

## ¿QUÉ HACE EL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA?

El Departamento de Planificación Urbana es la agencia de planificación y de uso del suelo de la ciudad de Nueva York. Nuestro papel en el gobierno de la ciudad es trabajar estrechamente con las comunidades, las partes interesadas locales y los funcionarios electos para crear una visión a largo plazo que ayude a influir y dar forma al futuro de nuestros vecindarios y nuestra ciudad.

### ¿Qué es la planificación de vecindario?

La planificación de vecindario es un proceso para que las comunidades tengan la oportunidad de participar en una conversación con las agencias de la ciudad con la finalidad de identificar activos, desafíos y oportunidades y crear una guía integral para conservar y crecer juntos. A menudo, los procesos de estudio de vecindario tienen como objetivo dirigir la inversión y las políticas públicas y privadas, guiar el crecimiento y el desarrollo, y proteger y mejorar las comunidades.

El DCP implementa un enfoque de planificación de vecindario como parte del plan de vivienda de Nueva York del alcalde Bill de Blasio en un intento de fomentar vecindarios que sean diversos, habitables y que cuenten con acceso a viviendas asequibles, empleos, parques, transporte y servicios de apoyo.

### ¿Qué tipo de conversaciones tenemos en el proceso de la planificación de vecindario?

Las comunidades locales y las partes interesadas se reúnen con las agencias de la ciudad y los funcionarios electos para discutir temas como:



La preservación y creación de viviendas de calidad para todos



Conectar el vecindario con toda la ciudad



La protección y mejora de las comunidades y su carácter



Mejora de las calles, aceras, áreas públicas y parques



La ayuda para crear empleos y negocios



Mejora de los servicios para los residentes de la comunidad



La creación de comunidades más saludables



La preparación para una tormenta y una ciudad resiliente al cambio climático



Y mucho más

### ¿Qué herramientas hay en la caja de herramientas de DCP?

**Planificación de vecindario** - planificación integral a largo plazo en las comunidades.

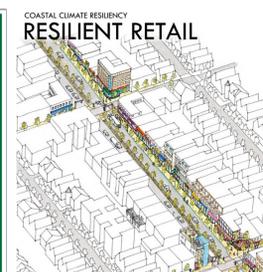
**Políticas de zonificación y uso del suelo** - la zonificación regula los usos, tamaños y formas de la construcción y de las comodidades necesarias. Algunas herramientas en la zonificación incluyen:

- **Vivienda Inclusiva Obligatoria (Mandatory Inclusionary Housing, MIH)** - a través de la zonificación, se establece un requisito para construir viviendas asequibles de manera permanente cuando las futuras acciones de la Comisión de Planificación de la Ciudad fomentan un número sustancial de viviendas nuevas.
- **Distritos especiales** - las regulaciones para los distritos con fines especiales se diseñan con la finalidad de complementar y modificar la zonificación subyacente a fin de responder a distintivos vecindarios con problemas y metas particulares.
- **Acceso al paseo marítimo** - la zonificación puede requerir una zona de acceso público al paseo marítimo (waterfront public access area, WPAA) en algunos terrenos del paseo marítimo. Esta parte del terreno de la zonificación del paseo marítimo tendrá que proporcionar un espacio abierto accesible al público hacia y a lo largo de la costa. Se requiere que todas las WPAA se mejoren con paisajismo y árboles, asientos y otros servicios.
- **Ampliación de tiendas de comestibles para apoyar la salud** - el Programa FRESH ofrece incentivos de zonificación y beneficios financieros en las comunidades con escasez de opciones de alimentos frescos.

**Principios de diseño urbano** - los principios ofrecen una base para comprender el carácter del vecindario y aplicar un conjunto de ideales básicos a los que aspirar en el proceso de planificación y desarrollo del uso del suelo.

**Resiliencia y sostenibilidad** - planificación de la vitalidad a largo plazo de las comunidades afectadas por el huracán Sandy y otras áreas en riesgo de inundaciones costeras

**Intercambio de datos** - el DCP proporciona datos e información públicos sobre demografía, vivienda, desarrollo económico, resiliencia y sostenibilidad, y más.



### ¿LO SABIAS?

El DCP es responsable de redactar la Resolución de Zonificación de la ciudad.

El Departamento de Edificios (DOB) es responsable de aplicar la Resolución de Zonificación.

