

JUNTA COMUNITARIA VOTARÁ SOBRE PROPUESTA DEL ALCALDE PARA REZONIFICAR INWOOD



Photo: Adi Talwar

La esquina sureste de la calle 207 con Décima Avenida, corazón del área propuesta para rezonificación.

POR ABIGAIL SAVITCH-LEW

El 16 de enero, la Comisión de Planificación de la Ciudad certificó la propuesta de rezonificación de la administración De Blasio. Eso significa que la rezonificación de Inwood entra oficialmente en el séptimo mes de la evaluación pública conocida como Proceso de Revisión de Uso Uniforme de Suelos (ULURP), de la cual depende su aprobación o no.

Inwood es el quinto vecindario a rezonificar que pasa al ULURP bajo el plan de vivienda asequible de la administración De Blasio. La propuesta surgió de la visión del concejal local Ydani Rodríguez de desarrollar el lado este de la Décima Avenida en Inwood y crear un centro de tecnología y servicios de salud.

La rezonificación, propuesta por la Corporación de Desarrollo Económico (EDC), permitiría un desarrollo sustancial de residencias y comercio en la Décima Avenida y áreas al este de la misma, y al norte y sur de las vías de tren de la MTA, que en la actualidad están zonificadas para uso industrial o automotriz. La rezonificación también permitiría aumentar la densidad residencial de las calles 207 Este, Dyckman y Broadway, y otorgaría a las cuadras residenciales adyacentes la categoría de "zonificación contextual", que busca preservar el carácter del área. En las áreas

cuyo nivel de zonificación suba, la Ciudad implementaría reglas de vivienda inclusiva obligatoria, que requieren que parte de las unidades sean de alquiler restringido. Otros elementos de la propuesta ampliarían el acceso a la ribera del río y facilitarían el desarrollo de la Biblioteca de Inwood con más de 100 unidades de vivienda orientada a los ingresos, así como una nueva biblioteca y un programa pre-escolar.

La Ciudad calcula que estos cambios podrían producir 4,348 unidades de vivienda y 1.1 millones de pies cuadrados de espacio comercial.

La propuesta es parte de un plan más abarcador para el barrio que incluye inversiones para conservación de vivienda, infraestructura local, iniciativas de desarrollo económico, inversiones en parques, estrategias para prevenir el desplazamiento de residentes y otros esfuerzos. El plan también incluye inversiones en banda ancha y educación STEM para jóvenes, así como en programas de entrenamiento en tecnología y servicios de salud en el nuevo centro de Workforce1 en Washington Heights.

Muchos vecinos del área han mostrado preocupación ante la propuesta. El mismo día que comenzó el ULURP, tres grupos de residentes – Inwood Preservation, Northern Manhattan Is Not For Sale y la

Inwood Small Business Coalition – publicaron un comunicado conjunto en el cual criticaron lo que llamaron un proceso de planificación "de arriba hacia abajo" y un proceso de rezonificación que dicen "llevará a la gentrificación y el desplazamiento de la mayoría de nuestra comunidad latina y de los negocios de pequeños comerciantes inmigrantes", además de crear presión en la infraestructura y promover el hostigamiento por parte de los dueños de edificios.

Según los contrarios a la propuesta, la rezonificación provocará un tipo de desarrollo que desplazará a los residentes actuales del área, creará vivienda nueva que estos no podrán costear, dejará afuera los pequeños negocios y no proveerá buenos empleos en construcción para los residentes locales. También hay preocupación respecto al desarrollo de la biblioteca, el impacto que recibirá la infraestructura del barrio y el riesgo que acarrearía construir en zonas inundables.

El grupo Northern Manhattan Is Not For Sale creó el borrador de un plan alternativo con sugerencias de reglas adicionales y que exige que toda la vivienda nueva sea 100 por ciento asequible para familias con ingresos entre \$17,000 y \$85,400 anuales. Un plan alternativo creado por Inwood Preservation incluye, entre otras ideas, recomendaciones para la zonificación que suponen un uso más extenso de la zonificación contextual y un desarrollo comercial y residencial más modesto en algunas áreas. Ambos grupos están trabajando para unir ambos borradores en un solo plan.

