

Plan de Industria e Innovación del Norte de Brooklyn

The City of New York
Bill de Blasio, Mayor

Department of City Planning
Marisa Lago, Director
November 2018

www.nyc.gov/northbrooklyn

NYC
PLANNING



Resumen ejecutivo

El Plan de Industria e Innovación del Norte de Brooklyn (Plan del Norte de Brooklyn), anunciado como parte del Plan de Acción Industrial del Alcalde Bill de Blasio y en apoyo al plan de empleos de New York Works, identifica estrategias para alinear mejor la política sobre el uso de suelos locales en la Zona Empresarial Industrial (Industrial Business Zone, IBZ) del Norte de Brooklyn con las necesidades de las empresas de hoy, respaldado las políticas de la ciudad en pro de la economía diversa y equitativa del siglo 21.

Basado en el estudio más completo de un área industrial que haya realizado en décadas el Departamento de Planificación Urbana (Department of City Planning, DCP) de la ciudad de Nueva York, el Plan del Norte de Brooklyn abarca la estructuración de un marco para el uso de suelo que propone aumentar el espacio para empleos y actividad económica al apoyar empresas esenciales en un núcleo industrial, que constituye dos tercios del Área de Estudio del Plan del Norte de Brooklyn, así como aumenta la densidad de trabajo en áreas accesibles para el tránsito, adyacentes a las urbanizaciones.

El Plan del Norte de Brooklyn se originó en el Plan de Acción Industrial de 10 puntos, publicado en 2015, que planteó actualizar la política sobre el uso de suelo y generar \$115 millones en inversiones en la ciudad para que las industrias y fábricas tengan espacio para evolucionar y crecer. Igualmente, la ciudad se comprometió a invertir recursos significativos en capacitación que permita a los trabajadores acceder a empleos industriales de calidad.

El Plan de Acción Industrial propuso actualizar la política sobre el uso de suelo de varias maneras: (1) fortalecer las Áreas Industriales Centrales, (2)

crear nuevos modelos para espacios de trabajo flexibles y distritos de innovación, y (3) limitar los nuevos hoteles y el almacenamiento personal en las Áreas Industriales Centrales.

En relación con el primer y el segundo objetivo, la ciudad ejecutó el Plan del Norte de Brooklyn con el fin de realizar un estudio detallado de las necesidades empresariales y desarrollar herramientas de políticas para las áreas industriales centrales y distritos mixtos industriales y de oficinas. Con respecto a la tercera iniciativa, el Concejo Municipal aprobó en diciembre de 2017 las limitaciones relativas al almacenamiento personal en la IBZ, las limitaciones de los hoteles en los distritos M1 (áreas zonificadas para usos industriales ligeros) están siendo revisadas públicamente al momento de la publicación de este informe.

El Plan del Norte de Brooklyn también respalda el plan de empleos New York Works, publicado en 2017, que planteó iniciativas para combatir la inequidad, expandir la generación de empleos de clase media y adaptar la economía a los continuos cambios de la tecnología. Se comprometió a apoyar el crecimiento tanto en los sectores emergentes como en los establecidos, incluyendo la tecnología y la ciberseguridad, las ciencias naturales y cuidado de la salud, la industria y fabricación, y las actividades creativas. El Plan del Norte de Brooklyn apoya los objetivos de New York Works de generar empleos bien remunerados en estos sectores, así como promover la creación de un nuevo espacio de trabajo que satisfaga las necesidades de la economía de la ciudad.

El Plan del Norte de Brooklyn, el Plan de Acción Industrial y New York Works presentan estrategias para aprovechar la economía diversificada y en franco crecimiento en toda la ciudad a fin de crear mejores oportunidades económicas para los neoyorquinos. La economía de la ciudad es más grande que nunca, tras haber ganado 660,000 empleos entre 2010 y 2017, con crecimiento en casi todos los sectores. Mientras que la ciudad sigue siendo un centro financiero mundial, otros sectores, como la atención sanitaria, la educación, la tecnología y los medios, están contribuyen cada vez más a la economía local.

