



August 25, 2017

Proyecto de Desarrollo de Vivienda Asequible y la Biblioteca de Inwood

Informe de visión comunitaria
New York City Department of Housing Preservation and Development



Introducción

La construcción según la comunidad

2

En enero de 2017, el Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas (Department of Housing Preservation and Development, HPD) de la ciudad de Nueva York, la Biblioteca Pública de Nueva York (New York Public Library, NYPL) y la Robin Hood Foundation facilitaron tres talleres de visión comunitaria cuyo objetivo era reunir contribuciones del público para la futura construcción de nuevas viviendas asequibles y una biblioteca de vanguardia en la sede de la Biblioteca Inwood. El propósito de los talleres era facilitar la valiosa participación de la comunidad, identificar sus prioridades y reunir ideas para la construcción de sitios de parte de aquellas personas que viven y trabajan en Inwood, y que tienen un conocimiento profundo de las condiciones y de las necesidades del vecindario.

En este informe, se resumen los resultados de los talleres y se comparten los comentarios adicionales recibidos por correo electrónico y mediante un cuestionario. Este informe también está disponible en el sitio web del HPD, en <http://www1.nyc.gov/site/hpd/community/inwood-library.page>. El informe final se adjuntará como anexo a la Solicitud de Propuestas (Request for Proposals, RFP) publicada para este lugar, y se invita a las personas que respondieron a la RFP a que consulten este informe a la hora de elaborar sus propuestas, ya que serán evaluadas según la manera en que respondan a las inquietudes de la comunidad.



Participantes en un taller de trabajo organizado en la Biblioteca Inwood en enero del 2017.

Antecedentes del Proyecto

Este proyecto surgió de una colaboración entre HPD y NYPL para abordar la intensa demanda de viviendas asequibles en Inwood y crear una nueva y moderna biblioteca que pueda atender las necesidades de la comunidad. Con tierras limitadas de propiedad pública en el área, el proyecto ofrece la oportunidad de aprovechar los recursos existentes de la Ciudad para lograr múltiples metas en un solo lugar.

Como parte del proyecto, la Ciudad se propone demoler la biblioteca existente y desarrollar una nueva estructura que incluya un nuevo espacio de biblioteca, vivienda asequible y clases de Pre-K Universal. La Fundación Robin Hood donará \$ 5 millones para ayudar a construir la nueva biblioteca, la cual será igualada con \$ 5 millones de la Ciudad hacia la porción de la biblioteca del proyecto, además de subsidios para el componente de vivienda asequible. Durante la construcción, NYPL abrirá un espacio temporal de ladrillo y cemento en el vecindario para brindar servicio continuo a los miembros de la comunidad. También se asociará con organizaciones locales para llevar a cabo su programación. Una vez que se complete la construcción, la nueva biblioteca será propiedad y operada por

La Biblioteca de Inwood se trasladó a su ubicación actual en 1952. Está abierta siete días a la semana y recibe aproximadamente 150.000 visitas al año. Siendo una biblioteca muy utilizada, la última renovación recibida por el edificio fue el 2001, y su ritmo de envejecimiento avanza rápidamente. Una nueva sucursal, estratégicamente diseñada, estará mejor equipada para atender las necesidades de los residentes, con nuevos espacios para acomodar programas comunitarios, educación para jóvenes y adultos, servicios tecnológicos ampliados y un diseño más fácil de usar.

3

La misión de HPD es promover la construcción y preservación de viviendas asequibles y de alta calidad para los neoyorquinos de ingresos bajos y moderados en vecindarios prósperos y diversos a través de la ciudad. HPD ofrece una serie de programas de financiamiento para facilitar la construcción de nuevas viviendas asequibles para satisfacer una variedad de necesidades y niveles de ingresos.

La biblioteca existente de dos pisos tiene 17.300 pies cuadrados y se encuentra en un terreno de 11.825 pies cuadrados propiedad de la Ciudad de Nueva York. Aproximadamente 6.000 pies cuadrados pertenecientes al estacionamiento de la I.S. 32, que es propiedad del Departamento de Educación, se sumaran a este proyecto. El sitio está actualmente zonificado R7-2 pero está siendo contemplado para ser rezonificado a un distrito C4-4D (equivalente a un distrito residencial R8A) como parte de Inwood NYC Planning Initiative.



El lote de la biblioteca de Inwood y una porción del estacionamiento adyacente del Departamento de Educación están delineados en rojo.