En los próximos meses, la Junta Comunitaria 12 de Manhattan, seguida de la Presidente del Condado Gale Brewer, la Comisión de Planificación de la Ciudad y, finalmente, el Concejo Municipal, votarán sobre la propuesta. Dado que fue el Concejal Rodríguez quien propuso el estudio de rezonificación, es de esperar que este querrá que avance alguna propuesta. Las preguntas son: cuál opinión de la comunidad modificará la propuesta final, y de qué manera lo hará.

La propuesta de la Ciudad para Inwood

Área actualmente zonificada para uso industrial. Tiene estacionamiento y otros terrenos de uso no residencial. Se propone rezonificar en otra categoría industrial para permitir la construcción de edificios grandes no residenciales. La Ciudad espera incentivar la construcción de edificios hasta una altura de 26 pisos con locales comerciales que provean una gran cantidad de empleos o instalaciones de uso comunitario.

Área actualmente zonificada para uso industrial. Se rezonificaría para uso comercial de alta densidad con viviendas, con edificios de hasta 26 pisos junto a la ribera del río.

Área actualmente zonificada para desarrollo residencial de densidad media. Mayormente posee edificios residenciales de 5 a 8 pisos. Para proteger su carácter actual, se rezonificaría siguiendo regulaciones, por ejemplo, un límite de altura de 8 pisos. La vivienda inclusiva obligatoria (VIO, o MIH en inglés) no aplicaría en este caso.

Área actualmente zonificada para uso automotriz. Se rezonificaría según las reglas de vivienda inclusiva obligatoria, con una altura máxima de 9 pisos.

La Biblioteca de Inwood. Se desarrollaría con un 100 por ciento de vivienda orientada a los ingresos, así como una nueva biblioteca y un programa pre-escolar como parte de la rezonificación. Entre los asuntos por resolver están la altura propuesta del edificio y el impacto que el cierre de la biblioteca podría tener en los servicios que se ofrecen a la comunidad. Hay quien quisiera que la estructura se desarrollara como un fideicomiso. La Ciudad asegura que habría una biblioteca temporera.

Área actualmente zonificada como distrito comercial de densidad media en la calle Dyckman y como zonas residenciales de densidad media con tiendas en Broadway y la calle 207 oeste. Contiene activos corredores comerciales. Se rezonificaría a una categoría más alta para permitir la construcción de edificios de más densidad con un límite de altura de 11 pisos y otros más altos – de no más de 14 pisos – en las esquinas.

Área actualmente zonificada para uso mayormente industrial con algunas cuadras residenciales. Contiene edificios de servicios públicos, estacionamientos, almacenes, talleres de mecánica, establecimientos comerciales, instituciones vecinales, algunos edificios de apartamentos y más. Se rezonificaría como área residencial de densidad mediana a alta con edificios de 8 pisos a media cuadra (donde actualmente hay edificios de apartamentos), de 14 a 17 pisos a lo largo de las avenidas Novena y Décima, y de 24 pisos en las cuadras contiguas a la ribera (uno de ellos de hasta 29 pisos), además de tiendas locales en las plantas bajas.

A lo largo del tren elevado 1, actualmente zonificado para uso automotriz. Contiene, entre otras cosas, talleres de mecánica, áreas de estacionamiento, negocios y algunos edificios de apartamentos. Se rezonificaría mayormente como distrito comercial de densidad moderada con viviendas, con edificios de hasta 16 pisos. Parte de Broadway se rezonificaría para autorizar la construcción de edificios de vivienda de 11 pisos con espacio para tiendas en la planta baja.

Se reservarán dos cuadras para la construcción de facilidades consolidadas de ConEdison.

La Ciudad creará un Plan de Acceso a la Ribera (“Waterfront Access Plan”), en que los desarrolladores de edificios al borde del río deberán proveer paseos peatonales o espacios abiertos y caminos entre las propiedades altas y la ribera.

