

OFICINA DE DISTRITO  
47-01 QUEENS BOULEVARD SUITE 205  
NEW YORK, NY 11104  
TEL: (718) 383-9566  
FAX: (718) 383-9076

OFICINA DE CITY HALL  
250 BROADWAY, ROOM 1749  
NEW YORK, NY 10007  
TEL: (212) 788-7370  
FAX: (212) 513-7195

Jwon@council.nyc.gov



EL CONSEJO DE  
LA CIUDAD DE NUEVA YORK  
**JULIE WON**  
MIEMBRO DEL CONCEJO, DISTRITO 26, QUEENS

PRESIDENTE DEL COMITE  
CONTRATOS  
COMITÉS  
PROTECCIONES AL CONSUMIDOR Y  
AL TRABAJADOR  
FINANZAS  
SUPERVISIÓN E INVESTIGACIÓN  
VIVIENDA PÚBLICA  
TECNOLOGÍA  
TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA  
-----  
CAUCUS DE MUJERES

## Principios para el proceso de uso de tierra

Distrito 26: Long Island City, Astoria, Dutch Kills, Sunnyside, and Woodside

# Introducción

El Distrito 26 del Consejo es el segundo más desarrollado de la ciudad de Nueva York.<sup>1</sup> A diferencia de otras grandes ciudades de nuestro país, la ciudad de Nueva York no cuenta con un proceso de planificación integral e impulsado por la comunidad para tomar decisiones sobre el uso de la tierra. En cambio, la mayoría de las rezonificaciones en el Distrito 26 han sido rezonificaciones puntuales y consideradas proyecto por proyecto, resultando mayormente en nuevos desarrollos de lujo. Si bien el Distrito 26 es uno de los distritos desarrollados más agresivamente en la ciudad, la crisis de asequibilidad de viviendas ha empeorado durante la pandemia, ya que el 90% de las unidades fueron construidas a precio de mercado en 2020.<sup>2</sup>

Los altos alquileres, el gasto de renta, siguen desplazando a las personas de color, los inmigrantes y los neoyorquinos de clase trabajadora de sus hogares, familias y comunidades. De hecho, el 37% de los inquilinos en el Distrito 26 están agobiados por el alquiler, lo que significa que gastan más del 30% de sus ingresos solo en renta; mientras que lo que es peor, el 22% de los inquilinos están gravemente agobiados por pagos de renta, gastando más del 50% de sus ingresos en renta. Esto significa que el 60% de los inquilinos en el Distrito 26 están agobiados por su gasto de renta o gravemente agobiados por su gasto de renta.<sup>3</sup>

Actualmente, nuestro proceso para tomar decisiones sobre el uso de la tierra no es un método accesible para la gran mayoría de neoyorquinos, lo que pone la mayor parte de la planificación en manos de los propietarios y prestamistas. El proceso actual de uso de la tierra de la Ciudad muchas veces obliga a las comunidades a tomar una decisión imposible: aceptar una propuesta que no se originó en la comunidad o

---

<sup>1</sup> New York City Department of City Planning | Housing and Economic Development Division. "Where Is Housing Being Added in New York City?" *ArcGIS StoryMaps*, Esri, 6 Jan. 2022, <https://storymaps.arcgis.com/stories/2053a95b1f4c44cd97e6a58f1b31dd06>.

<sup>2</sup> XXX

<sup>3</sup> American Community Survey 2014-2019, QN01 Astoria-Queensbridge (CD1 Equivalent) + QN02 Long Island City-Sunnyside-Woodside (CD2 Approximation). Population FactFinder from NYC Planning. Accessed 7 Jul 2022.

rechazarla por completo. Por lo tanto, estamos detallando los principios clave a continuación para recalcar las necesidades y preocupaciones de nuestra comunidad que han surgido repetidamente a lo largo de los años.

El propósito de este documento es definir y promover el papel de la comunidad en el proceso de uso de la tierra en nuestro distrito, así como definir nuestras expectativas para los desarrolladores que hacen negocios en nuestro distrito. Este es un documento guía que evolucionará con el tiempo con las necesidades cambiantes de nuestro distrito y nuestra ciudad.