Email: [SouthernBLVD@planning.nyc.gov](mailto:SouthernBLVD@planning.nyc.gov)  
Call: (718) 220-8500  
Website: [nyc.gov/southern](http://nyc.gov/southern)

Trabajo previo de planificación en el Bronx incluye:



Plan del vecindario de Jerome Avenue



Comunidades sostenibles de Metro-North



El estudio de la autopista Sheridan



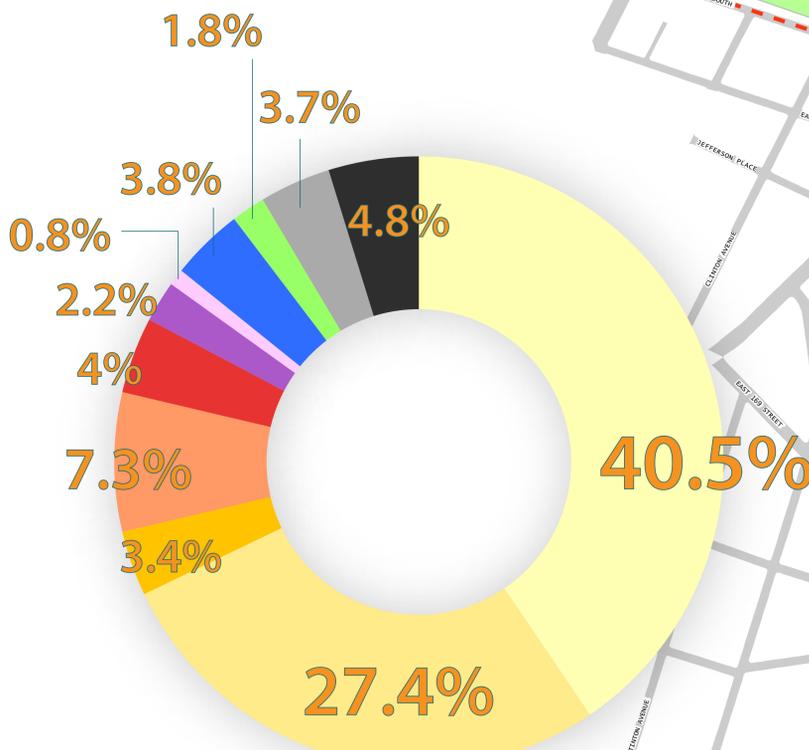
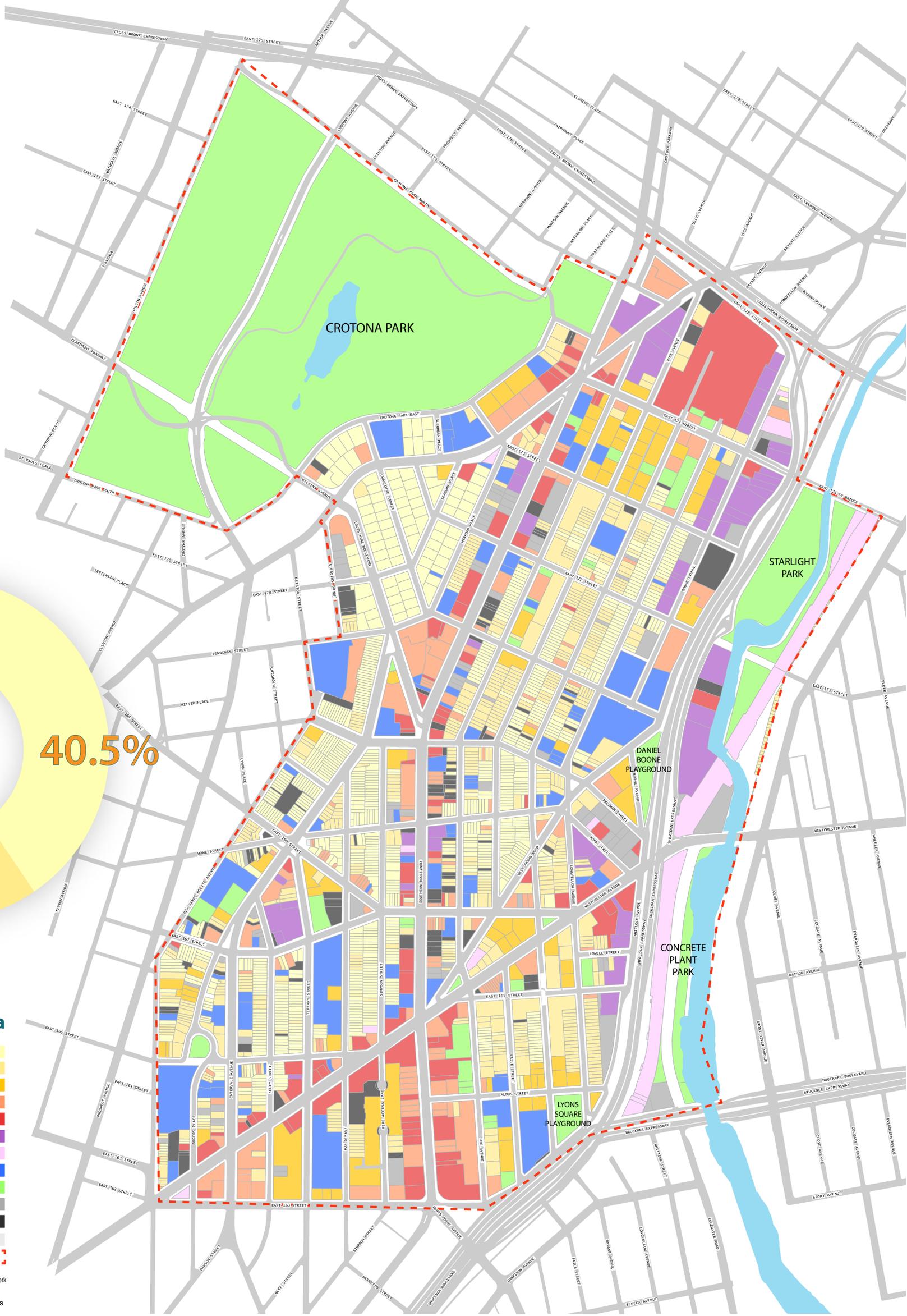
Harlem River Waterfront