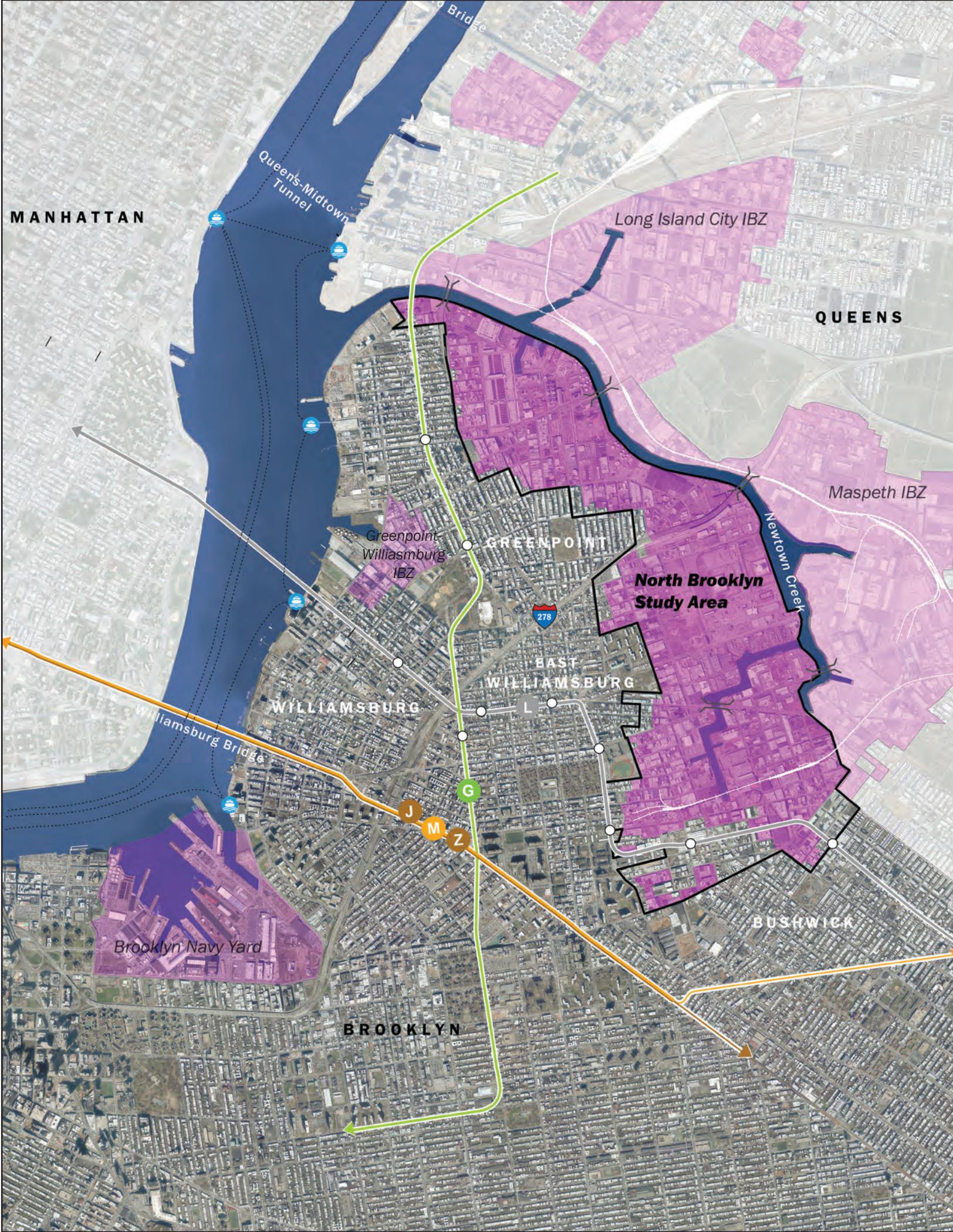
También están surgiendo nuevos patrones geográficos de empleo, como negocios de oficina, particularmente en campos como tecnología, publicidad, medios e información (technology, advertising, media, information, TAMI), que se están mudando hacia espacios más asequibles, fuera de los distritos comerciales establecidos en Manhattan, cerca de su fuerza laboral asentada en Brooklyn y Queens. Esto está ocurriendo en muchos distritos M (áreas zonificadas como industriales así como usos comerciales) cercanos al tránsito en vecindarios como Gowanus, DUMBO, Long Island City, Greenpoint-Williamsburg y el área de estudio.

Al mismo tiempo, algunos sectores industriales tradicionales, como la venta al por mayor, el transporte, la construcción y la gestión de desechos, también están creciendo, aunque a un ritmo más lento. Además, después de un declive drástico durante décadas, el empleo en la industria manufacturera se ha estabilizado.

Estas tendencias están contribuyendo a la creciente demanda de espacio en las áreas industriales de la ciudad de Nueva York, tanto de empresas industriales como no industriales. Sin embargo, los distritos de zonificación industriales han cambiado poco desde que se pusieron en marcha en 1961; y los reglamentos vigentes de aprovechamiento, lotes y estacionamiento a menudo obstaculizan la expansión del espacio existente o la creación de nuevos espacios.

La ciudad debe reconsiderar la zonificación de fabricación para alinearla mejor con las necesidades de las empresas de hoy. La política sobre uso de suelo debería identificar las áreas para la contención de sectores de la industria pesada, con fuerte tránsito de camiones, que prestan servicios esenciales a una población creciente en la ciudad de Nueva York, incluyendo una cantidad importante de empleos. También debería identificar áreas industriales accesibles al tránsito donde la zonificación pueda ser modificada para fomentar la creación de espacios de oficina para los sectores de rápido crecimiento.

El Plan del Norte de Brooklyn identifica los cambios en la zonificación de manufactura para lograr estos objetivos en el Área de Estudio. Basándose en los resultados del plan, DCP ha empezado a analizar posibles modificaciones estacionamiento, regulaciones de uso y volumen edificado que pueden aplicarse en otros lugares comerciales e industriales de la ciudad.



