

PORT TOWNS

PLAN SECTORIAL Y ENMIENDA AL MAPA SECTORIAL

Vista Pública Conjunta



Fecha: 11/05/2026



Resumen

01.

Trasfondo del Proyecto

02.

Recomendaciones del Plan Sectorial

03.

Enmienda al Mapa Sectorial

04.

Oportunidades de Implementación

05.

Implementando el Plan

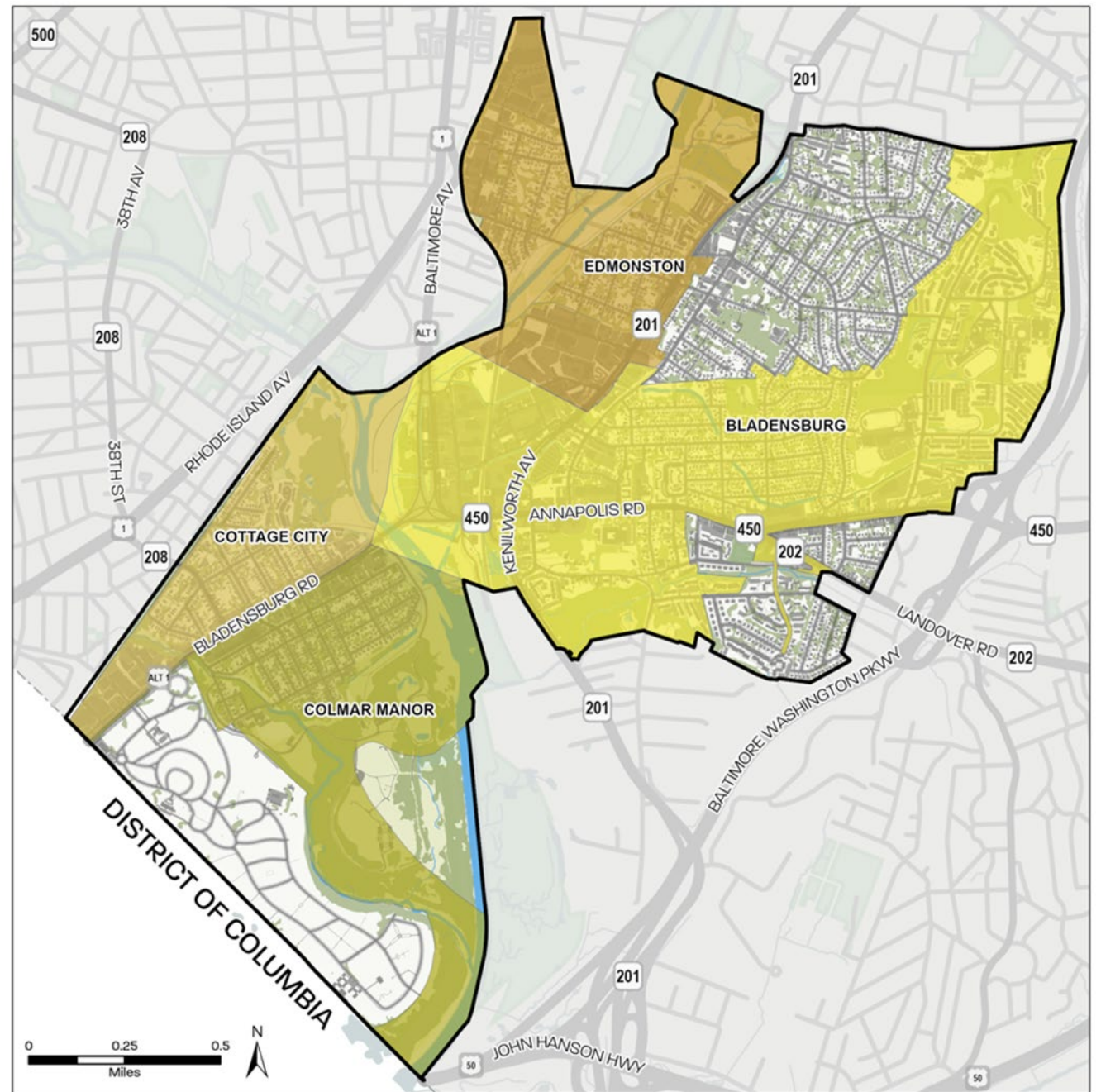
06.

Próximos Pasos & Calendario

Trasfondo del Proyecto

Área del Plan Sectorial

- Distrito 5
- Subregión II
- Áreas de Planificación 68 y 69



Resumen de Cambios

Plan Sectorial de Port
Towns Aprobado 2009

Similitudes

Borrador del Plan Sectorial de
Port Towns Preliminar 2026

Visión del Plan



Núcleos Cívicos

Amigable para peatones
Preservación histórica y cultural
Comunidades verdes y saludables
Celebrar la diversidad

Identidad Unificada
Vecindarios Vibrantes
Transporte Multimodal y Activo

Patrones de Desarrollo



6 Áreas de Carácter

Desarrollos de uso mixto

7 Sitios de Oportunidad

Políticas Guías y Globales



2002 Plan General
2009 MPOT
1949 Ordenanza de Zonificación

2014 Plan 2035
2009 MPOT/2025 Go Prince
George's (en curso)
2018 Ordenanza de Zonificación

Resumen de Participación Comunitaria

Eventos Claves



Casa Alcaldía
Dec. 2023



Casa Abierta
March 2023



Taller
June 2024



Casa Abierta/
Taller
Sept. 2024



2

Reuniones
Comité Timón



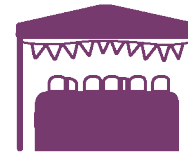
8

Sesiones
Informativas
Municipales



52

Reuniones
partes
Interesadas



2

Pop-Ups



6

Grupos Focales



3

Eventos con
Jóvenes



1

Auditoría a
Pie



15

Eventos
Comunitarios

Participación Comunitaria

2023

2024



Eventos Comunitarios



Eventos con Jóvenes



Grupos Focales



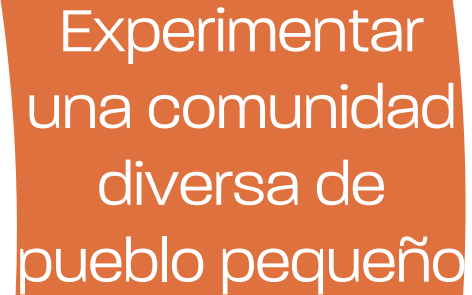
Eventos Claves




Temas que moldearon el Plan



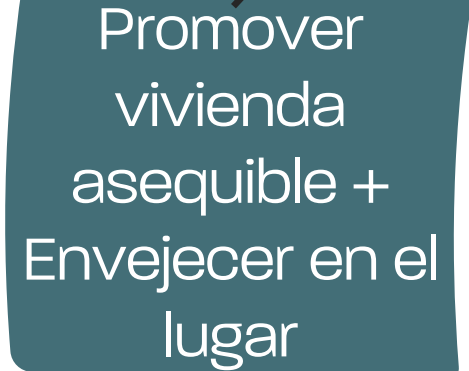
Diseñar Calles
Completas y
Conectadas



Experimentar
una comunidad
diversa de
pueblo pequeño




Crear un
sentido de
lugar




Promover
vivienda
asequible +
Envejecer en el
lugar



Invertir en
los jóvenes



Crear áreas
de uso-mixto



Fomentar una
alimentación y
un ambiente
saludables

Recomendaciones del Plan Sectorial



Visión del Borrador del Plan

Port Towns es una comunidad atractiva para residentes de todas las edades y orígenes, así como un destino acogedor para visitantes de toda la región. Ejemplifica una relación próspera y colaborativa entre cuatro comunidades distintas e inclusivas que exhiben una **identidad unificada** que respeta y honra la **rica herencia** del área—su historia, diversidad y recursos naturales. Al aprovechar sus vibrantes vecindarios con **diversas opciones residenciales**, una sólida base comercial e industrial y amplios espacios abiertos, Port Towns se centra en el cambio dentro de sus centros y corredores de uso mixto. Este enfoque, combinado con un desarrollo de relleno compatible, fortalece la vitalidad y el éxito de sus vecindarios. Con un compromiso hacia el **transporte multimodal**—incluyendo conexiones mejoradas para peatones, bicicletas y transporte público—Port Towns proporciona un acceso fluido a destinos y empleos regionales, al tiempo que asegura que todas las comunidades disfruten de abundantes espacios verdes, senderos y el Río Anacostia. Al mirar hacia el futuro, Port Towns **prioriza la resiliencia ante el cambio climático**, implementando un plan sostenible a largo plazo que permite a las futuras generaciones prosperar y florecer.

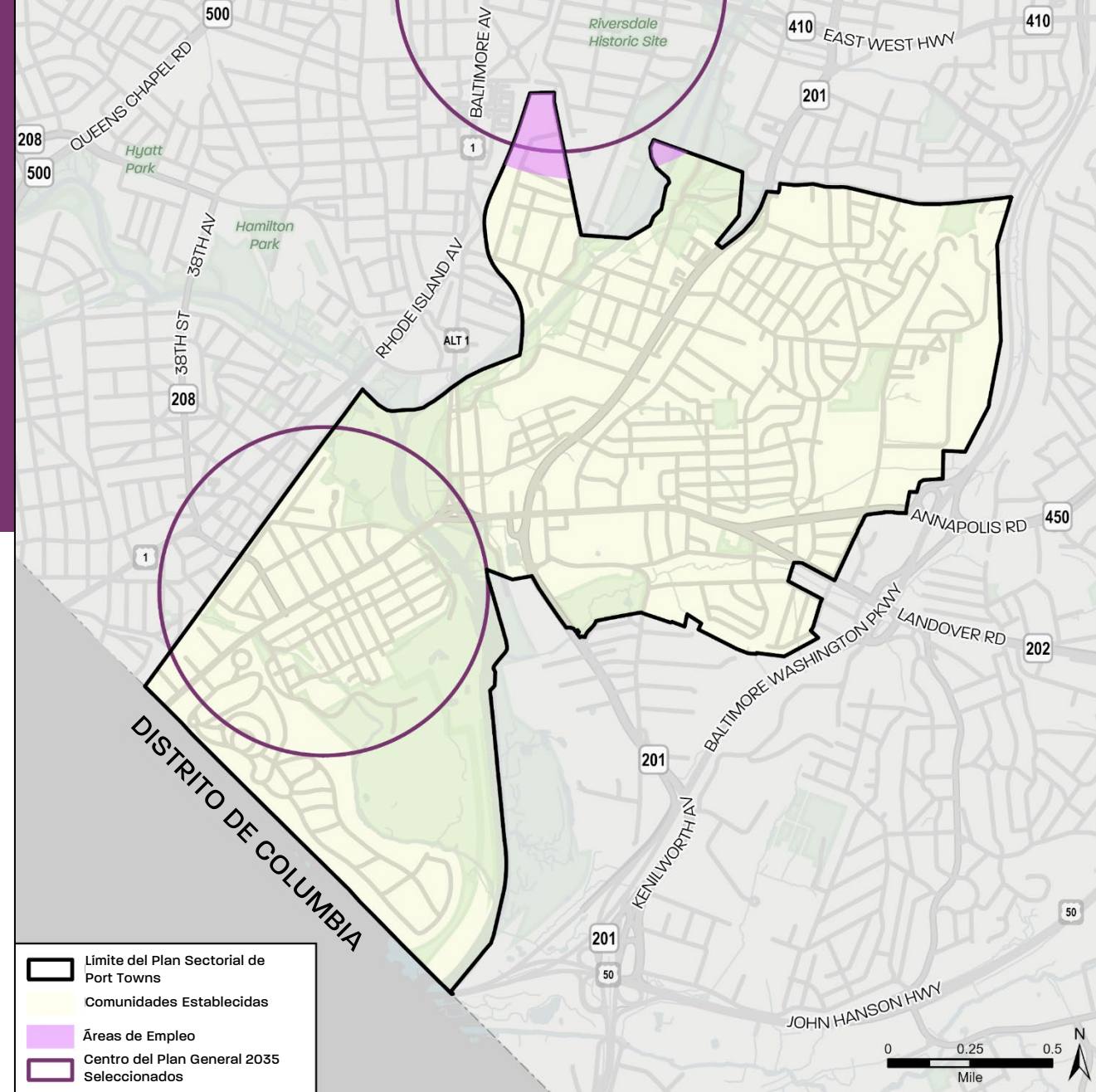
Definiendo el Límite del Centro de Vecindario

Lo que escuchamos

Los lugares favoritos incluyen el Waterfront Park, restaurantes locales y la biblioteca

Ambiente de pueblo pequeño / diseño compatible

Deseo de áreas peatonales, conectadas y de uso mixto



Límite del Centro de Vecindario Propuesto

Lo que escuchamos

Los lugares favoritos incluyen el Waterfront Park, restaurantes locales y la biblioteca

Ambiente de pueblo pequeño / diseño compatible

Deseo por áreas peatonales, conectadas y de uso mixto



Oportunidades y Recomendaciones

Uso de Suelo



Transporte y Movilidad



Vivienda y Vecindarios



Comunidades Saludables



Placemaking



Prosperidad Económica



Ambiente Natural



Patrimonio de la Comunidad, Cultura, y Diseño



Facilidades Públicas



Uso de Suelo

LO QUE ESCUCHAMOS

Fomentar el desarrollo de uso mixto a lo largo de los principales corredores.