<b>Principios de uso de la tierra para el Distrito 26</b>		
<b>Participación de la comunidad</b>	<b>Asequibilidad</b>	<b>Inversión Comunitaria</b>
<input type="checkbox"/> Los aportes de la comunidad deben incorporarse antes de la certificación <input type="checkbox"/> El acceso lingüístico debe integrarse en todas las etapas del proceso <input type="checkbox"/> Los nuevos desarrollos deben proporcionar asistencia de reubicación para los inquilinos comerciales <input type="checkbox"/> Los nuevos desarrollos deben notificar a la comunidad sobre cualquier impacto esperado	<input type="checkbox"/> Las propuestas deben agregar más asequibilidad más allá de la Opción 1 de MIH antes de la certificación <input type="checkbox"/> Los desarrollos deben combatir el desplazamiento y priorizar la vivienda de apoyo <input type="checkbox"/> El alquiler comercial debe ser asequible y los espacios comerciales deben albergar negocios independientes, también conocidos como pequeños negocios	<input type="checkbox"/> Las inversiones en infraestructura pública deben coincidir con la escala del proyecto <input type="checkbox"/> El nuevo desarrollo debe ser neutral en carbono y sostenible a largo plazo <input type="checkbox"/> Las rezonificaciones en las zonas M deben mantener los pies cuadrados de manufactura e incluir una gran asequibilidad
<b>Labor</b>		
<input type="checkbox"/> Los nuevos desarrollos a gran escala deben utilizar un sindicato para laborar, que garantice una construcción de calidad, empleos locales que sustentan a familias y oportunidades de aprendizaje y capacitación para los residentes locales.		

# Participación de la comunidad

## **Los aportes de la comunidad deben incorporarse antes de la certificación.**

- Los residentes, las organizaciones comunitarias y las empresas deben ser socios en el proceso al conceptualizar y diseñar cualquier nuevo desarrollo antes de la certificación del proyecto.
- Los desarrolladores deben sondear a los residentes y negocios en el área de rezonificación y registrar sus comentarios antes de la certificación.
- Los desarrolladores deben consultar con organizaciones locales sin fines de lucro como CAAAV, ANHD, Woodside on the Move, Astoria Tenant Association, Western Queens Community Land Trust, Ravenswood Land Trust, Justice 4 All Coalition, Hope Astoria, Cosmopolitan Houses Tenants Union, Dutch Kills Civic Association, Court Square Asociación Cívica, Hunters Point Civic, Coalición LIC y otros grupos locales.
- El Informe de Equidad Racial debe distribuirse a las Juntas Comunitarias y organizaciones comunitarias enumeradas en el punto anterior 15 días después de la certificación.
- La Declaración de Impacto Ambiental debe distribuirse a las Juntas Comunitarias y organizaciones comunitarias enumeradas en el punto anterior antes de la certificación.

## **El acceso al idioma debe integrarse en todas las etapas del proceso.**

- Cualquier desarrollo en nuestro distrito debe comunicarse en el idioma y el método de comunicación de las personas que viven y trabajan cerca del área de desarrollo.
- La comunicación en los cinco idiomas más comunes en el área del proyecto debe estar presente en todas las etapas, desde antes de que el proyecto sea formulado y certificado y durante todo el proceso ULURP.
- Los desarrolladores deben pagar por traducciones culturalmente competentes. Google Translate NO es un traductor de idiomas preciso o aceptable.

## **Los nuevos desarrollos deben proporcionar asistencia para la reubicación de los inquilinos comerciales.**

- Las empresas y negocios desplazados por el desarrollo en sí deben recibir una notificación oportuna y apoyo financiero para reubicarse.

## **Los nuevos desarrollos deben notificar a la comunidad sobre cualquier impacto esperado.**

- Los residentes y negocios cercanos deben recibir notificaciones oportunas de los impactos de la construcción en su idioma y tener un contacto confiable para dirigir sus preguntas.

# Asequibilidad

## **Las propuestas deben agregar más asequibilidad más allá de la Opción 1 de MIH antes de la certificación.**

- Los nuevos desarrollos deberían proporcionar más unidades con restricción de ingresos a una mayor asequibilidad que lo requerido por la opción 1 de MIH.

- El ingreso medio del área (AMI) para el área de la ciudad de Nueva York no refleja los ingresos reales de los residentes del Distrito 26. Las llamadas unidades “asequibles” son demasiado caras para la mayoría de nuestros vecinos.<sup>4</sup>
- Los alquileres deben ser asequibles para el 53% de los residentes de la Junta Comunitaria 1 y 2 que ganan menos de \$75,000 y el 25% de los hogares en mi distrito ganan menos de \$35,000<sup>5</sup>.