La rezonificación establecería un distrito especial con reglas para el área a rezonificarse (excluyendo el Upland Core). Entre ellas, requisitos para las propiedades comerciales de la planta baja en muchas áreas y regulaciones de diseño que “maximicen la luz natural y el aire” a lo largo de la ribera y las vías del tren elevado.

¿Qué es ULURP?

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



De arriba hacia abajo, tres oficiales que darán su opinión: la Presidente del Condado de Manhattan Gale Brewer, quien fungirá como asesora; el Concejal Ydanis Rodríguez, quien dará forma a la opinión del Concejo; y el Alcalde De Blasio, quien firmará o vetará la legislación propuesta por el Concejo.

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.

¡TOME ACCIÓN!

PRÓXIMOS EVENTOS

Junta Comunitaria 12 audiencia pública sobre la rezonificación de Inwood
jueves, 22 de febrero, 6:30 p.m.
I.S. 52, 650 calle Academy

Además de la audiencia pública, la Propuesta de Rezonificación de Inwood se discutirá en las siguientes reuniones de juntas comunitarias, que se llevarán a cabo en el 530 de la calle 166 Oeste, 6to piso:

Comité de Tráfico y Transportación
lunes, 5 de febrero, 7 pm

Comité de Desarrollo Empresarial
martes, 6 de febrero, 7 pm

Comité de Seguridad Pública
miércoles, 7 de febrero, 7 pm

Comité de Uso de Tierras
miércoles, 7 de febrero, 7 pm

Comité de Vivienda y Servicios Humanos
jueves, 8 de febrero, 7 pm

Comité de Juventud y Educación
lunes, 12 de febrero, 7 pm

Comité de Parques y Asuntos Culturales
martes, 13 de febrero, 6:30 p.m.

CONTACTOS IMPORTANTES

CORPORACIÓN DE DESARROLLO ECONÓMICO DE NUEVA YORK
nycedc.com
inwood@edc.nyc
212-619-5000

CONCEJAL MUNICIPAL YDANIS RODRÍGUEZ
yrodiguez@council.nyc.gov
917-521-2616

JUNTA COUNITARIA 12 DE MANHATTAN
nyc.gov/html/mancb12/html/home/home.shtml
ebsmith@cb.nyc.gov
212-568-8500

ALTO MANHATTAN NO SE VENDE
https://www.facebook.com/NMN4S
NMN4Sale@gmail.com
212-979-6238 x103

CENTRO ALTAGRACIA DE FE Y JUSTICIA
centroaltagracia.org
tle@centroaltagracia.org
212-568-2114

SERVICIOS COMUNITARIOS DE INWOOD
inwoodcommunityservices.org
212-942-0043

DOCUMENTOS IMPORTANTES

CITYLIMITS.ORG/INWOODdocs

AYUDA PARA RESIDENTES QUE ENFRENTAN UN DESALOJO

Infórmese sobre el derecho a asesoría legal gratuita que usted podría tener bajo un nuevo programa de la Ciudad.

righttocounselnyc.org
susanna@righttocounselnyc.org

HÁGASE OÍR

Queremos conocer sus planes, comentarios y preguntas sobre el futuro de su vecindario.

VISITE nuestra página de internet para comentar sobre nuestros artículos y obtener más información: zonein.org

LLÁME gratis al 844-ZONE-NYC para dejarnos un mensaje con sus comentarios.

ESCRÍBANOS POR CORREO ELECTRÓNICO con sus críticas, comentarios, ideas para artículos o preguntas a: zone@citylimits.org

O POR CORREO, para decirnos lo que piensa, a: City Limits, 8 West 126th Street, New York, NY 10027.

EL PLAN DE LA CIUDAD LES FALLA A LAS COMUNIDADES INMIGRANTES

POR PALOMA LARA AND AVA FARKAS

Nueva York es la ciudad inmigrante por excelencia. Con un 28 por ciento de la población nacida fuera del país y muchos más que son “segunda generación”, la ciudad se precia de ser un santuario de diversidad cultural para los inmigrantes.

