

FEATURE

Empieza en los Rockaways el proceso de revisión para la 2a rezonificación de De Blasio



Algunos temen que las dificultades de transporte en Far Rockaway empeorarán con la llegada de nuevos residentes. La ciudad dice que está aumentando las opciones de tránsito en el área.

BY ABIGAIL SAVITCH-LEW

El 30 de enero, la Comisión de Planificación de la Ciudad (CPC) certificó la solicitud para la rezonificación del centro urbano de Far Rockaway presentada por la Administración De Blasio. La ciudad también divulgó, discretamente, un Proyecto de Declaración de Impacto Ambiental (DEIS, en inglés), un documento que describe el impacto potencial de la propuesta en distintas categorías, desde el desplazamiento de negocios hasta el uso de guarderías.

En los próximos siete meses la propuesta pasará por el Proceso de Revisión de Uso Uniforme de Suelos (ULURP, ver página 2), para que el Concejo Municipal emita el voto final. Las recomendaciones de rezonificación forman parte de un plan más grande desarrollado por la Corporación de Desarrollo Económico (CDE) en respuesta

a las recomendaciones hechas por el Concejal Donovan Richards y un equipo de organizaciones comunitarias. Las inversiones de revitalización sumarán 91 millones de dólares.

La rezonificación aumentaría la densidad residencial y comercial del área con edificios de hasta 15 pisos de altura en el centro (ver el mapa de la página 3) y más bajos en la mayor parte de la zona. La propuesta también crearía un distrito especial para asegurar la creación de espacios abiertos, el uso activo de pisos terreros, y ajustes en los requisitos de estacionamiento.

Aún no se sabe hasta qué punto la vivienda será económica, pero teniendo en cuenta las condiciones del mercado la ciudad prevé que aproximadamente la mitad de la vivienda será de alquiler restringido. La rezonificación garantizaría que todos los proyectos futuros de desar-

rollo de vivienda se ceñirán a la política de vivienda inclusiva obligatoria de la ciudad, que ordena que entre un 20 y 30 por ciento de las unidades sean de alquiler restringido. La ciudad también ha propuesto la construcción de viviendas 100% de alquiler restringido en dos solares públicos.

Además, la ciudad tiene la intención de crear un Área de Renovación Urbana (URA) en la que, a través de negociaciones o ejerciendo el derecho de expropiación, adquirirá y desarrollará un extenso centro comercial que se encuentra infrautilizado, así como unos cuantos comercios adyacentes y cinco residencias contiguas.

Durante una audiencia celebrada en septiembre, los residentes apoyaron unánimemente la revitalización del centro comercial, pero algunos expresaron objeciones a las más de 3,000 unidades de vivienda que el proyecto podría crear. Se hicieron llamados a generar empleos locales y a invertir en instalaciones e infraestructura. Los grupos de interés no lograron ponerse de acuerdo sobre los niveles de asequibilidad que deberá tener la vivienda propuesta, y algunas personas dijeron estar preocupadas por la gentrificación y el uso del derecho de expropiación.

Ante las preguntas de los comisionados de planificación sobre las dificultades de transportación en el vecindario, Brendan Pillar, del Departamento de Planificación Urbana, justificó que se aumente la densidad poblacional en el área diciendo que la MTA está considerando maneras de mejorar el acceso al transporte. Agregó que la CDE añadirá una nueva línea de ferry hasta Rockaway, y que el área de rezonificación está fuera de la zona inundable proyectada para los próximos 500 años.

La ciudad no espera que la propuesta provoque desplazamientos significativos. El DEIS dice que Far Rockaway posee un mercado débil y que, en principio, una rezonificación producirá una cantidad sustancial de vivienda asequible.

REZONIFICACIONES EN ESTUDIO

La administración De Blasio propone rezonificar varios vecindarios de la ciudad de Nueva York y está estudiando peticiones de personas interesadas locales para rezonificar otros. El mapa a la derecha muestra dónde se finalizaron o están teniendo lugar estas discusiones. Con la excepción de East New York, cuya rezonificación se aprobó en abril de 2016, y Flushing — donde la ciudad retiró su propuesta de rezonificación — el resto se encuentra en diversas fases de estudio.



LEYENDA

- 1. JEROME AVENUE
- 2. SOUTHERN BOULEVARD
- 3. INWOOD
- 4. EAST HARLEM
- 5. CHINATOWN
- 6. LONG ISLAND CITY
- 7. FLUSHING
- 8. FAR ROCKAWAY
- 9. EAST NEW YORK
- 10. BUSHWICK
- 11. GOWANUS
- 12. BAY STREET

¿Qué es ULURP?

