

Directrices de Planificación Comunitaria

Distrito 22 del Consejo

Resumen ejecutivo

Este informe de visión comunitaria proporciona una vista general de las condiciones existentes, incluyendo las tendencias de población y nuevas construcciones, y los puntos de vista y prioridades de la comunidad en el D22. Estas ideas sirven de base para las Directrices de Planificación Comunitaria del D22 propuestas, las cuales buscan orientar las construcciones futuras en consonancia con las necesidades de la comunidad.

Condiciones actuales

Esta sección ofrece una instantánea de la demografía actual del distrito, el parque de viviendas, los activos de transporte, los trabajos y las empresas para ayudar a ilustrar las experiencias actuales de los residentes del D22. Además, las tendencias generales en el uso del suelo, la zonificación y la producción de viviendas proporcionan un contexto esencial para comprender cómo ha cambiado el D22 en las últimas décadas.

Los datos demográficos provienen del *Population Factfinder* del NYC DCP, basados en datos del Censo de los Estados Unidos, y de los datos abiertos del NYC DCP y del HPD sobre vivienda. Véanse las citas en el texto completo del informe.

Población

- En comparación con la ciudad de Nueva York, el crecimiento de la población del D22 entre 2010 y 2020 estuvo impulsado por hogares más pequeños con mayores ingresos y niveles educativos.
- El distrito tiene una mayor concentración de adultos en edad de trabajar (20-44 años) y menos niños y ancianos en comparación con la ciudad en general.

- Más de un tercio de los residentes del D22 nacieron fuera de Estados Unidos, aunque la proporción de residentes de primera generación disminuyó del 44% al 36% en la última década.

Vivienda

- Casi el 80% de los hogares del D22 son inquilinos. El aumento de los alquileres y las limitadas opciones de vivienda asequible hacen que el 45% de los hogares estén agobiados por el alquiler (gastan más del 30% de sus ingresos brutos en alquiler).
- La mediana de los alquileres y el valor de la vivienda en el D22 superan el promedio de la ciudad y aumentan más rápidamente.
- En conjunto, estas tendencias resaltan la necesidad de invertir más en la conservación y creación de viviendas asequibles, sobre todo para las familias de clase media y trabajadora y los inmigrantes recientes.

Empleo y transporte

- El D22 cuenta con unos 49.600 puestos de trabajo, concentrados en la administración pública, la construcción y el cuidado de la salud.
- La mayoría de los residentes (53%) viaja al trabajo en transporte público, mientras que el 21% lo hace en auto.
- Aproximadamente la mitad de los hogares (46%) posee al menos un auto.
- Midtown Manhattan es el destino de trabajo más habitual para los residentes del D22, gracias a un buen acceso al metro, incluida la línea N, que ofrece la conexión directa más rápida con Midtown.

Uso del suelo, zonificación y construcciones futuras

Uso del suelo

- El D22 se compone predominantemente de viviendas unifamiliares y apartamentos de 3 y 4 plantas sin ascensor, con edificios de mayor altura concentrados en el centro de Astoria y en la parte suroeste del distrito.

- Los principales corredores comerciales son Steinway Street, 31st Avenue, Ditmars Boulevard, 23rd Avenue, 30th Avenue y Broadway.
- Los usos industriales y de servicios públicos se concentran en Ravenswood, a lo largo del corredor ferroviario de mercancías BQE que conduce al puente Hell Gate, y dentro de la Zona Industrial Empresarial Steinway (IBZ) al norte de 20th Avenue.

Zonificación

- Aparte de los distritos de fabricación, que no permiten la construcción de nuevas viviendas, el D22 está cubierto en gran parte por distritos de zonificación residencial que permiten baja densidad (hasta 4 pisos) y densidad media (8-14 pisos), con superposiciones comerciales que permiten la venta al por menor en planta baja en corredores clave.
- La Rezonificación de Astoria de 2010 dio forma a los actuales patrones de construcciones futuras al concentrar el crecimiento al sur de Grand Central Parkway y producir limitadas viviendas asequibles, restringiendo a la vez estrictamente las construcciones futuras en la mitad norte del barrio.
- Las áreas no incluidas en la Rezonificación de Astoria de 2010 siguen dependiendo de la zonificación obsoleta de 1961, como las zonas R5 en Ravenswood y al este de la calle Steinway, que limitan los edificios a 3 plantas y han llevado a los propietarios a buscar rezonificaciones privadas para permitir proyectos de 8-11 plantas, lo que resulta en un mosaico de construcciones futuras descoordinado.
- El área de Ravenswood, en particular, pone de manifiesto la necesidad de una planificación más proactiva y sólida guiada por la comunidad para fortalecer el crecimiento futuro y garantizar que las inversiones públicas sigan el ritmo de las construcciones futuras.

