

NOTICIAS

# Propuesta de rezonificación abre intenso debate sobre el futuro de East Harlem



Foto: Adrián Rivera

La intersección de la calle 116 y 3a Avenida, una de las vías públicas que figuran en las propuestas de rezonificación..

BY ABIGAIL SAVITCH-LEW

La propuesta de rezonificación de East Harlem del Departamento de Planificación Urbana (DCP) entró en el proceso de revisión pública de siete meses de duración conocido como Proceso de Revisión de Uso Uniforme de Suelos (ULURP), abriendo un periodo de intenso debate sobre si el Concejo Municipal debería adoptar la propuesta de la administración de Blasio, decantarse por la de la Presidente del Concejo Melissa Mark-Viverito o, como desean algunos activistas, ninguna de las dos.

La de East Harlem es la tercera de una docena de potenciales rezonificaciones vecinales que la administración De Blasio ha llevado hasta el proceso formal de revisión. East New York fue rezonificado hace un año, y un plan para rezonificar el centro de Far Rockaway ya está en marcha.

La alcaldía dice que las rezonificaciones atraerán inversión a los vecindarios, mejorarán las infraestructuras públicas y crearán nueva vivienda — alguna de ella para ingresos restringidos — para aliviar los costos desatados. Sin embargo, hay escépticos que piensan que las rezonificaciones podrían exacerbar la crisis de vivienda al crear un incentivo para que los dueños de propiedades desplacen a la gente de

bajos ingresos.

En East Harlem, según el recién publicado Proyecto de Declaración de Impacto Ambiental, se espera que la rezonificación lleve a la creación de 3,488 unidades de vivienda y 1,543 puestos de trabajo permanentes en una área delimitada aproximadamente por las calles 104 Este y 132 Este y las avenidas Segunda y Park.

El documento también señala que estas cifras son aún mayores cuando se añade el proyecto con 100% de renta restringida planeado para el emplazamiento de los 111th Street Ballfields, propiedad de la ciudad, que se prevé aportará otras 655 unidades y 531 trabajos en el área de rezonificación. La propuesta de ese proyecto en particular también entró en fase ULURP a finales del mes pasado.

Según dijeron los planificadores del DCP ante la Comisión de Planificación Urbana el 24 de abril, la rezonificación tiene múltiples objetivos: Aliviar presiones inmobiliarias en el área mediante la creación de vivienda de renta restringida siguiendo la aplicación de las normativas municipales de vivienda inclusiva obligatoria; promover el desarrollo económico, especialmente cerca de rutas de paso; preservar el carácter de ciertas cuerdas; crear un marco de zonificación para prever necesidades futuras de infraestructura, y usar “controles de diseño urbano” — una serie de regulaciones leves — para alcanzar objetivos vecinales.

Con el fin de atender las necesidades de los residentes de bajos ingresos, la norma de vivienda inclusiva obligatoria exige a los desarrolladores que se beneficien de la rezonificación que cierta cantidad de las unidades en las nuevas construcciones sea de renta restringida.

Según el Proyecto de Declaración de Impacto Ambiental, la rezonificación no tendrá un “impacto adverso significativo” en el desplazamiento directo ni indirecto de residentes o negocios. Sin embargo, sus críticos dicen

que el método de revisión ambiental de la ciudad subestima el número de edificios que podría ser demolido para desarrollar el área y la posibilidad de que los alquileres se disparen.

El DCP destaca que su propuesta es el resultado de un estudio cuidadoso del Plan Vecinal de East Harlem, una propuesta exhaustiva y multidisciplinaria elaborada por un equipo de miembros de comités directivos designados por la Presidente del Concejo Municipal Melissa Mark-Viverito. El Plan Vecinal pide que se autorice construir edificios de mayor altura que la permitida actualmente pero menor a la que solicita el alcalde; vivienda 100% de renta restringida en los actuales solares públicos, y algunas iniciativas que buscan mantener la asequibilidad en la vivienda existente.

El Plan Vecinal tiene el apoyo de grupos de interés clave como la Presidente del Condado de Manhattan Gale Brewer y la organización Community Voices Heard (CVH), aunque esta última ha presionado para que el plan sea más agresivo al defender a la gente de bajos ingresos.

