

SE ACERCA VOTO FINAL EN REZONIFICACIÓN DE JEROME AVENUE

El 17 de enero, la Comisión de Planificación de la Ciudad aprobó por 10 votos a 1 la propuesta de la administración De Blasio para la rezonificación de la Avenida Jerome, y la mandó al Concejo Municipal para las últimas negociaciones y un voto final.

Con anterioridad, las Juntas Comunitarias 4, 5 y 7, y el Presidente de El Bronx Rubén Díaz Jr. también recomendaron la rezonificación, aunque condicionaron su apoyo a que se añadiera una lista de cambios.

La rezonificación afectaría a la Avenida Jerome y algunas calles adyacentes, aproximadamente entre la 165 Este y la 184, las cuales están hoy zonificadas principalmente para albergar negocios de autos.

En su lugar, la rezonificación permitiría el desarrollo residencial— la ciudad estima que de la misma resultarían unos 3,780 apartamentos nuevos — además de la creación de nuevos espacios de uso comercial y comunitario. También obligaría a los desarrolladores a destinar parte de los apartamentos a gente de bajos ingresos, siguiendo las normas de vivienda incluyentes de la ciudad.

La ciudad ya anunció que subvencionará la creación de vivienda para bajos ingresos en algunos lugares públicos, y predice que a corto plazo, debido a que el mercado en Jerome Avenue sigue siendo flojo, los desarrolladores querrán trabajar con la ci-

udad para construir vivienda subvencionada para bajos recursos, en vez de a precios de mercado.

La rezonificación forma parte de un plan más amplio de varias agencias para el vecindario que incluye mejoras en parques públicos, estrategias para combatir el desplazamiento y preservar la vivienda asequible actual, inversiones en pequeños negocios y formación de trabajadores, y recursos para otras necesidades comunitarias.

“Más que solo la rezonificación, el Plan Vecinal (Neighborhood Plan) de Avenida Jerome representa los objetivos y visiones para un corredor activo, seguro, sano y vibrante que sirva a la comunidad”, dijo la directora de la Comisión de Planificación de la Ciudad Marisa Lago el día de la votación.

Sin embargo, existen varios reparos al plan.

La Coalición de El Bronx para una Visión Comunitaria (Bronx Coalition for Community Vision), una coalición de residentes y grupos vecinales, religiosos y sindicales, se opone a la rezonificación y sostiene que un cambio de uso de suelo tan masivo encenderá el mercado inmobiliario local, exacerbando las presiones de la gentrificación. También argumentan que la vivienda obligatoria para gente de bajos ingresos no estará realmente al alcance de los residentes locales, los cuales tampoco tienen suficientes garantías de que el desarrollo abrirá el camino a carreras profesionales en el sector de la construc-

ción. El grupo pide al Concejo que rechace el plan o reduzca el alcance de la rezonificación a la mitad.

Todas las miradas están puestas ahora en los concejales de El Bronx Vanessa Gibson y Fernando Cabrera, cuyos distritos se solapan con la rezonificación, para negociar los detalles finales del plan. Ambos concejales han señalado que lucharán por mejorarlo pero en última instancia están de acuerdo con su visión.

En una entrevista con City Limits el 18 de enero, Gibson dijo que presionaría por más compromisos para subvencionar proyectos de vivienda específicos, y que para ella es importante que la nueva vivienda sea asequible para diferentes niveles de ingresos, especialmente familias de tres que ganan menos de \$25,770 anuales, pero también otras en el rango entre \$34,360 y \$51,540.

“Para poder lograr una mayoría de unidades asequibles en los niveles de ingreso menores, tenemos que aceptar apartamentos para ingresos mayores”, dijo Gibson, quien agregó que quería ver más vivienda asequible actual preservada que lo propuesto por la ciudad.

Al preguntársele por el pedido de la Coalición de cortar a la mitad el número de unidades, se mostró escéptica pero dijo que quería examinar su petición y “entender su lógica”.

La ciudad mantendrá la zonificación para negocios de autos en algunos puntos del corredor para proteger los negocios existentes, pero Gibson dice que “muchos pensamos que no es suficiente”, y que ella y Cabrera están considerando varias propuestas para expandir aéreas en que la ciudad quiere que los negocios de autos se queden. También quiere que la ciudad ofrezca un paquete de asistencia a cualquier negocio de autos que desee trasladarse a otra área.

