado de Prince George. Mientras se aprueba, la implementación está sujeta a la aprobación de una Enmienda del Mapa del Condado (conocido por sus siglas en inglés CMA). Una vez aprobadas, la CMA establecerá nuevas normas de zonificación en el condado para el uso de suelo y convertirá las zonas existentes a unas que se apeguen de manera semejante a las de la nueva Ordenanza de Zonificación. La Enmienda del Mapa del Condado entró en proceso de revisión en diciembre del 2020.



- En la zona del plan sectorial se encuentran cuatro tipos de zonificación propuestos, siendo la Zona Residencial las más predominante.

TIPOS DE ZONAS 2018 (Propuesto)	ACRES	PORCENTAJE TOTAL DE ÁREA TERRESTRE
Residencial	462.27	52%
Rural y Agrícola	295.52	33%
Centros Orientados al Tránsito	120.5	13%
No residencial	18.19	2%

*El área total de suelo excluye calles y carreteras

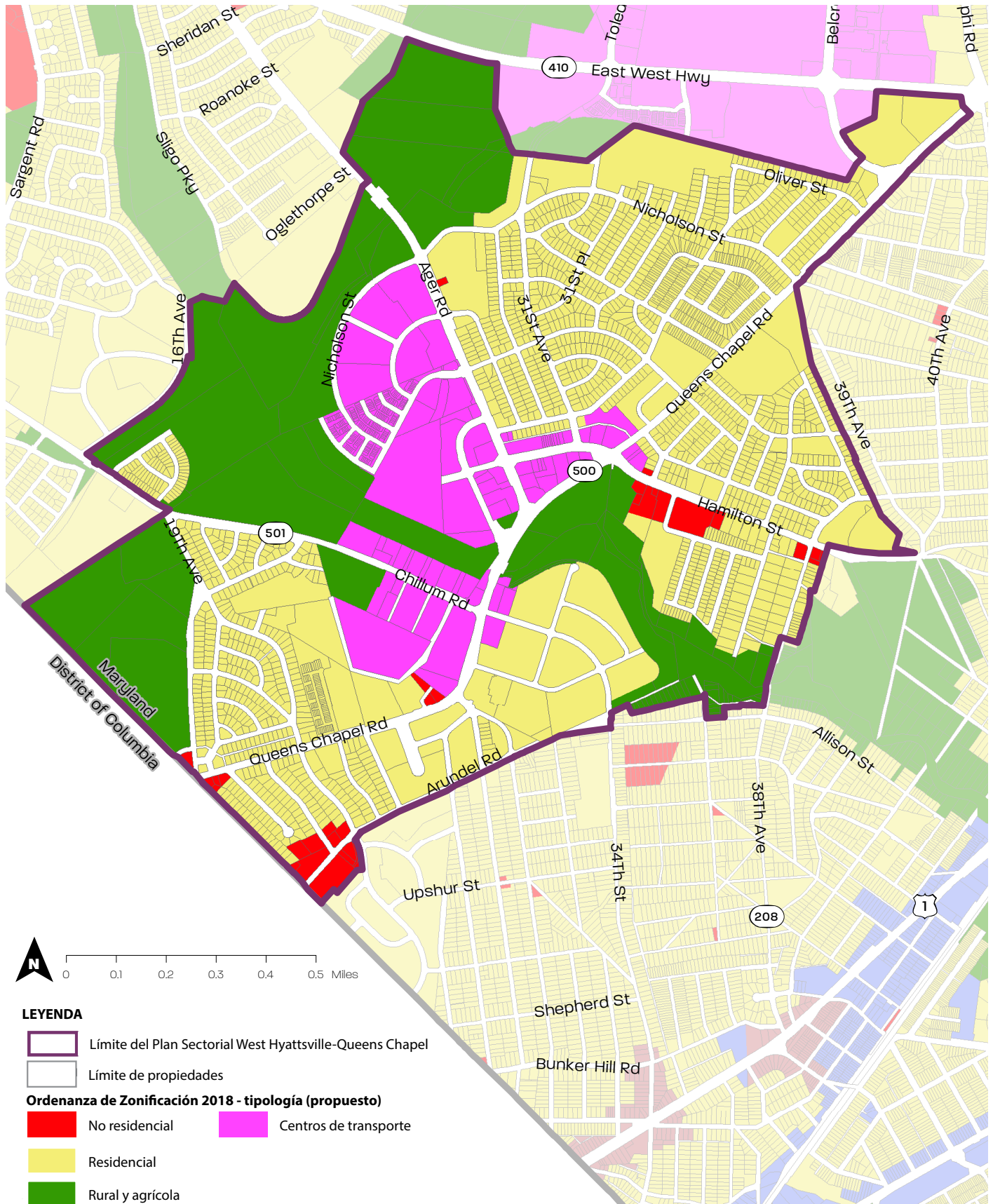
- En la zona del plan sectorial se encuentran cuatro tipos propuestos de clases de zonificación residencial (subconjuntos de tipos de zonificación) desde unifamiliares hasta multifamiliares.
- Dos clases propuestas de Centros de Transporte Local.
- Una clase propuesta para no residencial (comercial, general, y oficina).
- Dos clases de rural y agrícola.
- La sinopsis relevante de la Ordenanza de Zonificación de 2018 se encuentra en la página siguiente.



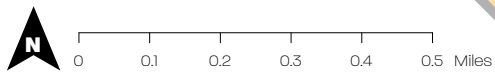
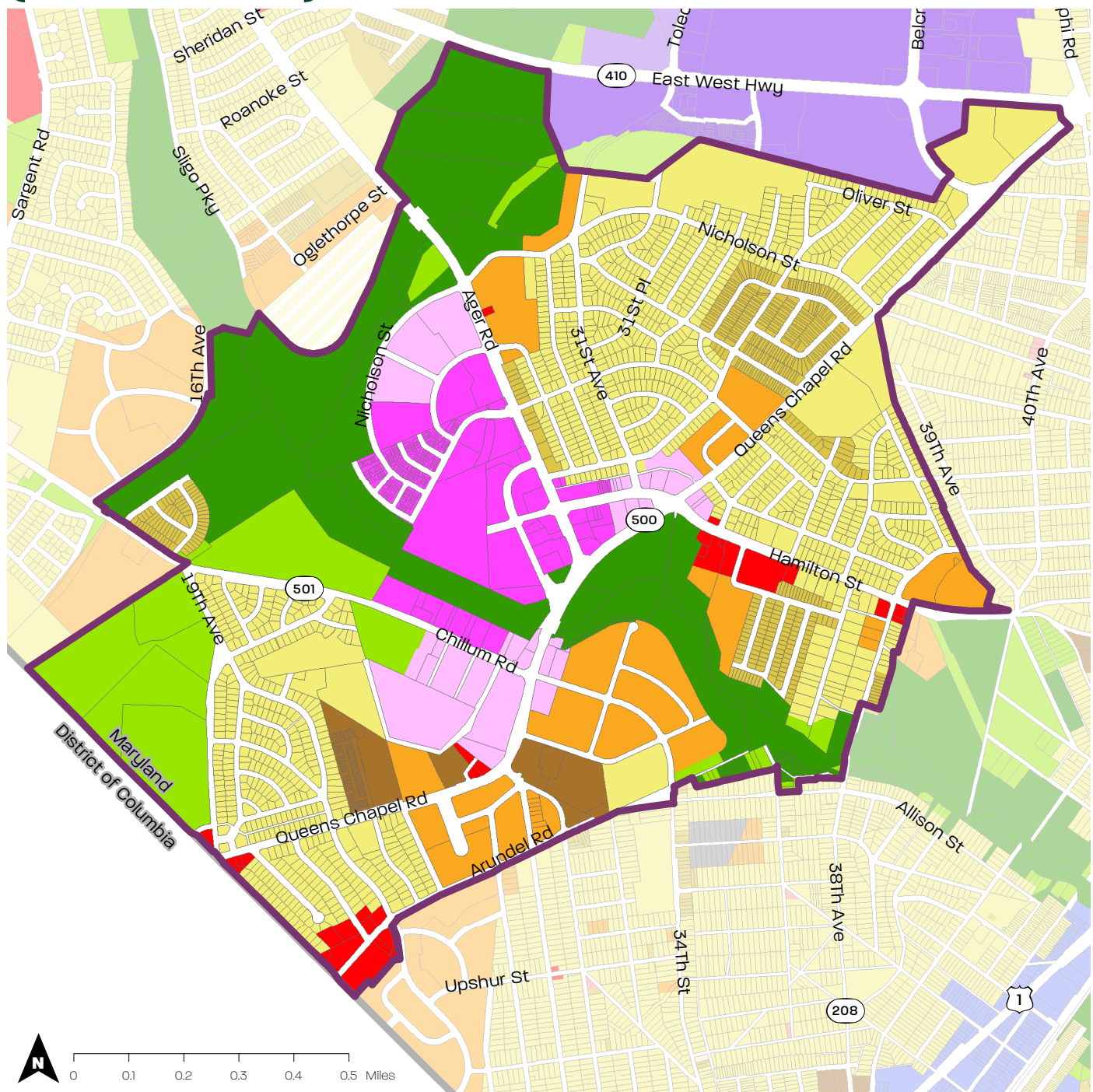
CLASES DE ZONIFICACIÓN 2018 (Propuesto)	ACRES	PORCENTAJE TOTAL DE ÁREA TERRESTRE*
AG (Agrícola y Preservación)	93.54	10%
ROS (Espacios Abiertos Reservados)	201.98	23%
CGO (Comercial, General y Oficina)	18.19	2%
LTO-c (Local TOC-núcleo)	68.73	8%
LTO-e (Local TOC-borde)	51.77	6%
RMF-20 (Residencial, Multifamiliar -20)	90.45	10%
RMF-48 (Residencial, Multifamiliar -48)	22.76	3%
RSF-65 (Residencial, Unifamiliar-65)	303.45	34%
RSF-a (Residencial, Unifamiliar-Adosado)	45.61	5%

*El área total de suelo excluye calles y carreteras

TIPOS DE ZONIFICACIÓN 2018 (PROPUESTO)



CLASES DE ZONIFICACIÓN 2018 (PROPUESTO)



LEYENDA

- Límite del Plan Sectorial West Hyattsville-Queens Chapel
- Límite de propiedades

Ordenanza de Zonificación 2018 (propuesto)

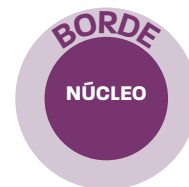
- | | |
|--|--|
| CGO (Comercial, General y Oficina) | RMF-48 (Residencial, Multifamily-48) |
| LTO-c (Centros de Transporte Local (TOC)-núcleo) | RMF-20 (Residencial, Multifamily-20) |
| LTO-c (Centros de Transporte Local (TOC)-borde) | RSF-A (Residencial, Unifamiliar-Adosado) |
| AG (Agrícola y Preservación) | RSF-65 (Residencial, Unifamiliar-65) |
| ROS (Espacios Abiertos Reservados) | |

ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN 2018 (PROPUESTO) – SINOPSIS RELEVANTE *

CENTROS DE TRANSPORTE

Centro de Transporte Local (LTO)

- Centros de transporte abundante de uso mixto, de intensidad moderada y dinámico.
- Peatonal y transitable en bicicleta.
- El área zonificada LTO propuesta en el Plan Sectorial de WHQC abarca 120.50 acres, o el 13% del área terrestre.
- Designación de Núcleo (Core) y Borde (Edge).



Centros de Transporte Local - núcleo (LTO-c)	Centro de Transporte Local - borde (LTO-e)
Áreas dentro de aproximadamente ¼ milla de distancia a pie de la estación/parada transporte existente o propuesto	Zonas designadas para Desarrollo de baja intensidad.
Alto potencial de desarrollo de alta intensidad, uso mixto, orientado a los peatones y de apoyo al transporte	Más combinación residencial y menos énfasis en el de desarrollo comercial
FAR**: 0.5-3.0	FAR: 0.25-2.0
Densidad Residencial: 20-80 unidades de vivienda por acre (uv/ac)	Densidad: 10-40 unidades de vivienda por acre (uv/ac)

No residencial

- Diversos tipos de desarrollo empresarial, cívico, y de uso mixto.
- Las urbanizaciones de uso mixto vertical u horizontal pueden incluir usos residenciales.
- Generalmente en o cerca de intersecciones principales.
- Caracterizado por usos múltiples, estacionamiento compartido, señalización y paisajismo sistematizado.



*Consulte la Ordenanza de Zonificación del 2018 para conocer la normativa completa sobre el uso de suelos

** Cociente de area de piso (FAR): El cociente del area bruto de un edificio al area del terreno en que esta ubicado.

ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN 2018 (PROPUESTO) – SINOPSIS RELEVANTE *

Residencial

Residencial, Multifamiliar-48 (RMF-48)	Residencial, Multifamiliar-20 (RMF-20)	Residencial, Uni- Familiar-Adosado (RSF-A)	Residencial, Uni- Familiar-65 (RSF-65)
■ Desarrollo residencial multifamiliar de alta densidad y otras formas de desarrollo ■ Proximidad a un centro de transporte ■ Densidad máxima de 48 unidades de vivienda por acre	■ Desarrollo multifamiliar ■ Esta cerca de centros o ubicaciones convenientes a lo largo de los espacios comerciales ■ densidad máxima depende en el tipo de viviendas: rangos 14-40 uv/ac	■ Desarrollo de vivienda unifamiliar - adosada ■ Orientado a los peatones y bien conectado ■ Densidad máxima depende en el tipo de vivienda: rangos 8.7-32.66 uv/ac	■ Variedad de tipos de vivienda ■ Impulsa la planeación de viviendas de diversos tamaños y estilos ■ Densidad máxima: 6.7uv/ac

RURAL Y AGRÍCOLA

Espacio abierto reservado (ROS)

- Preserva grandes áreas agrarias, árboles, y espacios abiertos.
- Protege zonas escénicas y ambientales susceptibles.
- Conserva las áreas para uso recreativo.
- Proporciona una variedad específica de uso públicos y agrícolas.