Aun así, algunas organizaciones no apoyan ninguno de los dos planes. El Barrio Unite reclama, por su parte, más esfuerzos de conservación, así como la creación de vivienda altamente asequible. Movement for Justice in El Barrio presentó una agenda de 10 puntos en la que clama por una ejecución más estricta del código de vivienda, más medidas para crear conciencia entre los residentes de las protecciones existentes, y una mejor supervisión del Departamento de Conservación y Desarrollo de la Vivienda, la agencia encargada de aplicar el código.

Antes de finalizar su término y abandonar su cargo a finales de 2017, será Mark-Viverito quien tenga la última palabra en cuanto al futuro de East Harlem.

El martes, 16 de mayo, en una audiencia pública convocada por la Junta Comunal 11, se debatirá un punto clave en la discusión. La reunión es a las 6:30 p.m. en el Silberman School of Social Work en Hunter College, en el 2180 de la Tercera Avenida.

# El debate de la rezonificación: Una historia que incluye a toda la ciudad



## ¿QUÉ ES ZONIFICACIÓN?

La zonificación es una serie de leyes que reglamentan el tamaño, uso y diseño de los edificios. Cada pulgada cuadrada de la ciudad de Nueva York está zonificada. Una “rezonificación” ocurre cuando la ciudad cambia estas leyes para un área determinada.

La administración de Blasio planifica rezonificar al menos una docena de vecindarios enteros para permitir un desarrollo más denso y, según la alcaldía, crear más vivienda asequible.

Algunos grupos comunitarios han pedido más zonificaciones, mientras que otros se resisten a ellas por considerar que provocarán el desplazamiento de inquilinos de bajos recursos.

El año pasado, la ciudad aprobó la rezonificación de East New York (#9) y retiró una propuesta para rezonificar Flushing West (#7). El proceso de revisión del uso de suelo, explicado en la gráfica que se muestra abajo, se está llevando a cabo en East Harlem (#4) y Far Rockaway (#8). Mientras tanto, las conversaciones en las demás áreas continúan.

### LEGEND

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

# LA PROPUESTA DE REZONIFICACIÓN DE LA CIUDAD PARA EAST HARLEM



El plan de la administración De Blasio para East Harlem propone cambios complejos a la zonificación actual. Estos son algunos de los más destacados:

En áreas de conservación, la zonificación se retocaría para intentar proteger lo que está ahí.

La densidad residencial incrementaría a lo largo de las avenidas. Se espera que los edificios de Tercera Avenida y buena parte de Avenida Park lleguen a los 30 o 35 pisos.

En otras vías clave, la altura también se aumentaría, aunque en menor grado.

El Concejo Municipal puede elegir entre dos opciones que imponer a los desarrolladores para lograr mayor densidad en el área:

1) Separar un 25% del edificio para residentes con un ingreso promedio de \$51,540 para una familia de tres.

o

2) Separar un 30% del edificio para residentes con un ingreso promedio de \$68,720 para una familia de tres.

El Concejo Municipal también puede optar por ofrecer, pero no exigir, que los constructores usen una o las dos opciones voluntariamente, incluyendo una combinación de ingresos promedio.

La ciudad también se ha comprometido a asignar fondos para crear más unidades de renta restringida (no permanente) en solares públicos e iniciativas de conservación de vivienda asequible.

LEA LAS PROPUESTAS ALTERNATIVAS EN [ZONEIN.ORG/EHDOCS](http://ZONEIN.ORG/EHDOCS)

## ¡TOME ACCIÓN!

### PRÓXIMOS EVENTOS

AUDIENCIA PÚBLICA DE CB11 SOBRE LA PROPUESTA DE REZONIFICACIÓN  
Martes 16 de mayo, 6:30 p.m., Silberman School of Social Work en Hunter College, en el 2180 de la Tercera Avenida

OTRAS DISCUSIONES SOBRE REZONIFICACIÓN EN JUNTAS COMUNITARIAS:  
10 y 18 de mayo; 1, 14 y 15 de junio  
Todas las reuniones se llevarán a cabo a las 6:00 p.m. en el Bonifacio Senior Center, ubicado en el #7 de la calle 116 Este.