MANHATTAN

Queens-Midtown Tunnel

Long Island City IBZ

QUEENS

Maspeth IBZ

Greenpoint-Williamsburg IBZ

GREENPOINT

North Brooklyn Study Area

Newtown Creek

EAST WILLIAMSBURG

Williamsburg Bridge

WILLIAMSBURG

L

Brooklyn Navy Yard

BUSHWICK

BROOKLYN

J

M

Z

G

278

¿Por qué estudiar el Norte de Brooklyn?

El Área de Estudio es el tercer centro industrial más grande de la ciudad por empleo, con 19,500 empleos desde el 2016, el 77% de ellos industriales, y abarca 1,066 acres en los vecindarios de Greenpoint, East Williamsburg y Bushwick, adyacente a Newtown Creek y Queens. El Área de Estudio consiste en la IBZ del Norte de Brooklyn, así como también las cuadras contiguas de zonas de manufactura.

El frente marítimo de Newtown Creek ha sido un eje importante de la industria a gran escala desde principios de 1800 cuando industrias como la construcción naval, el kerosén y las refinerías de petróleo fueron atraídas tanto por el acceso estratégico a las vías navegables como por su ubicación en el centro geográfico de la ciudad de Nueva York. Algunas partes del Área de Estudio más alejadas de Newtown Creek también tienen una larga historia como áreas eclécticas de uso mixto; inicialmente se desarrollaron con usos residenciales e industriales, adyacentes a las urbanizaciones de Greenpoint, Williamsburg y Bushwick, donde se formaron verdaderos vecindarios a distancia caminable de los lugares de trabajo.

Después de un largo declive en la generación de empleos en industrias y fábricas desde mediados del siglo 20 que fue paralelo a las tendencias

de toda la ciudad, el Área de Estudio ha visto un crecimiento laboral por primera vez en décadas, impulsado por la diversificación de empleos y el crecimiento en sectores industriales y no industriales.

Mientras que entre 2000 y 2010, el área de estudio perdió 1,570 puestos de trabajo, ganó 2,270 entre 2010 y 2016, y más de un tercio de los nuevos puestos de trabajo en los sectores de oficinas, comercio minorista, artes y entretenimiento. (Los datos disponibles pueden subestimar los trabajos de oficina, ya que no captan los trabajadores autónomos ni los contratistas, y es menos probable que capten las empresas basadas en espacios de trabajo cooperativos).

A lo largo del paseo marítimo de Newtown Creek, grandes lotes y cuadras apoyan un eje activo de actividades industriales. Esto incluye no solo la manufactura, sino también servicios industriales esenciales que mantienen la ciudad en funcionamiento: los mayoristas que entregan alimentos a los restaurantes y supermercados de Nueva York; los depósitos que surten de combustible a los residentes; empresas de reciclaje que transportan y procesan desechos; las empresas de suministros para la construcción que ayudan a construir grandes proyectos, como Hudson Yards y Second Avenue Subway, y una planta de tratamiento de aguas

CRECIMIENTO LABORAL:

(2010-2016)

INDUSTRIALES

+1,200 empleos (+9%)

+823 negocios (+7%)

