

**ABRIL 2022**  
**PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE TORRES CELULARES**

**¿Por qué la Junta de la Aldea aprobó enajenar un parque para erigir una torre celular en Leonard Park?**

Las deficiencias en la cobertura de servicios de celular se identificaron por primera vez y se presentó a la Junta Directiva en **2018**. En ese momento, la junta revisó dos ubicaciones propiedad de la aldea:

1. el sitio del tanque de agua en Rolling Ridge Court y
2. el área boscosa en Leonard Park.

La junta revisó la propuesta de Homeland Towers, los mapas de cobertura, y los resultados de las pruebas con globos. Llegaron a la conclusión de que la ubicación de Rolling Ridge Court no era apropiada porque estaba demasiado cerca de las casas. Dado que la junta no pudo llegar a un consenso con respecto a la ubicación en Leonard Park y que una aplicación formal todavía no existía, no se tomó ninguna medida en ese momento.

Se hicieron declaraciones indicando que dado que las deficiencias en la cobertura de servicios de celular continuaban existiendo, este problema volvería a surgir en el futuro.

En **2019**, se presentó una solicitud formal a la Junta de Planificación para ubicar una torre celular en una propiedad privada en 180 South Bedford Road para abordar las deficiencias en el servicio de celular mencionada anteriormente. Se revisaron múltiples ubicaciones alternativas, pero ninguna era viable debido a varias razones, incluido el impacto visual; falta de interés de los propietarios; y ubicaciones que no brindan una cobertura adecuada.

En el otoño de 2021, la Junta de Planificación escribió a la Junta de la Aldea solicitando que revisaran y consideraran nuevamente la ubicación de Leonard Park. El sitio en 180 South Bedford Road tuvo impactos que no pudieron mitigarse, incluida la proximidad a las viviendas y el impacto visual general.

A la Junta Directiva actual se le presentó este problema en diciembre de 2021. Después de revisar todos los datos, realizar visitas al sitio y participar en una consulta detallada con asesores legales, expertos celulares independientes y comentarios públicos, la Junta Directiva votó a favor de iniciar el proceso de enajenación de espacio en Leonard Park con el fin de ubicar una torre celular.

**Hechos considerados en la toma de decisiones:**

- Si la Junta de Planificación aceptara la solicitud de torre celular en 180 South Bedford Road, la ubicación de la torre a menos de 250 pies de dos residencias sería una carga enorme para las familias actuales que viven allí, así como para los futuros residentes de estas casas. Esto es consistente con la decisión anterior de la Junta Directiva de no ubicar una torre en Rolling Ridge Court.

- Si la Junta de Planificación denegara la solicitud de torre celular en 180 South Bedford Road, la jurisprudencia demuestra que el gobierno federal habría ejercido su poder administrativo y forzado la ubicación de la torre en el sitio de solicitud en 180 South Bedford Road.
- El impacto visual de una torre sobre las dos casas residenciales y sobre el público en general (desde la carretera - South Bedford Road) sería constante y sería imposible de mitigar debido a su ubicación y topografía.
- La ubicación del sitio propuesto en Leonard Park está aproximadamente a 1000 pies de la residencia más cercana.
- El impacto visual de una torre de telecomunicaciones en el sitio propuesto de Leonard Park, al considerar dónde viven las familias, sería mínimo en comparación con el sitio 180 South Bedford Road. Las pruebas con globos, que dieron como resultado simulaciones digitales, demuestran que el sitio de Leonard Park era el menos visible en todos los aspectos.
- El sitio propuesto de Leonard Park brinda los servicios celulares y de datos necesarios a más áreas de Mount Kisco, a diferencia del sitio 180 South Bedford Road, que brindaría más cobertura en Bedford.
- El sitio propuesto de Leonard Park entregaría fondos directamente a Village a través del alquiler pagado por el operador de telecomunicaciones, Homeland Towers, a Village. Los fondos obtenidos a través del alquiler se devolverían a Leonard Park para programas, mantenimiento y mejora de las instalaciones del parque, incluido el complejo de piscinas, los campos de béisbol, el patio de recreo y otras instalaciones del parque.

### **¿Qué es la enajenación de parques?**

La enajenación de zonas verdes es el proceso de eliminar una designación de zona verde de una parcela de propiedad para permitir que se utilice para un propósito diferente. Este proceso requiere la aprobación de la Legislatura del estado de Nueva York, que incluye un intercambio de otro terreno para que se designe como parque o un pago por el terreno. Para ubicar una torre celular en Leonard Park, debemos completar el proceso para enajenar los 4000 pies cuadrados que se proponen para la torre y el equipo accesorio.