Agrícola y de preservación (AG)

- Protege las áreas que conservan el equilibrio ecológico y el patrimonio del condado.
- Promueve el uso económico y conserva la agricultura, los recursos naturales, inmobiliario residencial, y el uso recreativo no intensivo.



*Consulte la Ordenanza de Zonificación del 2018 para conocer la normativa completa sobre el uso de suelos



PROSPERIDAD ECONÓMICA

PLAN SECTORIAL WHQC: CONDICIONES EXISTENTES

Objetivo del Prosperidad Económica del Plan 2035: Crear una economía diversa, innovadora y regionalmente competitiva que genere una serie de empleos bien remunerados y aumente estratégicamente la base impositiva.

Análisis de las condiciones existentes para este elemento incluyen:

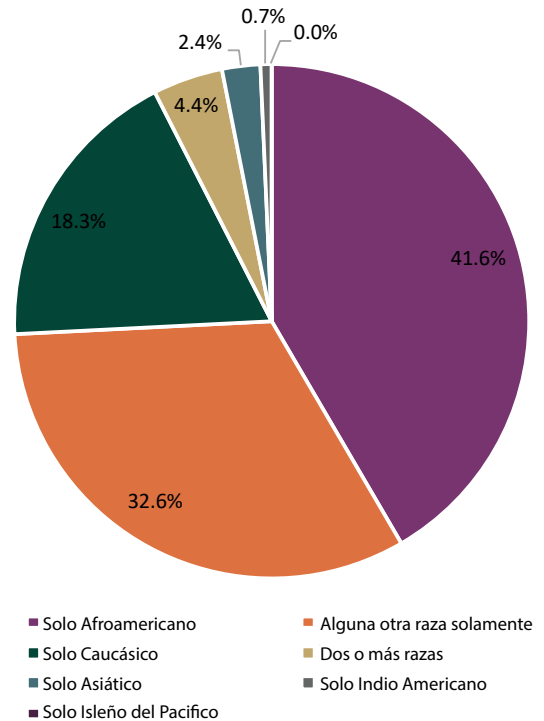
- Población y demografía
- Unidad familiar e ingreso
- Residencial, oficinas, y condiciones del comercio al por menor y demanda



Población y Demografía

- Alrededor de 15,400 personas viven en la zona del plan sectorial.
- Se estima un crecimiento de la población del 0.12 por ciento anual (2020 al 2025).
- Edad media es de 33.8 años:
 - < Edad media en EE. UU. es de 38.5 años.
 - La mayoría de la población (8.8 por ciento) está entre los 25–29 años.
- Comunidad diversa, con casi la mitad de la población que se identifica de origen hispano.
- Diversos estratos de educación académica:
 - >50 por ciento de la población de 25+ cuenta con diploma de preparatoria o GED.
 - >25 por ciento cuenta con un nivel académico superior al de preparatoria.

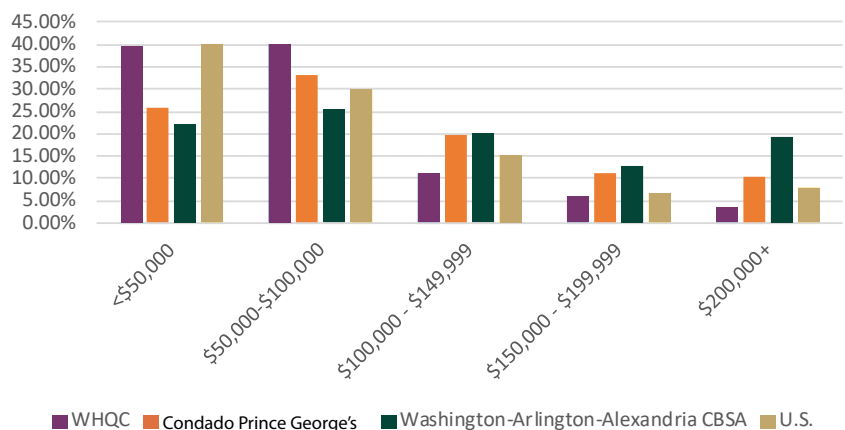
Diversidad demográfica WHQC, 2020



Núcleo familiar e Ingreso

- El número promedio de los hogares es de 2.83 personas (a diferencia de 2.76 en el 2010).
- La mayoría de los residentes trabajan en empleos de servicio.*
- La mayoría de los hogares cuentan con un ingreso de entre \$50,000 y \$100,000.

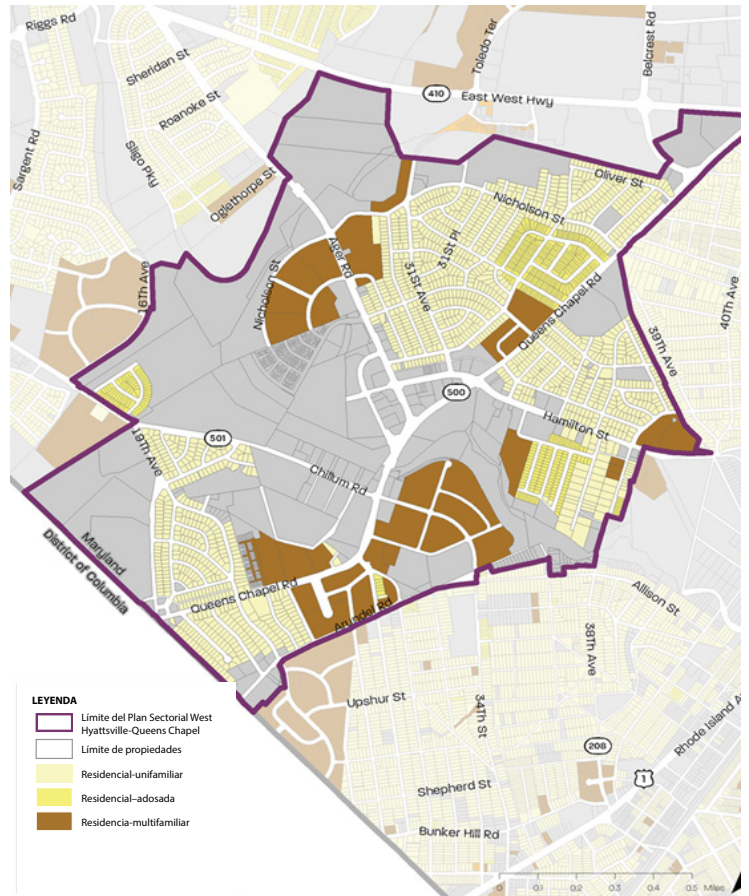
Comparación de distribución de ingresos 2020



Los empleos de servicio incluyen ocupaciones de apoyo a la salud, servicios, protección, preparación de alimentos, camareros, limpieza, mantenimiento de edificios y terrenos, cuidado y servicios personales.

Uso Residencial Existente

- Aproximadamente 5,600 unidades habitacionales en la zona del plan sectorial.
 - Los multifamiliares forman el 65.2 por ciento, lo que representa aproximadamente 3,700 unidades.
- 65.5 por ciento de las unidades están habitadas por inquilinos—mucho más alto que el nivel condado y nacional.
- El valor medio de vivienda es de aproximadamente de \$277,000 - menor que el valor de las viviendas en áreas adyacentes.
- La demanda aproximada del punto de referencia* entre el 2020 y el 2045 es de un incremento de:
 - 110 unidades unifamiliares a la venta (incluye casas unifamiliares separadas, casas adosadas, y dos-sobre-dos, y dúplex).
 - 264 unidades multifamiliares de venta.
 - 154 unidades multifamiliares de alquiler.

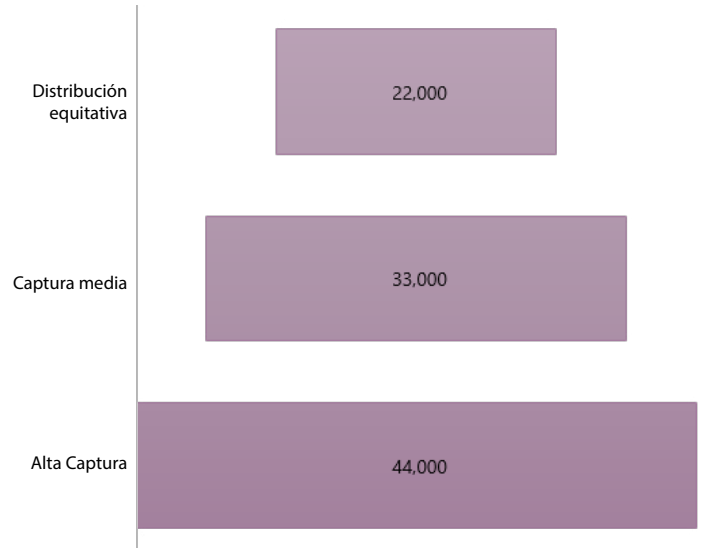


*Este punto de referencia está basado en las condiciones existentes y probablemente cambie en respuesta a las recomendaciones propuestas durante el transcurso de este plan sectorial.

Usos de Oficinas

- Aproximadamente 82,000 pies cuadrados de uso de oficinas en 11 propiedades.
- 99.8 por ciento está ocupado.
- Los edificios de oficina son antiguos, los más nuevos fueron construidos en 1966.
- Se estima una demanda adicional de espacios de oficina para el 2045 de 22,000 pies cuadrados (punto de referencia, o “distribución equitativa”) y hasta 44,000 pies cuadrados (captura alta).

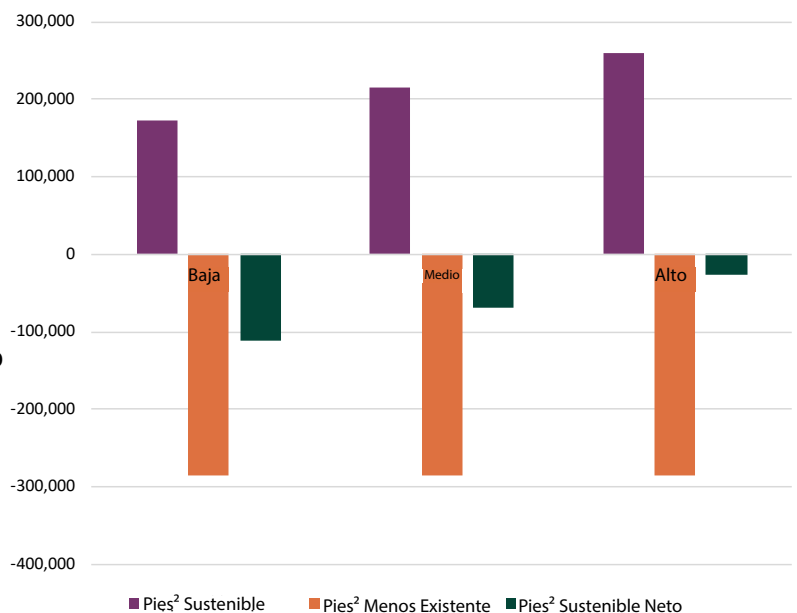
Demanda de los espacios de oficina a futuro en WHQC (Pies cuadrados) 2045



Comercial al menudeo

- 475,000 pies cuadrados de espacio comercial en 40 propiedades.
- >50 por ciento del espacio comercial existente se encuentra localizado en cuatro plazas comerciales.
- Una tasa de vacancia baja, menos del uno por ciento.
- El Proyecto Riverfront en West Hyattsville propone aproximadamente 10,000 pies cuadrados de espacios adicionales para uso de oficina mixta y comercial.
- Hay un gran potencial para que el comercio minorista atraiga un aumento significativo del gasto residencial si la oferta comercial evoluciona para satisfacer las necesidades de los residentes y turistas existentes y a futuro.

Área de estudio - Comercio sustentable pies cuadrados 2045





TRANSPORTE Y MOVILIDAD

PLAN SECTORIAL WHQC: CONDICIONES EXISTENTES

Objetivo de Transporte y Movilidad del Plan 2035: Proveer y mantener una red de transporte multimodal segura, económica, accesible, y de energía eficiente que respalda el patrón de uso de suelo deseado y las metas del Plan 2035.