El Alto Manhattan es el epicentro de una de estas comunidades inmigrantes: la dominicana. Los dominicanos representan el 63 por ciento de los latinos del área, que son el 74 por ciento del total de la población. Migraron a la ciudad en un momento en que los enclaves minoritarios enfrentaban el deterioro urbano y se esfumaba la red de protección social, y transformaron una zona arrasada por el crimen y la droga en una comunidad próspera. Las calles bordadas de pequeños negocios – casi todos de dueños dominicanos – y el fuerte tejido social de la comunidad les llevaron a lograr elegir representación política de entre los suyos.

Inwood NYC solo exacerbará el actual desplazamiento de la comunidad inmigrante trabajadora del Alto Manhattan. Los dominicanos ya están huyendo a El Bronx para escapar de los alquileres de esta zona, que continúan en aumento. Los residentes que permanecen aquí son el grupo étnico con la mayor presión económica: 48 por ciento de estos hogares dedican más de un tercio de su ingreso a pagar el alquiler. Bajo las reglas de Vivienda Inclusiva Obligatoria que cita Inwood NYC, tres de cada cuatro nuevos apartamentos serán viviendas de lujo, y las nuevas unidades de vivienda “asequible” seguirán siendo demasiado caras para la mayoría de los residentes de Inwood. El creciente valor de la propiedad servirá de incentivo para que los dueños de edificios de alquiler regulado aprovechen las indignantes lagunas existentes en las leyes de alquiler, como los alquileres preferenciales, para subir aun más los precios y desalojar inquilinos.

Esta rezonificación será desastrosa para los negocios de nuestros pequeños comerciantes inmigrantes en las calles 207, Broadway y Dyckman. Allí, la rezonificación sustituirá los espacios dedicados a la manufactura y los corredores de pequeños negocios por altos edificios de lujo y cadenas de tiendas. En Inwood, el 94 por ciento de los pequeños negocios alquilan sus locales, y el 53 por ciento de los pequeños comerciantes dicen que “apenas pueden pagar” su alquiler. Estos locales se enfrentarán cada vez más al hostigamiento de los dueños de edificios, que solo aceptarán alquilar sus espacios mes-por-mes o decidirán no renovar los contratos, además de ver un incentivo para ejecutar sus cláusulas de demolición con el fin de erigir edificios más altos.

Si la rezonificación se aprobara tal como está, las bases de la economía local – en las que el 53 por ciento de los negocios son de dueños latinos y el 29 por ciento pertenece a mujeres – se desmoronarán, llevándose con ellas a nuestra comunidad. A pesar de que el Business Improvement District (Distrito de Mejoramiento Empresarial, o BID, en inglés) está invirtiendo \$1.23 millones en impulsar los proyectos de “embellecimiento” en la comunidad, los BIDs han probado ser peligrosos para las comunidades inmigrantes. Los dueños de edificios les pasan las tarifas del BID a los inquilinos, mientras los BIDs logran grandes ganancias gracias a los consumidores ricos, privatizan nuestros espacios públicos y acosan a los vendedores ambulantes.

Al hacer que la mayoría de la vivienda sea de lujo y estimular a los dueños de propiedades comerciales a eliminar los pequeños negocios, la Ciudad está abandonando a la comunidad que por años ha propulsado el renacimiento de Nueva York. El alcalde nos ha dicho continuamente que la gentrificación es un proceso inevitable pero, ¿no es el propósito de un gobierno proteger a sus ciudadanos del desplazamiento y de perder su sustento a través de políticas que ataquen los problemas de base del racismo institucionalizado y la avaricia corporativa?