### **¿Qué terrenos se intercambiarían y designarían como parques como parte del proceso de enajenación de parques?**

Actualmente, la Aldea tiene un terreno disponible limitado:

**Opción 1:** 180 South Bedford Road (25 acres): esta opción requiere la compra de la propiedad a través de un procedimiento de Dominio Eminente, que requiere que el terreno se compre al valor justo de mercado y que la compra sea aprobada por los tribunales. El valor justo de mercado está entre \$ 2 millones y \$ 3,6 millones. Actualmente, la aldea tiene \$1.3 millones en nuestro Fondo de Espacio Abierto. El equilibrio tendría que encontrarse a través de subvenciones o recaudación de fondos. Estamos comprometidos a no cargar a los contribuyentes con el costo de la compra potencial. El proceso de Dominio Eminente requiere

que la propiedad comprada se use para un propósito público, que en este caso sería espacio abierto y recreación.

**Opción 2:** Una parcela de tierra ubicada fuera de Mountain Avenue: Laldea posee aproximadamente 90 hectarias entre Mountain Avenue y Kisco Avenue. Esta tierra se compone de bosques y campos de hierba. Un área de esta propiedad se puede dedicar como zona verde y no requiere la compra de terrenos. La ubicación exacta de esta opción aún no se ha determinado.

### **¿Permite las escrituras de Leonard Park colocar una torre celular en el parque?**

Son varias las escrituras que conforman lo que conocemos como Leonard Park. Se otorgaron múltiples propiedades al Village entre 1941 y 1955. Las escrituras no hacen referencia a las torres de telefonía celular, ya que no existían en el momento en que se escribieron las escrituras. La escritura de 1941 otorgó la parte de la propiedad que incluye los 4000 pies cuadrados propuestos para ubicar la torre de telecomunicaciones y equipos accesorios.

La escritura indica que el Concesionario "mantendrá la propiedad del parque a perpetuidad, y no otorgará, traspasará ni dispondrá de ninguno o todos los intereses en ninguno o todos los mismos, excepto que, si será condenado por Federal, Estado, condado o ciudad para otros fines públicos".

En el estado de Nueva York, los proveedores de telefonía celular se consideran servicios públicos y brindar servicios de telefonía celular y de datos en edificios a los residentes de Mount Kisco sirve a la salud pública, la seguridad, la educación y el bienestar de nuestros residentes y es un propósito público importante.

### **La escritura indica que no puede haber actividad comercial en el parque. ¿No es una actividad comercial una torre celular?**

En el Estado de Nueva York, las torres de telefonía móvil se consideran un servicio público. Como tal, la torre cumplirá un propósito público como se discutió anteriormente. Otro ejemplo de un servicio público ubicado en Leonard Park son los pozos y equipos accesorios que proporcionan agua a la comunidad.

### **¿Se eliminará el campo de disc golf?**

No. La torre propuesta y el equipo accesorio usarán aproximadamente 4,000 pies cuadrados en un área cerca de los hoyos/canastas seis y siete. El objetivo es situar el equipo accesorio de modo que no sea necesario realizar cambios en el recorrido. Esto se discutirá durante el proceso de planificación. Si se necesitan modificaciones en los hoyos/canastas seis o siete, trabajaremos con el Departamento de Recreación para identificar las mejores soluciones con la menor interrupción. El campo de golf de 18 hoyos/discos de canasta permanecerá en Leonard Park.

**¿Existe un significado histórico para esta área de Leonard Park con referencia a las tropas de Rochambeau en 1781?**

No. La Sociedad Histórica de Mount Kisco verificó que el campamento de la Tropa Francesa estaba en las áreas que ahora son el Hospital Northern Westchester, el Cementerio Oakwood y los Condominios Timber Ridge.

**¿La torre causaría la necesidad de grandes camiones cisterna llenos de combustible diesel en el parque?**

No. Las torres de telecomunicaciones funcionan con electricidad. Se necesitaría una fuente de combustible alternativa para un generador que se usaría en caso de un corte de energía. The Village ha dejado de usar generadores de combustible diesel y prefiere gas natural (cuando esté disponible) o propano. Es probable que este generador funcione con propano. Este es el mismo generador que se usa actualmente en Leonard Park para los pozos.

**¿Por qué el Pueblo de Bedford no está abordando esta brecha en la cobertura ya que una parte de la brecha está en Bedford?**

Si bien esta fue una oportunidad para que trabajáramos juntos, no se identificó un sitio viable en Bedford. Se evaluó un sitio en Bedford, en Linden Lane, pero no proporcionó la cobertura necesaria. Desafortunadamente, no pudimos llegar a un acuerdo para agregar proveedores a la torre existente en Guard Hill. En última instancia, Bedford tendrá que abordar sus lagunas en la cobertura. En este momento, Village está enfocando nuestros esfuerzos en una ubicación que brindará la mayor cobertura para los residentes de Mount Kisco y, al mismo tiempo, abordará la brecha a lo largo de North Bedford Road.

**¿Por qué esto no puede realizarse en una ubicación desarrollada como Northern Westchester Hospital o CareMount Medical Group?**

Se evaluó la azotea del hospital Northern Westchester y no proporcionaría la cobertura necesaria en North Bedford Road. Ubicar una torre en las instalaciones de CareMount Medical Group tendría un impacto visual negativo sustancial que no podría mitigarse. A medida que se evaluaron los sitios alternativos, los factores clave a considerar fueron la capacidad de llenar el vacío de cobertura, minimizar el impacto visual y mantener la distancia de los hogares.