Transformar/re imaginar las áreas industriales.

Más espacios verdes.



Más espacios comerciales y al detal.

Conectar vivienda con áreas comerciales y recreativas.

RECOMENDACIONES

» Areas focales vibrantes

» Vecindarios bien conectados



Fotos por M-NCPPC

* Lo que escuchamos refleja las respuestas y/o temas más frecuentes y recopilados durante el proceso de participación comunitaria. Estos hallazgos se compilaron a partir de las respuestas a preguntas clave planteadas a lo largo de los procesos de planificación.



LO QUE ESCUCHAMOS

Más oportunidades económicas para todos, incluidos los jóvenes.

Convertirse en un innovador de la industria verde.



Muchos lugares para comer y cosas que hacer.

Desean nuevos negocios y servicios diversos.

RECOMENDACIONES

» Atraer / apoyar los pequeños negocios

» Re-imaginar las áreas industriales



Fotos por M-NCPPC

* Lo que escuchamos refleja las respuestas y/o temas más frecuentes y recopilados durante el proceso de participación comunitaria. Estos hallazgos se compilaron a partir de las respuestas a preguntas clave planteadas a lo largo de los procesos de planificación.



LO QUE ESCUCHAMOS

Acceso a vivienda segura y asequible

Vivienda no es asequible

Capacidad de envejecer en el lugar



Preocupación por desplazamiento

Opciones de vivienda más diversas

RECOMENDACIONES

» Asequibilidad y diversidad de vivienda

» Enfatizar la prevención del desplazamiento



Fotos por M-NCPPC

* Lo que escuchamos refleja las respuestas y/o temas más frecuentes y recopilados durante el proceso de participación comunitaria. Estos hallazgos se compilaron a partir de las respuestas a preguntas clave planteadas a lo largo de los procesos de planificación.



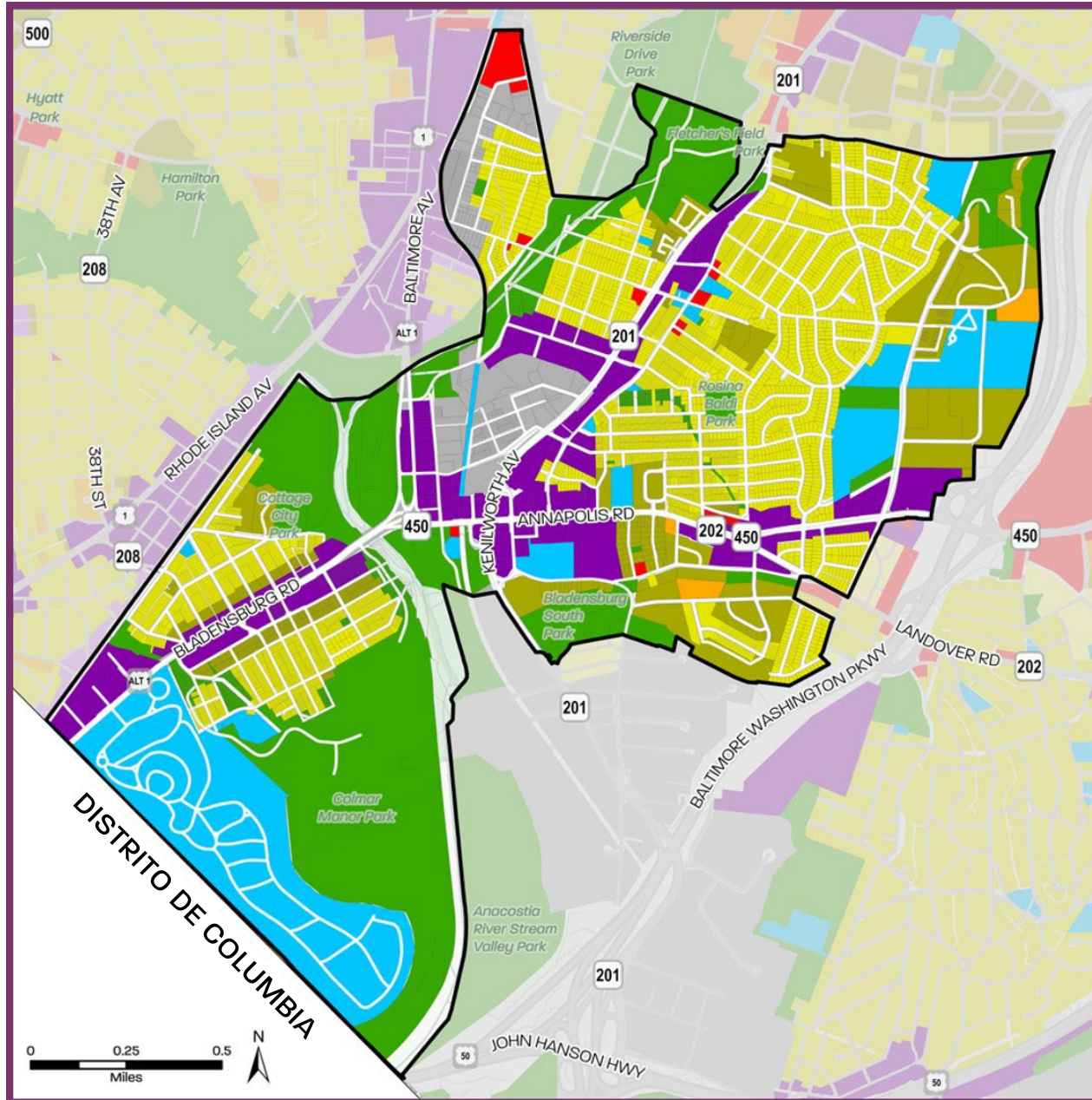
Uso de Suelo



Prosperidad Económica



Vivienda y Vecindarios



Uso Futuro del Suelo

Legenda del Mapa

-  Límite del Plan Sectorial de Port Towns
-  Parques y Espacios Abiertos
-  Residencial Medio
-  Residencial Medio-Alto
-  Residencial Alto
-  Uso Mixto
-  Comercial
-  Institucional
-  Industrial/Empleo



Transporte y Movilidad

LO QUE ESCUCHAMOS

Promover calles verdes, completas y conectadas.

Seguridad peatonal para escolares

Orientado al vehículo



Aceras fragmentadas y estrechas

Promover el transporte multimodal seguro

RECOMENDACIONES

» Conectividad multimodal

» Transporte activo



Fotos por M-NCPPC

* Lo que escuchamos refleja las respuestas y/o temas más frecuentes y recopilados durante el proceso de participación comunitaria. Estos hallazgos se compilaron a partir de las respuestas a preguntas clave planteadas a lo largo de los procesos de planificación.



LO QUE ESCUCHAMOS

Mejorar el acceso al cuidado médico y los servicios de salud.

Mejor acceso a espacios verdes y recreación

Más servicios para envejecientes



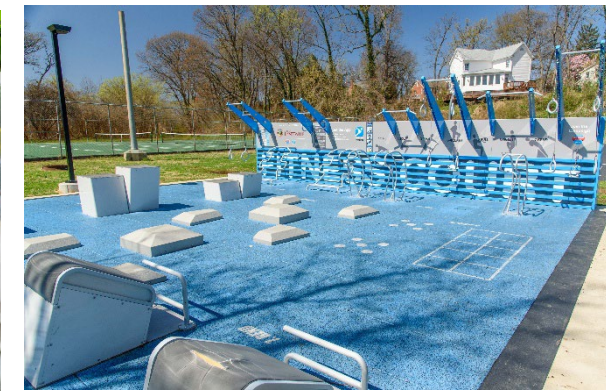
Más programación sobre salud y bienestar

Acceso a alimentos asequibles y saludables, y a la agricultura local.

RECOMENDACIONES

» Ampliar el acceso a alimentos saludables

» Invertir en infraestructura social.



Fotos por M-NCPPC

* Lo que escuchamos refleja las respuestas y/o temas más frecuentes y recopilados durante el proceso de participación comunitaria. Estos hallazgos se compilaron a partir de las respuestas a preguntas clave planteadas a lo largo de los procesos de planificación.



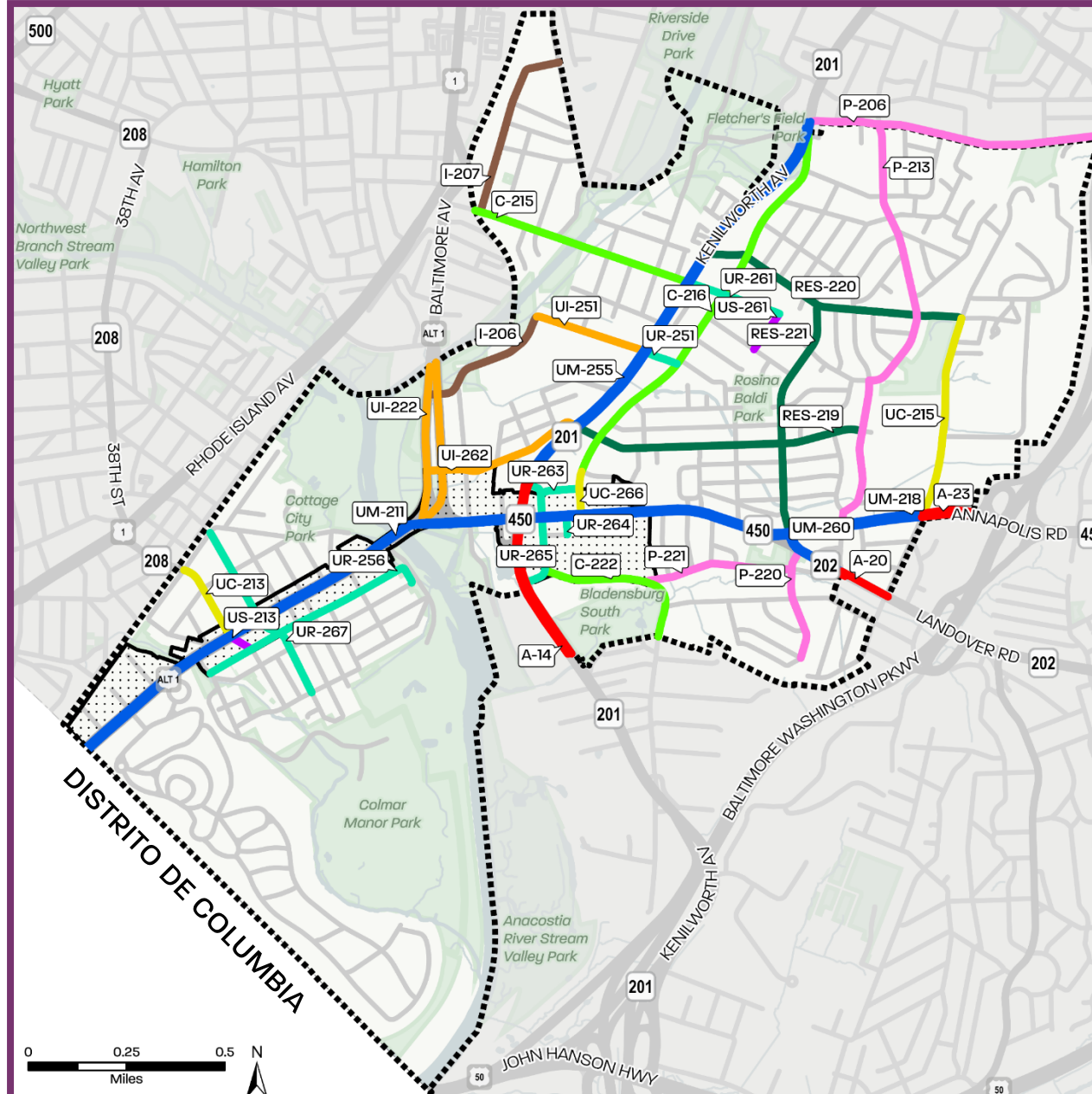
Transporte y Movilidad

- » Conectividad Multimodal
- » Transporte Activo



Comunidades Saludables

- » Ampliar el acceso a alimentos saludables
- » Invertir en infraestructura social