Logramos derrotar el proyecto de Sherman Plaza porque no era verdaderamente asequible para nuestra comunidad, y nuestro concejal nos escuchó porque lo hicimos juntos. Tenemos que mantenernos unidos y decir, muy en alto y con una sola voz: “¡NO al plan de rezonificación de Inwood NYC!”. Nos merecemos algo mejor. *-Lara y Farkas son miembros de Northern Manhattan Is Not For Sale.*

LA CIUDAD PROPONE UN EXCITANTE PLAN PARA LA RIBERA DEL RÍO EN INWOOD

POR OBED FULCAR

¿Sabía usted que, a pesar de que tres cuartas partes del Alto Manhattan están rodeadas de agua, los residentes de Inwood no tienen acceso a la ribera del Río Harlem? La mayor parte de Brooklyn, el oeste de Queens, el lado oeste entero y casi todo el lado este de Manhattan tienen vistas costeras de primera categoría que invitan a la recreación a residentes y visitantes? Pero, ¿y los residentes de Inwood? ¿Es que no son neoyorquinos también?

Sherman Creek está al borde del Río Harlem. Fue un próspero centro de actividades acuáticas, pero eso cambió a principios del siglo pasado cuando la industria pesada comenzó a aprovechar el área. Para los años 70, Sherman Creek ya estaba completamente fuera del alcance de los residentes de Inwood, y hoy continúa así. Ahora mismo, lo único que hay es un muelle público de concreto al final de la calle Dyckman en el Río Hudson y La Marina.

Todo esto podría cambiar este verano si se aprueba el plan vecinal de la Ciudad “Inwood NYC”. El plan busca mejorar la forma en que se desarrollan las construcciones nuevas y ordenaría que las propiedades que se construyan a lo largo de la ribera provean y den mantenimiento a espacios públicos abiertos. Opino que el área de Sherman Creek y la ribera del Río Harlem necesitan viviendas y espacios comunitarios en vez de estacionamientos y otros solares cuyo potencial no se está aprovechando.

Aquí en Friends of Sherman Creek (Amigos de Sherman Creek), nos emocionamos mucho cuando supimos que la Ciudad estaba reconsiderando esta iniciativa, y desde entonces hemos participado en todas las reuniones públicas. Como viejos defensores de los parques costeros del Alto Manhattan, nos alegra este plan y nos sentimos optimistas por las posibilidades que podría traer consigo. La última vez que nos sentimos así fue en 2011, cuando la NYCEDC publicó el Plan Maestro para la Ribera de Sherman Creek (Sherman Creek Waterfront Master Plan). El plan estaba basado en un estudio del área que se llevó a cabo durante un año con una gran participación de la comunidad. Años después, estamos en 2018, y adivinen qué: Donde el plan maestro de 2011 proponía que hubiera una “granja de almejas”, hoy existe un próspero vivero de ostras.

Mi sueño es ver la ribera del Río Harlem en Inwood llena de botes como el Lago George, donde se puede atracar y caminar a un restaurante de mariscos locales o a un café. Me encantaría ver la Novena Avenida convertida en un paseo peatonal con camiones de comida, casetas de artistas que exhiban la artesanía del Alto Manhattan y músicos tocando en las calles en vez de los talleres de mecánica automotriz que hoy contaminan el estuario.

Creo firmemente que es crucial que les demos prioridad a los espacios abiertos a la ribera del río y a estructuras relacionadas a la vez que creamos vivienda asequible. Comparto la opinión de mi buen amigo, el difunto Obie Bing, que conocía bien el área de Sherman Creek y que proclamó incasablemente que, de llevarse a cabo algún tipo de desarrollo allí, la infraestructura del Alto Manhattan tendría que reconstruirse.

Una de las metas principales de Inwood NYC es conservar la asequibilidad de la comunidad, crear nuevas oportunidades de empleo y mejorar la calidad de vida del área creando un frente costero comparable al de Long Island City. Para lograr esto, la Ciudad tiene que crear oportunidades para que los residentes de clase media compren su casa y que las futuras generaciones puedan permanecer en la comunidad que ayudaron a construir tanto en las buenas como en las malas. Esta es una de las formas más efectivas de proteger el singular tejido de nuestra comunidad de una potencial ola de gentrificación. *- Obed Fulcar es el fundador y director de Friends of Sherman Creek Conservancy, Inc.*