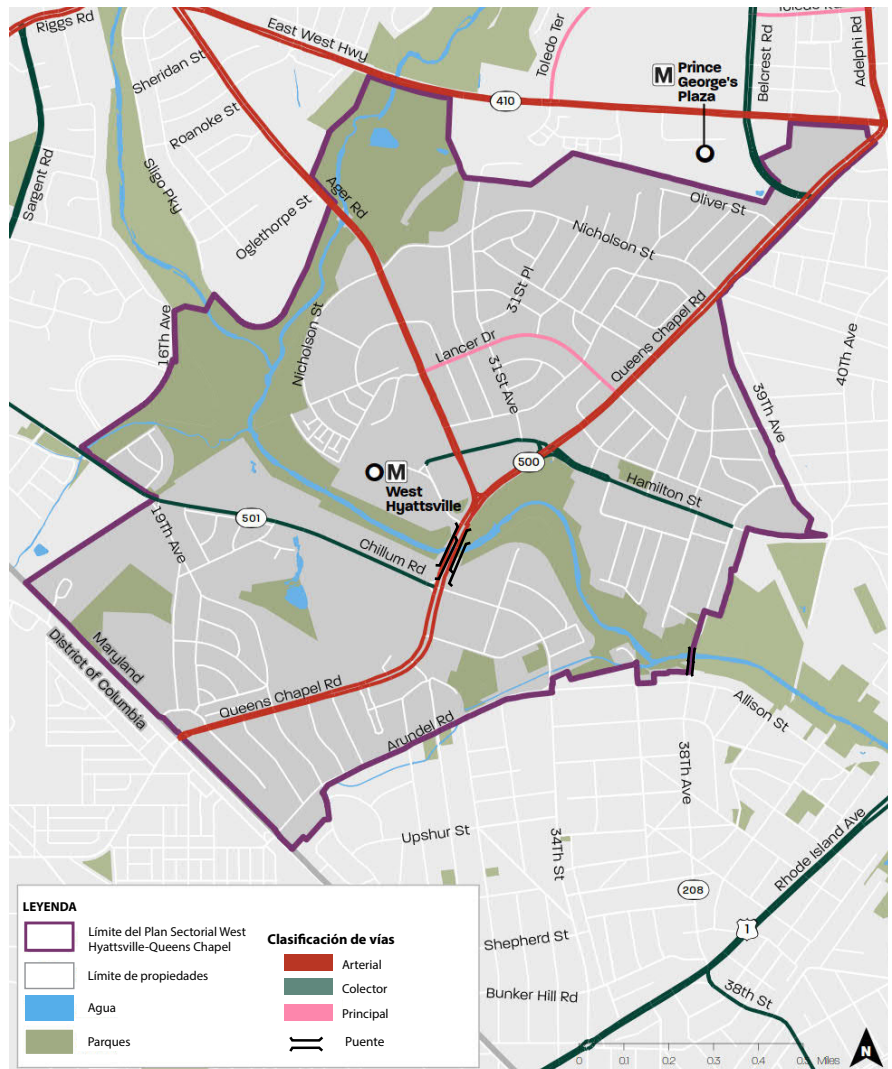
Análisis de las condiciones existentes para este elemento incluyen:

- Vías y Conectividad
- Peatones y Circulación
- Ciclistas y Circulación
- Transporte



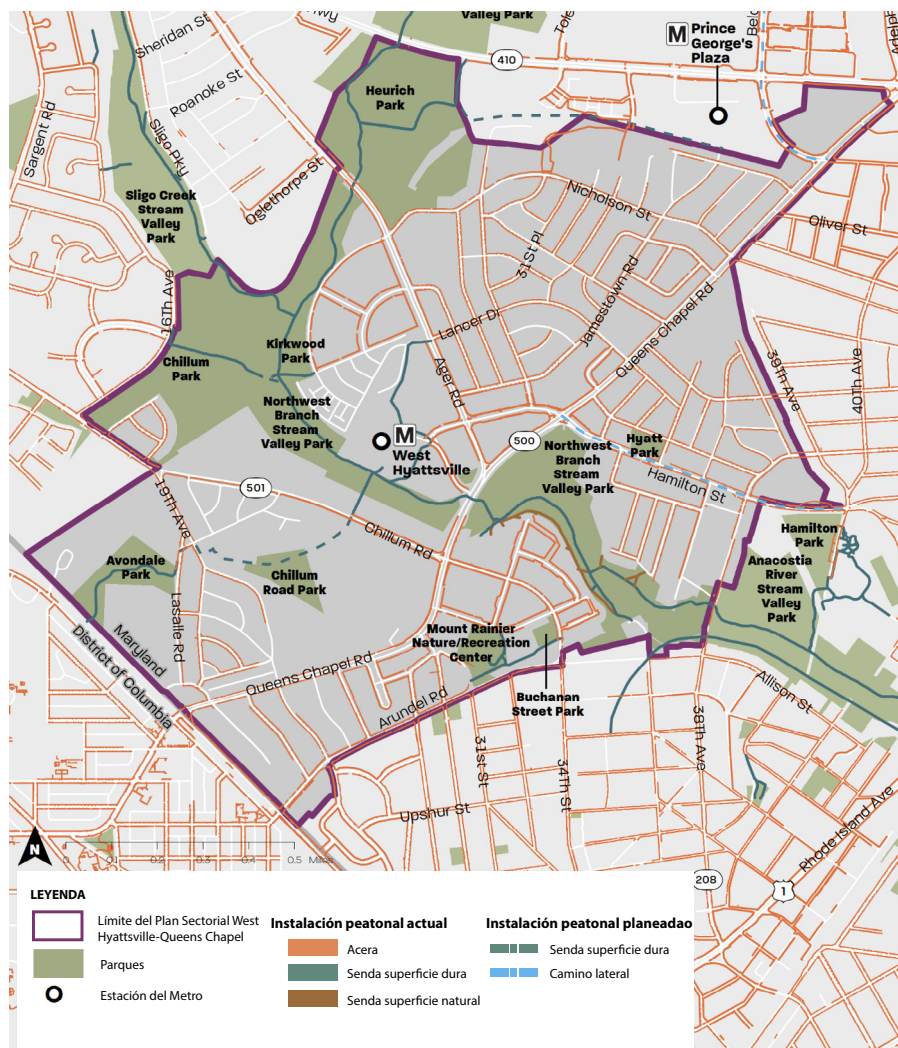
VIAS Y CONECTIVIDAD

- Ambas arterias viales, MD 500 (Queens Chapel Road) y Ager Road, sirven como vías locales de circulación.
- MD 501 (Chillum Road) y MD 208 (Hamilton Street) facilitan el traslado de Oriente a Poniente.
- La vía principal Lancer Drive, facilita el tráfico Oriente-Poniente entre las vías de MD 500 (Queens Chapel Road) y Ager Road.
- Las calles locales facilitan el acceso a las zonas residenciales.
- Dos puentes vehiculares cruzan la Rama Noroeste del Rio Anacostia, en MD 500 (Queens Chapel Road) y en MD 208 (38th Avenue).
- Las vías principales e intersecciones registran un flujo de tráfico vehicular relativamente alto que causan retraso en horas pico.



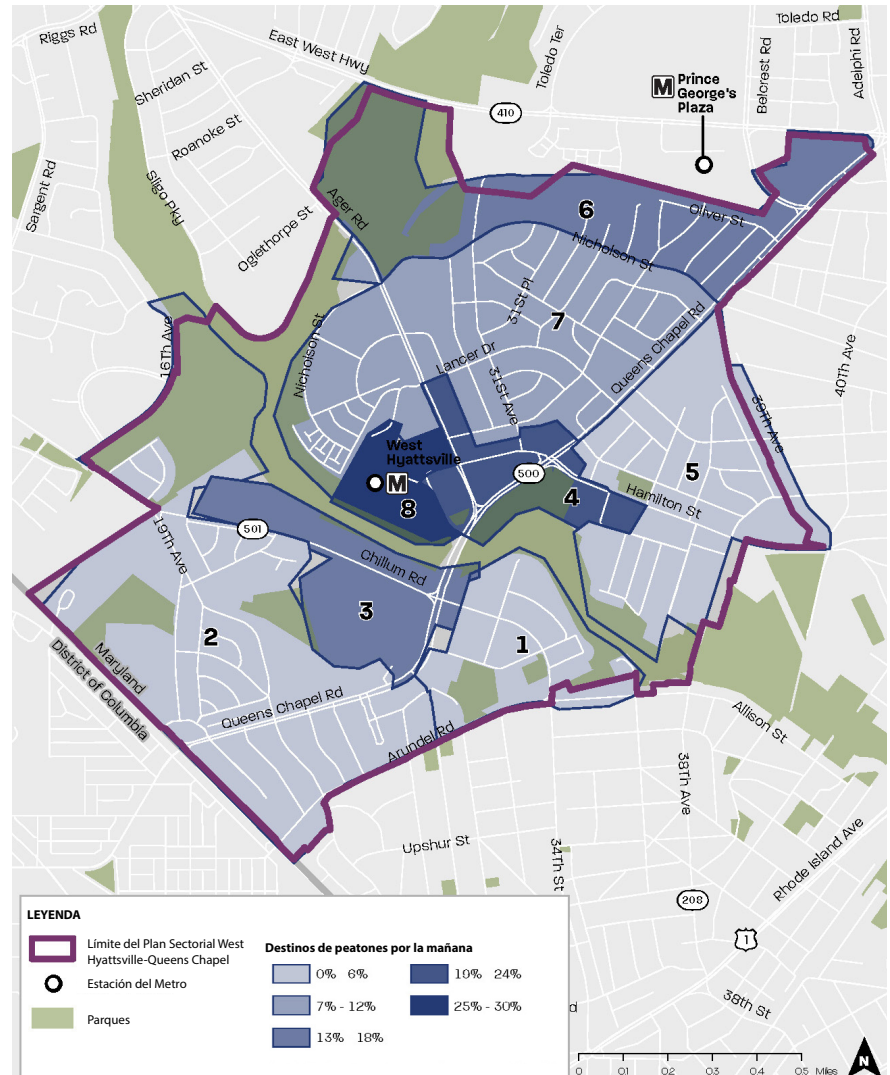
PEATONES Y CIRCULACIÓN

- La infraestructura peatonal incluye:
 - Aceras
 - Rampas en las aceras
 - Caminos y senderos
 - Cruces y señalamientos peatonales en intersecciones señaladas
- La cobertura de las aceras es generalmente buena; sin embargo, hay áreas donde faltan aceras o están obstruidas.
- Las intersecciones principales cuentan con semáforos peatonales con tiempos de cruce muy cortos.



PEATONES Y CIRCULACIÓN

- Para poder entender hacia dónde y desde dónde camina la gente, se analizaron los movimientos de los peatones en los años 2018, 2019, y 2020.*
- Se identificaron 8 subáreas para cartografiar las zonas de origen y destino. Los destinos peatonales principales en la mañana son a:
 - Subárea 8 (estación de Metro West Hyattsville), con 26 por ciento de peatones
 - Subárea 4, con 20 por ciento de peatones
 - Subárea 3, con 16 por ciento de peatones

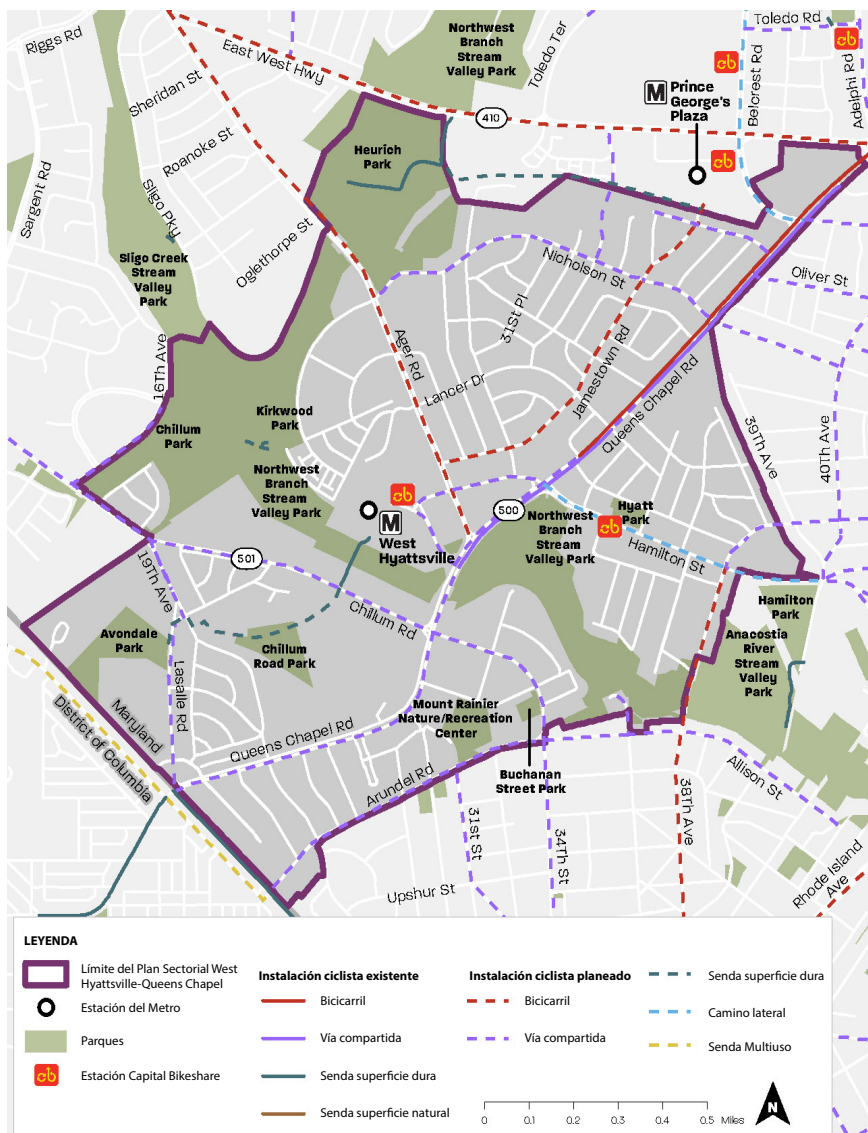


Subárea de origen	Subárea -Destinación								Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	
1	-	2%	8%	3%	0%	-	0%	7%	20%
2	1%	-	5%	1%	0%	-	0%	3%	10%
3	3%	3%	-	1%	0%	0%	0%	1%	8%
4	1%	0%	1%	-	1%	0%	4%	2%	9%
5	0%	0%	0%	4%	-	0%	0%	2%	6%
6	0%	0%	0%	1%	-	-	3%	0%	4%
7	1%	1%	2%	10%	1%	16%	-	11%	42%
8	0%	0%	0%	0%	0%	-	1%	-	1%
Total	6%	6%	16%	20%	2%	16%	8%	26%	100%