Facilidades MPOT y designaciones USDS propuestas

Legenda del Mapa

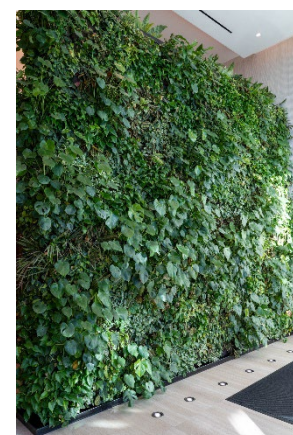
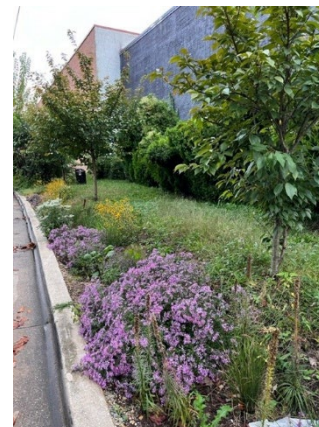
- Límite del Plan Sectorial de Port Towns
- Centro de Vecindario
- Arterial
- Colector
- Industrial
- Conector de Vecindario
- Residencial de Vecindario
- Primaria
- Residencial
- Bulevar de Uso Mixto
- Industrial Urbano
- Calle Compartida



LO QUE ESCUCHAMOS

RECOMENDACIONES

- » Inversión en infraestructura verde
- » Corredores de vía verde/vía fluvial



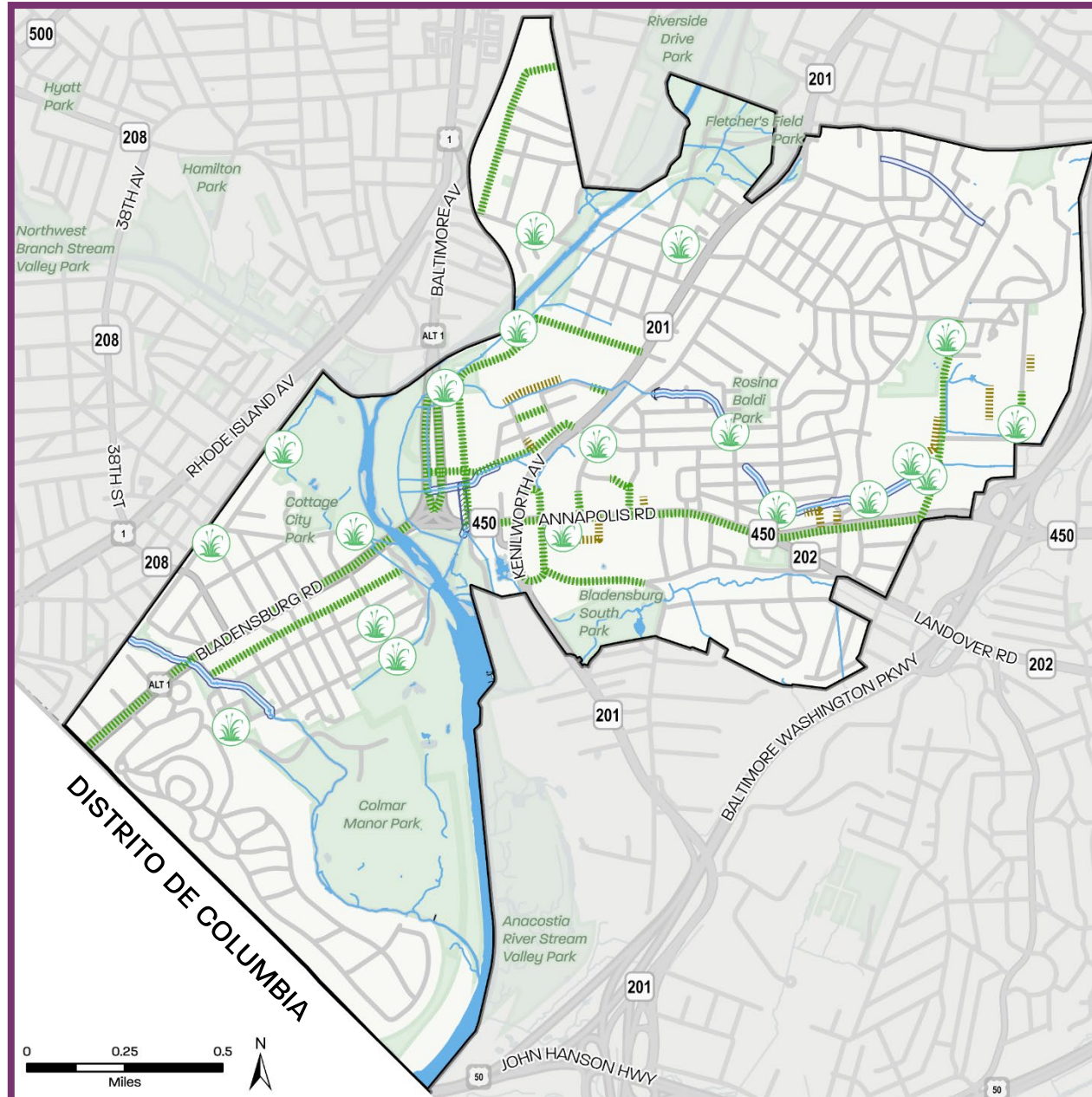
Fotos por M-NCPPC

* Lo que escuchamos refleja las respuestas y/o temas más frecuentes y recopilados durante el proceso de participación comunitaria. Estos hallazgos se compilaron a partir de las respuestas a preguntas clave planteadas a lo largo de los procesos de planificación.



Ambiente Natural

- » Infraestructura Verde
- » Corredores de vía verde/vía fluvial



Proyectos prioritarios de infraestructura de aguas pluviales

Legenda del Mapa

- Límite del Plan Sectorial de Port Towns
- Paisaje urbano de infraestructura verde
- Infraestructura verde en estacionamientos
- Proyectos prioritarios de infraestructura verde
- Corredor de vía verde/vía fluvial
- Conexión propuesta del corredor de arroyo
- Ríos y arroyos



LO QUE ESCUCHAMOS

Más eventos
comunitarios
(festivales, desfiles)

Mejores servicios
públicos (policía,
reciclaje, educación)



Los parques y las
áreas de juego
son importantes.

Instalaciones públicas
mejoradas (piscinas,
centros, parques para
perros)

RECOMENDACIONES

» Ampliar las
instalaciones
públicas

» Continuar la
planificación servicios
de emergencia



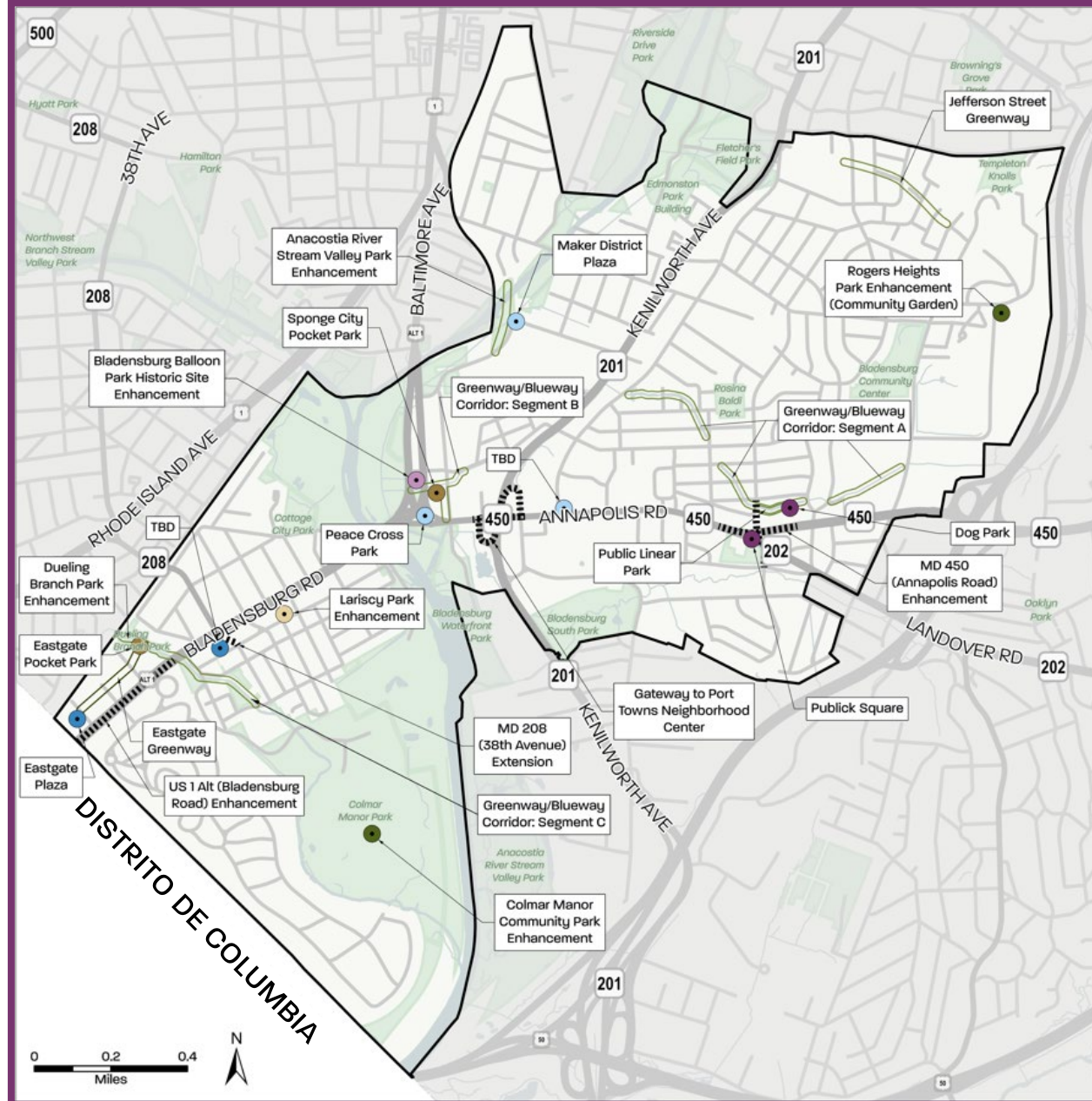
Fotos por M-NCPPC

* Lo que escuchamos refleja las respuestas y/o temas más frecuentes y recopilados durante el proceso de participación comunitaria. Estos hallazgos se compilaron a partir de las respuestas a preguntas clave planteadas a lo largo de los procesos de planificación.



Facilidades Públicas

- » Ampliar las instalaciones públicas
- » Continuar la planificaci3n servicios de emergencia



Instalaciones de parques, recreaci3n y espacios abiertos recomendadas

Legenda del Mapa

- Límite del Plan Sectorial de Port Towns
- Calle (Fijo)
- Vía verde y parque lineal (Fijo)
- Vía verde y parque lineal (No fijo)
- Parque Comunitario (Fijo)
- Plaza (Fijo)
- Plaza (No Fijo)
- Parque de bolsillo/Mini parque (Fijo)
- Parque de bolsillo/Mini parque (No fijo)
- Facilidad especial (Fijo)
- Facilidad especial (No fijo)



Patrimonio de la Comunidad, Cultura, y Diseño

LO QUE ESCUCHAMOS

Preservar el patrimonio cultural y la historia de la zona.

El entorno construido genera oportunidades para el delito.

Mejorar la apariencia de los corredores.