Cuestionario y talleres de visión comunitaria

El HPD y la NYPL reunieron comentarios muy variados a través de los talleres y las respuestas a los cuestionarios. Se llevaron a cabo tres talleres en la sede de Inwood de la New York Public Library, ubicada en 4790 Broadway. Los talleres se programaron para dos noches durante la semana (miércoles 25 de enero, de 4 p. m. a 8 p. m., y martes 31 de enero, de 5 p. m. a 9 p. m.) y un día del fin de semana (sábado 28 de enero, de 10 a. m. a 2 p. m.), con el fin de que los miembros de la comunidad tuvieran varias oportunidades para asistir. Las actividades se llevaron a cabo tanto en inglés como en español.

En total, participaron más de 300 miembros de la comunidad, entre ellos, familias, adultos mayores, representantes de la Junta Comunitaria 12, grupos locales y funcionarios electos. Además, 30 miembros del personal del HPD y 10 miembros del personal de la NYPL asistieron al taller para facilitar las actividades y conversar acerca del lugar con la comunidad. El HPD y la NYPL diseñaron actividades para reunir las contribuciones de la comunidad con respecto a las necesidades y los deseos de:

- Programación y diseño de la biblioteca
- Programa de asequibilidad de viviendas
- Altura y densidad
- Estrategias de diseño de edificios para el arte y la cultura, el medioambiente y diseño urbano

Con la ayuda de los funcionarios locales electos, la Junta Comunitaria 12 de Manhattan (Manhattan Community Board 12), así como de las organizaciones y las escuelas de la

comunidad, el HPD y la NYPL llevaron a cabo actividades de difusión para fomentar la participación en el taller. Las actividades de difusión del taller comprendieron una campaña y la distribución de volantes a los negocios ubicados en Broadway, Dyckman Street y en 207th Street, además de envíos masivos de correos electrónicos a las organizaciones locales. Asimismo, la NYPL envió dos correos electrónicos a todos los usuarios de la Biblioteca Inwood para publicitar los talleres, y el gerente de la sede anunció los talleres y el cuestionario en las reuniones de la Community Board 12. Para reunir una gran variedad de comentarios, la NYPL y el HPD también crearon un formulario de comentarios en papel y en línea con preguntas similares a las que se hicieron mediante las actividades del taller, para los miembros de la comunidad que no pudieron asistir.

2,000 Volantes distribuidos en inglés y en español

300+ Participantes de la comunidad asistieron

30 Miembros del personal del HPD y de la NYPL facilitaron los tres talleres

750+ Cuestionarios recopilados

1,700+ Comentarios adicionales escritos presentados a través de las actividades los talleres y las respuestas escritas al cuestionario



Resumen de los hallazgos

En este informe, se resumen los hallazgos del cuestionario y de las actividades de los talleres. Además, los resultados completos se proporcionan en el anexo de este informe.

A través de la difusión realizada hasta ahora, las personas que respondieron articularon su visión para la construcción futura del sitio de la Biblioteca Inwood. Los residentes tenían una gran variedad de puntos de vista. Sin embargo, las prioridades se concentraban principalmente en asegurar que el lugar continuara sirviendo como espacio comunitario de apoyo en el vecindario, que proporcionara una programación sólida para los residentes y que las viviendas asequibles estuvieran enfocadas en las necesidades de la comunidad de Inwood. Varios miembros de la comunidad también recomendaron que la biblioteca permaneciera en el lugar y que no se la remodelara para incluir las viviendas asequibles.

La mayoría de los participantes quería que la nueva biblioteca siguiera siendo de propiedad estatal, y que no se alteraran los servicios de la biblioteca durante la construcción o que se alteraran lo menos posible. La mayoría deseaba que la biblioteca fuera un espacio moderno que satisficiera mejor las necesidades de sus usuarios, y que expandiera la programación actual para alcanzar incluso a más residentes de Inwood. Los residentes clasificaron por prioridad los espacios dedicados para diferentes grupos de usuarios (niños, adolescentes y adultos), además de los espacios comunitarios compartidos para

reunirse y acceder a computadoras públicas e Internet inalámbrico de forma gratuita.

La mayoría de las personas respondió que deseaban un edificio nuevo que proporcionara viviendas asequibles a las que pudieran acceder personas con distintos niveles de ingresos, destinadas particularmente a concordar con los ingresos actuales del vecindario, incluidos los hogares de ingresos extremadamente bajos. Además, la mayoría destacó la necesidad de brindar viviendas para los adultos mayores y para las personas anteriormente sin hogar. Otras prioridades frecuentes comprendían la creación de apartamentos asequibles de forma permanente, y una preferencia por entidades propietarias y una administración sin fines de lucro.