Entre las varias otras cuestiones que preocupan a Gibson, la principal es la masificación escolar, que solo empeoraría con la rezonificación.



Los representantes locales Fernando Cabrera (izq.) y Vanessa Gibson. Photo: NYC Council

-ABIGAIL SAVITCH-LEW

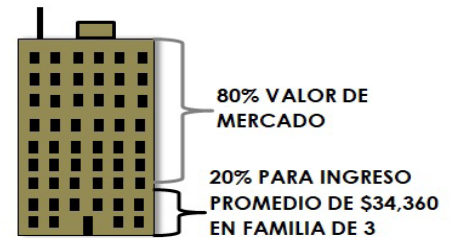
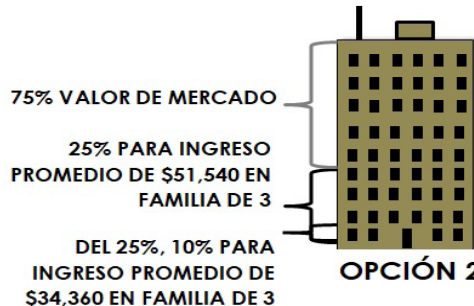
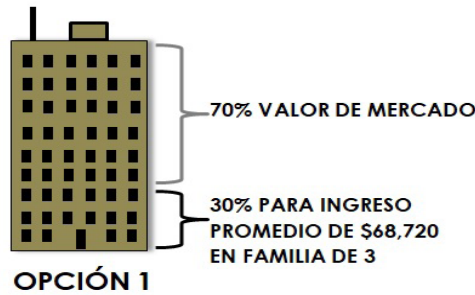
CÓMO FUNCIONA EL PROGRAMA DE VIVIENDA INCLUSIVA OBLIGATORIA

La Vivienda Inclusiva Obligatoria exige a los desarrolladores que reserven apartamentos para diferentes niveles de ingresos.

Cuando un vecindario es rezonificado para permitir más densidad, el Concejo Municipal debe escoger entre la serie de opciones de ingresos mixtos en la gráfica a la derecha.

La vivienda orientada a los ingresos también puede darse a través del uso de subsidios municipales, en que los desarrolladores aceptan fondos de la ciudad a cambio de cumplir requisitos de asequibilidad.

La ciudad prometió que, en los nuevos grandes edificios que subvenciona, al menos el 10% de los apartamentos debe ser para hogares que ganen menos de \$25,770, y otro 10% para hogares que ganen entre \$25,770 y \$42,950 (para una familia de tres).



Esto puede ser ofrecido junto a las opciones 1 o 2 como alternativa para los desarrolladores.

¿SUFICIENTEMENTE ASEQUIBLE?
Así se distribuyen los ingresos por hogar en el área de la rezonificación:

Nivel de ingresos	Porcentaje de la población del área
<\$25,000	45%
\$25-\$35,000	10%
\$35-\$50,000	15%
\$50-\$75,000	16%
\$75-\$100,000	8%
\$100,000 and up	6%

¿Qué pasa ahora?

EL CONCEJO MUNICIPAL

Primero, el Subcomité de Zonificación celebra una audiencia y, a continuación, vota sobre la propuesta. Después, el Comité de Uso de Suelo, y finalmente el Concejo Municipal al completo, votan sobre la propuesta. El Concejo puede aprobar, rechazar o modificar el plan; tradicionalmente, el concejal a cuyo distrito pertenece el proyecto tiene la mayor influencia. El Concejo tiene 50 días para tomar acción. (Si el Concejo modifica la propuesta, ésta regresa 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, lo cual es muy improbable).

EL ALCALDE

Ahora es el turno del alcalde. Puede aceptar o vetar la decisión del Concejo. Tiene solo cinco días para tomar una decisión. En realidad, el alcalde y el Concejo negocian el plan final antes de la votación.

DE VUELTA AL CONCEJO

En el caso improbable de que el alcalde vete la decisión, el Concejo puede invalidar el veto con el voto de dos terceras partes de sus miembros. Tiene 10 días para intentarlo.