Construcciones futuras de viviendas

- Desde 2010, el D22 ha añadido más de 9.000 nuevas viviendas, la gran mayoría a precio de mercado. Las Viviendas de Inclusión Obligatoria

(*Mandatory Inclusionary Housing*, MIH), introducidas en 2016, están mapeadas solo en algunas áreas limitadas del distrito.

- Desde el 2014, solo 223 de las 7.533 nuevas viviendas construidas en el D22 son asequibles.
- Solo el 3% de las nuevas unidades construidas desde 2014 son asequibles, lo que subraya la necesidad de políticas más firmes para aumentar la asequibilidad.

Participación de la comunidad

En esta sección se resumen las opiniones recogidas en un proceso de participación dirigido por el Consejo entre mayo y septiembre de 2025 con el fin de elaborar una visión más proactiva para el distrito.

Los métodos usados para que la comunidad participe incluyeron tres jornadas de puertas abiertas, debates en grupos específicos y una encuesta a la comunidad con más de 780 respuestas.

En total, más de 950 miembros de la comunidad y partes interesadas locales participaron, proporcionando información sobre las principales preocupaciones, prioridades y desafíos experimentados por los residentes del D22.

La asequibilidad de la vivienda y los problemas de calidad de vida, incluidos el saneamiento, la seguridad y el ruido, fueron identificados por la comunidad como preocupaciones clave.

Vivienda

- Los encuestados desean seguir viviendo en el D22 y manifiestan en general un alto grado de satisfacción con la vivienda actual, aunque se enfrentan a retos relacionados con la vivienda.
- Los inquilinos denuncian el aumento de los alquileres y las dificultades para pagarlos.

- Los propietarios se enfrentan a problemas con los precios de los servicios públicos, los impuestos sobre la propiedad y el mantenimiento de la vivienda.
- Se necesitan más viviendas, sobre todo unidades de alquiler de 2 a 3 dormitorios y opciones asequibles de compra de vivienda.

Desarrollo económico y pequeñas empresas

- Muchas pequeñas empresas se enfrentan a una elevada rotación, probablemente debido a unos alquileres comerciales inasequibles y a la dificultad para acceder al financiamiento.
- Los negocios prósperos se concentran a lo largo de Ditmars Boulevard, 30th Ave, 31st Ave y Broadway.
- Los negocios en dificultades se encuentran a lo largo de Astoria Boulevard, Steinway Street, la intersección de 31st Ave y Ditmars Boulevard, y 34th Street cerca de Ravenswood Houses.
- Los encuestados desean más opciones comerciales en todo el D22.

Parques y espacios abiertos

- Casi la mitad de los encuestados afirman que los espacios públicos y los parques son inadecuados o inaccesibles.
- Aproximadamente el 50% de los viajes al parque tardan 10 minutos o menos, el 25% tardan 15 minutos y el 25% tardan 30 minutos o más.
- Las mejoras deseadas para los parques y espacios abiertos existentes incluyen baños adicionales, mercados de agricultores y más árboles.

Espacio público y transporte

- Las principales preocupaciones son la seguridad de los peatones, la falta de confiabilidad del servicio del Metro y los problemas de estacionamiento.
- Las opiniones varían sobre la ampliación de los carriles para bicicletas y las medidas de seguridad en las calles, ampliamente reconocidas por mejorar la

seguridad y la accesibilidad, al tiempo que suscitan el debate sobre los cambios en los patrones de conducción.

- Las áreas peligrosas o problemáticas incluyen las intersecciones de Astoria Boulevard, a lo largo de 31st Avenue, 21st Street y 31st Street, y en Vernon Boulevard, cerca de Socrates Sculpture Park.
- Los encuestados quieren más contenedores de basura, más árboles en las calles y carriles para bicicletas más seguros.

Resiliencia

- Las interrupciones del transporte, las carreteras dañadas, los atascos de alcantarillado y las inundaciones afectan a más del 50% de los encuestados después de fenómenos meteorológicos extremos.
- Los residentes apoyan los programas de energías renovables, las iniciativas de eficiencia energética y las infraestructuras de prevención de inundaciones

Directrices de planificación comunitaria del D22

Basándose en los comentarios de la comunidad y en un análisis de las condiciones existentes, las siguientes directrices esbozan las metas de la

política de vivienda y planificación que el Concejal Cabán priorizará trabajando con la comunidad.