NO INDUSTRIALES

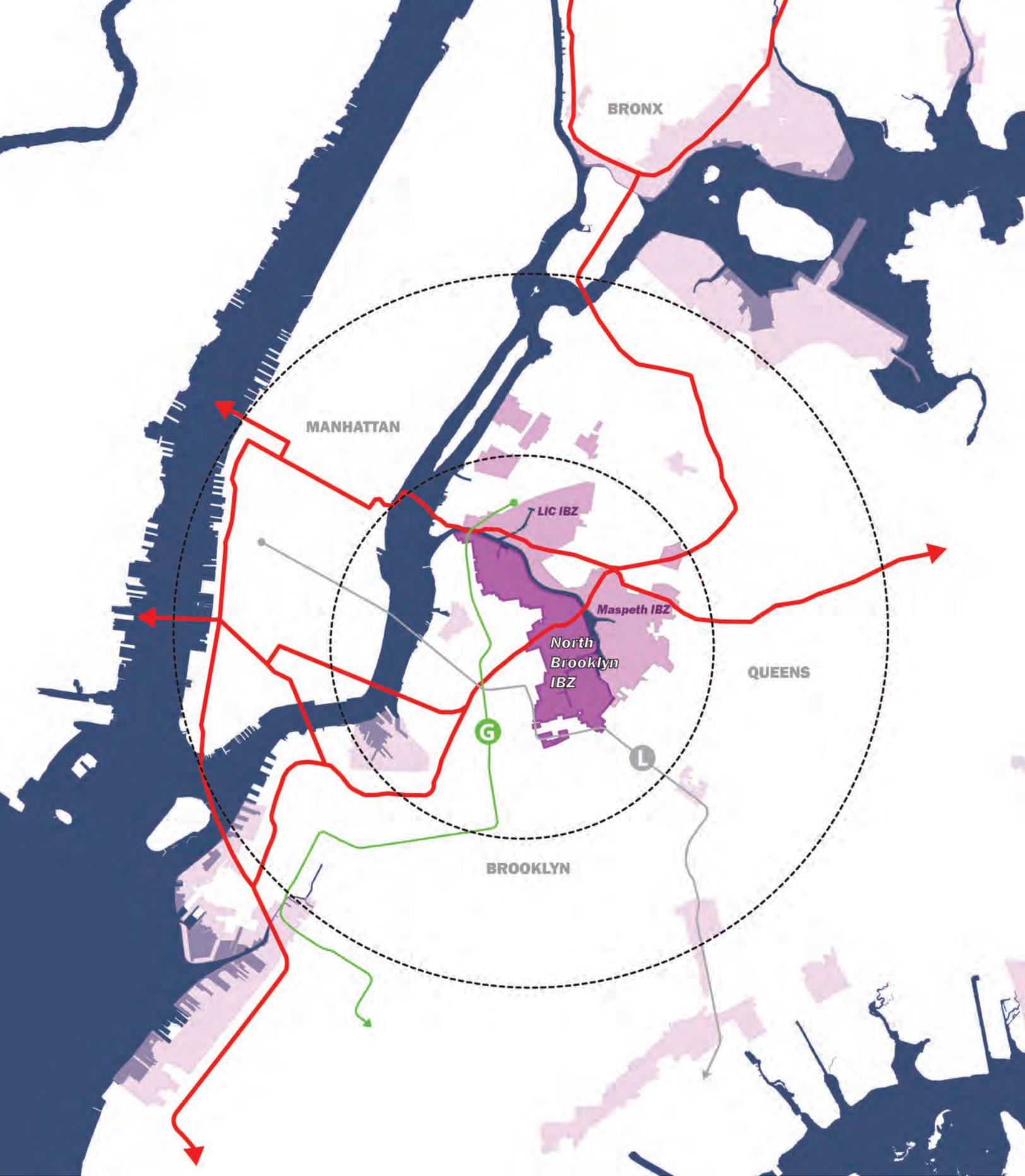
+530 empleos (+42%)

+352 negocios (+156%)

residuales que atiende a más de un millón de personas.

Ubicado en el centro geográfico de la ciudad, el Área de Estudio ofrece una ventaja única para las empresas que buscan el acceso a clientes y proveedores en Brooklyn, Queens y Manhattan. Las IBZ de North Brooklyn, Long Island City y Maspeth agrupadas alrededor de Newtown Creek contenían el 41% de los empleos en toda la ciudad en 2014, mientras que constituían apenas el 14% del área total de las IBZ.

El crecimiento en empleos no industriales se ha concentrado en las



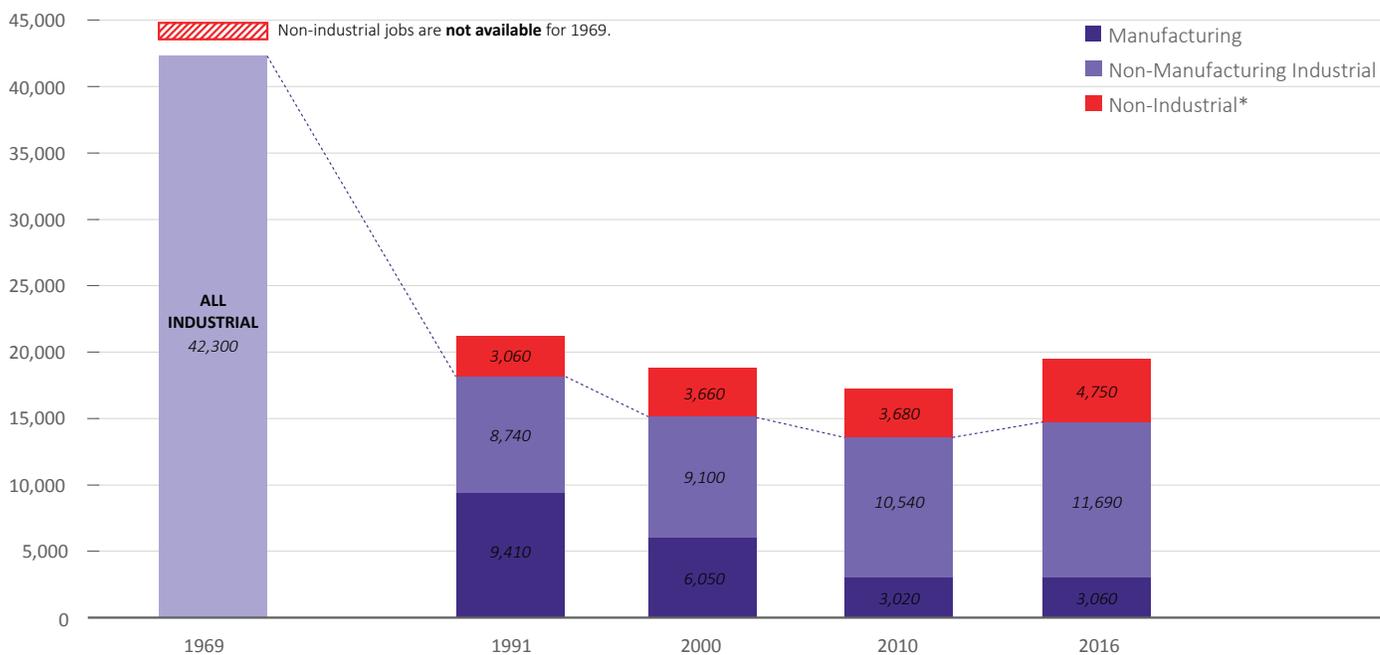
áreas cercanas a las urbanizaciones establecidas y en la línea L del metro. En esa zona hay un vecindario vibrante y rápidamente cambiante con un inventario de edificios históricos industriales con amplios espacios, generalmente de tres a cinco pisos con grandes plantas fácilmente divisibles, amplios ventanales y techos altos, que se han reformulado para una mezcla diversa de atelier de artistas, fabricación ligera artesanal, estudios de cine y fotografía, publicidad, medios y tecnología.² Estas partes del Área de Estudio también