¿Qué puede hacer usted

ASISTIR Y TESTIFICAR EN LA AUDIENCIA PÚBLICA

Miércoles, 7 de febrero, 9:30 a.m.
Alcaldía

CONTACTE A SU CONCEJAL

Concejal Vanessa Gibson
718-588-7500
District16Bronx@council.nyc.gov

Concejal Fernando Cabrera
347-590-2874
fcabrera@council.nyc.gov

HAGA OÍR SU VOZ EN ZONEIN.ORG

1-844-ZONE-NYC (844-966-3692)
zone@citylimits.org

RECURSOS COMUNITARIOS

Junta Comunitaria 4
718-299-0800 * bx04@cb.nyc.gov

Junta Comunitaria 5
718-364-2030 *bx05@cb.nyc.gov

Junta Comunitaria 7
718-933-5650 * info@bronxcb7.info

Community Action for Safe Apartments
718-716-8000

NW Bronx Community-Clergy Coalition
718-584-0515

Right to Counsel Coalition
(Ayuda para inquilinos que enfrentan desalojo)

www.righttocounselnyc.org

COALICIÓN: EL CONCEJO DEBE RECHAZAR O REDUCIR EL PLAN

La Ciudad de Nueva York proyecta rezonificar 92 cuadras del suroeste de El Bronx – la mayoría de ellas en la Avenida Jerome entre las calles 167 y 184 – como parte de un plan que agregaría 4,000 nuevos apartamentos a ese vecindario. Esta rezonificación cambiaría El Bronx para siempre y, en la Coalición de El Bronx para una Visión Comunitaria, creemos que provocará un desplazamiento masivo y la pérdida de negocios y empleos en nuestra comunidad.

La Coalición se formó a finales de 2014 luego de que se divulgara el plan de la Ciudad. Desde entonces, hemos contado con miles de residentes para desarrollar propuestas que respondan a las necesidades de nuestra comunidad. Hemos hecho todo lo posible para colaborar con la Ciudad en el desarrollo de un plan de rezonificación que atienda esas necesidades de la mejor manera. La Ciudad no nos ha escuchado. Ahora, le pedimos al Concejo que lo haga.

La versión actual del plan de la Ciudad aumentará los precios de los alquileres en la comunidad, exacerbando la presión ocasionada por el desplazamiento en un área que es el hogar de miles de neoyorkinos y decenas de negocios. Según estimados de la Ciudad misma, menos de la mitad de los apartamentos que añadirá esta rezonificación contará con subsidios o tendrá que cumplir con los requisitos de Vivienda Inclusiva Obligatoria (Mandatory Inclusionary Vivienda, o MIH). Estos 2,000 apartamentos no estarán sujetos a ninguna restricción de asequibilidad. En cuanto a los apartamentos con subsidio, menos del 10 por ciento estará al alcance de casi la mitad de las familias de nuestra comunidad que ganan menos de \$25,000 al año. Si contamos las 2,000 unidades a precio de mercado que traerá la rezonificación, solo un 5 por ciento de los apartamentos serán para las familias que más los necesitan. Esto, en el mejor de los casos. Si se aprueban los recortes de fondos federales para vivienda que ha propuesto la Administración Trump, ¿de dónde sacará la Ciudad el dinero para subsidiar más de 2,000 apartamentos? Aunque tuviera los fondos, la Ciudad ha admitido que, durante los 10 años que tomará la construcción, el mercado cambiará al punto que los desarrolladores dejarán de querer subsidios.

Mientras tanto, la propuesta de HireNYC – que solo exige a los desarrolladores que reciben subsidios importantes de la ciudad que publiquen sus ofertas de trabajo y consideren a candidatos locales – no hace mucho para que los residentes de bajos ingresos sean empleados en puestos de calidad en la construcción. La ciudad debe requerir que los desarrolladores creen planes claramente orientados a darles empleo a grupos específicos – como las mujeres, los jóvenes que no están en la escuela ni trabajando, residentes de NYCHA, poblaciones que se están reintegrando a la sociedad –, y que inviertan en programas de formación que permitan que los residentes se aseguren carreras profesionales en el sector de la construcción.

Le imploramos al Concejo que vote en contra de este plan, el cual es completamente inapropiado para nuestro vecindario. Si esto no fuera posible, le pedimos a la Ciudad que nos conceda la creación de empleos sólidos y que corte a la mitad la escala de la rezonificación para que se añadan 2,000 unidades de vivienda en nuestra comunidad, de las cuales muchas deberán tener subsidios.