### DOCUMENTOS CLAVE

[ZONEIN.ORG/EHDOCS](http://ZONEIN.ORG/EHDOCS)

### CONTACTOS CLAVE

PRESIDENTE DEL CONCEJO MELISSA MARK-VI-VERITO: 212-828-9800 // [mviverito@council.nyc.gov](mailto:mviverito@council.nyc.gov)

JUNTA COMUNAL 11, MANHATTAN  
212-831-8930 // [mn11@cb.nyc.gov](mailto:mn11@cb.nyc.gov)

PLAN VECINAL DE EAST HARLEM  
[www.eastharlemplan.nyc](http://www.eastharlemplan.nyc)

EL BARRIO UNITE!: <http://www.elbarriounite.org>

COMMUNITY VOICES HEARD: 212-860-6001

MOVEMENT FOR JUSTICE IN EL BARRIO  
[facebook.com/Movement-for-Justice-in-El-Barrio-54775959685/](https://facebook.com/Movement-for-Justice-in-El-Barrio-54775959685/)

### 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](http://zonein.org)

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

ESCRÍBANOS POR EMAIL a [zone@citylimits.org](mailto: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.



## LA REZONIFICACIÓN DE EAST HARLEM DEBE VENIR DE LA COMUNIDAD

POR DAVID NOCENTI, GUS ROSADO AND RICHARD BERLIN

**E**ast Harlem está cambiando. Aunque mucho del mercadeo de los proyectos residenciales que se están desarrollando ha estado dirigido a personas con alto poder adquisitivo, una gran parte de esa comunidad sigue siendo de bajos ingresos y necesita apoyo y recursos. Durante la construcción de estos nuevos edificios, se han desperdiciado varias oportunidades de incluir vivienda asequible, y los residentes actuales están siendo desplazados. Para conservar el carácter de nuestra comunidad, es vital que seamos capaces de proporcionar alternativas realmente asequibles.

Somos miembros del comité directivo convocado por la Presidente del Concejo Municipal Melissa Mark-Viverito, la Presidente del Condado de Manhattan Gale Brewer, la Junta Comunal 11 y la organización Community Voices Heard, quienes ayudaron a crear una visión de futuro para nuestra comunidad – titulado “Plan Vecinal de East Harlem”, o “East Harlem Neighborhood Plan” – que responde a las necesidades de los residentes actuales.

La situación reinante es insostenible. La zonificación existente permite que se desarrollen edificios nuevos sin unidades de vivienda asequibles. Estamos abogando por que se aumenten moderadamente la altura y densidad de los edificios para que aplique el nuevo programa de Vivienda Inclusiva Obligatoria, que requiere que todas las construcciones que se desarrollen en un área de rezonificación contengan unidades asequibles. La mayor parte de la altura y densidad adicionales se reservaría para vivienda asequible. Desafortunadamente, la propuesta del Departamento de Planificación Urbana propone rezonificar las avenidas Tercera y Park para un uso más intensivo, lo cual alteraría el carácter de la comunidad. Creemos que nuestro plan lograría un desarrollo más equilibrado.

Además, hay que aprovechar las propiedades que posee la ciudad – donde se pueden controlar mejor los resultados – y maximizar el desarrollo de vivienda altamente asequible para ayudar a las familias de ingresos más bajos, que son más vulnerables al desplazamiento. East Harlem posee más vivienda pública que ninguna otra comunidad: 1 de cada 3 residentes vive en unidades de NYCHA. Estos proyectos necesitan desesperadamente una inversión en mejoras de capital, así como reparaciones en apartamentos individuales.

También se necesitan fondos para incentivar a los propietarios a mantener la vivienda asequible existente y para proteger a los inquilinos que están siendo hostigados por caseros inescrupulosos. Para conservar la comunidad es necesario acoger la cultura que ya existe en ella, y esto incluye apoyar nuestra pujante comunidad artística.