Comuníquese con el Equipo del Estudio del Southern Boulevard:

Carol Samol  
Shawn Brede  
Justin Lamorella  
Lauren Harrison  
Tawkiyah Jordan  
Susanna Castiello  
Oscar Oliver-Didier

## EL USO DEL SUELO Y ZONIFICACIÓN

### USO DEL SUELO



#### Leyenda

- Edificios de 1 a 2 familias
- Edificios "walkup" multifamiliares
- Edificios multifamiliares con elevador
- Edificios mixtos con comercio/residencias
- Edificios con comercio/oficinas
- Industrial/Fabricación
- Transporte/Utilidades
- Facilidades públicas e institucionales
- Espacio abierto
- Facilidades de estacionamiento
- Terreno vacante
- Todo lo demás o sin datos
- Área del Estudio

Fuente: PLUTO data, City of New York

0 0.03 0.06 0.12 0.18 Miles



## ¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN?

### ZONIFICACIÓN:

Crea un **marco de trabajo** para el desarrollo en la propiedad privada. La zonificación rige **los usos del suelo y la volumetría arquitectónica de los edificios** en la ciudad. Estas regulaciones adoptan la forma de distritos residenciales, comerciales e industriales en los 5 distritos.



Básicamente, la ZONIFICACIÓN aplica normativas sobre lo que se puede hacer en un sitio (**USO**) y sobre qué tan alto y ancho puede ser un edificio (**VOLUMEN**).

**La zonificación es a largo plazo, para el futuro**

#### La zonificación **SÍ:**

Regula los usos (por fronteras de distrito)

#### Regula el volumen

- Altura
- La distancia mínima de separación
- La cobertura de terreno

#### Promueve/Regula el acceso a viviendas asequibles

#### Promueve las zonas recreativas públicas

#### Establece estándares de rendimiento para usos industriales y comerciales importantes

#### La zonificación **NO:**

#### Derriba edificios

La zonificación no le otorga autoridad a la ciudad para que adquiera o derribe edificios que existen en propiedad privada.

#### Construye nuevos edificios/aplica nuevos usos

La zonificación determina lo que está permitido construir.

La zonificación no requiere de proyectos de construcción.

Trabaja junto al mercado.

### ALGUNOS DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN ACTUALES EN EL ÁREA DE ESTUDIO DE SOUTHERN BOULEVARD



Los distritos **R1-2** son **vecindarios arbolados y de baja densidad** con grandes viviendas unifamiliares independientes que están ubicadas en terrenos espaciosos. El vecindario de Charlotte Gardens está dividido en zonas R1-2.