**¿Se espera que el complejo de piscinas u otras áreas de Leonard Park puedan cerrarse temporalmente como resultado de la construcción de la torre?**

No. La construcción en la ubicación propuesta, que se encuentra en un área boscosa, no generará la necesidad de cerrar otras áreas del parque. Durante el período de construcción, los vehículos viajarán a través del parque para llegar al sitio.

**¿La torre va a subir una vez que firmes un contrato de arrendamiento?**

No. El contrato de arrendamiento incluirá lenguaje que requiere que se completen con éxito muchos otros pasos, incluida la enajenación de parques y un proceso de planificación que se requiere para la aprobación del plano del sitio. Preparar un estudio de la ubicación propuesta del sitio y el camino de acceso, negociar y firmar el contrato de arrendamiento son los siguientes pasos en una larga serie de acciones.

### **¿Se hará una revisión de impacto ambiental?**

Sí. Un proceso de planificación requerido para la aprobación del plan del sitio incluye una revisión de la calidad ambiental del estado (SEQR). Durante este tiempo, se considerarán todos los impactos, incluidos los impactos visuales, pendientes pronunciadas, escurrimiento de agua y una variedad de otros factores. El propósito de la revisión es identificar y mitigar cualquier impacto negativo.

### **¿Cuántos árboles se eliminarán?**

Se estima que se eliminarán aproximadamente 30 árboles para crear el camino de acceso de grava. Esto se revisará como parte del proceso de planificación con el objetivo de eliminar la menor cantidad de árboles posible. Se agregarán otros árboles y arbustos al paisaje alrededor del área cercada que alberga la torre y el equipo accesorio.

### **¿Cuáles son las implicaciones para la salud de tener una torre celular en el parque?**

Las regulaciones federales no permiten que los gobiernos locales consideren los impactos en la salud si los niveles de exposición a la radiofrecuencia se encuentran dentro de las pautas federales. Reconocemos que tal afirmación no es tranquilizadora. Podemos compartir que el sitio propuesto está a más de 725 pies de la piscina y a más de 1200 pies del área de juegos y campos de juego. La torre de Mountain Avenue ha estado en su lugar por más de 35 años y está dentro de los 725 pies de la casa más cercana y no tenemos conocimiento de ningún impacto en la salud relacionado con vivir dentro de esta proximidad a esta infraestructura.

### **¿Cuántos proveedores de telefonía celular habrá en la torre?**

Actualmente, solo Verizon ha realizado una solicitud. El diseño actual tiene espacio para cuatro proveedores.

### **¿El equipo es 4G o 5G?**

La propuesta actual es para 4G. Las actualizaciones a 5G requerirán una revisión adicional.

### **¿Cómo llegará la energía al sitio?**

Las líneas eléctricas serán subterráneas. Concretamente, bajo el camino de grava que conduce al yacimiento.

### **¿Cuál es la ubicación exacta de la torre?**

La torre y el equipo accesorio estarán ubicados al norte del hoyo/cestas seis y siete en el campo de disk golf. Se completará una encuesta y se marcará el sitio para aquellos que deseen ver la ubicación exacta. Esta ubicación está aproximadamente a 1000 pies de cualquier residencia, a más de 725 pies del complejo de piscinas ya más de 1200 pies del área de juegos y campos de juego.

**¿Qué renta se pagará a la Villa por el arrendamiento del espacio?**

Las negociaciones del contrato están en proceso. El alquiler será consistente con arrendamientos similares que generalmente comienzan con una base de \$24,000 por año con un aumento anual. Los aumentos están incluidos para los transportistas adicionales.

**¿Habrá seguridad para proteger la torre y los residentes?**

Sí. La torre y el equipo accesorio estarán contenidos en un área rodeada por una valla cerrada. Esta es la misma que la torre ubicada actualmente en Mountain Avenue. Homeland Towers proporcionará cercas y cualquier otra seguridad necesaria.

**¿Incurrirá la Aldea en algún gasto mensual relacionado con este proyecto?**

No. Cualquier gasto relacionado con la construcción y el mantenimiento de la torre será pagado por Homeland Towers.

**¿La ubicación en el parque brinda más cobertura para los residentes de Mount Kisco que otras ciudades?**

Sí. En comparación con la ubicación en 180 South Bedford Road, esta ubicación brinda más cobertura dentro de los límites municipales de Mount Kisco.

**¿Qué significa todo esto para los contribuyentes?**

Un contrato de arrendamiento con Homeland Towers generará ingresos para Village. Este dinero se destinará directamente al mantenimiento y mejora de Leonard Park. Esto significa que una parte de los proyectos puede financiarse con los ingresos del arrendamiento en lugar de con el dinero de los contribuyentes.

Como se indicó anteriormente, si la propiedad en 180 South Bedford Road se compra como intercambio por un parque, nos comprometemos a encontrar subvenciones y otras fuentes de financiación que no incluyan la adición a la recaudación de impuestos.