LA CIUDAD DECIDE SI HACER UNA REZONIFICACIÓN A TRAVÉS DE UN PROCESO DE REVISIÓN DE USO UNIFORME DE SUELOS O ULURP

1 ANTES DE QUE EMPIECE EL PROCESO DE ULURP, la administración debe iniciar un proceso de revisión ambiental. una vez completado el informe, al que se puede añadir si es necesario un proyecto de declaración de impacto ambiental, puede empezar ULURP.

2 LA JUNTA COMUNITARIA LOCAL es la primera en estudiar el plan. Debe convocar una audiencia pública y tiene 60 días para votar sobre la idea. El voto es solamente consultivo.

3 EL PRESIDENTE DEL CONDADO tiene 30 días para someter una recomendación — también de carácter consultivo.

4 DESPUÉS, LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN DE LA CIUDAD — donde la mayoría de los miembros son nombrados por el alcalde — se hace cargo del plan. Tiene 30 días para someterlo a votación. Aun si la CPC vota en contra, el plan todavía puede ir a Concejo bajo algunas circunstancias.

5 AHORA VIENE EL CONCEJO MUNICIPAL. La propuesta pasa primero por el Subcomité de Zonificación, seguido del Comité de Uso del Suelo, para finalmente ser sometida a votación por el Concejo. El Concejo puede aprobar, rechazar o modificar el plan. Tradicionalmente, el concejal a cuyo distrito pertenece el proyecto suele tener una influencia decisiva. El Concejo tiene 50 días para tomar acción.

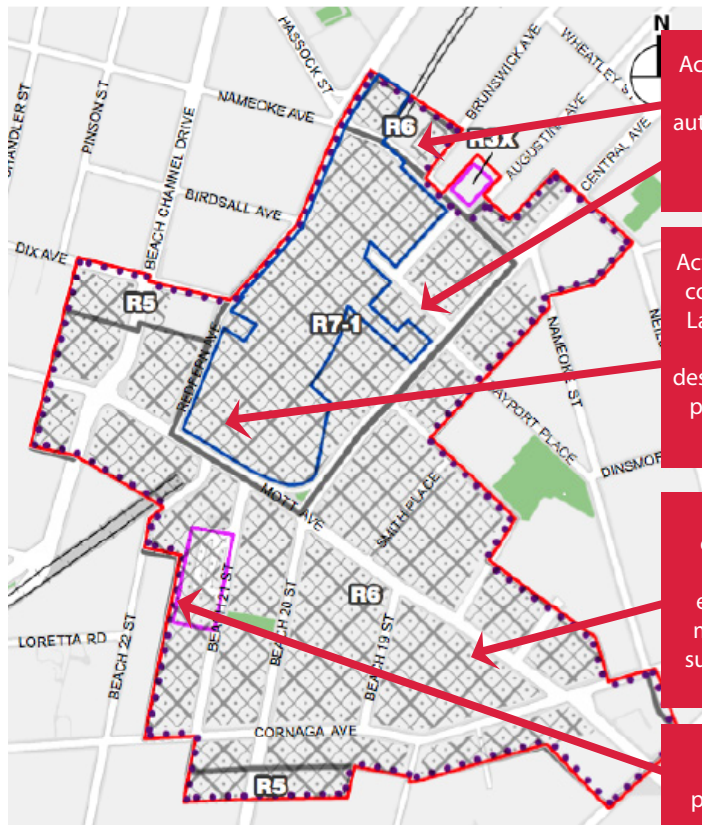
6 SI EL CONCEJO MODIFICA LA PROPUESTA, vuelve a la Comisión de Planificación de la Ciudad, que tiene 15 días para revisar y

votar de nuevo, a no ser que haya tantos cambios que ULURP deba empezar de nuevo.

7 AHORA ES EL TURNO DEL ALCALDE. Puede aceptar o vetar la decisión del Concejo. Tiene solo cinco días para tomar una decisión.

8 SI EL ALCALDE VETA la decisión, el Concejo tiene 10 días para invalidar el veto con un voto a favor de dos terceras partes de sus miembros.

¿Qué quiere cambiar la ciudad en tu barrio?



Actualmente, aquí solo se permiten negocios industriales y de automóviles. Una nueva zonificación permitiría construcciones residenciales.