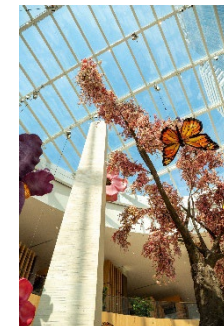
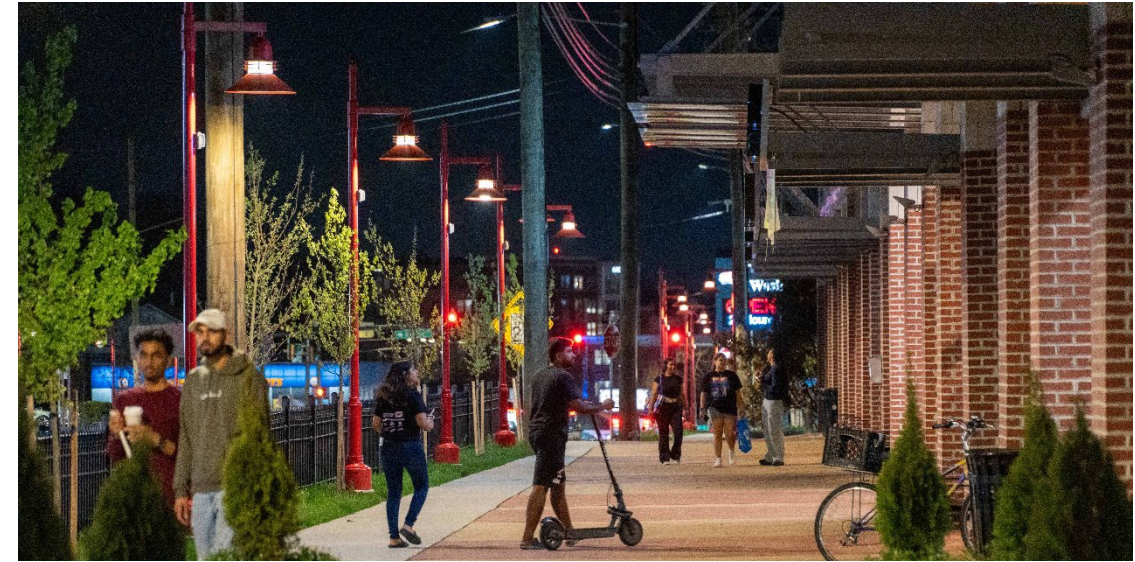
Incorporar y apoyar la programación artística.

Los nuevos desarrollos deben integrarse con el carácter actual.

RECOMENDACIONES

» Crear un Sendero del Patrimonio Cultural

» Incorporar y apoyar el arte



Fotos por M-NCPPC

* Lo que escuchamos refleja las respuestas y/o temas más frecuentes y recopilados durante el proceso de participación comunitaria. Estos hallazgos se compilaron a partir de las respuestas a preguntas clave planteadas a lo largo de los procesos de planificación.



LO QUE ESCUCHAMOS

RECOMENDACIONES

Placemaking fuerte

Celebrar la diversidad.

Mantener el ambiente de pueblo pequeño

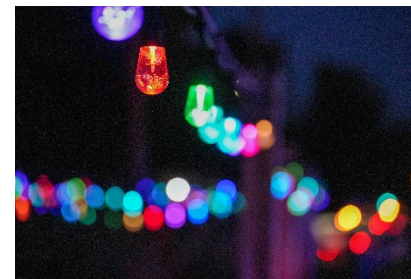
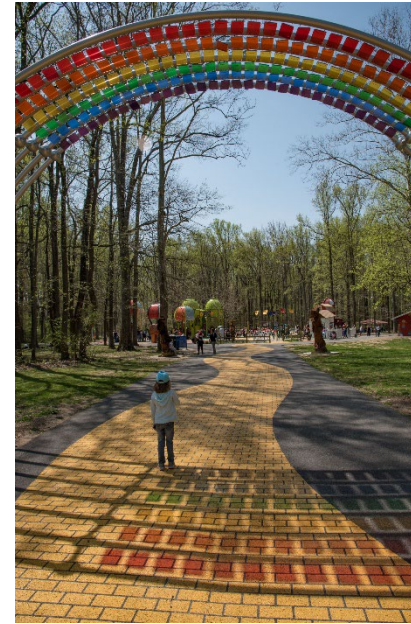


Mejor orientación de los hitos

Necesidad de marca en Port Towns

» Marca como destino

» Identificar sitios para futuras iniciativas



Fotos por M-NCPPC

* Lo que escuchamos refleja las respuestas y/o temas más frecuentes y recopilados durante el proceso de participación comunitaria. Estos hallazgos se compilaron a partir de las respuestas a preguntas clave planteadas a lo largo de los procesos de planificación.



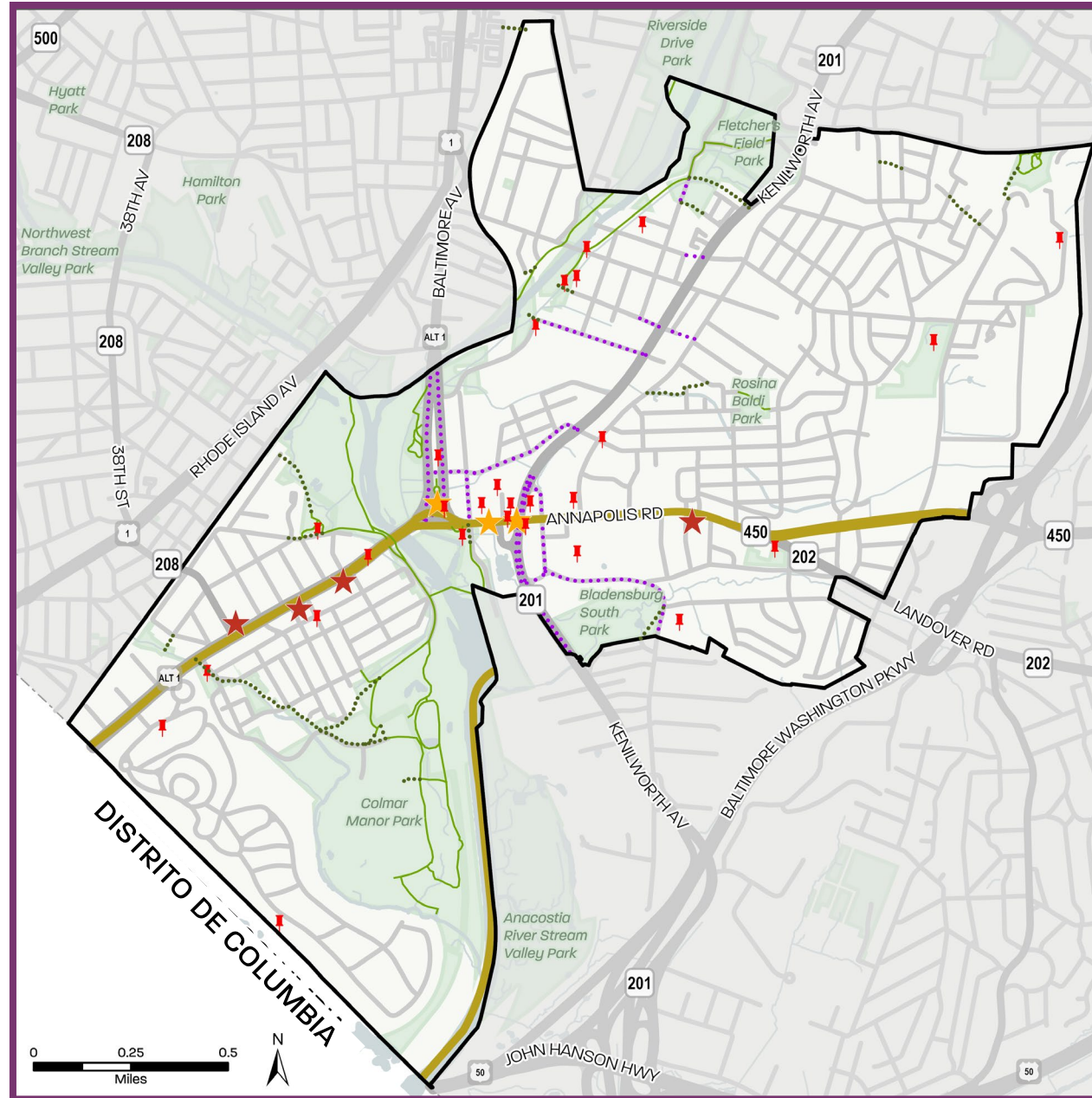
Patrimonio de la Comunidad, Cultura, y Diseño

- » Crear un Sendero del Patrimonio Cultural
- » Incorporar y apoyar el arte



PLACEMAKING

- » Marca como destino
- » Identificar sitios para futuras iniciativas



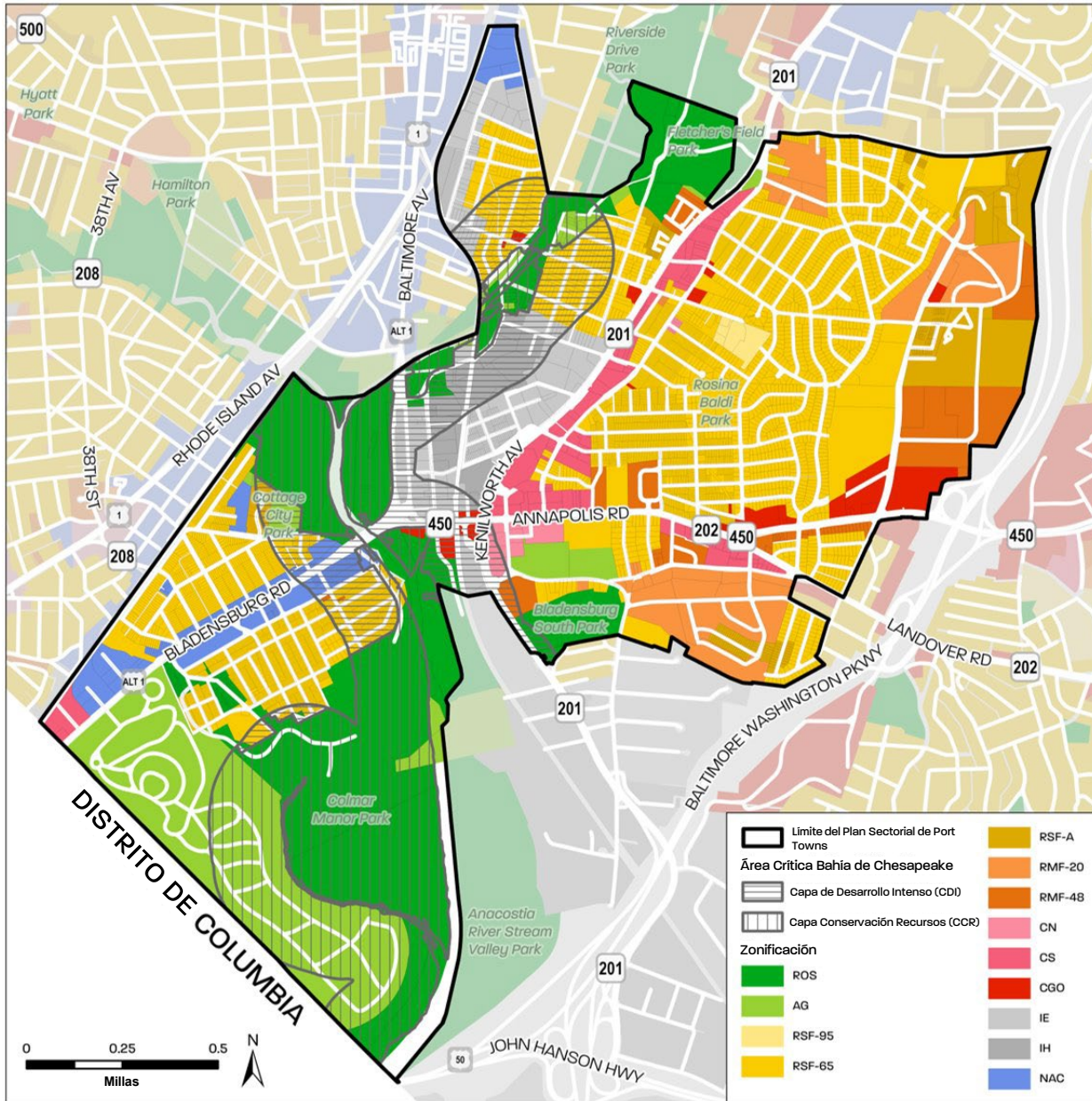
Oportunidades de placemaking y ubicaciones destacadas