contienen restaurantes y lugares de entretenimiento, galerías de arte, y otras actividades industriales.

Sin embargo, el desarrollo en ambas áreas se ha vuelto cada vez más aleatorio, lo que lleva a una mayor competencia por tierras y conflictos entre los diferentes tipos de uso de suelo. Además, el crecimiento ha llevado a crecientes presiones en el transporte local y otra infraestructura. Las actualizaciones en zonificación pueden ayudar a canalizar y facilitar el crecimiento de trabajos industriales y no industriales en diferentes partes

del Área de Estudio, mientras que las mejoras clave de infraestructura respaldarían más el crecimiento.

EMPLEO PRIVADO EN EL NORTE DE BROOKLYN, 1969-2016



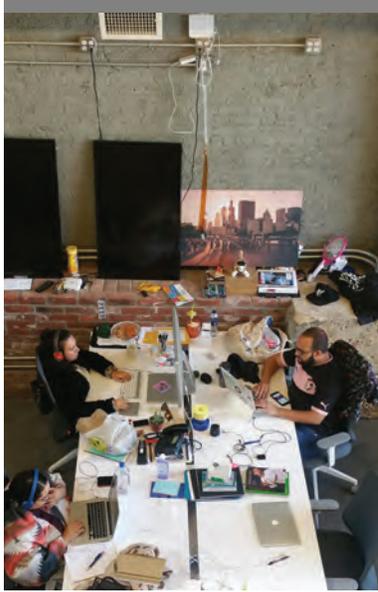
Los datos de empleos "no industriales" no están disponibles para 1969. Los datos de "todos los industriales" de 1969 incluyen construcción, fabricación, transporte y comercio al por mayor.

Fuente: NYS Department of Labor. QCEW, 2000, 2010, 2016 (3Q), ES-202, 1991 (3Q); NYC Department of City Planning. "Planning for Jobs." 1971. "Citywide Industry Study." 1993. El Norte de Brooklyn definido como zonas M a lo largo de Newtown Creek, aproximadamente la misma geografía que el Área de Estudio.

USOS TÍPICOS DEL NORTE DE BROOKLYN



INSTALACIONES CRUCIALES DE LA CIUDAD
Newtown Creek Waste Water Treatment Plant



EMPRESAS DE TECNOLOGÍA/MEDIOS
Remezcla



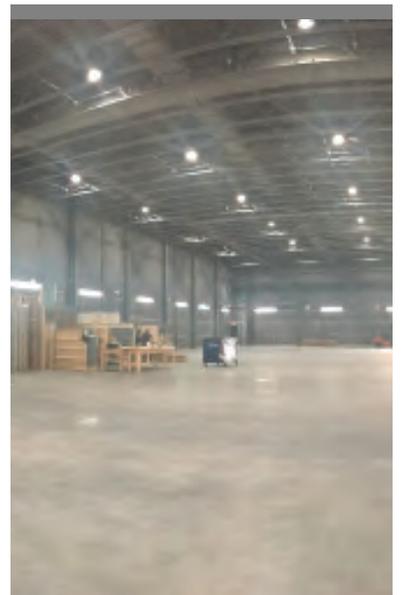
MANUFACTUREROS
Sightline Fabricators



RESTAURANTES
Roberta's



DISTRIBUCIÓN
Frito Lay distribution facility



CINE/PRODUCCIÓN
Broadway Stages

El Plan del Norte de Brooklyn

El Plan del Norte de Brooklyn es uno de los estudios de área industrial más profundos que el DCP ha realizado en décadas. Iniciado a fines de 2015, se basó en el aporte sustancial de las partes interesadas locales, incluidas las empresas locales, los trabajadores, los residentes y las organizaciones comunitarias, así como en un análisis detallado de las condiciones económicas, del uso de suelo y de infraestructura. El Plan del Norte de Brooklyn tiene como objetivo:

- Crear un mejor entorno empresarial para todos mediante la preservación y el crecimiento de empleos industriales, así como otros trabajos compatibles en el campo emergente de TAMI y otros sectores de oficinas.
- Crear una estrategia equilibrada que canalice a las empresas hacia diferentes subáreas donde puedan prosperar, y reduzca la competencia por el espacio y los eventuales conflictos entre empresas industriales y no industriales.
- Mejorar la calidad de vida de los trabajadores y residentes dentro del Área de Estudio y en sus cercanías, y conectar a los trabajadores con una variedad de competencias con trabajos de calidad.
- Identificar mejoras en el transporte y la infraestructura para apoyar el crecimiento de la actividad económica.

Para maximizar la disponibilidad de lugares para el desarrollo industrial y comercial y limitar los conflictos de uso de suelos, el Plan del Norte de Brooklyn no plantea permitir el desarrollo de nuevas viviendas en el Área de Estudio, aparte de manzanas limitadas en la periferia con usos predominantemente residenciales en la actualidad.

El Plan del Norte de Brooklyn se basó en una cantidad sustancial de participación comunitario.

Esto incluyó: tres jornadas de puertas abiertas con más de 150 asistentes; mesas redondas de partes interesadas y entrevistas personales que abarcaron a 50 empresas, así como múltiples reuniones pequeñas y presentaciones con defensores locales y grupos comunitarios.



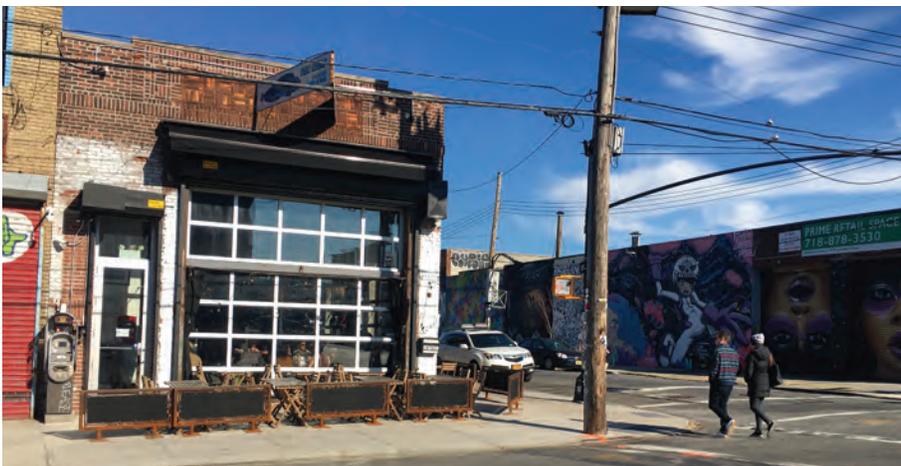
Signs & Decals (fabricación de letreros personalizados)

Recomendaciones

Las recomendaciones del Plan del Norte de Brooklyn se dividen en cuatro categorías:

- Un marco de uso de suelo para el Norte de Brooklyn: una visión para el futuro del Área de Estudio con una estrategia equilibrada de cara a los cambios en el uso de suelo con ánimo de fomentar la creación, expansión o retención de espacio de trabajo para empresas industriales y negocios de oficina, que incluye áreas para la retención de empresas de la industria pesada, con fuerte tránsito de camiones, y un distrito accesible para el tránsito, con miras al crecimiento laboral en diversos sectores.
- Herramientas de zonificación que reflejan las necesidades de las empresas modernas y garantizan la creación de espacios de trabajo para albergar el crecimiento laboral en el Área de Estudio.
- Recomendaciones de transporte y otras infraestructuras para atender a empresas, trabajadores y residentes.
- Identificación de oportunidades para aprovechar las estrategias de desarrollo de fuerza laboral existentes y nuevas para conectar a los residentes locales y otros neoyorquinos con trabajos de calidad en una variedad de sectores.

Las recomendaciones de políticas sobre el uso de suelo del Plan del Norte de Brooklyn están destinadas a proporcionar una guía para las acciones futuras sobre el uso de suelo. La Ciudad desarrollará una nueva zonificación, basado en análisis adicional y en con la participación de las partes interesadas sobre los detalles de una propuesta de rezonificación, incluidos los límites. También estará sujeto a una revisión ambiental y pública completa.



Restaurants

Marco de uso de suelo para el Norte de Brooklyn

El marco de uso de suelo del Norte de Brooklyn identifica subáreas. Las recomendaciones para el desarrollo futuro de cada subárea se conciben como piezas de una estrategia general equilibrada.

.....

Núcleo Industrial

Eje central para industrias esenciales que generan empleos y mantienen la ciudad de Nueva York en funcionamiento.