Por último, muchos participantes pidieron que se construyera un edificio de acuerdo con el carácter arquitectónico y urbano actual del vecindario circundante. Algunos participantes pidieron que se incrementara la cantidad de apartamentos asequibles, mientras que otros solicitaron un edificio más bajo que se pudiera construir de conformidad con la zona actual o con nuevas divisiones de zonas según el contexto. Los participantes priorizaron los espacios artísticos y la responsabilidad medioambiental como las características de diseño más importantes para un edificio nuevo.

A continuación, se encuentra una muestra de las respuestas que describen las visiones a futuro para el lugar de la Biblioteca Inwood.

Engagement Timeline

4 y 10 de enero	Sesión de información para Comités de la Junta Comunitaria 12
25, 28, y 31 de enero	Talleres de visión comunitaria
31 de marzo	Se termina el cuestionario
8 de mayo	Reunión de Comité de la Junta Comunitaria/Borrador del Informe Publicado
31 de mayo	Junta Comunitaria Full Board /Informe Final Publicado
Verano 2017	Solicitud de Propuestas (RFP) Publicado

“ Describe su visión para el nuevo desarrollo en el sitio de la Biblioteca de Inwood.”

6

Las viviendas asequibles son sumamente importantes para la vida de una comunidad. Los adultos mayores, los adolescentes, las familias, los propietarios de negocios (pequeños y grandes), los familiares y los vecinos en conjunto contribuyen al bienestar de todos. Sería estupendo tener viviendas asequibles junto con la biblioteca como servicio para todos.

Debería hacerse hincapié en garantizar que aquellos que tienen ingresos bajos, que resultan ser una buena parte de nuestra comunidad, reciban el mayor nivel de prioridad en la creación de estas nuevas unidades de vivienda asequibles. Con respecto a la venta de los derechos para construir en el terreno en el que está ubicada la biblioteca, todos los miembros de la comunidad deberíamos tener el derecho de garantizar lo que sucederá con el terreno y se nos debería permitir asegurarnos de que a los constructores solo se les otorguen derechos para construir en el terreno, pero no derechos de propiedad.

Sería estupendo que las viviendas asequibles fueran de asequibilidad mixta, para que el edificio fuera habitado por personas de bajos a medianos ingresos. Además, sería estupendo que hubiera una forma de convertirse en dueño de las viviendas. En Inwood, hay muchas propiedades que no son asequibles para las personas que viven en ellas actualmente (muchos apartamentos a la venta cuestan más de \$500 mil).

Debería adaptarse al contexto del vecindario circundante y ser asequible de forma permanente.

Mi visión de la construcción de viviendas asequibles en la (Biblioteca Pública de Inwood [Inwood Public Library]) es que sea realmente asequible para la mayoría de las personas que viven en el área y no solo asequible para los más pudientes.

Las viviendas deberían ser construidas y administradas por una organización sin fines de lucro o por una organización comunitaria.

Me gustaría que fueran viviendas asequibles para las personas de bajos a medianos ingresos. Quiero que el edificio se adapte al vecindario circundante en términos de estilo y tamaño. Quiero que se garantice que habrá recursos de infraestructura adecuados para la ampliación.

Me encantaría tener un espacio de reunión para todos los vecinos donde se promuevan la lectura y las actividades comunitarias. Los clubes de lectura para adultos y adolescentes junto con los servicios para niños son una idea interesante.

Viviendas 100 % asequibles para los residentes de ESTE vecindario. En otras palabras, las viviendas deberían ser asequibles para los hogares que ganan \$30,000 por año o menos. La biblioteca debería tener un espacio de reunión y organización para una asociación de inquilinos. La construcción de viviendas debería implicar el compromiso de tratar a sus residentes de forma ética, para que Inwood/Washington Heights pueda seguir siendo un refugio para familias inmigrantes, artistas y estudiantes.

El funcionamiento de la biblioteca no debe alterarse ni reducirse. Las viviendas asequibles deben ser asequibles en relación con los niveles de ingresos de la comunidad. El edificio no debería ser más alto que los edificios circundantes y debería respetar la naturaleza de la arquitectura actual de Inwood (total de 6 a 8 pisos).

Espacios verdes/jardines urbanos, programas de cooperativas o de adquisición de viviendas asequibles para los residentes de Washington Heights/Inwood, cooperativas o programas de cuidado infantil asequible, centro para adultos mayores/oportunidades de creación de redes para adultos mayores, espacio común para reservar (sala de eventos, taller para artistas, salas de escritura, etc.).

No saquen la biblioteca ni reduzcan su tamaño.

Inwood, la ciudad en su totalidad, necesita más viviendas asequibles, pero espero que eso no se haga a costa del funcionamiento continuo de la biblioteca.