Leyenda del Mapa

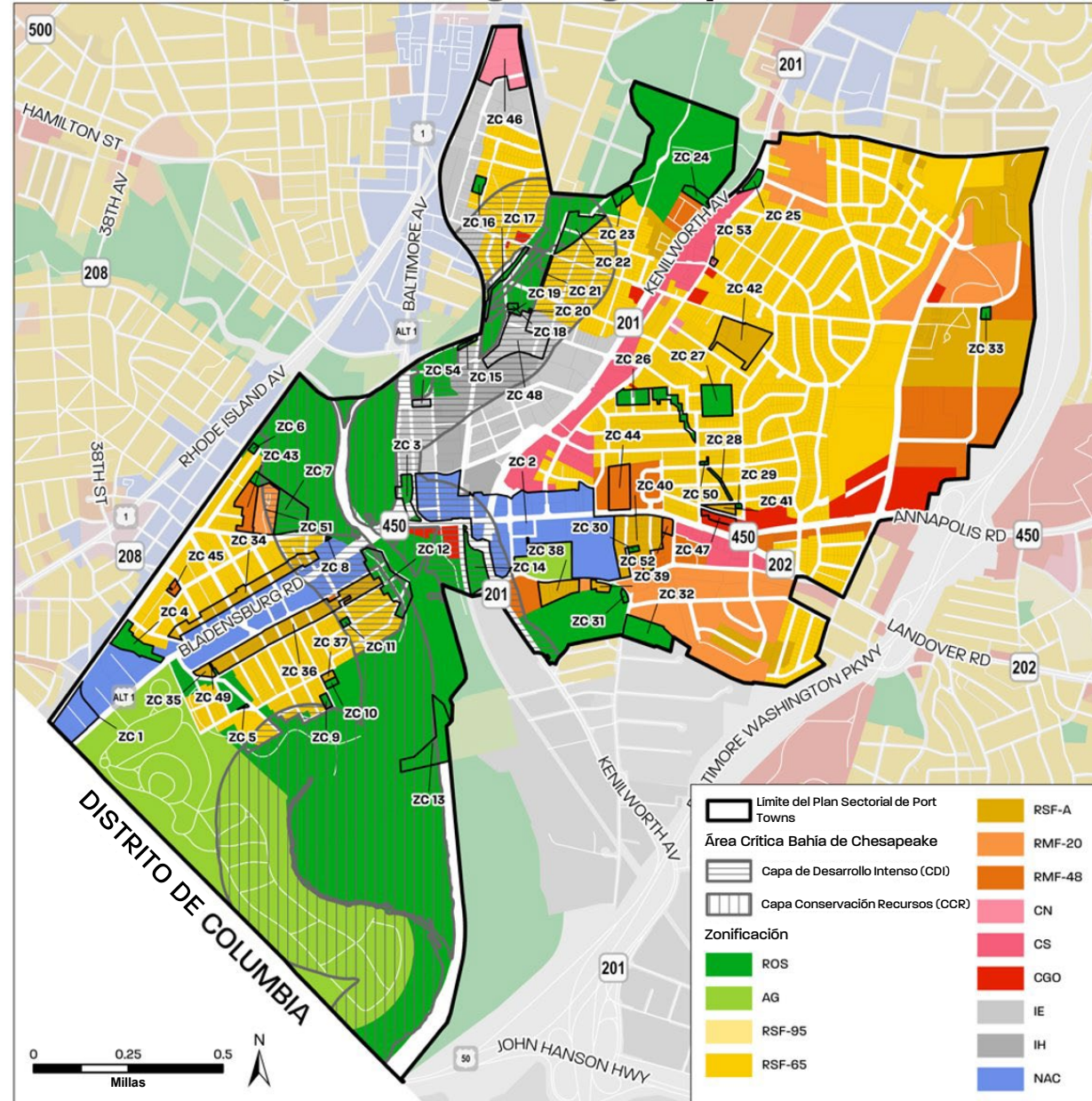
- Límite del Plan Sectorial de Port Towns
- Sendero Histórico “Star Spangled Banner”
- Sendero/camino de uso compartido existente
- Camino lateral propuesto
- Sendero/camino de uso compartido propuesto
- Hito significativo
- Oportunidades de “placemaking” derecho de vía
- Oportunidades de “placemaking” lote vacante

Enmienda al Mapa Sectorial

Zonificación Existente

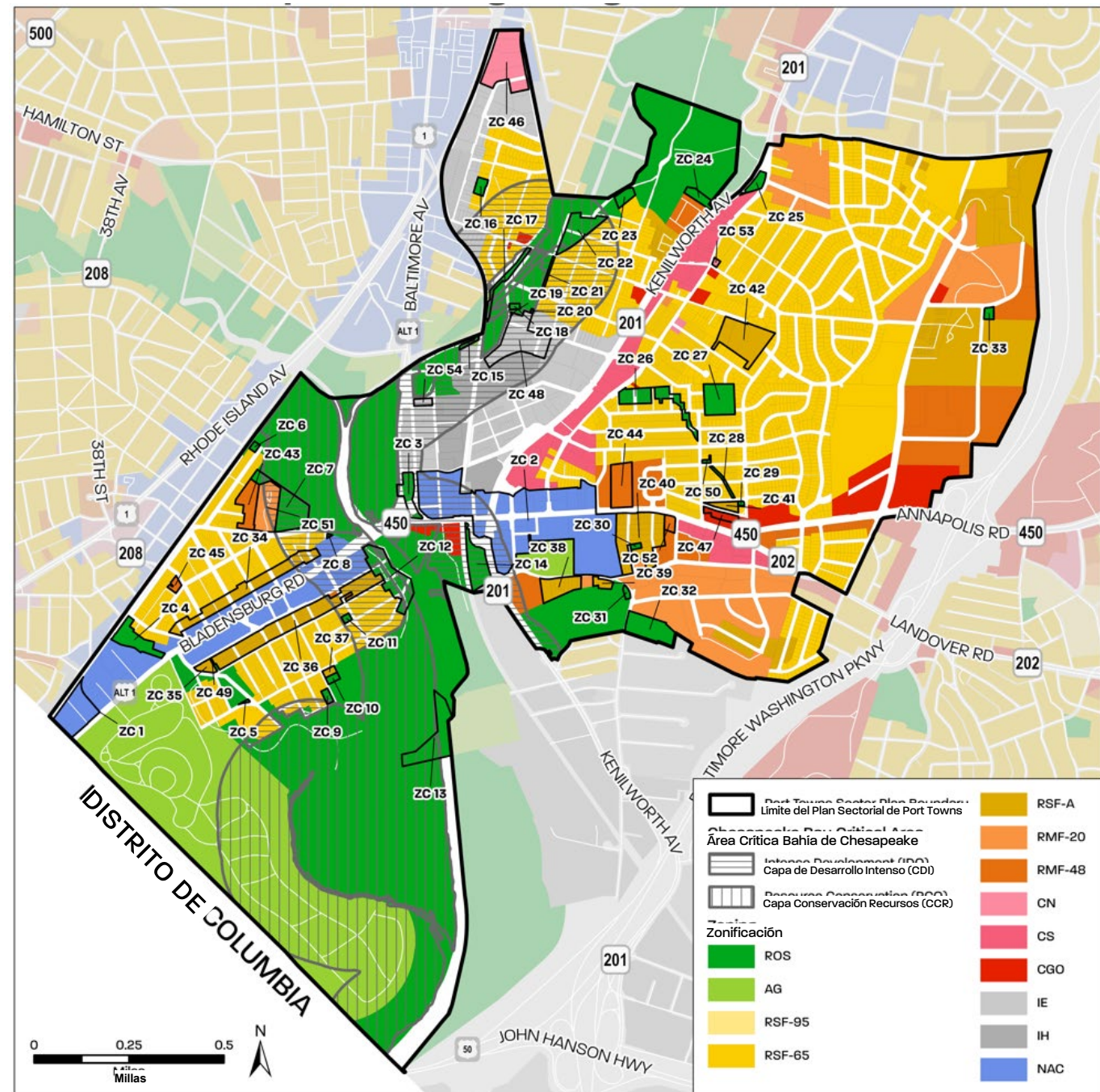


Zonificación Propuesta





- » 54 cambios de zonificación propuestos, que abarcan aproximadamente 168 acres de terreno.
- » Necesarios para implementar la visión y las recomendaciones del plan.
- » Apoyar y facilitar el desarrollo de los Sitios de Oportunidad.

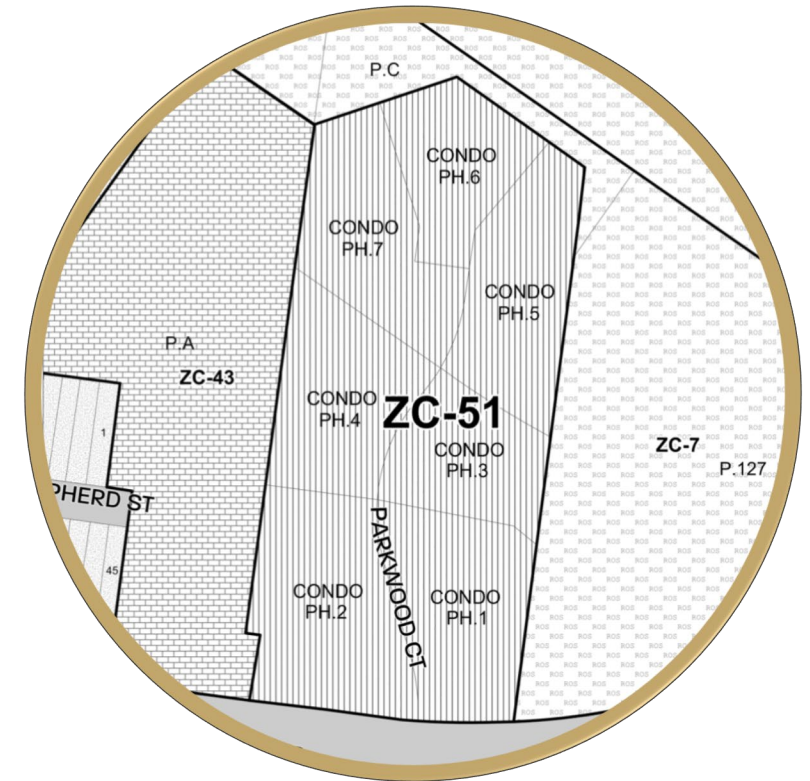


Información Adicional / Cambio Recomendado

- » ZC 51 recomienda cambiar la zonificación de la Zona RSF-A a la Zona RMF-20 para preservar el uso existente.
- » A raíz de esta propuesta, las modificaciones a la Ordenanza de Zonificación han hecho que el uso y la densidad actuales sean compatibles con la zona existente, lo que hace innecesaria la solicitud de la enmienda al mapa sectorial.



Foto por M-NCPPC



¿Cómo se podría ver la Implementación?