**Los desarrollos deben combatir el desplazamiento y priorizar la vivienda de apoyo.**

- Las unidades de vivienda asequible deben dar prioridad a los residentes de distritos comunitarios de bajos ingresos para combatir el desplazamiento.
- El Distrito 26 tiene una de las densidades más altas de población sin hogar en Queens. Los desarrolladores deben trabajar con HPD para crear viviendas estables para quienes se mudan del sistema de refugio, incluidas las personas con CityFHEPS y otros vales, conocidos como “vouchers”.
- El desarrollo debe abordar las necesidades de las personas mayores y construir viviendas de apoyo.
- Los nuevos desarrollos deben priorizar los apartamentos de dos y tres habitaciones que acomodan a familias de dos o más personas.

**El alquiler comercial debe ser asequible y los espacios comerciales deben albergar negocios independientes, también conocidos como pequeños negocios.**

- El desplazamiento de pequeños negocios locales amenaza la calidad de vida y supervivencia de mis vecinos. El nuevo desarrollo debe brindar más oportunidades para las pequeñas empresas locales existentes y más oportunidades para que los residentes construyan sus propias empresas.
- El nuevo desarrollo debe crear un fondo de subvenciones para garantizar la supervivencia de las empresas cerca del sitio del proyecto, de acuerdo con la escala del proyecto.

## **Inversión Comunitaria**

**Las inversiones en infraestructura pública deben coincidir con la escala del proyecto.**

- El nuevo desarrollo debe mejorar la infraestructura pública, como mejorar la accesibilidad de la ADA, las escuelas, los parques, las calles, el transporte, el alcantarillado y la plomería, etc.
- El nuevo desarrollo debe trabajar con nuestra oficina del Concejo Municipal para ver si se pueden satisfacer las necesidades locales en términos de espacio o servicios comunitarios.

**El nuevo desarrollo debe ser neutral en carbono y sostenible a largo plazo.**

- El nuevo desarrollo debe ser neutral en carbono, contribuir a reducir las emisiones y funcionar con energía renovable, no con combustibles fósiles.

---

<sup>4</sup> American Community Survey 2014-2019, QN01 Astoria-Queensbridge (CD1 Equivalent) + QN02 Long Island City-Sunnyside-Woodside (CD2 Approximation). Population FactFinder from NYC Planning. Accessed 7 Jul 2022.

<sup>5</sup> American Community Survey 2014-2019, QN01 Astoria-Queensbridge (CD1 Equivalent) + QN02 Long Island City-Sunnyside-Woodside (CD2 Approximation). Population FactFinder from NYC Planning. Accessed 7 Jul 2022.

- Durante el huracán Ida, mi distrito sufrió algunas de las peores inundaciones y pérdidas de vidas. Los desarrollos propuestos deben presentar un plan integral para administrar y capturar aguas pluviales.
- Los desarrollos también deben presentar planes integrales para mitigar las inundaciones costeras, los desbordamientos combinados de aguas residuales y las temperaturas peligrosamente altas.
- En algunas áreas, el código de zonificación requiere que los desarrolladores construyan estacionamientos. Este requisito eleva el costo de las viviendas nuevas y crea una dependencia de los vehículos motorizados, la mala calidad del aire y la violencia causada por el tráfico. Los nuevos desarrollos deben cumplir solo con el estacionamiento mínimo requerido y explorar todas las vías para reducir los requisitos de estacionamiento.
- El nuevo desarrollo debe implementar la menor cantidad posible de superficies permeables.

**Las rezonificaciones en las zonas M deben mantener los pies cuadrados de manufactura e incluir una gran asequibilidad.**

- La ganancia para los desarrolladores que viene de la rezonificación de las áreas de manufactura a uso mixto o residencial es significativa, por lo tanto, el beneficio comunitario proporcionado también debe ser significativo.
- Los espacios de manufactura brindan empleos sólidos de clase media y deben preservarse.
- Mano de obra

## **Labor**

**Los nuevos desarrollos a gran escala deben utilizar un sindicato para laborar, que garantice una construcción de calidad, empleos locales que sustentan a familias y oportunidades de aprendizaje y capacitación para los residentes locales.**

- El Distrito 26 es el hogar de muchos miembros de sindicatos, al igual que centros de aprendizaje y capacitación. Los nuevos desarrollos deberían proporcionar puestos de trabajo a la economía local.
- Nuevos desarrollos deben utilizar mano de obra sindicalizada en cada paso de la construcción y el mantenimiento, incluida la firma de un “Projet Labor Agreement” o Acuerdo Laboral del Proyecto (PLA).
- Nuevos desarrollos deben utilizar 30% de contratistas que sean negocios y empresas de minorías y mujeres, conocidos como “MWBE”, y 30% de mano de obra local.