Para cada tema, identificamos una meta general seguida de posibles acciones para alcanzarla.

La mejor manera de llevar a cabo cada acción potencial es a través de actores específicos. Algunas medidas requieren el liderazgo de los Concejales y la defensa de los intereses de la comunidad, otras dependen de la aplicación por parte de los organismos municipales y otras implican a promotores privados durante las fases de diseño y construcción del proyecto.

Estas directrices pretenden ser un punto de partida para apoyar la planificación comunitaria en curso en el D22.

Meta 1: Crear más viviendas asequibles

Acción 1.1: Ampliar las áreas de Viviendas de Inclusión Obligatoria (*Mandatory Inclusionary Housing*, MIH) en el Distrito 22 del Consejo.

- Aplicar las MIH de forma más amplia para exigir viviendas muy asequibles en las construcciones nuevas.
- Apoyar las opciones 1 o 3 de la MIH en áreas con apoyo comunitario para una mayor densidad, incluyendo partes de las calles 21st St., 31st St., 30th Ave., Broadway y Ravenswood.

(Puede ser implementado por el liderazgo de los Concejales, el impulso de la comunidad, las agencias municipales y los promotores privados).

Acción 1.2: Maximizar el 100% de viviendas asequibles en terrenos que son propiedad de la ciudad:

- Explorar posibles oportunidades en los estacionamientos del Departamento de Transporte de Nueva York (DOT) en la calle 33rd (cerca de la estación de metro N/W), 30th Avenue y 38th Street, y en

Steinway Street, siguiendo el ejemplo de IKOS Senior Living en Broadway y 31st Street.

- Evaluar los terrenos de la Biblioteca Pública de Queens en Astoria Boulevard y Steinway Street para la reurbanización de uso mixto con bibliotecas de última generación ampliadas y viviendas asequibles en la parte superior.

(Puede ser implementado gracias al liderazgo de los Concejales, el impulso de la comunidad y las agencias municipales).

Acción 1.3: Reforzar el apoyo a constructoras sin ánimo de lucro e impulsadas por una misión.

- Ampliar la divulgación y la asistencia a propietarios sin ánimo de lucro y con una misión específica para construir viviendas asequibles.

(Puede ser implementado por el liderazgo de los Concejales, el impulso de la comunidad, las agencias municipales y los promotores privados).

Meta 2: Priorizar la protección de las viviendas asequibles existentes y de los inquilinos

Acción 2.1: Ampliar la protección de los inquilinos y los esfuerzos de conservación.

- Continuar y profundizar las asociaciones con HPD, NYCHA Astoria Houses, organizaciones sin ánimo de lucro y proveedores de servicios legales para fortalecer la educación sobre los derechos de los inquilinos, la aplicación del código de vivienda y la preservación de las viviendas públicas y de alquiler estabilizado a través de acuerdos con HPD e iniciativas centradas en NYCHA.

(Puede ser implementado por el liderazgo de los Concejales, el impulso de la comunidad y las agencias municipales).

Acción 2.2: Impulsar la Ley de Oportunidades de Compra para la Comunidad (*Community Opportunity to Purchase Act, COPA*) para preservar la asequibilidad.

- Aprobar y poner en práctica la COPA para permitir que los fideicomisos de terrenos comunitarios y las organizaciones de vivienda sin ánimo de lucro adquieran y conserven edificios de alquiler estabilizado y otros edificios en riesgo.

(Puede ser implementado por el liderazgo de los Concejales, el impulso de la comunidad y las agencias municipales).

Acción 2.3: Centrar a los inquilinos en la planificación liderada por la comunidad.

- Garantizar que los inquilinos de las viviendas asequibles existentes, incluidos los residentes de NYCHA, reciban una divulgación específica y una inclusión significativa en todos los futuros procesos de planificación comunitaria.

(Puede ser implementado por el liderazgo de los Concejales, el impulso de la comunidad y las agencias municipales).

Meta 3: Apoyar la planificación integral liderada por la comunidad

Acción 3.1: Llevar a cabo una planificación integral en áreas con apoyo comunitario para proporcionar nuevas viviendas, mayor asequibilidad y la infraestructura necesaria para un crecimiento equitativo, especialmente en Ravenswood, Old Astoria, Hallets Point y los corredores a lo largo de 21st Street, 31st Street y Steinway Street.

- Garantizar una participación amplia e inclusiva de todas las partes interesadas, incluidos los residentes de NYCHA Astoria Houses.

(Puede ser implementado por el liderazgo de los Concejales, el impulso de la comunidad y las agencias municipales).