Sitios de Oportunidad

SITIO A: CENTRO COMERCIAL PORT TOWNS

SITIO B: ZONA INDUSTRIAL DE BUCHANAN STREET

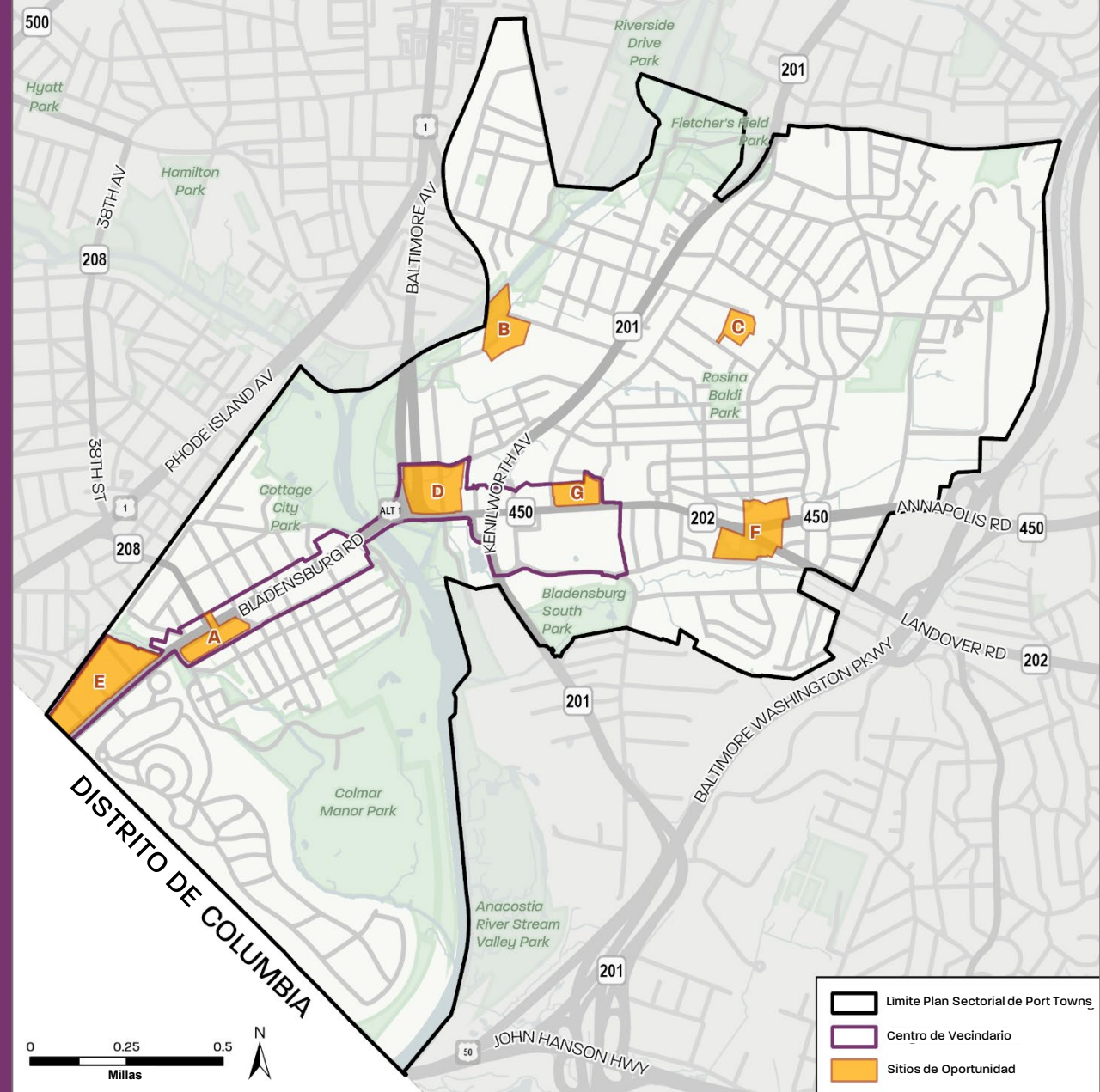
SITIO C: RELLENO RESIDENCIAL A LO LARGO DE
DECATUR STREET

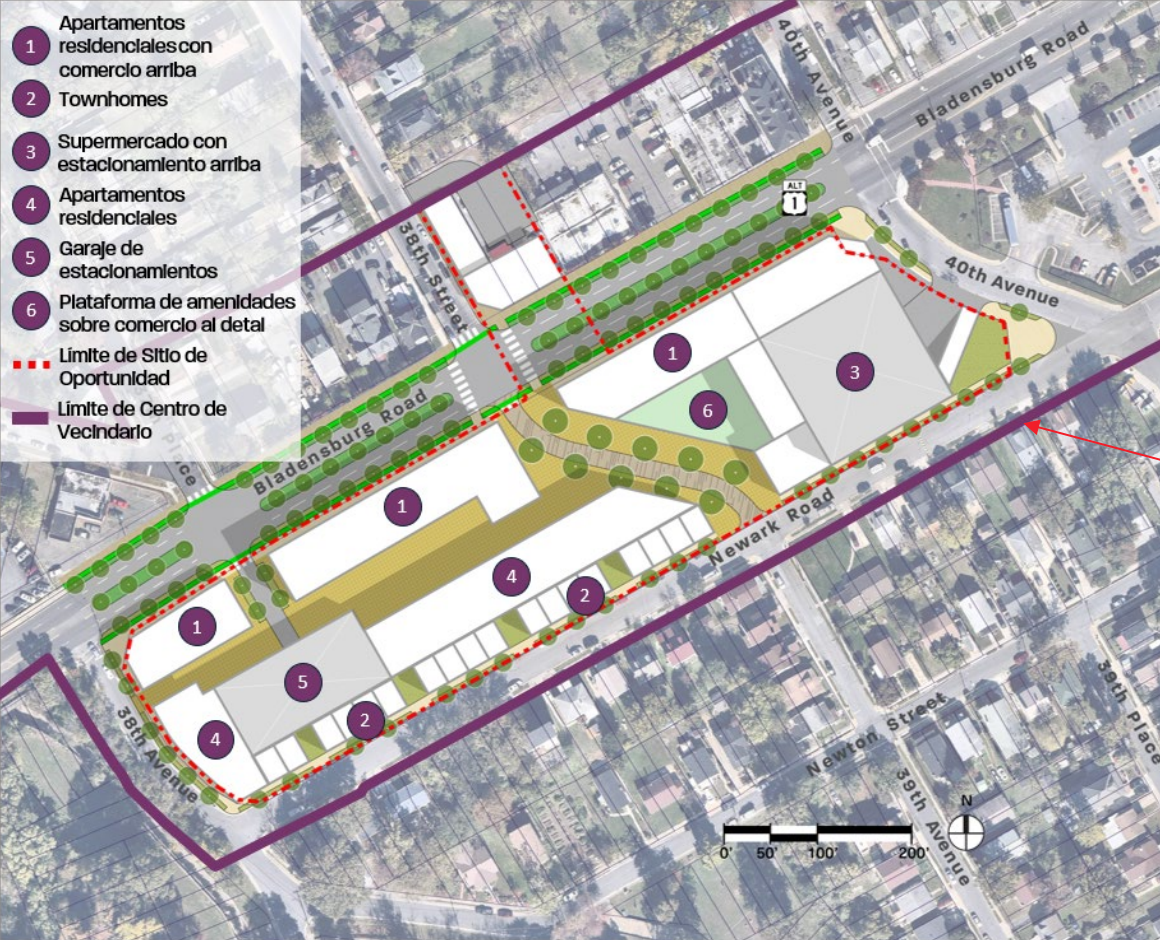
SITIO D: ZONA INDUSTRIAL PEACE CROSS

SITIO E: CENTRO INDUSTRIAL EASTGATE

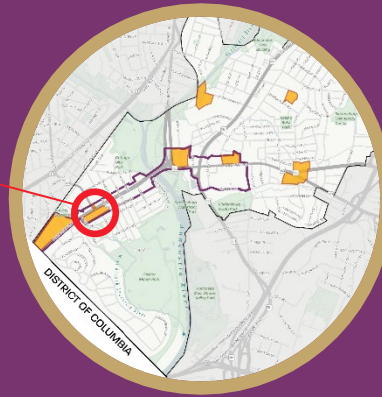
SITIO F: PUBLICK PLAYHOUSE Y VECINDARIO

SITIO G: CENTRO COMERCIAL PORT OF BLADENSBURG





SITIO A: CENTRO COMERCIAL PORT TOWNS



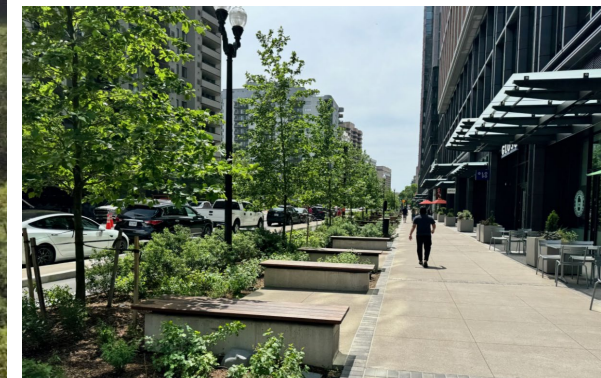
- Dirección: 3601 y 3800 Bladensburg Road
- Área: 5.14 acres
- Ubicado **dentro** del límite del Centro de Vecindario
- Zonificación Actual: NAC
- Zonificación Propuesta: No Cambio

Plano de sitio por RHI (para propósito de ilustración únicamente) | Fotos por M-NCPPC



Este concepto no es una propuesta de redesarrollo, sino un ejemplo de cómo podrían aplicarse los principios del plan en un proyecto futuro.

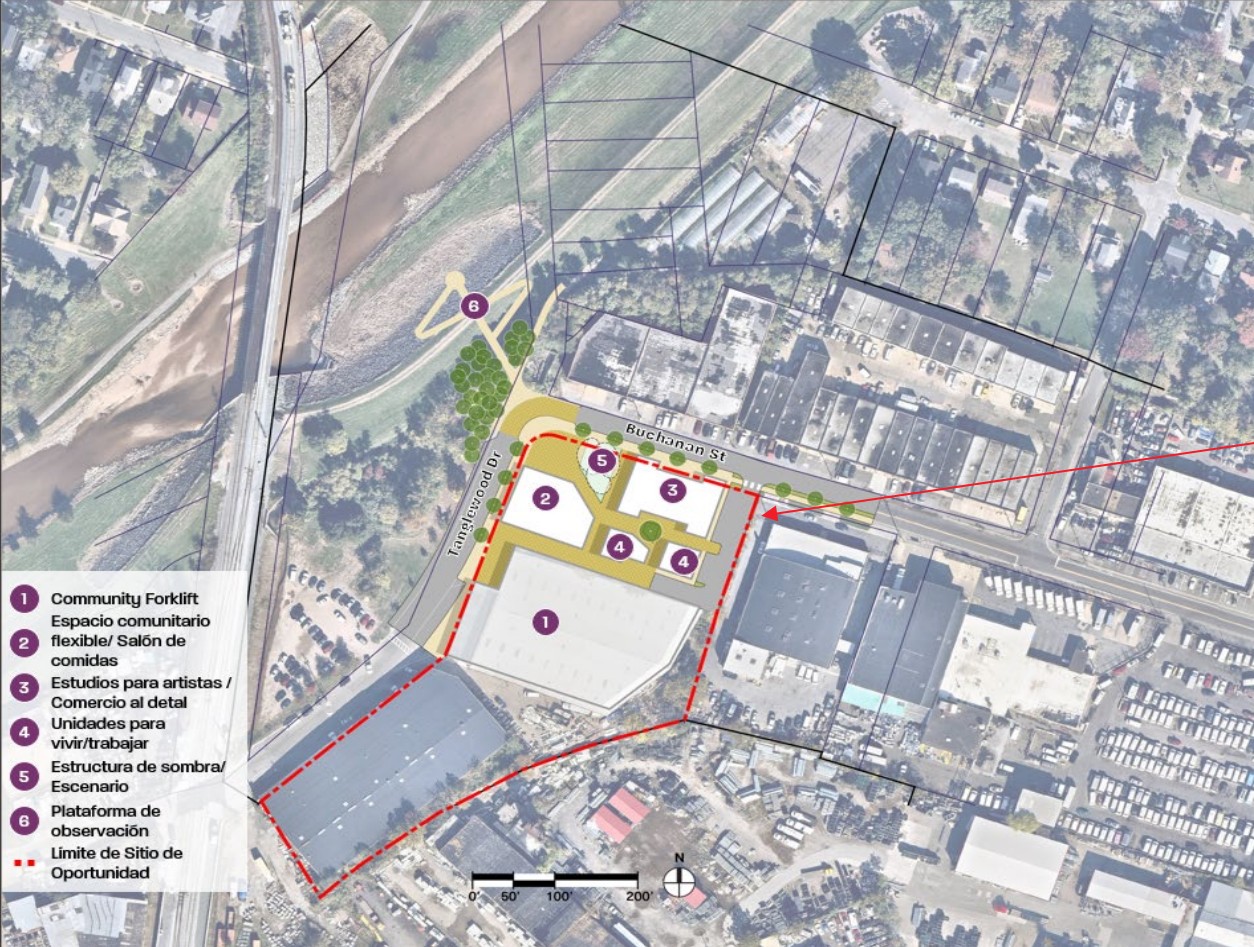
SITIO A: THE PORT COLLECTIVE



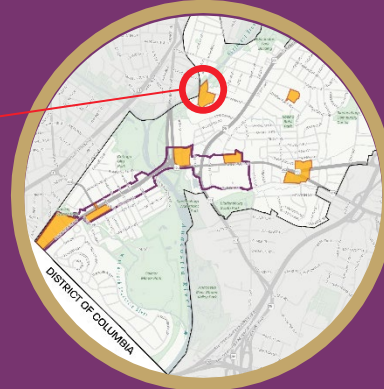
Este concepto no es una propuesta de redesarrollo, sino un ejemplo de cómo podrían aplicarse los principios del plan en un proyecto futuro.