**R7-1** permite **usos residenciales de densidad media y alta**. No tienen límites de altura. Los edificios de apartamentos de 6 a 8 pisos son comunes en este distrito de zonificación.



Los distritos **C4** están asignados en **centros comerciales regionales** e incluyen tiendas especializadas y por departamentos, teatros y otros usos comerciales y de oficinas. El distrito C4-4 se puede encontrar principalmente a lo largo de Southern Boulevard.



Los distritos **C8** proporcionan **servicios automotrices y otros servicios de carácter industrial** que a menudo requieren de grandes extensiones de terreno. No permiten usos residenciales. El distrito C8-3 se puede encontrar a lo largo de Southern Boulevard.



Los distritos **M1** suelen incluir **usos industriales livianos**, como tiendas de carpintería, talleres de reparación y servicios de mayoristas e instalaciones de almacenamiento.



Los distritos **C1 y C2** se conocen como distritos de "superposición comercial". Permiten **edificios de uso mixto** con plantas bajas comerciales y con plantas superiores de uso residencial. También permiten edificios comerciales independientes de 1 y 2 pisos.

R1-2

R7-1

C4-4

C8-3

M1-1

C1/C2  
OVERLAYS

## EL USO DEL SUELO Y ZONIFICACIÓN

### ZONIFICACIÓN

La mayoría de la zonificación en el área de estudio es **R7-1** (residencial de densidad media, alrededor del 47%) e industrial ligera **M1-1** (de un 8%). También, existen buenos porcentajes de **R1-2**, **C4-4** y **C8-3**.

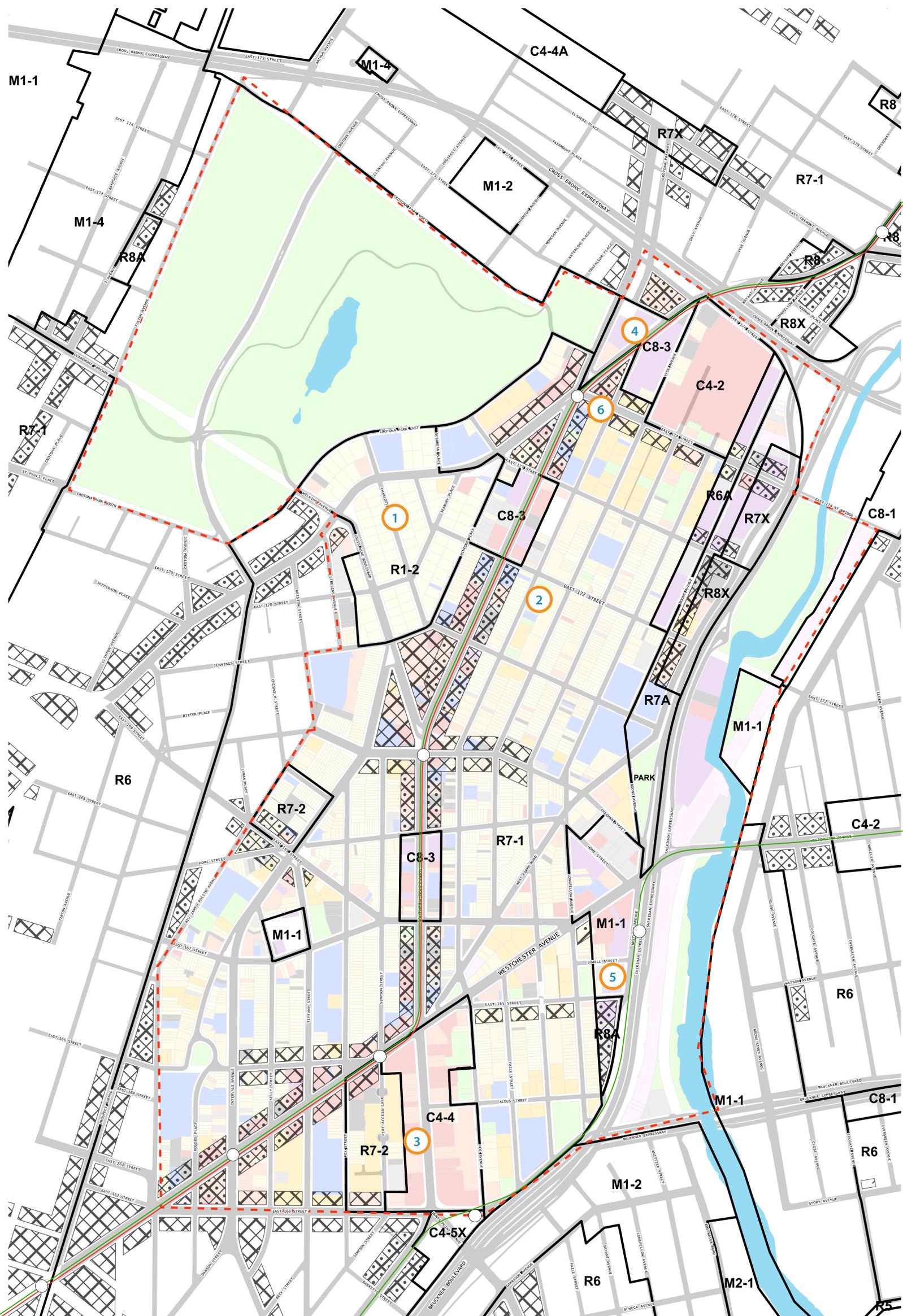
Los números se refieren a las imágenes en el tablero "¿Qué es la zonificación?"