Actualmente es un centro comercial con hogares y tiendas adyacentes. La ciudad quiere designarlo como Área de Renovación Urbana y desarrollarlo. Una nueva zonificación permitiría edificios de unos 12-15 pisos.

La actual zonificación permite edificios de unos 3-4 pisos. Una nueva zonificación permitiría edificios de unos 6-9 pisos en la mayoría de la zonificación, con superimposiciones comerciales en las avenidas principales.

Tierras públicas que la ciudad propone desarrollar con vivienda 100% asequible.

REZONIFICACIÓN Y VIVIENDA ASEQUIBLE

El alcalde De Blasio propone rezonificaciones de vecindarios enteros como parte de su plan de construir o preservar 200,000 unidades de vivienda asequible en 10 años. Su idea es que, al permitir más construcciones, las rezonificaciones permitirán a la ciudad crecer sin que las rentas se disparen. Para ello, ha impuesto una nueva norma llamada vivienda inclusiva obligatoria, que obliga a los constructores en áreas rezonificadas a crear vivienda asequible cuando construyen edificios más grandes. Su Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda también paga a los constructores para que desarrollen vivienda para hogares de muy bajos recursos y familias de clase media. Según algunos críticos, la vivienda asequible es demasiado costosa y las rezonificaciones solo lograrán alimentar la gentrificación y el desplazamiento.

[MAS A ZONEIN.ORG](http://MASAZONEIN.ORG)

¿QUÉ ES ZONIFICACIÓN? La zonificación es una serie de leyes que reglamentan cuán grandes pueden ser los edificios, cómo se construyen y para qué pueden utilizarse. Una rezonificación modifica estas leyes en un área en particular para permitir edificios más altos, o para exigir que los nuevos edificios sean más pequeños que los permitidos en la actualidad, o para cambiar el tipo de edi-

cios que se permiten en cada parcela. Algunas rezonificaciones incluyen una combinación de esas medidas. Todas las rezonificaciones impactan principalmente a edificaciones nuevas: Los cambios no significan que los edificios existentes deban ser derribados por ley, aunque los dueños pueden decidir demoler sus edificios para construir en su lugar.

TOME ACCIÓN CONTACTOS Y RECURSOS

CONTACTOS CLAVE

ECONOMIC DEVELOPMENT CORPORATION
<http://www.nycedc.com/project/downtown-far-rockaway>
 farrockaway@edc.nyc /212-312-3896

CONCEJAL DONOVAN RICHARDS
 drichards@council.nyc.gov
 District Office: 718-471-7014
 Legislative Office: 212-788-7216

JUNTA COMUNITARIA 14 QUEENS (CB14)
 cbrock14@nyc.rr.com
 718-471-7300

PRÓXIMOS EVENTOS

CB14: DISCUSIÓN SOBRE COMITÉ DE USO DE SUELO: Lunes 6 marzo, 7 p.m.

CB14: FECHA PREVISTA PARA AUDIENCIA DE REZONIFICACIÓN: Miércoles 29 marzo, 7 pm

Ambos eventos en Bayswater Jewish Center, 2355 Healy Avenue

RECURSOS IMPORTANTES

Consulte mapas y lea planes y otros documentos oficiales relacionados con las propuestas de rezonificación y redesarrollo en: citylimits.org/rockdocs

HAGA OÍR SU VOZ

Queremos oír sus planes, comentarios o preguntas sobre el futuro de su vecindario.

VISITE nuestra página web para comentar en las historias y tener más información: zonein.org

LLÁMENOS gratis al 844-ZONE-NYC para dejar un mensaje de voz

ESCRÍBANOS POR EMAIL a zone@citylimits.org con sus críticas, comentarios, ideas para historias o preguntas

ESCRÍBANOS POR CORREO a City Limits, 394 Broadway, 5th floor, New York, NY 10013 y díganos qué piensa.

Lo que piensa el Vecindario: Granjas para Far Rockaway

UN RESIDENTE DICE QUE LOS PLANIFICADORES DEBERÍAN ABORDAR EL TEMA DE LA JUSTICIA ALIMENTARIA AL HABLAR DE DESARROLLAR EL VECINDARIO



Como parte de la reurbanización de Far Rockaway, se podrían establecer programas para que los residentes cosechen sus propios alimentos, creando así más oportunidades de acceso a alimentos nutritivos. De no hacerlo, los actuales problemas de acceso a la comida podrían empeorar.