Considero que sería mucho mejor usar el espacio para construir una biblioteca más grande en términos de espacio para que los niños, los adultos y los adolescentes se reúnan y trabajen/se realicen talleres y clases para aquellas personas que hablan otro idioma.

Demoler una biblioteca para construir viviendas asequibles no es algo que se pueda deshacer, y tener una institución pública dentro de una residencia privada no es adecuado para el público ni para los residentes.

Si la biblioteca se encuentra en un terreno público y se la remodelará como parte de una construcción

de viviendas asequibles, el terreno no debería seguir siendo público; hay que garantizar que la nueva biblioteca de la NYPL sea del mismo tamaño o más grande, pero que también sea asequible de forma permanente para el distrito censal/los AMI del nivel de la NTA y no los AMI de la MSA. Deberían explorarse las opciones de Fondos de Inversión Comunitarios para Terrenos (Community Land Trusts) y de un Banco Comunitario de Tierras (Community Land Bank). Las unidades deben distribuirse de forma proporcional: el 50 % de las unidades debe asignarse a las personas que se encuentren por debajo del AMI para ofrecer más oportunidades de viviendas asequibles y el otro 50 % de las unidades debe asignarse a aquellas personas que se encuentren en la media o por encima de ella (limitadas a un determinado nivel de ingresos que sea razonable para el área o por encima de este).

Me gusta la idea de las viviendas asequibles, pero creo que encontrar una manera de mantener la biblioteca abierta sería una mejor solución. Hay un terreno baldío a una cuadra. ¿Sería posible adquirir esa propiedad? Esta propiedad podría convertirse en viviendas asequibles y la biblioteca podría estar en la planta baja; de esa forma, podría construirse en el lugar actual de la biblioteca una vez que esta se mudara al nuevo lugar a una cuadra de distancia. De esta manera, se podrían crear dos edificios de viviendas asequibles y no sería necesario que la biblioteca cerrara por un período prolongado.



Diseño y programación de la biblioteca

8

En los talleres, la actividad sobre la biblioteca alentó a los participantes a clasificar sus cinco prioridades principales para una nueva sede de acuerdo con las siguientes categorías: Área para adolescentes, Recursos del área para adolescentes, Área para niños, Recursos del área para niños, Área para adultos, Recursos del área para adultos, y Área comunitaria y de reunión. Cada una de estas áreas tenía diez opciones para seleccionar, excepto la grilla del Área comunitaria y de reunión, en la que había veinte opciones para seleccionar.

Si bien las preferencias de los participantes fueron variadas, las respuestas al cuestionario, al igual que las recibidas a través de los talleres dictados, demuestran claramente que los participantes consideran que la Biblioteca Inwood le otorga un gran valor a la comunidad. Además, la mayoría de las personas que respondieron al cuestionario ha utilizado los servicios de la sede en los últimos tres meses.

A continuación, se indican las principales prioridades de diseño y programación para la Biblioteca Inwood, según lo reflejado en las actividades de los talleres.

Área para adolescentes	Recursos para adolescentes	Área para niños	Recursos para niños	Área para adultos	Recursos para adultos	Área comunitaria y de reunión
Zona para adolescentes después del horario escolar y durante los fines de semana	Computadoras	Atractiva para los niños	Libros	Silenciosa	Libros	Programas comunitarios
Espacio para hacer la tarea con amigos	Libros	Fomenta el compromiso familiar	Área de cuentos	Espacio dedicado para escribir y trabajar	Libros para personas que no hablan inglés	Conferencias
Espacio silencioso para hacer la tarea	Libros para personas que no hablan inglés	Separada de otras áreas	Asientos para niños	Espacio dedicado a la lectura y la investigación	Mesas con sillas	Talleres de alfabetización familiar
Espacio para realizar proyectos en grupo	Puertos para cargar dispositivos	Inspira la creación y el juego	Computadoras	Buena iluminación y ventilación	Computadoras	Capacitación en tecnología
Separada de otras áreas	Mesas con sillas	Buena iluminación y ventilación	Mesas con sillas	De fácil acceso	Puertos para cargar dispositivos	Espectáculos musicales

En el cuestionario, se les pidió a los participantes que clasificaran estos espacios y el valor que les añadían a la comunidad y a sus familias en una escala del 1 (no valioso) al 5 (muy valioso). Las tres prioridades que coincidían tanto para las comunidades como para las familias eran el espacio para niños dedicado para cuentos/actividades y programas de lectura, computadoras públicas y gratuitas, y acceso a Internet inalámbrico. Sin embargo, cuando se les pidió que clasificaran los valores que estos espacios pueden proporcionar en el futuro, las prioridades variaron ligeramente, ya que los participantes destacaron el espacio dedicado para adolescentes y los espacios de aprendizaje para adultos, como lugares para clases comunitarias, así como también las áreas de cosas para llevar en las que pueden buscarse libros y reservarse espacios para realizar proyectos y reuniones comunitarias. A continuación, se destacan algunos comentarios adicionales:

“Inwood no cuenta con un espacio para espectáculos, así que tener una sala de eventos con el tamaño suficiente para realizar espectáculos pequeños sería muy valioso”.