*Se utilizaron datos de 2018, 2019 y principios de 2020, dado que los patrones típicos de transporte se han interrumpido durante la mayor parte del 2020

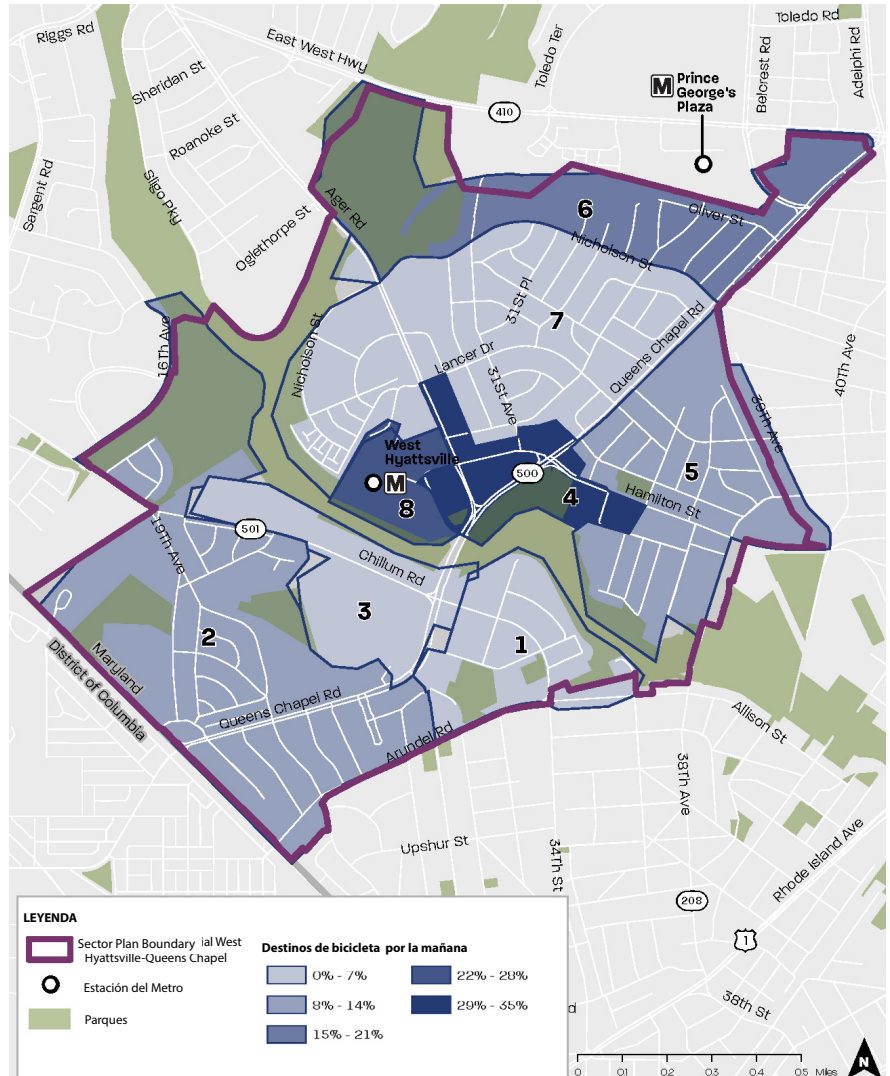
CICLISTAS Y CIRCULACIÓN

- La infraestructura ciclista incluye:
 - Bici-carriles delineados
 - Bici-carriles protegidos
 - Vías compartidas
 - Senderos compartidos
- La mayoría de los senderos existentes separados de las calles están localizados a lo largo de los senderos de la Rama Noroeste.
- Uno de los bici-carriles se encuentra a lo largo de MD 500 (Queens Chapel Road). Alterna entre camino delineado y camino compartido.



CICLISTAS Y CIRCULACIÓN

- Para poder entender hacia dónde y desde dónde viaja en bicicleta la gente, se analizaron los movimientos en bicicleta en los años 2018, 2019, and 2020.*
- 8 subáreas fueron identificadas para cartografiar las zonas de origen y destino. Los destinos principales en bicicleta en la mañana son:
 - Subárea 4 con un 32 por ciento
 - Subárea 8 (Estación de Metro West Hyattsville) con un 24 por ciento
 - Subárea 7, con un 16 por ciento

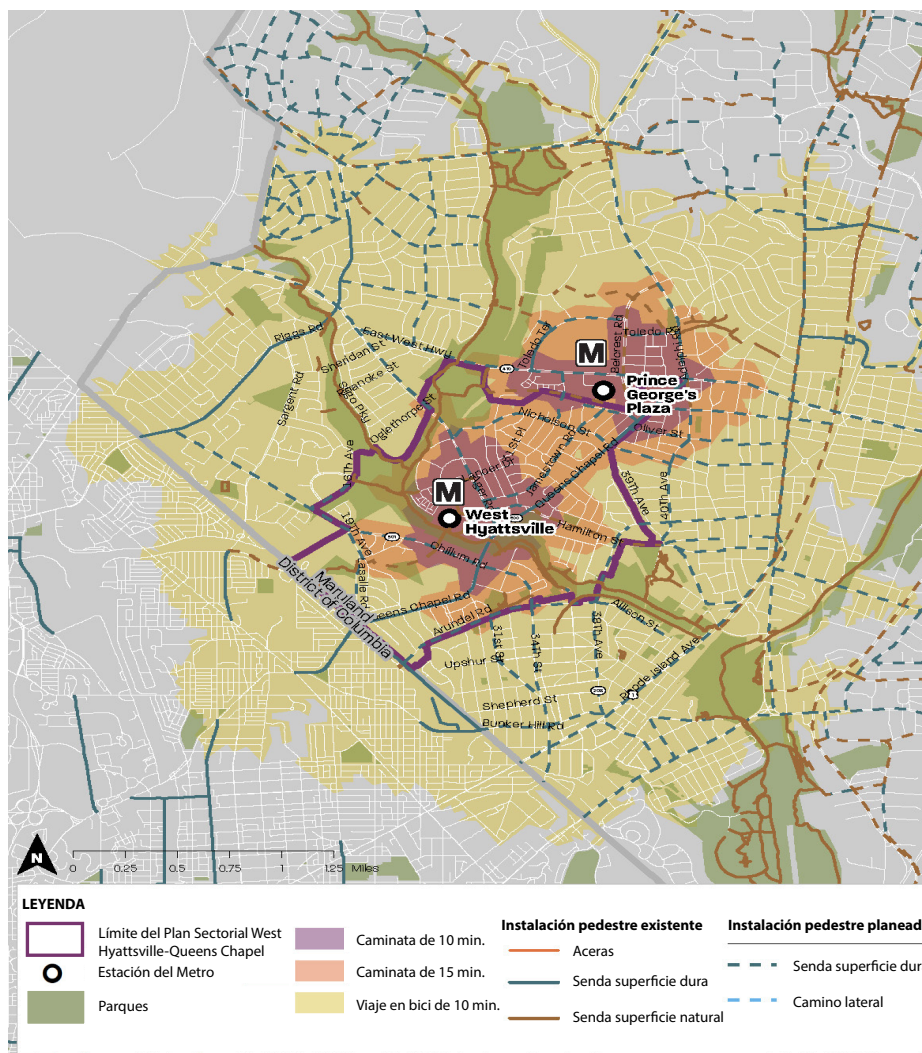


Subárea de origen	Subáreas de destino								Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	
1	-	4%	0%	4%	-	0%	-	4%	12%
2	0%	-	4%	0%	0%	-	-	-	4%
3	4%	-	-	4%	-	-	-	0%	8%
4	-	0%	0%	-	8%	-	0%	4%	12%
5	-	-	-	24%	-	-	0%	8%	32%
6	0%	-	0%	0%	-	-	4%	4%	8%
7	-	4%	-	0%	0%	16%	-	4%	24%
8	-	-	-	-	-	16%	-	-	0%
Total	4%	8%	4%	32%	8%	16%	4%	24%	100%

*Se utilizaron datos de 2018, 2019 y principios de 2020, dado que los patrones típicos de transporte se han interrumpido durante la mayor parte del 2020.

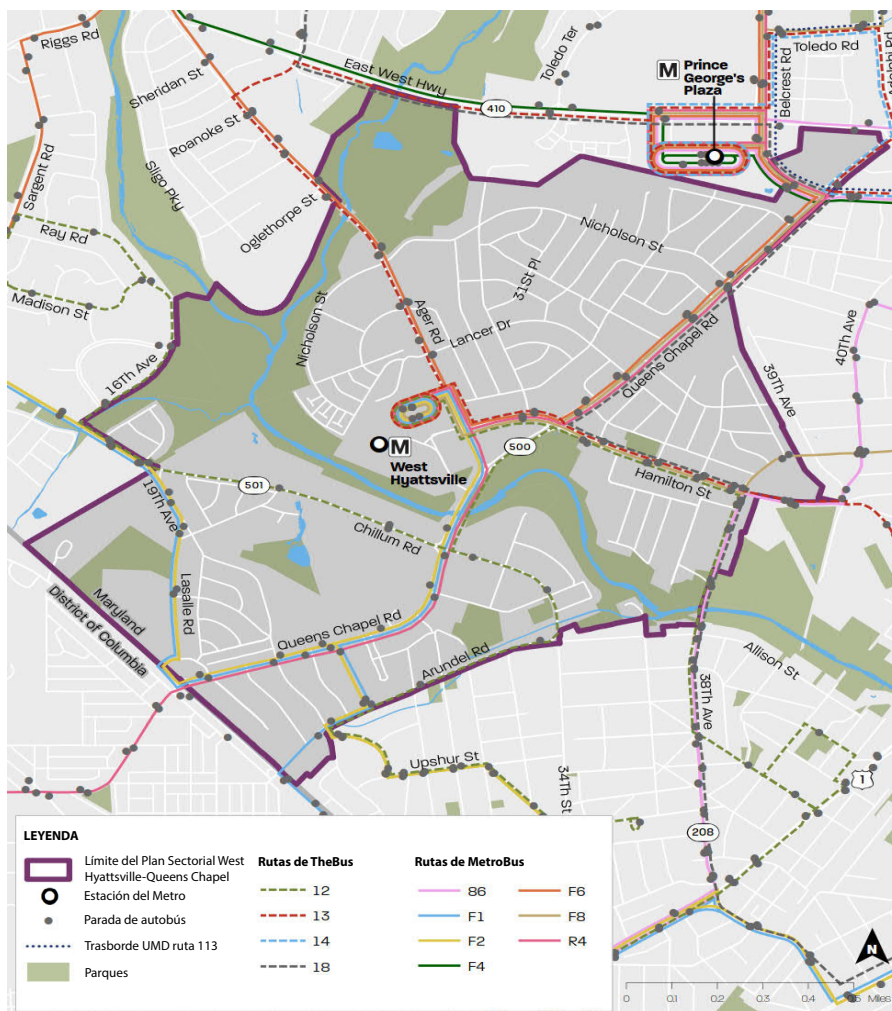
Estación de metro West Hyattsville

- Un promedio de 3,271 entradas diarias y 3,050 salidas diarias entre 2016–2019:
 - La hora pico matutina tienen el mayor número de entradas de 585, entre las 7:00 y 8:00 a.m.
 - La hora pico vespertina tiene el mayor número de salidas por hora de 505 durante las 5:00 y 6:00 p.m.
- Un encuesta de pasajeros realizado por WMATA en el 2016 encontró que el:
 - 42 por ciento caminó a la estación
 - 24 por ciento tomó el autobús
 - 19 por ciento manejó y se estacionó
 - 11 por ciento solo desembarque
 - 4 por ciento llegaron en bicicleta
- La forma más común de llegar a la estación de Metro West Hyattsville es caminando, sin embargo:
 - La experiencia de los peatones es negativa y carece de conexiones directas
 - La mayoría de las personas residen en las afueras del perímetro de la caminata de diez minutos
- El uso del estacionamiento es normalmente entre el 60 y 69 por ciento.



Autobús

- 12 rutas de autobús atraviesan la zona del plan sectorial:
 - El Metrobus tiene siete rutas
 - El servicio de TheBus tiene cuatro rutas
 - El transbordo de UMD tiene una ruta
- La estación de Metro West Hyattsville se abastece por las rutas F1, F2, F6, F8, y R4 de MetroBus y por las rutas 12 y 13 de TheBus, y UMD transbordo 113.
- La frecuencia de servicio de autobús durante las horas pico es de cada 20 a 30 minutos, y de 60 minutos durante las horas no pico.
- La mayoría de los residentes y negocios se encuentran cerca de las paradas de autobús.





MEDIO AMBIENTE

PLAN SECTORIAL WHQC: CONDICIONES EXISTENTES

Objetivo del elemento del Medio Ambiente del Plan 2035: Preservar, enriquecer y restaurar nuestros ecosistemas naturales y construidos para mejorar la salud humana reforzando nuestra capacidad de resistencia a las condiciones climáticas, y facilitando el desarrollo económico sustentable.