Cualquiera de estos dos caminos ayudará a reducir el riesgo de desplazamiento y permitirá a la Ciudad continuar con las estrategias que han ayudado a crear 1,500 apartamentos subsidiados en nuestra zona desde 2014. En promedio, estos últimos son más asequibles que los que la rezonificación propuesta crearía. La Administración deberá repartir cientos de vales de vivienda para familias sin hogar que hayan sido desplazadas de nuestra comunidad. Además, exigimos que la Ciudad monitoree todas las unidades de vivienda asequible que se hayan perdido y que desarrolle un plan integral para reponerlas.

Preferimos colaborar con la Ciudad en generar un plan diferente, que llene las necesidades de la comunidad. Sin embargo, si el Concejo decide aprobar esta irresponsable propuesta de la Ciudad, que está basada en una revisión ambiental legalmente deficiente que excluye categóricamente el riesgo de desplazamiento, estamos preparados para ejercer nuestro derecho a detenerla.

-BRONX COALITION FOR A COMMUNITY VISION, COMITÉ DIRECTIVO

PRESIDENTE DEL CONDADO: UNA REZONIFICACIÓN QUE TRANSFORME TODO EL BRONX ES POSIBLE

El futuro plan para la avenida Jerome representa una tremenda oportunidad con un potencial de transformación no solo para los vecindarios circundantes, sino también para todo el Bronx.

Hagamos lo que hagamos, debemos asegurarnos de que esta rezonificación funcione para todos, especialmente para los inquilinos que actualmente residen en estos vecindarios.

Los acuerdos que mi oficina ha negociado con la administración ayudarán a hacer precisamente eso.

Durante la audiencia pública que mi administración efectuó sobre la rezonificación de la Avenida Jerome el pasado mes de noviembre, escuché la preocupación de muchos sobre esta propuesta de rezonificación que conduce al desplazamiento. En sus testimonios, subrayaron la importancia de que esta rezonificación funcione para inquilinos vulnerables y de bajos ingresos.

Esa defensa alimentó mis negociaciones con la ciudad, y los compromisos que negociamos con la administración han establecido el estándar para las protecciones de los inquilinos en el futuro.

En primer lugar, la Ciudad se ha comprometido a crear nuevos apartamentos dentro de la rezonificación para los residentes con los niveles de ingresos más bajos, y acordó reservar la mitad de todos los apartamentos para los residentes que actualmente viven en la comunidad.

Además, la ciudad acordó la creación de un programa piloto de Certificado de No Acoso dentro del área de rezonificación para proteger a los inquilinos de ser acosados; la creación de una fuerza de tareas del suroeste del Bronx que ayudará a identificar y proteger los edificios de interés y a mantener más unidades asequibles; La Ciudad garantizó que preservará 1,500 unidades de viviendas asequibles durante un período de dos años en las Juntas Comunitarias # 4 y # 5 de El Bronx, manteniendo así a miles de residentes en viviendas asequibles a largo plazo; la reapertura de la parte sur del Aqueduct Park y protecciones adicionales para la industria automotriz, entre otros compromisos.

La gente del Bronx no se opone a mejoras. Queremos ver nuestras comunidades florecer. Pero también queremos poder disfrutar de los beneficios creados por el desarrollo continuo. Los residentes que testificaron en mi audiencia pidieron asequibilidad, protecciones significativas para los inquilinos y garantías de que esta rezonificación funcionaría para todos, incluyéndolos a ellos. Conseguí que esta administración se comprometiera a proteger a los residentes actuales.

A medida que este proceso avanza, insto a los miembros del Consejo de la ciudad, Vanessa Gibson y Fernando Cabrera a que continúen la tarea de la administración de negociar el mejor acuerdo posible tanto para las personas en los vecindarios que rodean el corredor de la Avenida Jerome como también para todo el condado de El Bronx.

Estos compromisos por parte de la Ciudad son pasos excelentes hacia esos objetivos, y me enorgullece el haber negociado para ellos, en nombre de la comunidad de Avenida Jerome.

-RUBEN DIAZ JR.
PRESIDENTE DEL CONDADO DE BRONX