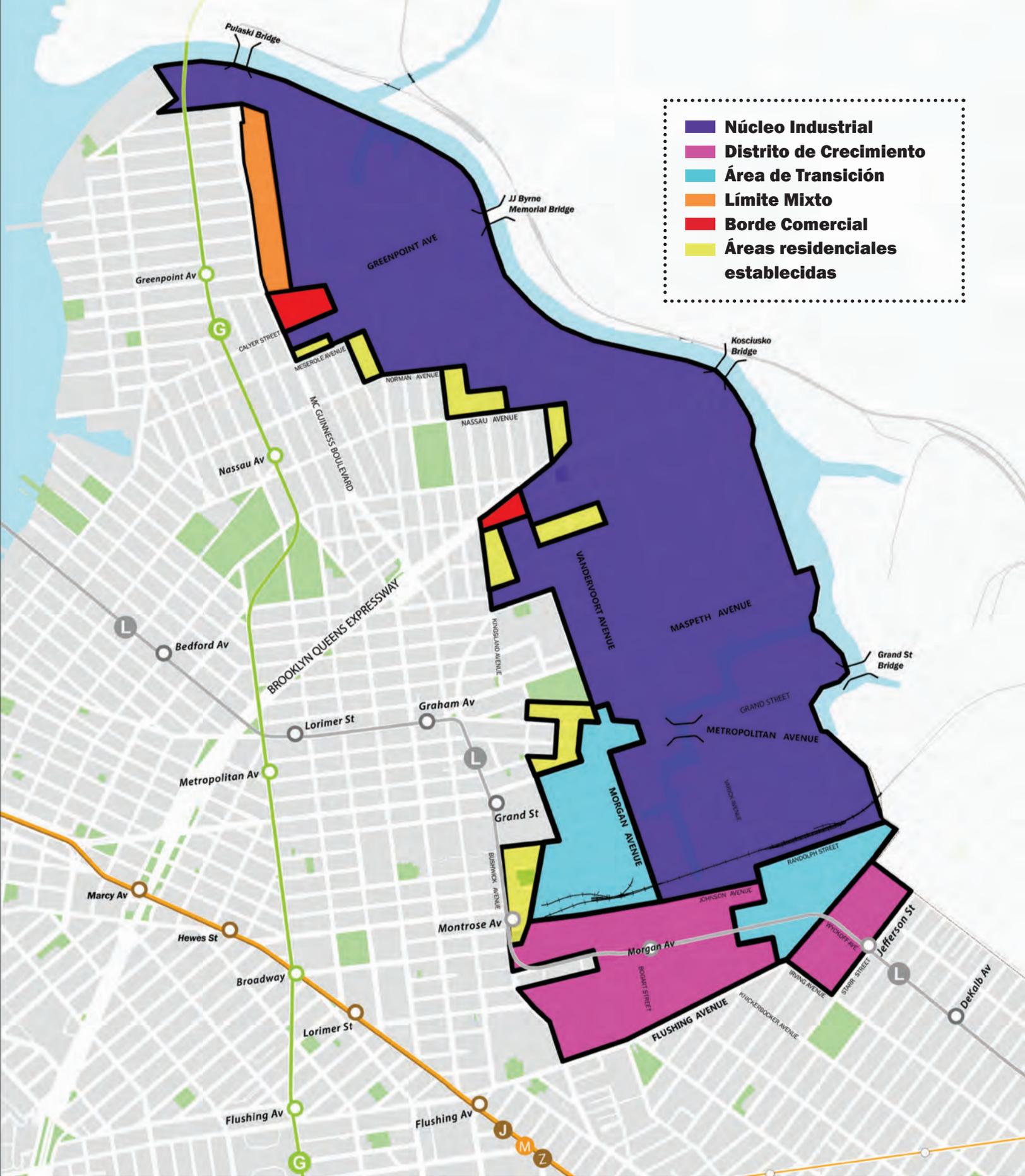
El Núcleo Industrial del Norte de Brooklyn, que representa más de dos tercios del Área de Estudio, se encuentra a lo largo de Newtown Creek, lejos de las urbanizaciones. El Núcleo Industrial desempeña un importante rol económico en la ciudad y contienen ejes para empresas de la industria pesada, con fuerte tránsito de camiones, que brindan servicios esenciales, como venta al por mayor, reciclaje, almacenamiento de materiales de construcción, actividades industriales abiertas y servicios públicos. El Núcleo Industrial también tienen ventajas estratégicas clave, como el acceso a rutas de camiones, modos de carga alternativos y otros medios de transporte. Además, cuentan con grandes lotes para la ubicación de industrias que ocupan grandes terrenos, con fuerte tránsito de camiones y que están distantes de las áreas residenciales.



Meta: Conservar el Núcleo Industrial como un eje para industrias esenciales, equilibrado por el crecimiento en diversos distritos en el Distrito de Crecimiento.