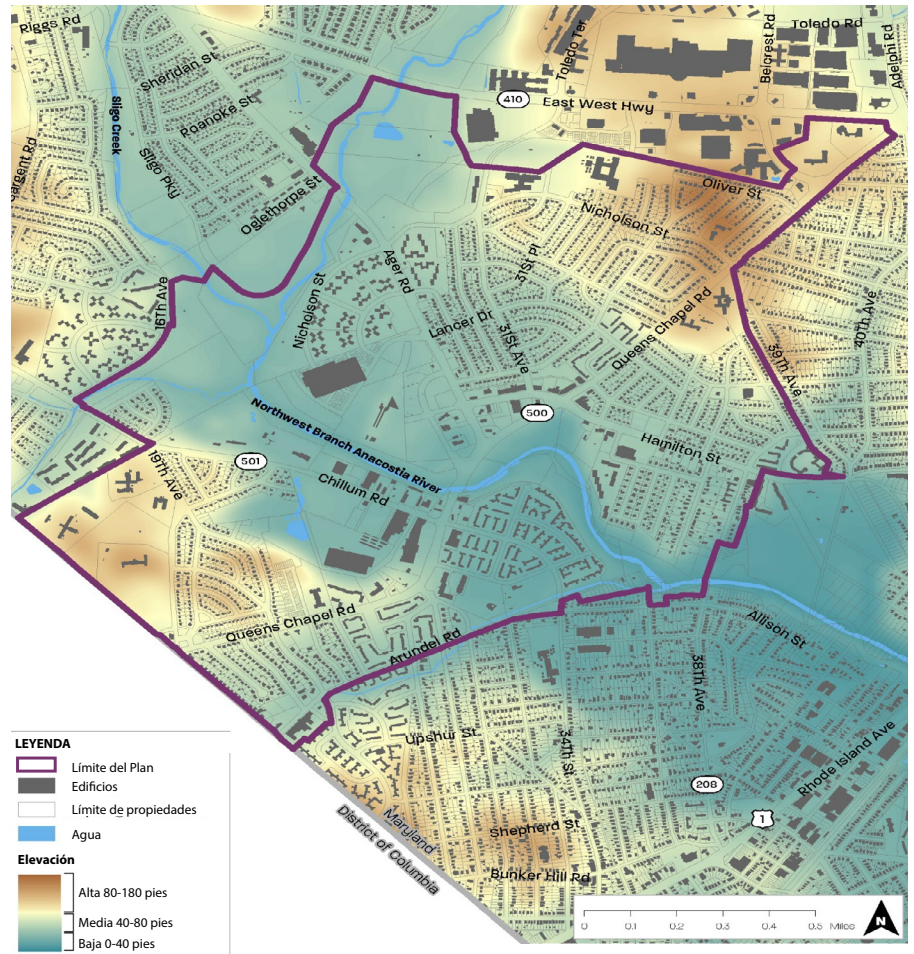
Análisis de las condiciones existentes para este elemento incluyen:

- Topografía
- Planicie inundable
- Cuencas, humedales, y vías fluviales



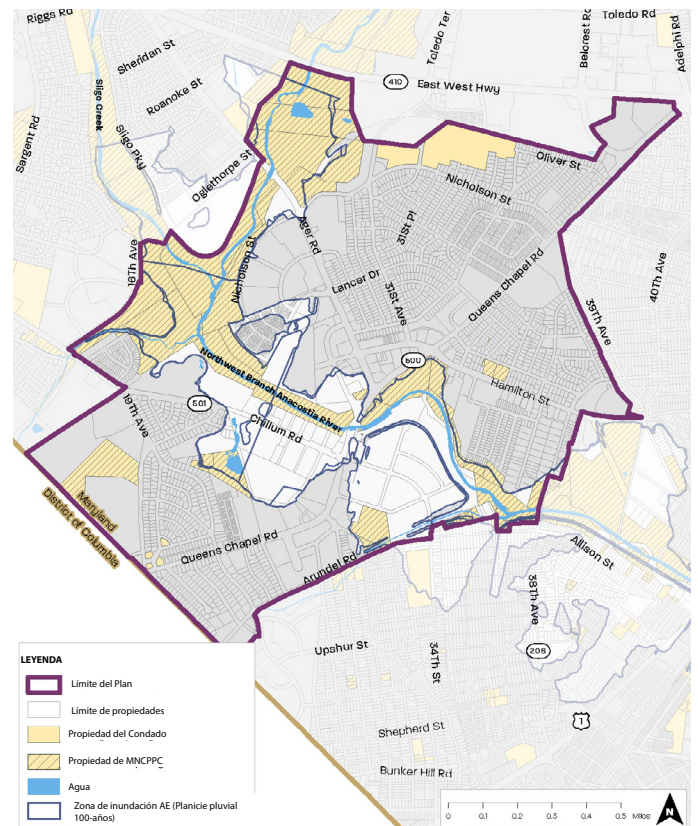
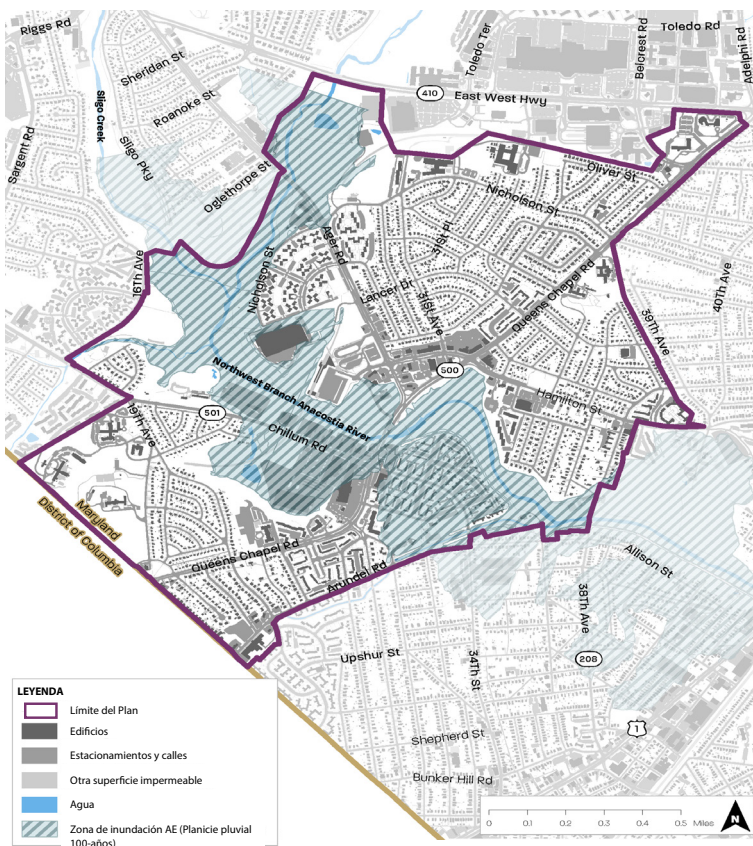
Topografía

- El terreno y el paisaje están formado por la Rama Noroeste del Rio Anacostia.
- Hay tres distintas elevaciones demarcadas por laderas bastante inclinadas:
 - Avondale y la porción noroeste de la Queens Chapel Manor son los puntos más elevados.
 - La elevación se reduce hacia las zonas bajas cercas del límite de la planicie inundable de 100 años en Avondale, MD 501 (Chillum Road), y al noroeste de Avondale.



PLANICIE INUNDABLE

- La planicie inundable de 100 años dentro del zona del plan sectorial es administrada por la Agencia Federal de Manejo de Emergencias (conocida en ingles por sus siglas FEMA) y el Condado de Prince George.
- Las modificaciones a la planicie inundable estarán basadas en el uso de suelo a futuro y zonificación aprobada. Las urbanizaciones están sujetas al análisis del impacto de la planicie inundable.
- Cerca del 50 por ciento de la zona de la planicie inundable es propiedad de M-NCPPC.
- Muchas de las tierras dentro del valle están zonificadas como espacio abierto reservado y están sujetas a la Ley Capper-Cramton. Las tierras bajo esta ley sólo pueden ser usadas para el desarrollo y protección de un sistema integral de parques, caminos, y parques infantiles en Washington, D.C.



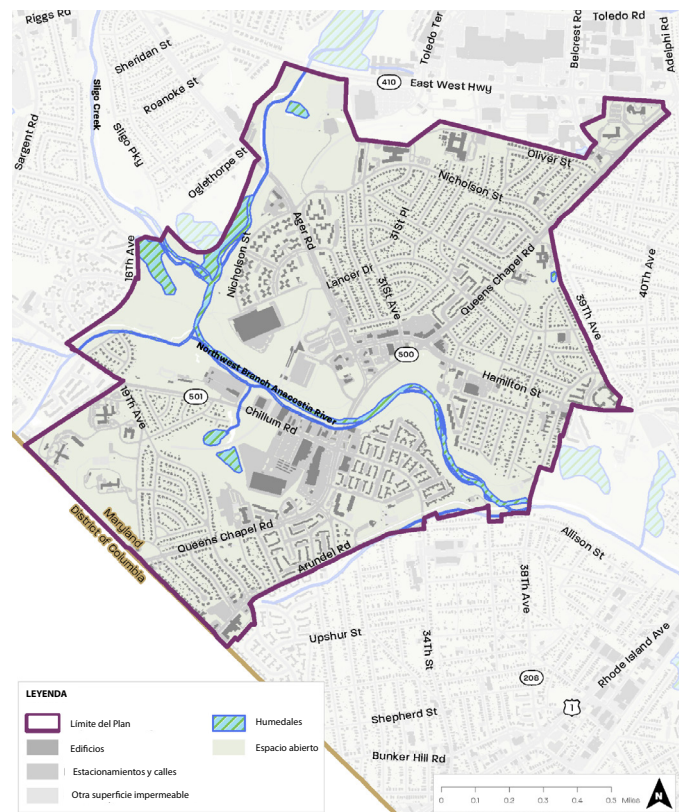
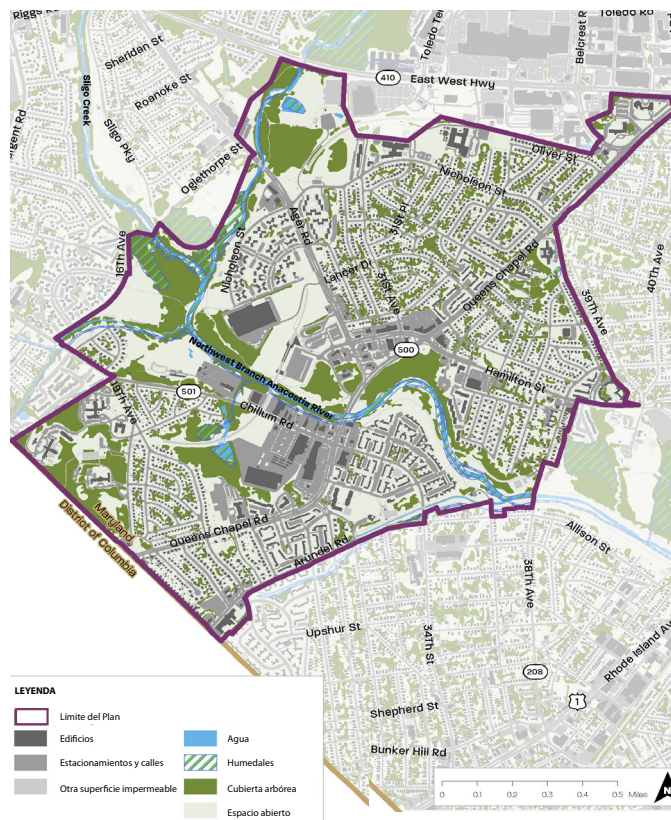
CUENCAS, HUMEDALES, Y VIAS FLUVIALES

Cuencas, humedales y vías fluviales

- La zona del plan sectorial cuenta con un sistema de vías fluviales y más de 50 acres de humedales.
- La Rama Noroeste de Anacostia atraviesa la zona del plan sectorial de oriente a poniente.

Desagüe Pluvial

- Casi el 40 por ciento de la superficie del plan sectorial está compuesta de superficies impermeables. La planicie inundable se mueve rápidamente a través de estas superficies y genera flujos máximos más altos que la escorrentía que fluye a través de espacios abiertos o bosques.
- La zona del plan sectorial tiene una gran red de alcantarillado pluvial existente y hay múltiples lugares para conectar nuevas instalaciones para el manejo de desagüe pluvial.





VIVIENDA Y VECINDARIOS

PLAN SECTORIAL WHQC: CONDICIONES EXISTENTES

Objetivo de Vivienda y Vecindarios del Plan 2035: Proporcionar diversas opciones de vivienda que varían en precio, densidad de población, tenencia, y tipo de estructura para atraer y conservar a sus residentes, fortaleciendo los vecindarios y promoviendo la prosperidad económica.