“Más espacio para que los adultos puedan leer en un asiento cómodo o trabajar con sus propias computadoras en una mesa dentro de un espacio silencioso”.

“Belleza general y excelencia en el diseño”.

“Es una gran sede, sigan haciendo un buen trabajo. Lo más importante de lo que falta en la sede actual es una sala de usos múltiples GRANDE para realizar eventos comunitarios y de la biblioteca”.

“Me encanta la biblioteca como está ahora. Es la mejor. No la cambien en nada. No arreglen algo que NO está roto”.

Las personas que respondieron también expresaron su preocupación sobre una posible reducción del tamaño de la Biblioteca Inwood, o sobre la disponibilidad de las colecciones y los materiales disponibles actualmente para los usuarios.

“Soy legalmente ciego y me falta un ojo; necesito más acceso a libros con letras grandes y ayuda para aprender a leer”.

“La NYPL y esta sede de Inwood son sumamente importantes para la comunidad local. No se pueden poner en peligro los materiales en circulación y de investigación, la generosidad del espacio y de los servicios ofrecidos en otras sedes que tanto se necesitan en Inwood. Estamos hablando de una comunidad bilingüe y de personas que se encuentran en las categorías impositivas más bajas, desde familias jóvenes hasta adultos mayores, que no tienen dinero suficiente para acceder por su cuenta a libros, wifi, servicios comunitarios, clases, etc. Las necesidades de la comunidad local deben ser la prioridad”.

“Es muy importante mantener la profundidad y la amplitud de la colección impresa, y no reducir la cantidad ni el volumen de los libros disponibles en las estanterías, incluidos los libros en ruso y en español, y en otros idiomas determinados, además de materiales con letras grandes para los adultos mayores”.

A través del cuestionario y de las actividades de los talleres, los participantes compartieron sus prioridades en relación con la programación de la sede potencialmente remodelada de la Biblioteca Inwood. Cuando se les preguntó qué tendría más probabilidades de fomentar el uso de la nueva sede por parte de los usuarios, la mayoría de las personas respondieron lo siguiente (con la posibilidad de elegir más de una opción): obtener libros e información, asistir a exposiciones o conferencias, llevar a los niños o adolescentes para que exploren las colecciones y participen en programas, usar las computadoras públicas de forma gratuita y tener acceso a internet inalámbrico, reunirse y trabajar con otras personas.

Muchos participantes están preocupados por la pérdida de la programación a raíz de la nueva construcción; les preocupa que la construcción lleve varios años y que ellos no tengan acceso a los programas actuales. Las personas también expresaron su preocupación sobre el tipo y el tamaño del espacio temporario de la biblioteca durante el tiempo en que la Biblioteca Inwood se encuentre cerrada debido a la construcción.

“Es necesario que vuelva a abrir muy rápido (en 9 meses o menos) porque es un espacio comunitario con el que todos contamos; no solo lo utilizamos, sino que contamos con él”.

“La biblioteca es una de las razones por las que me mudé a Inwood. No es necesario remodelarla”.

“La biblioteca es un recurso valioso y fundamental para la comunidad en general. No podemos tener la biblioteca cerrada durante tanto tiempo. Necesitamos nuestra biblioteca. No apoyo este proyecto de remodelación”.

“Muden la biblioteca a un espacio temporario en el vecindario mientras realizan la remodelación. Es demasiado valiosa para la comunidad como para que cierre durante tanto tiempo, y las otras sedes están demasiado lejos para que nuestros adultos mayores puedan ir”.



Una nueva sucursal de la biblioteca de Inwood proporcionará oportunidades para mejorar las instalaciones, proporcionando servicios tecnológicos ampliados, mejores espacios para acomodar la programación y un diseño fácil de