Meta 4: Mejorar la seguridad y sostenibilidad de las calles y el espacio público

Acción 4.1: Mejorar la seguridad en las calles y el espacio público

- Asociarse con el Departamento de Transporte (*Department of Transportation*, DOT), la Junta Comunitaria 1 de Queens y la comunidad para avanzar en proyectos de seguridad vial, árboles en las calles, plantaciones, plazas públicas y extensiones de aceras, dando prioridad a los corredores de alto índice de lesiones identificados a través de los datos del DOT y los comentarios de la comunidad, incluyendo:
 - Astoria Boulevard entre 31st Street y Steinway Street, en particular la peligrosa intersección con 31st Street.
 - 31st Avenue entre 31st Street y 21st Street.
 - En Vernon Boulevard, cerca de Socrates Sculpture Park.

(Puede ser implementado por el liderazgo de los Concejales, el impulso de la comunidad y las agencias municipales).

Meta 5: Ampliar y mejorar los parques y espacios abiertos

Acción 5.1: Invertir en los parques existentes.

- Abogar por las inversiones de capital y programas para mejorar los parques con baños, programación (como los mercados de agricultores) y la mejora de los espacios verdes para servir mejor a los residentes D22.

(Puede ser implementado por el liderazgo de los Concejales, el impulso de la comunidad y las agencias municipales).

Acción 5.2: Ampliar el acceso a nuevos parques y espacios abiertos.

- Crear nuevos parques mediante el uso creativo del suelo público y la adquisición selectiva de terrenos por parte de la ciudad, dando prioridad a las áreas situadas fuera de las zonas "*Walk to Park*". Los Parques de NY (*NYC Parks*) definen una área "*Walk To Park*" como

aquella en la que los residentes viven a más de 10 minutos a pie (aproximadamente 1/4 de milla) de un parque público o espacio abierto existente.

- Instar a *NYC Parks* a dar prioridad a *Queens CB1* para la preaprobación de la adquisición de *Walk to Park*, permitiendo compras de terrenos más rápidas y efectivas.

(Puede ser implementado por el liderazgo de los Concejales, el impulso de la comunidad y las agencias municipales).

Acción 5.3: Reforzar el diseño de espacios abiertos centrados en la comunidad.

- Animar a las constructoras a que consulten con la comunidad a la hora de diseñar los espacios públicos abiertos obligatorios, como los accesos a los muelles, y a que consideren formas creativas de proporcionar espacios públicos adicionales, como pequeñas plazas o aceras ensanchadas con plantaciones.

(Puede ser implementado por promotores privados durante las fases de diseño y construcción).

Meta 6: Ampliar la infraestructura verde y la gestión del riesgo de inundaciones

Acción 6.1: Ampliar las infraestructuras verdes para la gestión de las aguas pluviales.

- Seguir abogando por un aumento de las inversiones en jardines de lluvia, cuencas de infiltración y pavimento permeable en áreas vulnerables como Ravenswood y Halletts Point, basándose en las inversiones del plan de capital del Departamento de Protección Medioambiental.

(Puede ser implementado por el liderazgo de los Concejales, el impulso de la comunidad y las agencias municipales).

Acción 6.2: Elevar los estándares de sostenibilidad para las nuevas construcciones.

- Animar a los promotores a superar los requisitos de la Regla Uniforme de Aguas Pluviales (*Uniform Stormwater Rule*) incorporando más árboles en las calles, jardines de lluvia, superficies permeables y tejados verdes en el diseño y la construcción de nuevas urbanizaciones.

(Puede ser implementado por promotores privados durante las fases de diseño y construcción).

Acción 6.3: Abogar por edificios limpios y energéticamente eficientes.

- Exigir que las nuevas construcciones cumplan o superen las normas de la Ley Local 97 y eliminen el uso de combustibles fósiles.

(Puede ser implementado por promotores privados durante las fases de diseño y construcción).

Meta 7: Apoyar a los comercios dinámicos y diversos

Acción 7.1: Reforzar los corredores de pequeñas empresas.

- Asociarse con SBS y las partes interesadas locales, incluyendo el Steinway Street BID, para estabilizar las pequeñas empresas y reducir las vacantes de venta al por menor, dando prioridad a los corredores de alta ocupación como Astoria Boulevard al oeste de 31st Street y Steinway Street al sur de la Grand Central Parkway.

(Puede ser implementado por el liderazgo de los Concejales, el impulso de la comunidad y las agencias municipales).

Acción 7.2: Ampliar las herramientas de apoyo al pequeño comercio.