Análisis de las condiciones existentes para este elemento incluyen:

- Inventario de viviendas
- Tenencia de vivienda y valor

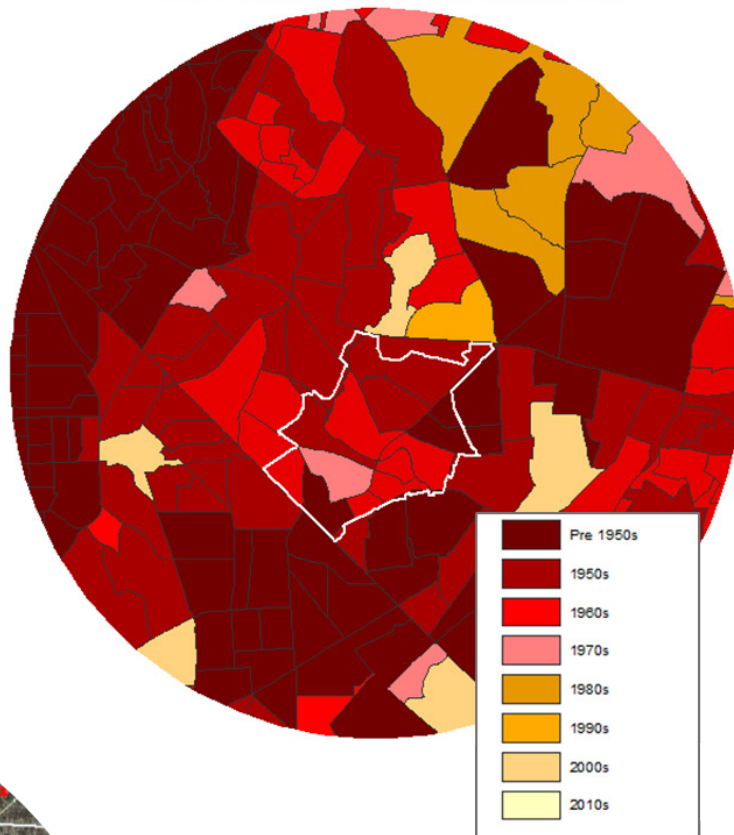


CONDICIONES DEL MERCADO RESIDENCIAL

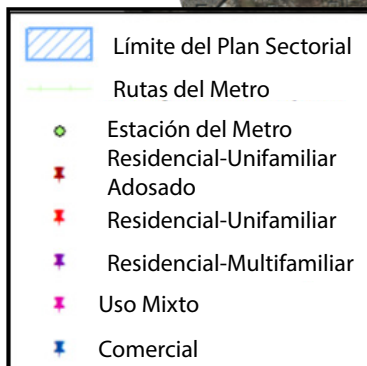
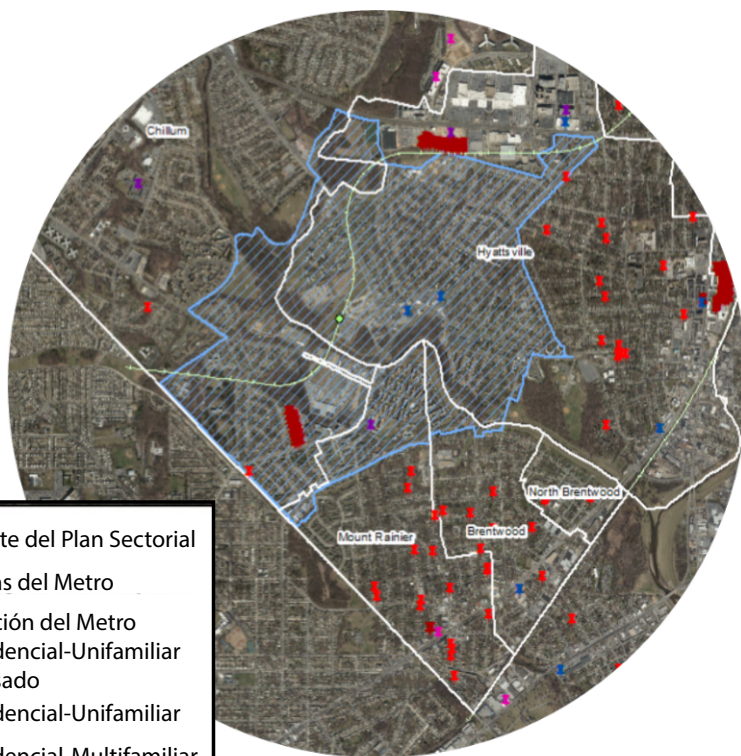
Inventario de viviendas

- La mayoría de las unidades habitacionales son unidades multifamiliares.
- La mayoría de las casas fueron construidas durante las décadas de 1950 y 1960.
- Hay una cantidad mínima de nuevo inventario que se urbanizó en los años 1970s.
- El desarrollo residencial desde 2015 incluye 66 casas adosadas y una propiedad residencial multifamiliar.
- El desarrollo residencial en el Condado de Prince George desde el 2015 incluye un total de 4,491 unidades residenciales unifamiliares, 3,904 casas adosadas, 52 propiedades adjuntas, y 41 residencias multifamiliares.

Encuesta de la Comunidad Americana (ACS) 2018 Promedio de Construcción de Estructuras



Nueva construcción de vivienda



CONDICIONES DEL MERCADO RESIDENCIAL

Tenencia de vivienda y valor

- El 65.5 por ciento de las unidades habitacionales están habitadas por inquilinos, número mucho mayor al porcentaje del Condado de Prince George de 42.2 por ciento, y el 43.6 por ciento de los EE. UU.
- La proporción de unidades de alquiler está disminuyendo a una tasa del uno por ciento anual desde 2010. Se estima que esta tendencia continúe hasta el año 2025.
- La mayor parte de las viviendas están valoradas entre \$190,000 y \$369,000, algunas por debajo de los \$190,000.
- La renta promedio varía entre \$550 y \$2,000 al mes.
- Con un ingreso familiar medio de \$59,000 al año y un alquiler medio de \$1,280, algunos residentes del plan sectorial se pueden considerar como una carga de alquiler.*

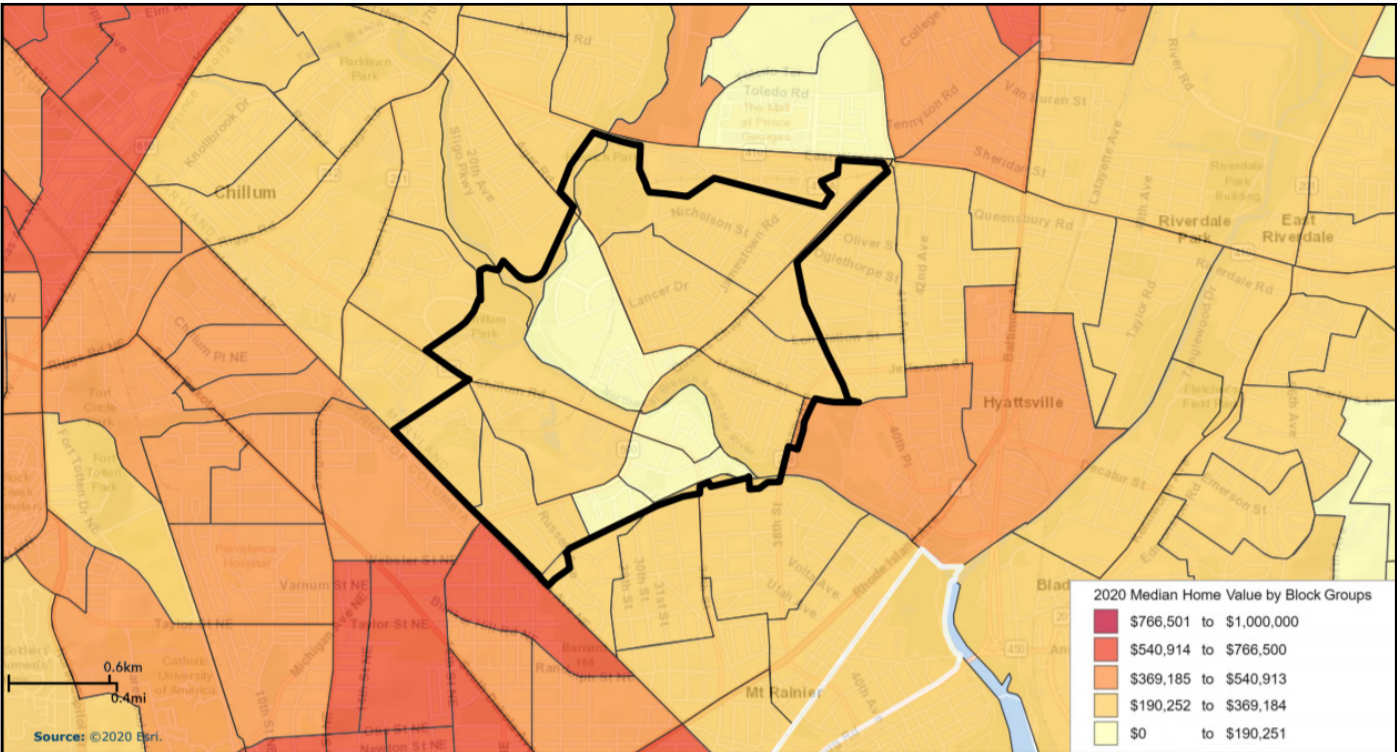
Unidades Habitacionales	WHQC						PGC (2020)	USA (2020)
	2010 #	%	2020 #	%	2025 #	%		
Habitado	5,370	93.9%	5,397	91.9%	5,396	91.0%		
Propietario	1,571	27.5%	1,553	26.5%	1,583	26.7%	57.8%	56.4%
Inquilino	3,799	66.4%	3,844	65.5%	3,813	64.3%	42.2%	43.6%
Vacante	351	6.1%	473	8.1%	532	9.0%		
Total de unidades	5,721	100.0%	5,870	100.0%	5,928	100.0%		

Fuente: Esri, Housing Profile, AECOM; Sept. 2020.

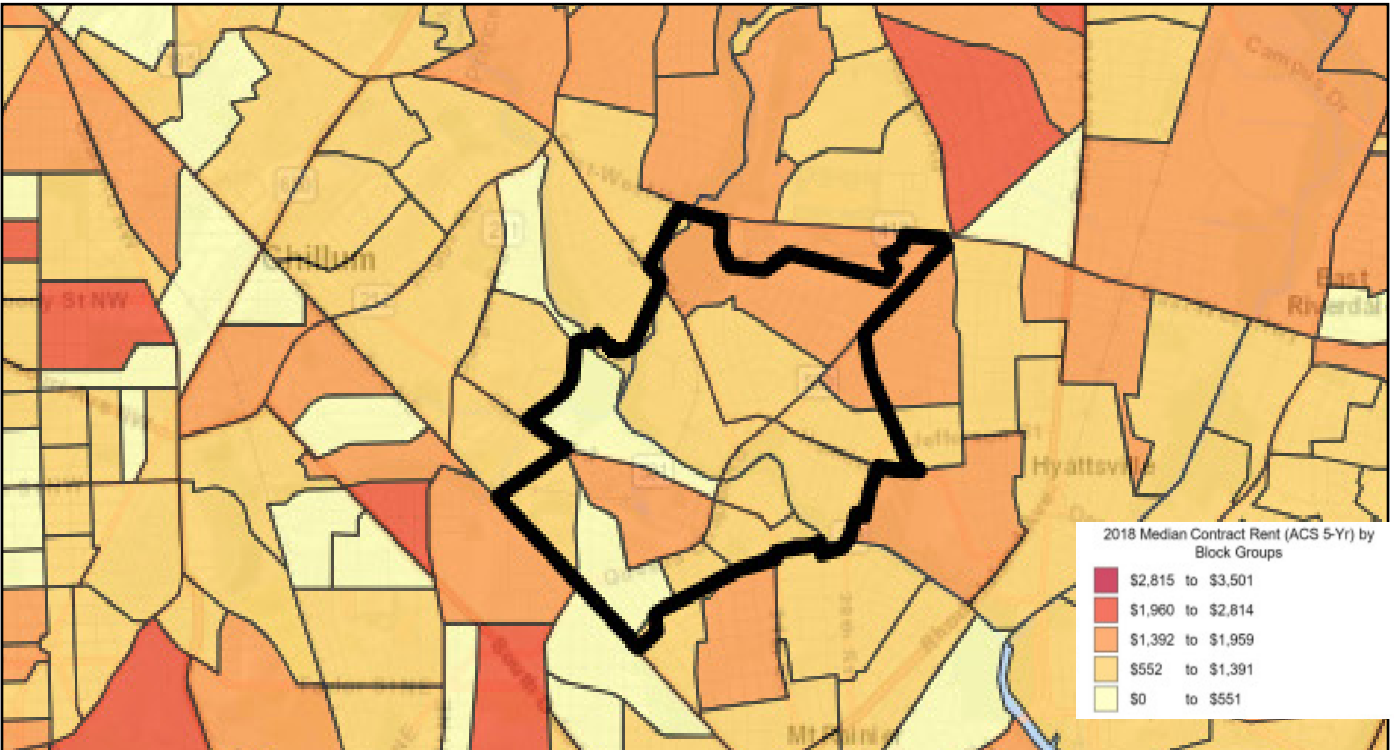


* La asequibilidad de la vivienda suele medirse por la relación entre los costos de la vivienda y los ingresos totales del hogar. Se considera que los hogares que pagan más del 30 por ciento de los ingresos totales del hogar por una vivienda están sujetos a la carga del alquiler.

CONDICIONES DEL MERCADO RESIDENCIAL



Valor Medio de Vivienda - por Census Block Group



Renta Media de Contrato - por Census Block Group

COMUNIDADES SALUDABLES

PLAN SECTORIAL WHQC: CONDICIONES EXISTENTES

Objetivo de Comunidades Saludables del Plan 2035: Crear comunidades seguras y conectadas que promueven un estilo de vida físicamente activo y facilitan el acceso a alimentos saludables.