Viviendas y asequibilidad

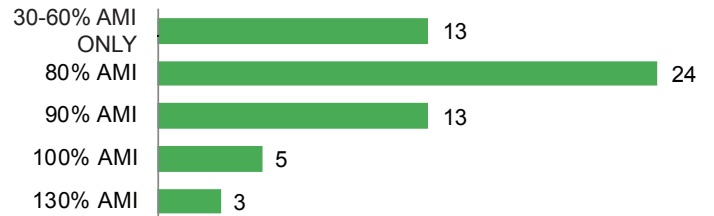
A través de los cuestionarios y de las actividades de los talleres, los participantes compartieron sus preferencias en relación con los ingresos y las necesidades para los cuales las nuevas viviendas asequibles deberían adecuarse. En los talleres, durante la actividad sobre asequibilidad, se solicitaban comentarios sobre a qué niveles de asequibilidad debería apuntarse con el nuevo edificio. A los participantes se les presentó información sobre los ingresos del vecindario y luego se los asistió para analizar una hoja de trabajo sobre asequibilidad en la que se detallaban dos opciones:

- En la opción A, se dedicaban todos los apartamentos a las familias de bajos ingresos que ganaban entre un 30 y un 60 % del Ingreso Medio del Área (Area Median Income, AMI), o entre \$24,500 y \$49,000 en el caso de una familia de tres personas. Sin embargo, en esta opción se les permitía a los participantes incluir un pequeño nivel de unidades para aquellas personas que ganaban un poco más.
- En la opción B, se dedicaba la mitad de los apartamentos a los hogares de bajos ingresos que ganaban entre un 30 y un 60 % del AMI y la otra mitad a los hogares de ingresos moderados (hasta un 130 % del AMI o \$106,000 para un hogar de tres personas).

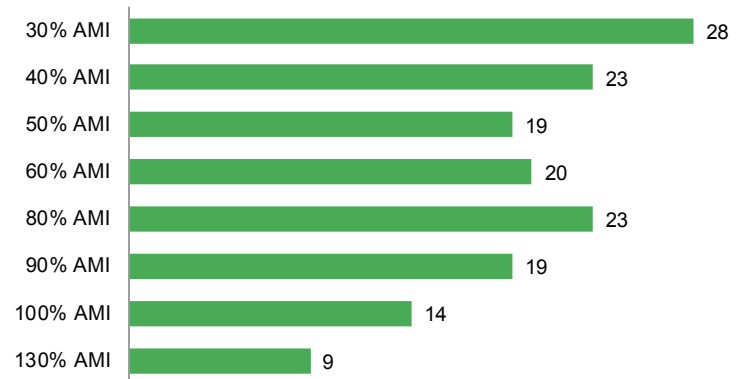
Un poco más de la mitad de los participantes del taller seleccionaron la opción A (47 votos), que beneficia principalmente a las familias de bajos ingresos que ganan entre \$24,500 y \$49,000 en el caso de un hogar de tres personas. Entre aquellas personas que seleccionaron la opción B (37 votos), la preferencia más común era beneficiar a los hogares que ganaban el 30 % del AMI o \$24,500 para una familia de tres personas en el extremo inferior, y el 80 % del AMI o \$65,000 para una familia de tres personas en el extremo superior.

Aquellas personas que respondieron el cuestionario recibieron más opciones generales para la segmentación de ingresos y se les solicitó que seleccionaran todas las opciones que

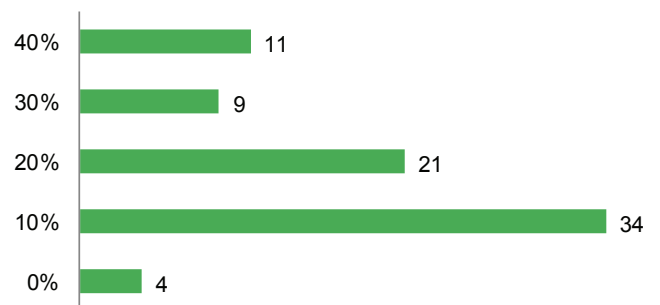
Niveles de Ingresos Adicionales Priorizados bajo la Opción A: Ingresos-bajos (47 votos)



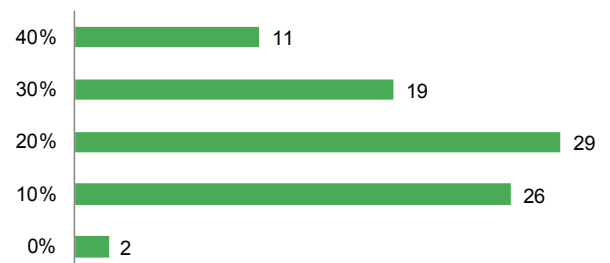
Niveles de Ingresos Priorizadas Bajo la Opción B: Ingresos-mixtos (37 votos)



Porcentaje de Unidades Deseadas para Hogares Sin Vivienda



Porcentaje de Unidades Deseadas para Personas de la Tercera Edad



correspondieran. La mayoría de las personas que respondieron el cuestionario seleccionó la opción en la que se incluían unidades de bajos ingresos, con la preferencia de que algunas unidades se asignaran a hogares de ingresos extremadamente bajos que ganaran el 30 % del AMI o \$24,500 por año para una familia de tres personas.