BY ALLISON F. JEFFREY

Deténgase un momento y piense: Después de respirar, ¿qué es lo más sagrado para un ser humano? La comida (y el agua, por supuesto). Tenemos que comer y beber para vivir. Ahora, imagínese un grupo de personas a quienes se les obliga a consumir alimentos peligrosos y poco saludables. ¿Cómo se podrían ver afectadas su educación, finanzas, vivienda, acceso a la salud y acceso a los recursos? ¿Cómo se podrían ver afectadas su cultura, su forma de relacionarse, su visión de sí mismos, su manera de aprender? ¿Podría esto considerarse un trauma? Después de todo, la pobreza es un tipo de trauma.

Estas preguntas podrían y deberían aplicarse a los más de 120,000 ciudadanos estadounidenses que viven en el vecindario conocido como Far Rockaway. “Far Rock”, como se le llama cariñosamente, está aislado del resto de los cinco condados. A pesar de estar rodeado de agua por casi todos lados, Far Rockaway es famoso por ser un desierto alimentario.

Según el USDA, los desiertos alimentarios son “áreas del país que carecen de fruta fresca, vegetales y otros alimentos saludables integrales, principalmente en áreas empobrecidas. Esto se debe en gran parte a la falta de supermercados, mercados agrícolas y proveedores de comida saludable.” Según RockawayRising.org, a pesar de sus hermosas playas, Far Rockaway “es un vecindario con la segunda mayor densidad de vivienda pública de los cinco condados”.

Puesto que el 43 por ciento de la población de Far Rockaway vive bajo el nivel de pobreza, la gran cantidad de restaurantes de comida rápida agrava el desierto alimentario, especialmente en el casco urbano. En un radio de 10 cuadras que rodea la intersección de la Avenida Mott y la calle 20 Beach/ Avenida Central, hay un McDonald’s, tres Popeyes, un Checkers, tres Dunkin’ Donuts, varios Crown Fried Chicken, y muchas bodegas, restaurantes chinos y pizzerías. Este desierto alimentario empeora con la baja calidad de los colmados y supermercados existentes en el vecindario. El resultado es evidente: Hay

mucha más obesidad e hipertensión en Far Rock que en el resto del condado, y la proporción de muertes por enfermedades del corazón es 78 veces mayor en los Rockaways que en todo Queens.

¿Cómo se puede erradicar este desierto alimentario? Podríamos empezar por empoderar a los residentes por medio de recursos como terrenos públicos libres de costo en los que puedan cultivar su propia comida sin pesticidas ni hormonas; que ésta no esté magullada ni tenga un aspecto deprimente, y que sea orgánica. Hace falta una granja comunitaria cerca del centro urbano de Far Rockaway, ya que la más cercana está a más de 30 cuadras, en la calle 41 Beach.

El terreno público de la esquina de la Avenida Augustina con la calle Nameoke es la mejor solución a esta seria epidemia alimentaria. Actualmente, el solar, que lleva más de una década sin usar, es propiedad del Departamento de Sanidad, pero podría ser transferido fácilmente para que el Departamento de Parques y Recreación le dé mantenimiento. Se les podría dar acceso a los residentes de la zona para que cultiven, hagan compostaje y creen una cooperativa de alimentos. Pero en vez de eso, la ciudad está planeando vender la tierra a bajo precio a desarrolladores inmobiliarios que probablemente nunca vivirán en el área.

Mientras la ciudad avanza en su plan de rezonificar Far Rockaway, quedan muchas preguntas sin responder. Una de las más importantes es: Si no se hace a través de una granja comunitaria, ¿cómo proponen los planificadores y funcionarios electos proveer comida saludable a unos 52,000 residentes pobres de Far Rockaway, dadas las desfavorables estadísticas de salud y la existencia de un desierto alimentario? Otras preguntas incluyen:

- ¿Cuántos acres de áreas verdes reserva el plan de rezonificación propuesto para atender las necesidades alimentarias y de salud?
- En comparación con asuntos como vivienda, estacionamiento, recreación y bibliotecas, ¿en qué lugar de prioridad está el problema del desierto alimentario de Far Rockaway?
- Tras los daños causados por el huracán Sandy, ¿qué precauciones se tomarán para reducir el impacto que este nuevo desarrollo/revitalización tendrá en el ecosistema? **Ř**

¿CREE USTED QUE FAR ROCKAWAY ES UN DESIERTO ALIMENTARIO? ESCRÍBANOS A ZONE@CITYLIMITS.ORG.

¿Le emociona? ¿Le preocupa?
¿Qué le parece la propuesta de rezonificación de Far Rockaway?

Díganos hoy.
zone@citylimits.org
844-ZONE-NYC