Análisis de las condiciones existentes para este elemento incluyen:

- Acceso a espacios abiertos y senderos
- Acceso a comidas frescas y saludables
- Capacidad de envejecer en el lugar



ESPACIOS ABIERTOS Y SENDAS

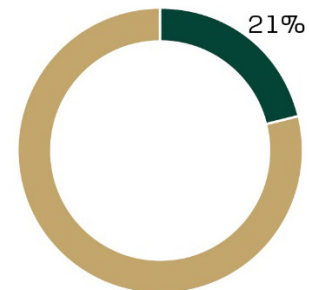
Espacios abiertos y sendas

- 231 acres de parques y espacios abiertos representan el 21 por ciento del área total.
- Casi 15 millas de senderos y bici-carriles existentes y planeados.

Acceso

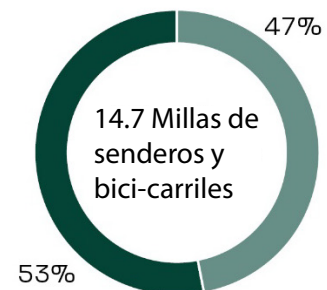
- 78 por ciento de los residentes cuentan con acceso a parques y espacios abiertos mediante una caminata de diez minutos.
- 96 por ciento de los residentes están dentro de la redonda de un viaje de diez minutos en bicicleta cuando se tiene en cuenta los carriles, rutas, o senderos planeados.

Terreno del plan sectorial



■ Parques (231.2 acres)
■ Otro (851.4 acres)

Senderos y Bici-carriles Existentes y Planeados



■ Bici-carriles y senderos existentes (6.9 millas)
■ Bici-carriles y sendas planeados (7.8 millas)



ANÁLISIS-ACCESO A PARQUES



LEYENDA

Límite del Plan

Camino (actual y planeado)

Caminata de 10 min.

Parques

Parques

Instalaciones recreativas

Centro comunitario

Área de juegos

Área de pícnic

Bicicarril actual

Senda superficie dura

Bicicarril planeado

Senda superficie dura planeado

Parada de autobús

Rutas de autobús

Estación del Metro

Acceso a supermercados y alimentos frescos

- La mayor parte de los residentes están dentro del perímetro de una caminata de 10-minutos a uno de los nueve supermercados.
- 2 comunidades en la zona del plan sectorial fueron identificados como Área de Prioridad de Alimentos Saludables (Healthy Food Priority Areas -HFPA).*
- Los supermercados incluyen una variedad de opciones como Aldi, Price Rite, Mega Mart, y otras tiendas pequeñas de comestibles que ofrecen diferentes tipos de alimentos étnicos.
- Hay un jardín comunitario dentro de la zona del plan sectorial en el Parque Hyatt.

Supermercados de WHQC

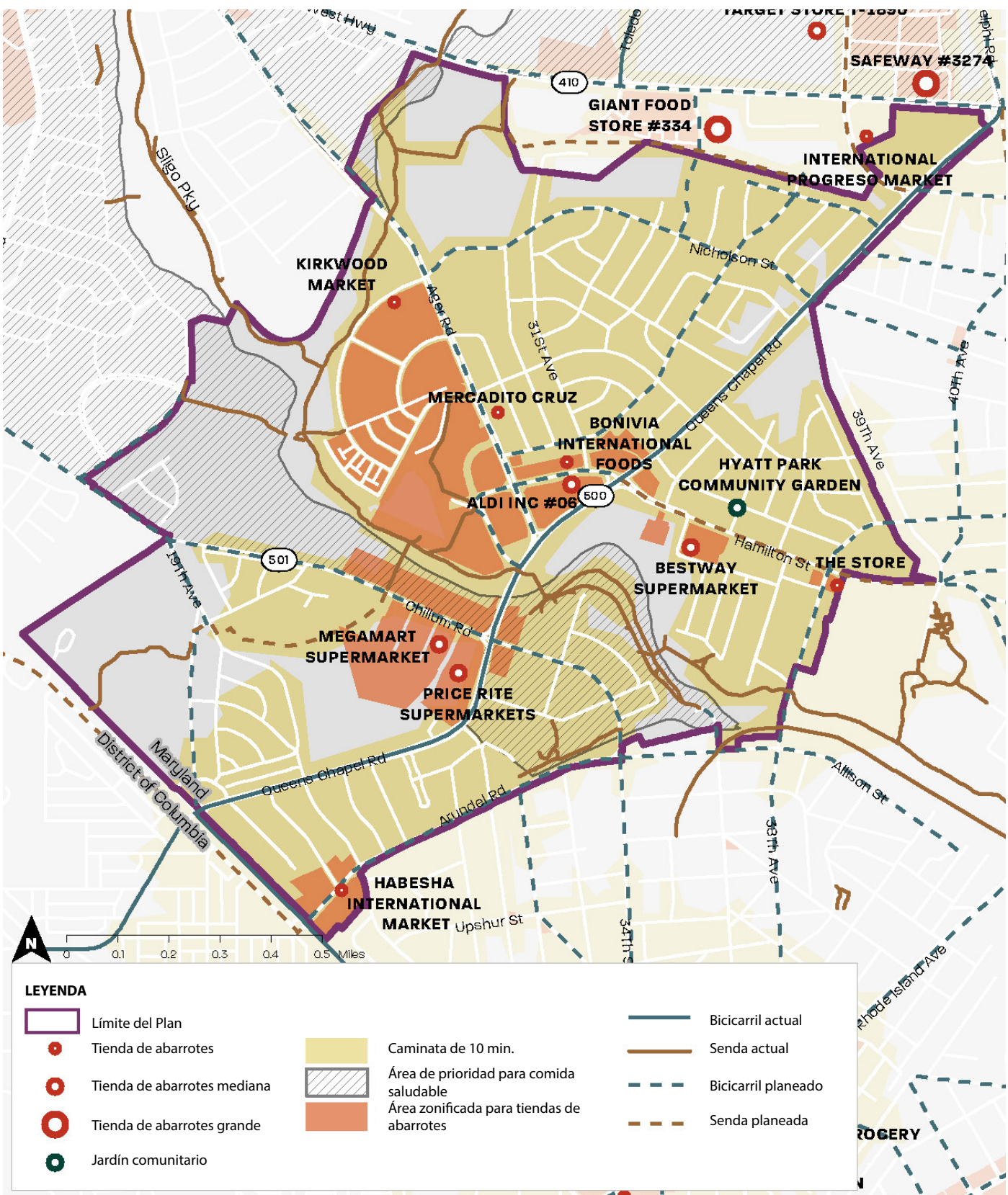


Jardín comunitario y área de juegos renovado en el Parque Hyatt



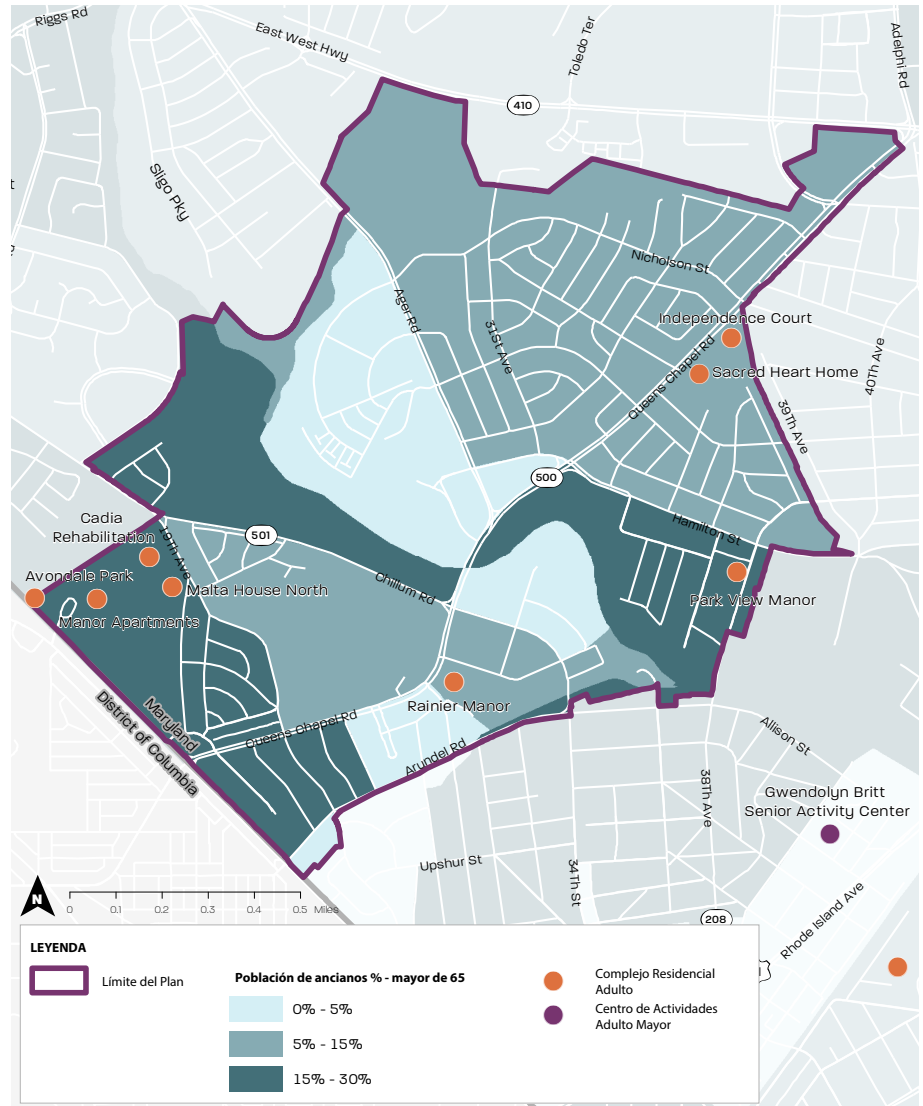
*Las HFPAs carecen de tiendas de comestibles y opciones de alimentos frescos, sólo tienen opciones no saludables (como restaurantes de comida rápida), son principalmente de bajos ingresos (en o por debajo del 185 por ciento del Nivel de Pobreza Federal), y donde la distancia a una tienda de comestibles es mayor de un cuarto de milla.

ACCESO A ALIMENTOS FRESCOS



ENVEJECIENDO EN EL LUGAR

- La mayor concentración de residentes mayores de 65 años se encuentra principalmente en las zonas cercanas a MD 501 (Chillum Road), MD 208 (38th Street), MD 208 (Hamilton Street), y en las partes al sur de MD 500 (Queens Chapel Road).
- Ocho complejos residenciales para adultos mayores.
- El Centro de Actividades para Adultos Mayores Gwendolyn Britt está ubicado en el área sureste del plan sectorial. Es parte del Centro Municipal del North Brentwood.





PATRIMONIO, CULTURA, Y DISEÑO

PLAN SECTORIAL WHQC: CONDICIONES EXISTENTES

Objetivo del Patrimonio, Cultura, y Diseño del Plan 2035: Crear lugares transitables que permiten la interacción social y reflejan la personalidad de la comunidad que preserva. Promover nuestros recursos culturales, históricos, y rurales, celebrando nuestro patrimonio y fomentando nuevas inversiones.

Análisis de las condiciones existentes para este elemento incluyen:

- Historia de la comunidad
- Infraestructura Histórica
- Diseño urbano y arquitectónico



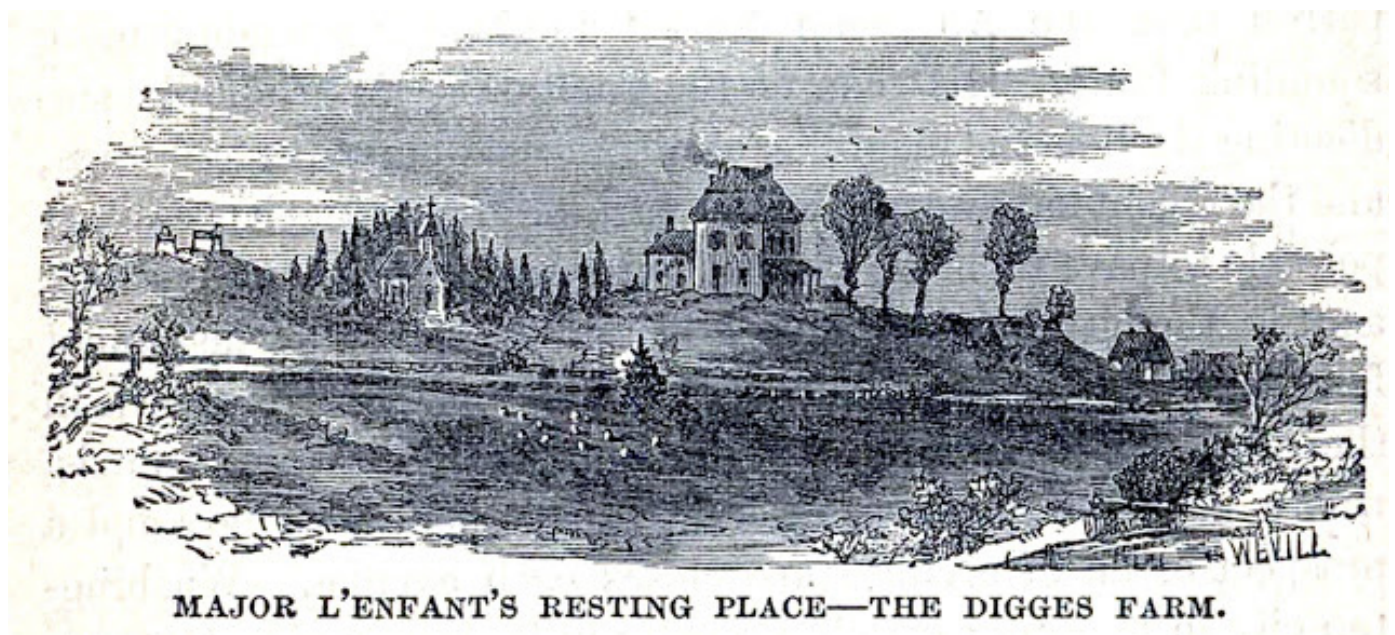
- Históricamente, la zona del plan sectorial fue lugar de casonas y granjas y hoy en día es representativa del tipo de suburbios de clase media que comenzó a surgir a principios del siglo XX.
- La transformación de las granjas en subdivisiones residenciales comenzó a principios del decenio de 1930 y continuó en el decenio de 1960. Las subdivisiones, la mayoría de las cuales aún existen hoy en día, son:
 - Green Hill Park y Queens Chapel Manor fueron las primeras en construirse entre 1927–1937.
 - Los vecindarios Clearwood and Castle Manor fueron los siguientes en desarrollarse, finalizando en 1944.
 - En 1948 comenzó el desarrollo de 8 subdivisiones adicionales, entre ellas Avondale, Avondale Terrace, Brookside Manor, Chillum, Green Meadows, Hampshire Heights, Michigan Park Hills, y North Woodridge.