Principales Recomendaciones de Uso de Suelo:

- Implementar limitaciones apropiadas de uso específico en determinados usos no industriales, permitidos en la actualidad, incluyendo los usos de entretenimiento;
- Incrementar la relación del área-suelo industrial (Floor Area Ratio, FAR) al menos 2.0 en toda la subárea permitiendo así edificios industriales de varios niveles;
- Redimensionar los requisitos de estacionamiento y carga para alinearse con las necesidades de los negocios y remover los obstáculos para la creación de espacios industriales



Distrito de Crecimiento

Un distrito dinámico, accesible al transporte público, para trabajos creativos y de tecnología del futuro.

El Distrito de Crecimiento es el la subarea con accesible al transporte público con gran concentración de edificios industriales de varios niveles. Este distrito estudios de artistas, restaurantes, bares, galerías, espacios de representación, TAMI y otros negocios de oficina, espacios de trabajo cooperativo y manufactura liviana, y otras industrias Si bien la zonificación no permite el desarrollo residencial nuevo, la subárea también contiene usos residenciales limitados en forma de reacondicionamiento tanto de las típicas casas adosadas como de los históricos edificios industriales de amplios espacios.



Meta: El crecimiento de un ecosistema de empleos creativos y basados en la tecnología en los sectores de la industria y de oficina, equilibrado por el refuerzo del Área Industrial Central para usos industriales esenciales.

Principales Recomendaciones de Uso de Suelo:

- Mayor densidad para usos comerciales e industriales;
- Reducir los requisitos de estacionamiento reflejando el excelente acceso al tránsito del área;
- Crear lineamientos de zonificación que resulten en edificaciones tipo loft;
- Redimensionar los requisitos de carga para alinearse con las necesidades de los negocios y facilitar el desarrollo.

Área de Transición

Área mixta de usos industriales y no industriales como intermedio entre las subáreas.

Separando el Núcleo industrial y otras subáreas y urbanizaciones, el Área de Transición es predominantemente industrial con algunos usos comerciales y artísticos. Se caracteriza principalmente por edificios de baja escala, pero tiene un pequeño número de diversos edificios loft de varios pisos. Si bien es más accesible para el tránsito que el Núcleo industrial, en general está menos cerca del metro que el Distrito de Crecimiento.



Meta: Apoyar el continuo crecimiento de una mezcla de usos industriales y comerciales, mientras se canaliza un desarrollo comercial sustancial al Distrito de Crecimiento.

Principales Recomendaciones de Uso de Suelo:

- Aumento moderado de los usos comerciales e industriales y crear nuevos mecanismos e incentivos para espacios industriales;
- Crear lineamientos de zonificación que resulten en edificaciones tipo loft;
- Reducir los requerimientos de estacionamiento para reflejar el acceso moderado al transporte público;
- Redimensionar los requisitos de carga para alinearse con las necesidades de los negocios y facilitar el desarrollo

Áreas estables

Pequeñas áreas periféricas donde no se recomienda ningún cambio en el aprovechamiento de los terrenos.

Las áreas estables son partes del Área de Estudio donde los cambios sustanciales a la zonificación no se consideran avances en los objetivos de crecimiento laboral del Plan del Norte de Brooklyn, y en general no se recomiendan.



Límite mixto: Una mezcla duradera de usos residenciales e industriales sin uso predominante. No se recomienda cambio de zonificación.

Borde comercial: Determinadas propiedades comerciales activas, adyacentes a urbanizaciones, fuera del Área de Estudio. No se recomienda cambio de zonificación.

Áreas residenciales establecidas: periferias, áreas predominantemente residenciales zonificadas actualmente para la manufactura, pero que se asemejan por su naturaleza a las urbanizaciones adyacentes. Nueva zonificación residencial es apropiada para que coincida con estas condiciones existentes. No se recomienda cambio de zonificación.

Otras recomendaciones

Transporte e infraestructura

- Implementar proyectos pilotos de transporte para avanzar en la planificación innovadora para áreas industriales en toda la ciudad, incluidas nuevas soluciones de diseño de vías urbanas para carga de mercancía, mejores señalizaciones en las rutas de camiones, incentivos comerciales para el uso de camiones limpios y reconstrucción de carreteras con materiales más duraderos.
- Priorizar proyectos de capital de alto impacto, incluido el reemplazo del puente Grand Street Bridge.
- Invertir en el estado de reparación y mejoras operacionales de la infraestructura de transporte, incluida la mejora de la seguridad de los peatones en función del aumento en la actividad peatonal en algunas áreas, crear infraestructura adicional para bicicletas, repintar el rayado y repavimentar las carreteras.
- Mejorar los espacios de ámbito público y crear una infraestructura ecológica, como jardines de lluvia y biofiltración.
- Expandir el acceso de banda ancha.

Desarrollo de la fuerza laboral

- Desarrollar una estrategia más amplia de Newtown Creek Valley que se conecte con las IBZ de Long Island City y Maspeth
- Conectar a los trabajadores con sectores creativos y tecnológicos de rápido crecimiento.
- Reforzar y coordinar programas y organizaciones existentes.
- Conectar con las escuelas locales para preparar a los jóvenes en una carrera profesional sólida.