- Abogar por que el SBS amplíe el financiamiento, la asistencia técnica y el apoyo al arrendamiento comercial.
- Apoyar políticas que limiten los aumentos excesivos de los alquileres, mejoren la transparencia de los contratos de arrendamiento y refuercen las protecciones de renovación.

(Puede ser implementado por el liderazgo de los Concejales y el impulso de la comunidad).

Acción 7.3: Apoyar el diseño de comercios que favorezcan a las pequeñas empresas.

- Animar a los promotores inmobiliarios a crear espacios comerciales que den cabida a pequeñas empresas con bajos costos iniciales y a colaborar con las partes interesadas de la comunidad para identificar inquilinos locales.

(Puede ser implementado por promotores privados durante las fases de diseño y construcción).

Acción 7.4: Apoyar a las empresas que son de propiedad de sus trabajadores.

- Ampliar la asistencia técnica, el financiamiento y las oportunidades de espacio para las cooperativas de trabajo asociado y las empresas que son propiedad de sus empleados, en colaboración con SBS y proveedores sin ánimo de lucro.

(Puede ser implementado por el liderazgo de los Concejales, el impulso de la comunidad y las agencias municipales).

Meta 8: Apoyar los buenos empleos y las infraestructuras verdes en las zonas industriales

Acción 8.1: Apoyar y retener a las empresas industriales en el D22.

- Colaborar con la Corporación de Desarrollo Económico de la Ciudad de Nueva York y la Agencia de Desarrollo industrial de la Ciudad de Nueva

York para modernizar los programas de incentivos y apoyar a las empresas industriales que deseen permanecer en el D22, en consonancia con el Plan industrial del Departamento de Planificación Urbana.

(Puede ser implementado por el liderazgo de los Concejales, el impulso de la comunidad y las agencias municipales).

Acción 8.2: Invertir en infraestructuras de apoyo a las empresas industriales.

- Mejorar las carreteras para gestionar el tráfico de camiones y ampliar las opciones de tránsito seguro para los trabajadores, incluidos carriles para bicicletas y autobuses.

(Puede ser implementado por las agencias municipales).

Acción 8.3: Mantener las empresas industriales.

- Mantener el financiamiento y el apoyo a los socios industriales sin ánimo de lucro que prestan servicios específicos y promueven un crecimiento equitativo.

(Puede ser implementado por el liderazgo de los Concejales, el impulso de la comunidad y las agencias municipales).

Acción 8.4: Reforzar la resistencia a las inundaciones en las áreas industriales.

- Modernizar los sistemas de alcantarillado y pluviales y ampliar las infraestructuras verdes, como pavimentos permeables, zanjas verdes y jardines de lluvia, para reducir el riesgo de inundaciones.

(Puede ser implementado por las agencias municipales).

Acción 8.5: Avanzar en la transición hacia energías limpias.

- Apoyar la conversión de instalaciones de combustibles fósiles, como la central eléctrica de Astoria, a energías renovables.

(Puede ser implementado por el liderazgo de los Concejales y el impulso de la comunidad).

Meta 9: Aprovechar todas las oportunidades para añadir los servicios e instalaciones comunitarios necesarios.

Acción 9.1: Ampliar las instalaciones comunitarias en las nuevas construcciones.

- Fomentar la inclusión de espacios comunitarios, como centros recreativos y comunitarios, guarderías y centros de atención primaria, en los nuevos desarrollos públicos y privados de uso mixto.

(Puede ser implementado por el liderazgo de los Concejales, el impulso de la comunidad, las agencias municipales y los promotores privados).

Acción 9.2: Aumentar el acceso a las tiendas de comestibles

- Promover nuevas tiendas de comestibles en proyectos de uso mixto a través del programa FRESH.
- Apoyar más mercados de agricultores y explorar proyectos piloto de tiendas de comestibles de propiedad municipal en el D22.

(Puede ser implementado por el liderazgo de los Concejales, el impulso de la comunidad y los promotores privados).

Acción 9.3: Reforzar la capacidad de la sanidad pública.

- Apoyar la ampliación de los centros sanitarios públicos, incluidos los Gotham Health Centers (gestionados por NYC Health + Hospitals), para satisfacer las necesidades de atención primaria de D22.

(Puede ser implementado por el liderazgo de los Concejales, el impulso de la comunidad y las agencias municipales).

Acción 9.4: Apoyar las artes y el espacio industrial ligero.

- Considerar la zonificación y los incentivos financieros para estudios de arte y espacios industriales o artísticos ligeros en los nuevos desarrollos, siguiendo el modelo de la política Gowanus Mix.

(Puede ser implementado por el liderazgo de los Concejales, el impulso de la comunidad y las agencias municipales).