#### Legenda

- Districtos de zonificación
- Districtos comerciales de superposición
  - C1-4
  - C1-5
  - C2-2
  - C2-3
  - C2-4

Fuente: PLUTO data, City of New York

0 0.03 0.06 0.12 0.18 Miles



## EL USO DEL SUELO Y ZONIFICACIÓN

### APARIENCIA DEL VECINDARIO

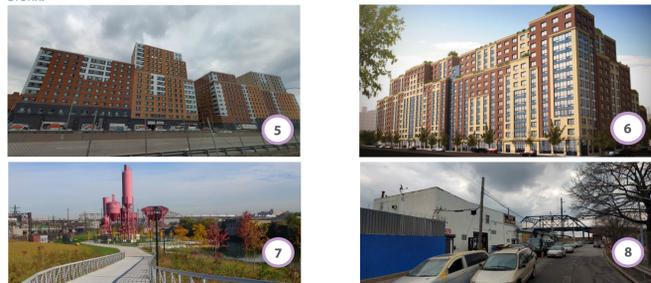
#### Residencias internas de menores proporciones (altura)

Las áreas internas residenciales del Estudio de Southern Boulevard están definidas mayormente por sus características de proporciones menores. Si bien hay algunos apartamentos tipo estudio de la preguerra, los bloques residenciales se pueden definir como una mezcla entre viviendas unifamiliares y bifamiliares construidas en gran medida a través de varios programas de vivienda que comenzaron en los 70 hasta comienzos del 2000. El vecindario Charlotte Gardens al sur de Crotona Park es un ejemplo significativo de dicho desarrollo. Mientras que, en muchas áreas, la zonificación da cabida a edificios más grandes, los edificios residenciales más pequeños continúan representando una característica determinante en toda el área del estudio. De hecho, el 55% de todos los edificios son viviendas unifamiliares y bifamiliares.