Nuestro plan vecinal propone invertir en la gente en todas las etapas de su vida. Nuestros servicios de cuidado infantil aspiran a preparar a los niños para entrar a kindergarten, nuestras escuelas deben ofrecer a los estudiantes rutas alternativas hacia el éxito, y aquellos que busquen empleo deben recibir ayuda para encontrar trabajo en el área.

Nuestro comité directivo continuará trabajando con una gran cantidad de agencias gubernamentales para implementar los objetivos de nuestro plan vecinal. Aunque hay mucho trabajo por delante, esperamos resultados positivos, y continuaremos abogando por las necesidades de nuestra comunidad y ayudando a crear un plan para un mejor mañana.

*David Nocenti, Gus Rosado y Richard Berlin son los directores ejecutivos de las organizaciones Union Settlement, El Barrio Operation Fightback y DREAM, respectivamente.*

## REZONIFICACIÓN: UN CABALLO DE TROYA PARA EAST HARLEM

POR ROGER HERNANDEZ, JR.

**E**n el antiguo relato “La Eneida”, de Virgilio, de los tiempos del emperador Augusto, una fuerza invasora de mercenarios llegó a las puertas de Troya en un gran caballo de madera que se presentó como un regalo para ganar el favor de los residentes y entrar a someter a la población desprevenida.

Hoy, el caballo de Troya de los Planes de Rezonificación MIH y ZQH del alcalde se presenta como un regalo silencioso a las puertas de East Harlem. El plan — que permite edificios mucho más grandes a cambio de estipulaciones de “vivienda asequible” aún no especificadas —, amenaza a El Barrio, con financiación pública, con cumplir el sueño de constructores inmobiliarios de desplazar a la desprevenida vecindad de bajos ingresos.

El plan del alcalde De Blasio para construir 300,000 apartamentos adicionales para el futuro crecimiento de la ciudad se esconde tras el hecho de que la población de desamparados ha crecido junto con las falsas promesas de la administración de ofrecer vivienda realmente asequible a los hogares vulnerables de Nueva York. La disparidad entre ricos y pobres fue uno de los pilares de los discursos de campaña que le ganaron el apoyo popular a la actual administración, que se promovió como un movimiento progresivo y compasivo.

La definición del alcalde de “vivienda asequible” dista mucho de la capacidad adquisitiva de las comunidades de ingresos más bajos de la ciudad — especialmente la población general de East Harlem, donde la mayoría de los residentes ganan mucho menos que el ingreso mínimo de \$32,500 necesario para ser elegible para obtener una unidad bajo el plan.

El Plan de Rezonificación de East Harlem permitirá edificaciones tres veces más grandes (30 pisos) que lo que está permitido sin él. Muy pocas de esas unidades estarán al alcance de los residentes actuales del vecindario, que ya están agobiados por la subida de los alquileres en un mercado exacerbado por la especulación creada por un plan que la mayoría de los vecinos de El Barrio no podrán permitirse. Muy poco del dinero de este plan irá a cubrir las necesidades de los hogares del vecindario. Cuidado con los regalos envenenados.

Los alquileres de East Harlem han estado bajo presión constante desde el último “boom” inducido por una rezonificación que creó unos 17,000 apartamentos, permitiendo que lo que fueron “tenements” de 6 pisos llegaran a 12 pisos en 2003. Muchos edificios fueron entonces desalojados y demolidos para construir otros más modernos y más altos, dirigidos a un influjo gentrificador de recién llegados más adinerados. La conservación prometida y las protecciones a inquilinos sirvieron de poco para proteger los intereses de los pobres de East Harlem, ya que un 11 por ciento de la población afroamericana y un 9 por ciento de los hispanos de El Barrio se han ido desde la rezonificación de 2003.

En consecuencia, el mercado de alquiler se disparó y subieron los precios, con lo que más de la mitad de los residentes actuales están apretados por la renta y tienen que pagar más de lo que pueden permitirse para poder quedarse y vivir en sus propias comunidades.

La comunidad no solo no necesita este plan, sino que desaparecerá si lo acepta.

*Roger, graduado en 1987 de Asuntos Urbanos en Hunter College, es un nativo donde de tercera generación del vecindario y coordina la oposición a la rezonificación de East Harlem para El Barrio Unite.*