El área de West Hyattsville-Queens Chapel es una porción de lo que una vez se conoció colectivamente como Chillum, tomando su nombre de la Casona Chillum (Chillum Castle Manor).

La mansión estaba localizada aproximadamente entre la Autopista Oriente-Poniente al norte, la zona que rodea la Rama Noroeste del Río Anacostia al este, el límite del Distrito de Columbia al sur, y Riggs Road al este.



Green Hill (modificado) en la Casona Chillum Castle Manor
Fuente: <https://collections.digitalmaryland.org/digital/collection/pgjw/id/173/>



INFRAESTRUCTURA HISTÓRICA

- La construcción de Ager Road que corre aproximadamente de oriente a poniente, y MD 500 (Queens Chapel Road) proporcionó un importante acceso entre las casonas aristocráticas, granjas de la zona, y la Capital.
- Antes de ser el Autocine Queen's Chapel, y anterior de este el Aeropuerto Queen's Chapel, la construcción de la estación de metro de West Hyattsville comenzó a finales de los setenta concluyendo en 1993.



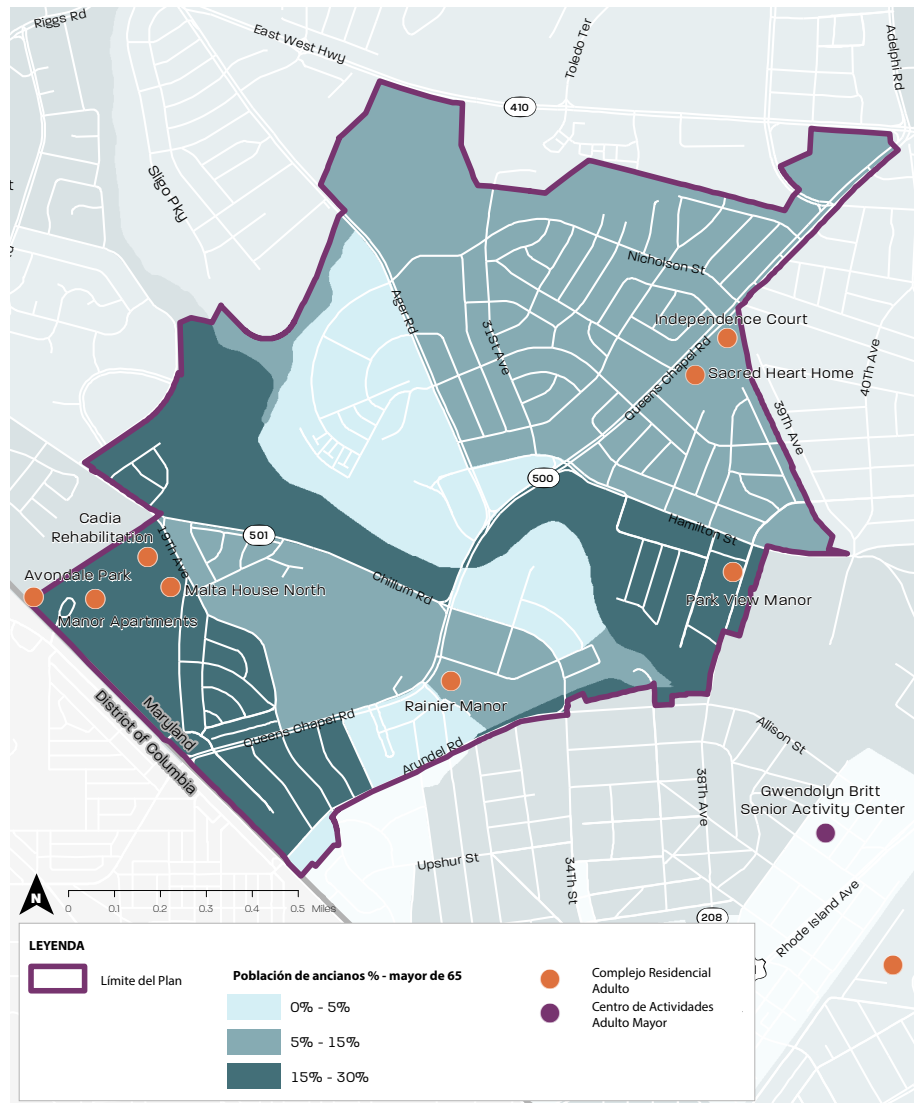
West Hyattsville Metro - Existentemente



West Hyattsville Metro Station - Existentemente

HISTORIA DE LA COMUNIDAD

- La zona del plan sectorial está ubicada dentro de la mayor parte del Patrimonio del Area Patrimonial de Senderos de Anacostia (Anacostia Trails Heritage Area).*
- El municipio de North Brentwood fue la primera comunidad Afroamericana en incorporarse al Condado de Prince George en 1924.
- Ocho edificios modernos reconocidos construidos en el siglo medio contribuyen a la variedad del mosaico arquitectónico de la zona.



*La designación de Zona Patrimonial de los Senderos de Anacostia realiza y protege los recursos históricos naturales dentro de la Zona de Anacostia que representan los aspectos más destacados del relieve de la región.

*La designación histórica proporciona un nivel de protección que consiste en mantener la alineación histórica y el contexto paisajístico mediante panoramas naturales y patrones histórico.



INSTALACIONES PÚBLICAS

PLAN SECTORIAL WHQC: CONDICIONES EXISTENTES

Objetivo de Instalaciones Públicas del Plan 2035: Mejorar la calidad de vida y la competitividad económica del Condado de Prince George a través de la ubicación eficiente, equitativa y estratégica de escuelas, seguridad pública, agua y saneamiento, gestión de residuos sólidos, parques e instalaciones recreativas.

Análisis de las condiciones existentes para este elemento incluyen:

- Policía y bomberos
- Bibliotecas
- Hospitales
- Parques y centros comunitarios
- Escuelas



Policía y bomberos

- Los departamentos de policía del Condado de Prince George, Mount Rainier, Hyattsville, Brentwood y WMATA sirven al área del plan sectorial.
- Los bomberos y EMS del Condado de Prince George y los bomberos voluntarios de Hyattsville atienden el área del plan sectorial.

Bibliotecas

- Dos bibliotecas en la zona del plan sectorial:
 - La Biblioteca Hyattsville, será reemplazada por una nueva biblioteca de 40,000 pies cuadrados existientemente en construcción y se prevé que abra sus puertas en la primavera del 2021.
 - La Biblioteca Mount Rainier.

Hospitales

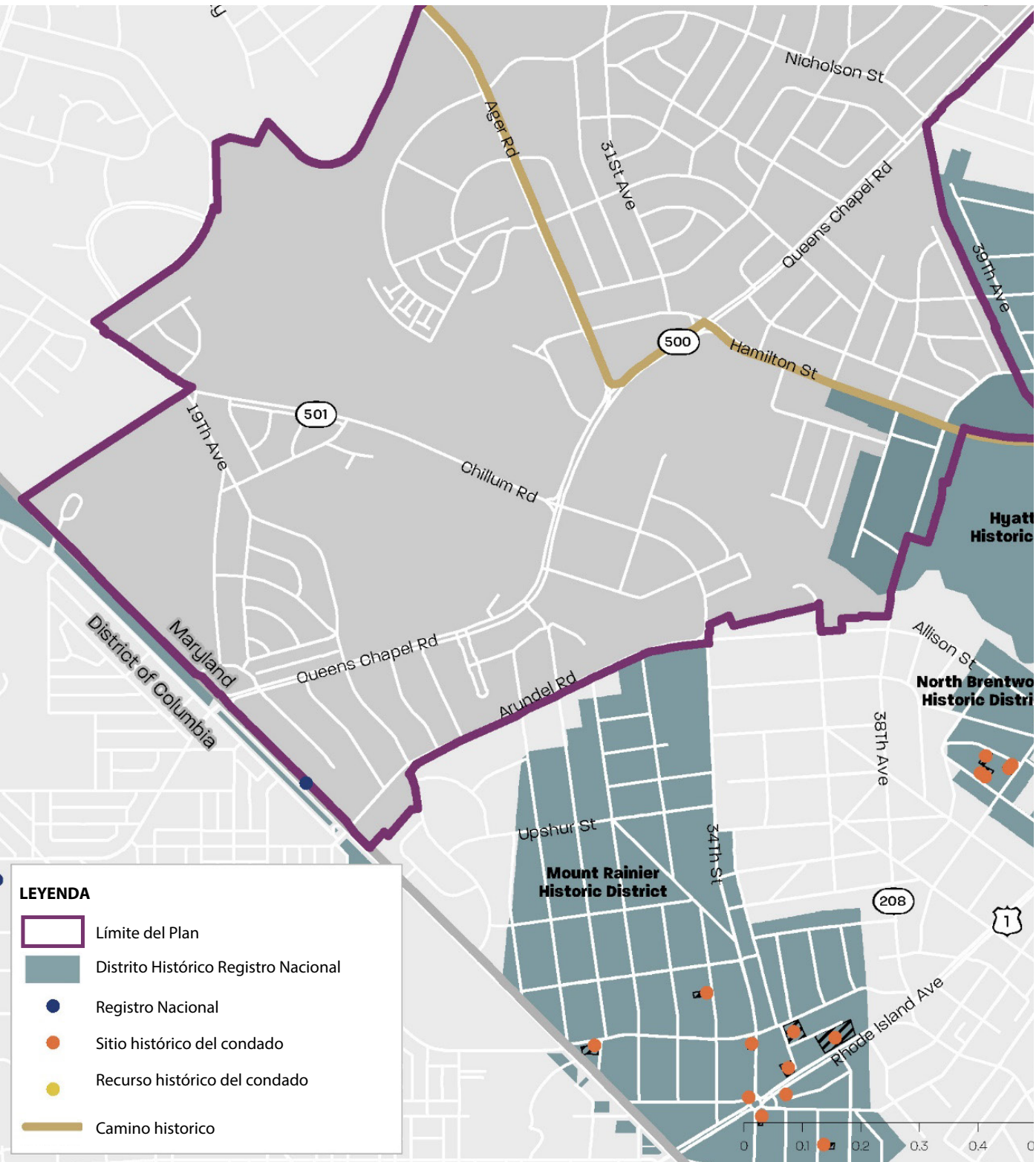
- Los hospitales de servicio completo que prestan servicios en la zona del plan sectorial están situados fuera de los límites del proyecto.
- Kaiser Permanente ha adquirido un terreno para construir un nuevo centro médico como parte del desarrollo de Riverfront en Hyattsville, contiguo a la estación de metro de West Hyattsville.

Parques y centros comunitarios

- 12 parques de M-NCPPC situados dentro de la zona del plan sectorial que incluyen una variedad de oportunidades de recreación pasiva y activa.
- M-NCPPC es propietario de los terrenos de estos 12 parques, sin embargo, en algunos casos, otras jurisdicciones o departamentos del condado operan y mantienen los espacios de los parques.
- El Centro de Naturaleza/Recreación Mt. Rainier es el único centro de naturaleza urbano del Condado de Prince George el cual proporciona servicios a los residentes del área del plan sectorial.



INSTALACIONES PÚBLICAS



Escuelas

- Dos escuelas públicas en la zona del plan sectorial — la Escuela Primaria Edward M. Felegy y la Escuela Secundaria Nicholas Orem.
- La Escuela Primaria Edward M. Felegy:
 - Clases de preescolar hasta 5° grado
 - Contaba con un cupo del 92 por ciento (2019)*
- La Escuela Primaria Nicholas Orem:
 - Clases de 6° hasta 8° grado
 - Su cupo era de 136 por ciento (2019)*
- Situada en las afueras de la zona del plan sectorial, la Escuela Preparatoria Northwestern imparte clases del 9° al 12° grado, y su cupo es del 99.8 por ciento.
- Otras escuelas que brindan servicios a los niños del área están ubicadas en las afueras de los límites del proyecto, estas incluyen:
 - Escuela Primaria Rosa Parks
 - Escuela Primaria Chillum
 - Escuela Primaria Thomas Stone
 - Escuela Primaria Hyattsville
 - Escuela Secundaria Hyattsville



Escuela Primaria Edward M. Felegy



Escuela Preparatoria Northwestern

*El porcentaje de cupo arriba del 100% no es adecuado. La capacidad de cupo preferida por las escuelas públicas del Condado de Prince George's oscilan entre el 80 y el 95 por ciento.