#### El corredor Sheridan

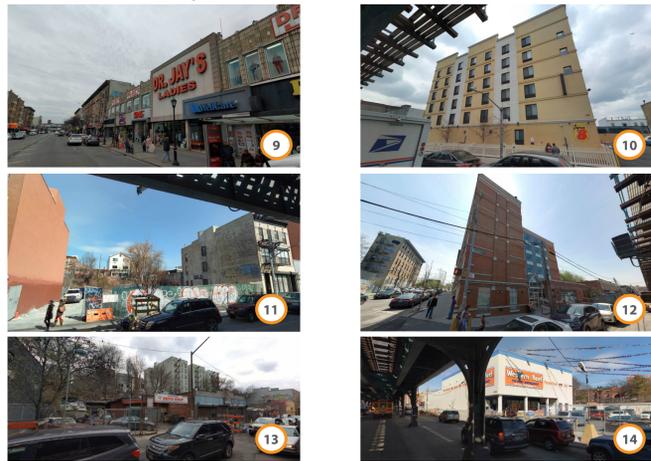
El corredor Sheridan al oeste del río Bronx, entre la Aldus St. y la 174th, conforma la porción más occidental del área del estudio. Aquí, una cantidad de factores aportan a la apariencia del vecindario y a cómo ha cambiado, y cambiará, con el paso del tiempo. Especialmente, la re zonificación del Crotona Park East/West Farms del 2011 ha resultado en la construcción de varios edificios de apartamentos multifamiliares, que totalizarán 1300 unidades cuando se terminen, además de la construcción de una nueva escuela que empezará pronto. Más al sur, específicamente alrededor de la estación de metro Whitlock en la línea 6, la apariencia se define por el uso comercial e industrial moderado y de menores proporciones. Es común encontrar reparación de automóviles, almacenes y estacionamientos. Una nueva re zonificación en la Whitlock Avenue y la East 165th Street añadirá dos nuevos edificios residenciales y proporcionará 460 unidades de viviendas asequibles, además de espacio para instalaciones comerciales y comunitarias. El frente del río Bronx se extiende por el Starlight Park (se reinauguró en 2013) hacia el norte y el Concrete Plant Park (inaugurado en 2009) hacia el sur. En medio de estas dos áreas hay vertederos, actividades de automóviles, un hotel y otras actividades bastante comerciales. Los edificios que hay, normalmente son de un solo piso. En gran parte están cercados e interrumpen el acceso visual y físico al río Bronx.



#### Corredor de Southern Blvd.

El corredor de Southern Boulevard es un corredor ferroviario elevado con variedad de usos. Dado que en gran parte es un corredor comercial, es común encontrar negocios de servicio al vecindario como barberías, bodegas, lavanderías y tiendas de ropa. Adicionalmente, las actividades de las instalaciones comunitarias incluyen guarderías, centros de atención en salud y otras actividades no remunerables que se sitúan a lo largo del corredor. Además, hay una cantidad de actividades residenciales a lo largo del corredor, entre los que se incluyen nuevos edificios como el Louis Nine House y 1776 Boston Road y los proyectos planificados en 1490 Southern Blvd. Asimismo, en todo el Southern Boulevard se pueden encontrar actividades como ventas de automóviles, estacionamientos, hoteles, instalaciones de autoalmacenaje y bodegas. Dichas actividades se podrían alejar de la calle por no tener edificios o por tener plantas bajas inactivas. Dichas características no son normales en un corredor comercial exitoso; pueden ser perjudiciales para la continuidad comercial y pueden contribuir a condiciones incómodas e inseguras debajo de la línea ferroviaria elevada.

Al sur de la Westchester Avenue, el corredor mantiene su continuidad y es a fin de cuentas un distrito comercial más sano. Esta porción es el hogar del Distrito de Mejor Comercial (Business Improvement District, BID) de Southern Boulevard que ayuda a organizar los negocios y mantiene el área limpia y atractiva. No hay un metro elevado en esta porción del corredor, pero hay una estación de metro del tren 6 en Hunts Point Avenue, Southern Blvd y 163rd en Del Valle Square. Asimismo, se propuso construir una estación de trenes regionales para pasajeros en Metro North al sur de la Del Valle Square, que proporcionaría tiempos de viaje más rápidos a Manhattan, así como al este del Bronx, al norte y a Connecticut.



#### Otros centros comerciales

Aparte del corredor de Southern Boulevard, también se encuentran áreas comerciales significativas en Westchester Avenue y en el New Horizons Shopping Mall. New Horizons es un centro comercial ubicado en la porción norte del área del estudio, que es el hogar de varias franquicias y tiendas de cadena nacionales. Si bien es popular y bien utilizado, el centro por sí mismo no está bien integrado en la comunidad, pues tan solo cuenta con una entrada y una salida y una zona de estacionamiento en la superficie al frente de las tiendas. New Horizons está conectado a Southern Boulevard por la East 174th Street, que contiene una mezcla de actividades residenciales y comerciales. Otro corredor comercial que va de este a oeste se ubica hacia la parte sur del área del estudio. Westchester Avenue, específicamente entre la Intervale Ave. y la Southern Blvd., es un corredor de uso combinado con diversos negocios y otros usos, incluyendo supermercados, edificios de apartamentos, instalaciones comunitarias y estacionamientos. El tren elevado 2/5 conecta esta sección de Westchester Avenue antes de tomar Southern Boulevard. Una cantidad de otros corredores comerciales locales se ubican en toda el área, incluidas porciones de Boston Road, East 165th Street y Freeman Street.