“La prioridad principal deberían ser las unidades de más bajos recursos. Actualmente hay demasiado pocas y son las más difíciles de lograr que se ofrezcan en el mercado”.

“Además se debería incluir espacio para las personas solteras que ya viven en la comunidad y que ganan menos de \$20,000”.

Aquellas personas que solicitaban una mayor diversidad de niveles de ingresos expresaron su preocupación acerca de la posible concentración de la pobreza. Deseaban que los niveles de asequibilidad estuvieran impulsados por el perfil demográfico del vecindario, para lograr una diversidad de ingresos que reflejara mejor la comunidad.

“Todas las comunidades necesitan un equilibrio. No puede ser que todos perciban bajos ingresos”.

La actividad del taller también solicitaba comentarios sobre si deberían reservarse apartamentos para los adultos mayores y las personas anteriormente sin hogar, y cuántos deberían reservarse para esas personas. Los participantes tenían la opción de seleccionar el 0 %, 10 %, 20 %, 30 % o 40 % de las unidades para adultos mayores y personas sin hogar. Casi todos los participantes que proporcionaron comentarios en su hoja de trabajo estaban a favor de reservar por lo menos una parte de los hogares para los adultos mayores, y para las personas y familias anteriormente sin hogar. La opción seleccionada con mayor frecuencia de reserva de unidades para los adultos mayores fue la del 20 % de las unidades, y el promedio entre todos los votos fue de una reserva del 18.5

% de las unidades para los adultos mayores. Para las personas sin hogar, los participantes seleccionaron con mayor frecuencia la opción de una reserva del 10 % de las unidades, y el promedio entre todos los votos fue de una reserva del 14.7 % de las unidades para las personas y las familias anteriormente sin hogar. En el cuestionario, las personas también seleccionaron casi unánimemente a los adultos mayores como una comunidad dentro de Inwood con necesidad de viviendas, seguidos de los sobrevivientes de violencia doméstica y de aquellas personas que tienen discapacidades físicas o sensoriales. Las personas también recomendaron que se asignen viviendas nuevas para los inmigrantes, los hogares monoparentales, y los artistas o emprendedores.

“Tenemos muchas personas trabajadoras que son pobres en nuestra comunidad. Deberían ser una prioridad”.

“Por favor, prioricen a las mujeres jóvenes de bajos ingresos que tienen hijos y a los jóvenes LGBT que se enfrentan a la violencia doméstica o a vivir sin hogar”.

A través del cuestionario y durante los talleres, muchos participantes compartieron el temor de que los alquileres en el vecindario continúen aumentando y que los residentes antiguos corran el riesgo de que los desplacen de su comunidad. Observaron que les gustaría que hubiera un plazo de asequibilidad más prolongado de lo que se requiere por lo general en los programas de financiación del HPD. Los participantes de los talleres y las personas que respondieron el cuestionario también reiteraron que este edificio debe ser 100 % asequible, lo cual la Ciudad se comprometió a lograr.

“Tengo miedo de que estas unidades se conviertan en viviendas con tasas de mercado en el futuro próximo y que no se proteja a aquellas personas que construyeron su hogar en esta área durante más de 25 a 30 años. Sigamos desarrollando servicios para las personas más desprotegidas, ya que las personas más adineradas tienen acceso a muchas cosas en toda la ciudad”.

Altura y densidad

A través de las actividades del taller y del cuestionario, también se les pidió a los residentes que opinaran sobre la altura y la densidad para comprender cuán cómodos estarían con un aumento de la densidad en el lugar de la biblioteca y, de ser así, cuál debería ser. En la actividad también se proporcionaron imágenes de referencia de otros edificios de distintas alturas ubicados en Inwood para comparar las densidades presentadas en tres escenarios: el primer escenario presentaba un edificio de 90 unidades que podría tener 11 pisos; el segundo escenario presentaba un edificio de 110 unidades que podría tener 14 pisos; y el tercer escenario presentaba un edificio de 130 unidades que podría tener 17 pisos. En respuesta a los comentarios de la comunidad, se proporcionó un cuarto escenario de derecho en el segundo y en el tercer taller. Independientemente de las respuestas sobre densidad, la mayoría de los participantes acordó que es importante que el nuevo edificio refleje el actual carácter de construcción único de Inwood, y muchos utilizaron la frase “en contexto” para describir cómo debería verse el edificio en relación con el resto del vecindario circundante.