Representación por IFMM | Fotos por M-NCPPC y RHI

SITIO B: ZONA INDUSTRIAL DE BUCHANAN ST.

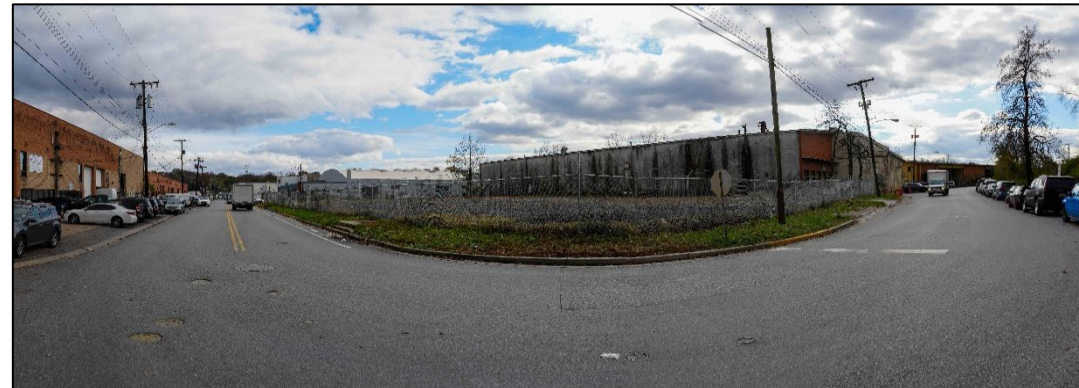
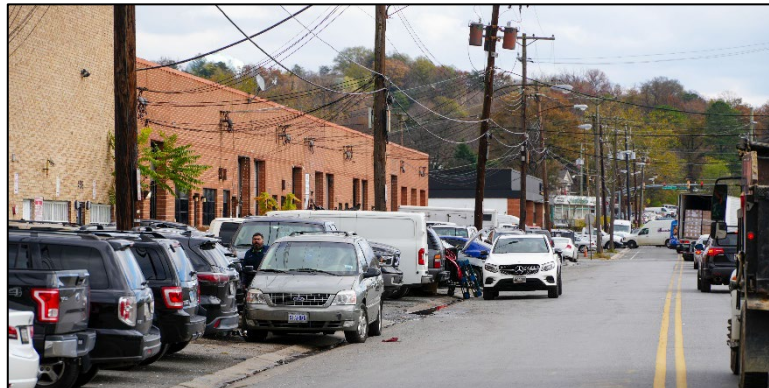


- 1 Community Forklift
Espacio comunitario flexible/ Salón de comidas
- 2 Estudios para artistas / Comercio al detal
- 3 Unidades para vivir/trabajar
- 4 Estructura de sombra/ Escenario
- 5 Plataforma de observación
- 6 Límite de Sitio de Oportunidad



- Dirección: 4671 Tanglewood Drive
- Área: 7.30 acres
- Ubicado **fuera** del Límite del Centro de Vecindario
- Zonificación Actual: IH
- Zonificación Propuesta: IE

Plano de sitio por RHI (para propósito de ilustración únicamente) | Fotos por M-NCPPC

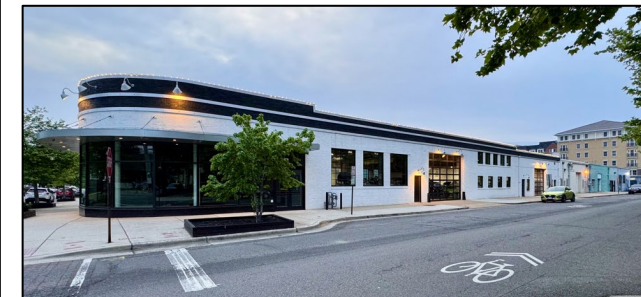
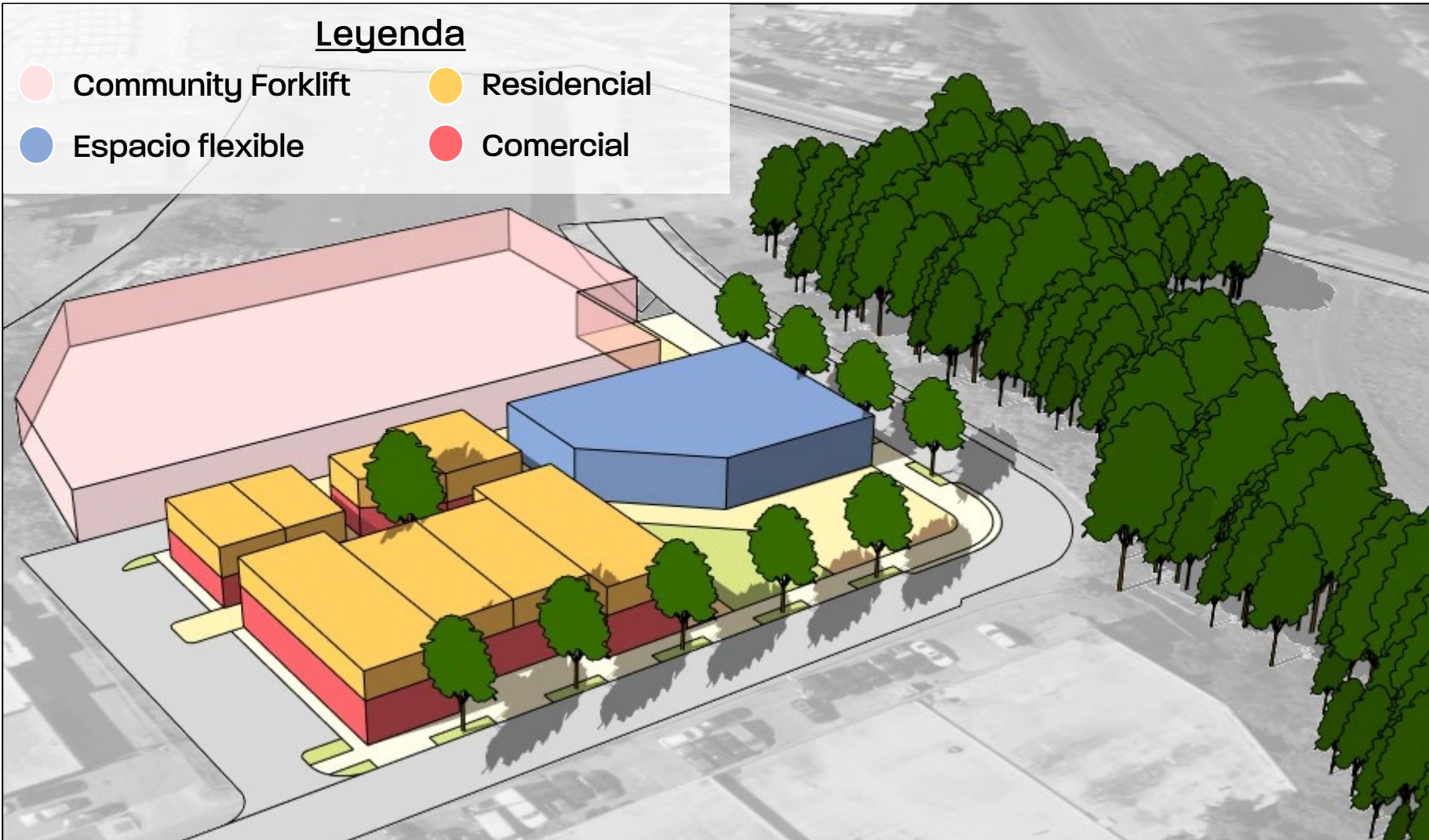


Este concepto no es una propuesta de redesarrollo, sino un ejemplo de cómo podrían aplicarse los principios del plan en un proyecto futuro.

SITIO B: MAKER DISTRICT

Leyenda

- Community Forklift
- Residencial
- Espacio flexible
- Comercial

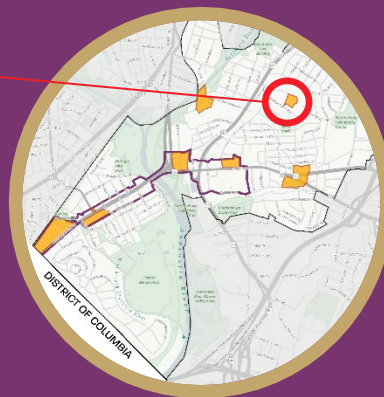


Este concepto no es una propuesta de redesarrollo, sino un ejemplo de cómo podrían aplicarse los principios del plan en un proyecto futuro.

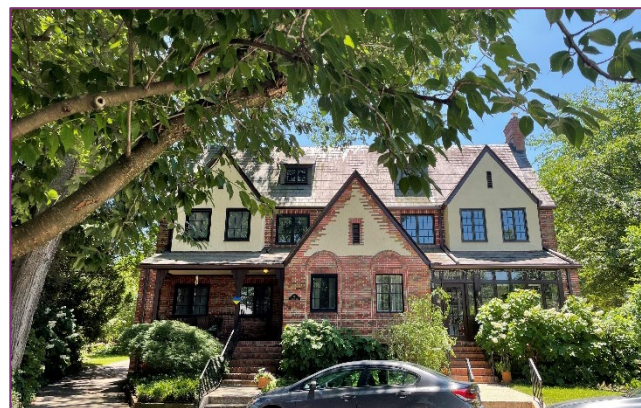
Ilustración de RHI | Fotos por M-NCPPC y RHI



SITIO C: RELLENO RESIDENCIAL A LO LARGO DE DECATUR STREET

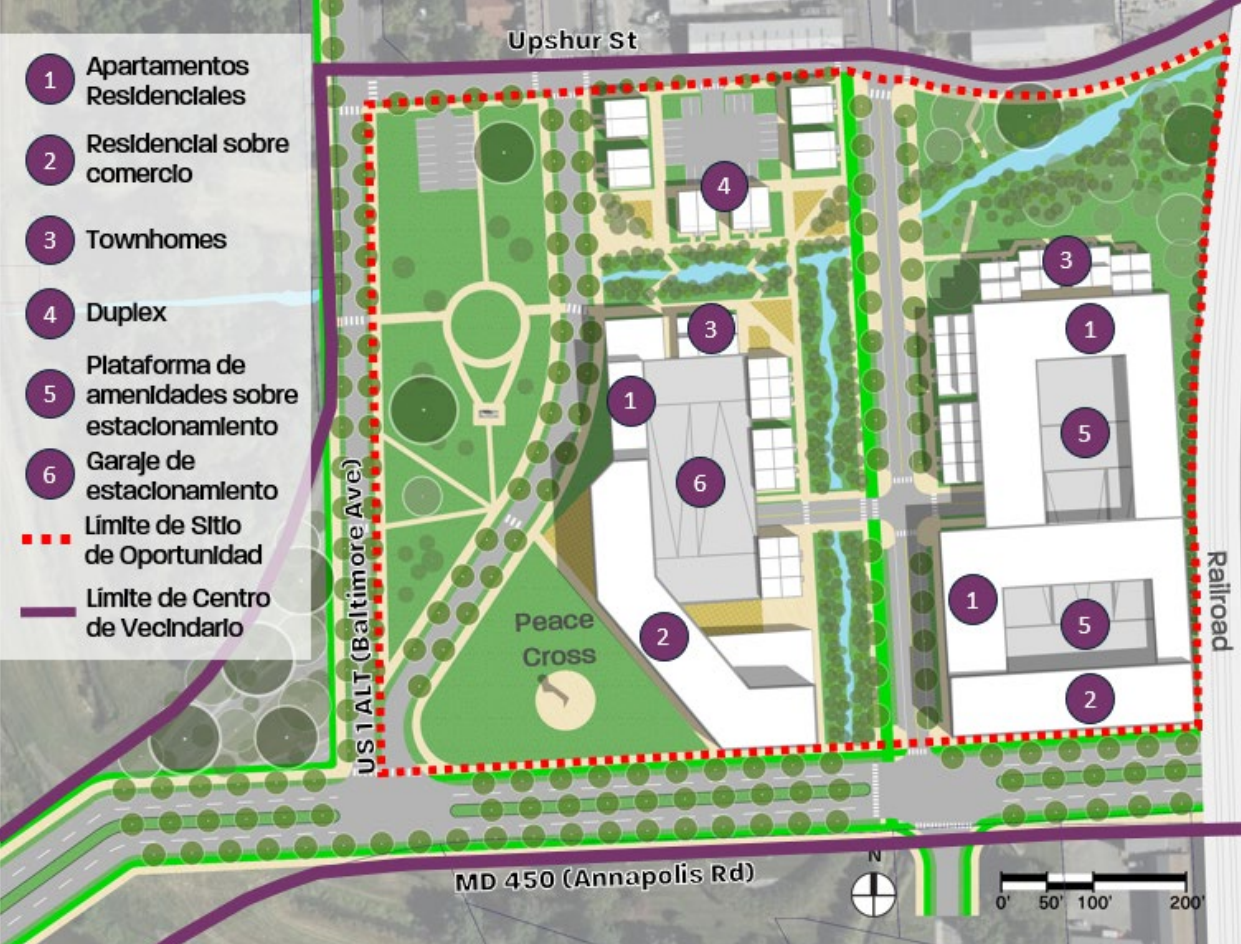


- Dirección: 5407 Decatur Street
- Área: 3.37 acres
- Ubicado **fuera** del límite del Centro de Vecindario
- Zonificación Actual : RSF-65 y RSF-95
- Zonificación Propuesta : RSF-A

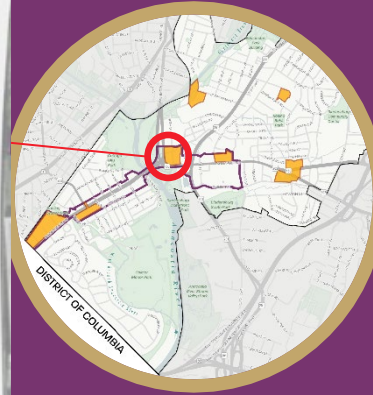


Este concepto no es una propuesta de redesarrollo, sino un ejemplo de cómo podrían aplicarse los principios del plan en un proyecto futuro.

Plano de sitio por RHI (para propósito de ilustración únicamente) | Fotos por M-NCPPC



SITIO D: ZONA INDUSTRIAL PEACE CROSS



- Dirección: 4107 Baltimore Avenue
- Área: 7.75 acres
- Ubicado **dentro** del límite del Centro de Vecindario
- Zonificación Actual : IE, CBCAO (I-D-O)
- Zonificación Propuesta: NAC, ROS (mantener CBCAO (I-D-O))

Plano de sitio por RHI (para propósito de ilustración únicamente) | Fotos por M-NCPPC



Este concepto no es una propuesta de redesarrollo, sino un ejemplo de cómo podrían aplicarse los principios del plan en un proyecto futuro.

SITIO D: SPONGE CITY

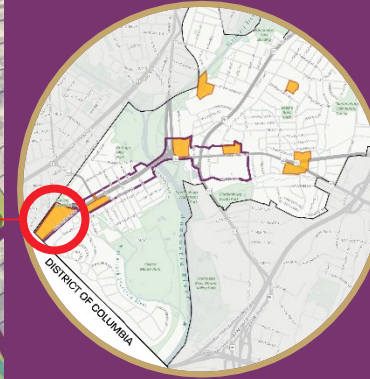


Este concepto no es una propuesta de redesarrollo, sino un ejemplo de cómo podrían aplicarse los principios del plan en un proyecto futuro.

Representación por IFMM | Fotos de RHI



SITIO E: CENTRO INDUSTRIAL EASTGATE



- Dirección: 3450 Bladensburg Road
- Área: 18.03 acres
- Ubicado **dentro** del límite del Centro de Vecindario
- Zonificación Actual: CS y NAC
- Zonificación Propuesta: NAC



Este concepto no es una propuesta de redesarrollo, sino un ejemplo de cómo podrían aplicarse los principios del plan en un proyecto futuro.

Plano de sitio por RHI (para propósito de ilustración únicamente) | Fotos por M-NCPPC

SITIO E: PORT TOWNS JUNCTION

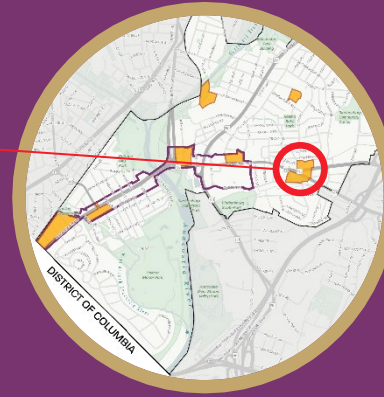


Este concepto no es una propuesta de redesarrollo, sino un ejemplo de cómo podrían aplicarse los principios del plan en un proyecto futuro.

Representación por IFMM | Fotos por RHI



SITIO F: PUBLIC PLAYHOUSE Y VECINDARIO



- Dirección: 5445 Landover Road
- Área: 10.43 acres
- Ubicado **fuera** del límite del Centro de Vecindario
- Zonificación Actual : CS, CGO, RMF-48 y RSF-65
- Zonificación Propuesta: No Cambio

Plano de sitio por RHI (para propósito de ilustración únicamente) | Fotos por M-NCPPC



Este concepto no es una propuesta de redesarrollo, sino un ejemplo de cómo podrían aplicarse los principios del plan en un proyecto futuro.

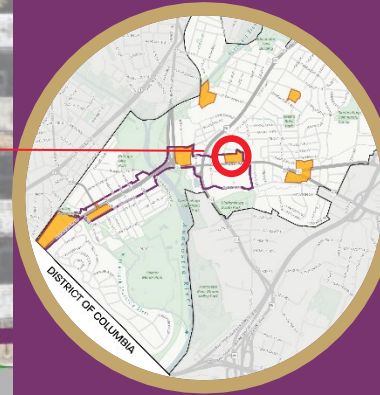
SITIO F: PUBLIC SQUARE GATEWAY



Este concepto no es una propuesta de redesarrollo, sino un ejemplo de cómo podrían aplicarse los principios del plan en un proyecto futuro.

Representación por IFMM | Fotos por RHI

SITIO G: CENTRO COMERCIAL PORT OF BLADENSBURG



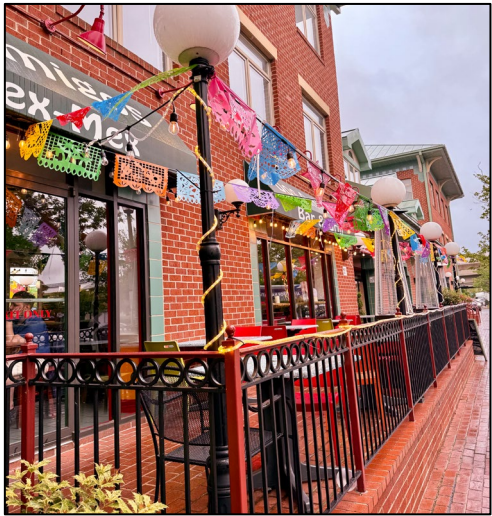
- Dirección: 4900 Annapolis Road
- Área: 4.74 acres
- Ubicado **dentro** del límite del Centro de Vecindario
- Zonificación Actual : CS y RSF-65
- Zonificación Propuesta: NAC

Plano de sitio por RHI (para propósito de ilustración únicamente) | Fotos por M-NCPPC



Este concepto no es una propuesta de redesarrollo, sino un ejemplo de cómo podrían aplicarse los principios del plan en un proyecto futuro.

SITIO G: THE MERCANTILE



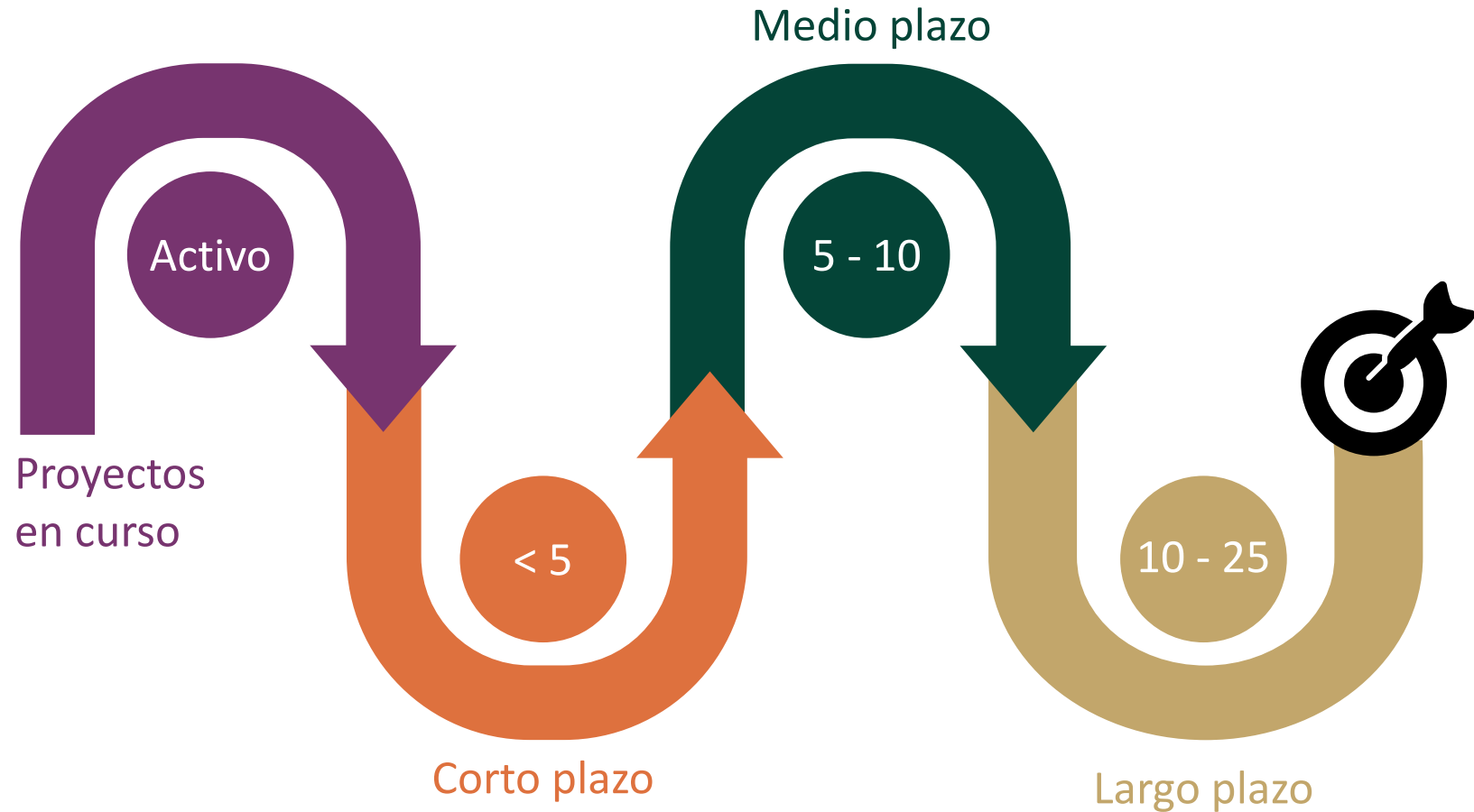
Este concepto no es una propuesta de redesarrollo, sino un ejemplo de cómo podrían aplicarse los principios del plan en un proyecto futuro.
Representación por IFMM | Fotos por M-NCPPC y RHI

Implementación del Plan

Este plan requerirá:

- Acción de agencias y partes interesadas
- Aprobación de la Enmienda al Mapa Sectorial
- Proyectos de Mejoras Captales
- Inversión privada
- Alianzas de colaboración

Implementación y Monitoreo



Próximos Pasos & Calendario

Calendario Tentativo



Información de Contacto



Emily Lutz

Gerente de Proyecto

emily.lutz@ppd.mncppc.org

Teléfono: (301) 952-3253



Arnaldo Ruiz

Sub Gerente de Proyecto

arnaldo.ruiz@ppd.mncppc.org

Teléfono: (301) 952-4523

Visite el sitio web del proyecto para ver las actualizaciones:
pgplan.org/porttowns

Correo electrónico del proyecto: porttowns@ppd.mncppc.org

Síguenos en @PGPlanningMD • pgplanning.org • planpgc2035.org