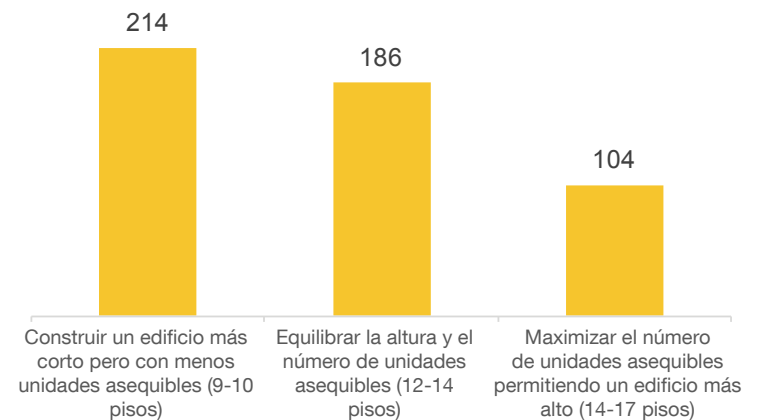
Zonificación existente

Hubo otras personas que solicitaron que el proyecto se llevara a cabo dentro de la zonificación existente. En dos de los tres talleres, el HPD presentó un tablero de la zonificación existente, la cual recibió una gran parte de los votos. En las respuestas al cuestionario, otras personas también solicitaron que la zonificación permaneciera igual.

“Hagan la remodelación dentro de la estructura de la zonificación existente, lo que sea que eso implique en términos de unidades”.

“Una altura real de no más de 8 pisos”.

Respuestas al cuestionario: ¿Con el conocimiento que todas las unidades será asequibles, de las prioridades debajo, cual es la más importante para ud.?



Varias personas que respondieron tanto en los talleres como en el cuestionario consideraron que la rezonificación de una única parcela sería inadecuada para Inwood porque quedaría fuera de contexto con respecto del contexto del vecindario existente y podría sentar un precedente para otras propuestas de rezonificación excepcional hacia el oeste de Broadway.

“Repito, no solo se trata de la cantidad de pisos, se trata del precedente que se sienta con respecto a la zonificación. Si permitimos la rezonificación localizada aquí, podría suceder en cualquier otro lugar, y la zona norte de Manhattan ya constituye un objetivo probable para los constructores que, en verdad, no tienen ningún interés en apoyar ni proteger nuestra comunidad única ni satisfacer sus necesidades”.

“Como se mencionó anteriormente, los vecinos tienen miedo de que, si el edificio es más alto, se sentarán las bases para la rezonificación de todo el vecindario. Yo no me opondría a un edificio de 12 a 14 pisos si pudieran asegurarnos que este cambio solo se realizaría para ESTE edificio y no para las construcciones futuras. El vecindario no puede sostener el crecimiento que surgiría a partir del cambio de zonificación para todos los edificios (estacionamientos, escuelas, uso de parques, etc.)”.

“Nos emociona la posibilidad de tener una nueva biblioteca con viviendas asequibles, pero no queremos NINGUNA rezonificación localizada en este lugar”.

“¡No queremos ninguna rezonificación localizada! No queremos un edificio de 16 pisos en el medio de una zona de edificios de 6 pisos”.

La rezonificación en contexto

Hubo otras personas que solicitaron la rezonificación del lugar, pero con la advertencia de que se debería respetar el contexto arquitectónico actual del vecindario. Se propuso un distrito R7A, siempre y cuando se brindara la oportunidad de imponer un límite de altura en un lugar en el que no existe un límite en este momento. En el cuestionario, “Crear un edificio más bajo, pero con menos unidades asequibles” también fue la respuesta más popular.

“Un edificio de 8 pisos es mejor para el vecindario; si no, quedará muy denso”.

“Una torre de más de 7 pisos se vería demasiado despareja”.

“No me decido: me gustaría que el edificio se adaptara al vecindario, con seis pisos, pero me doy cuenta de que necesitamos viviendas asequibles”.

Rezonificación para crear más densidad

Aun así, hubo otras personas que se sentían conformes con un aumento de la densidad, como con un edificio de 9, 10 u 11 pisos, pero que preferían que el edificio no fuera mucho más alto que los edificios existentes en el vecindario. Algunos participantes también solicitaban un edificio que pudiera ofrecer todas las unidades asequibles posibles, sin importar la altura, en función de la necesidad de contar con esas unidades en Inwood.

“¿Qué tal si se zonifican edificios altos solo si incluyen una mayoría de unidades de bajos ingresos?”.

“Vivimos en MANHATTAN y hay una enorme escasez de viviendas asequibles. Un edificio de 17 pisos es un COMIENZO. Yo estaría a favor de un edificio de 20 a 40 pisos si fuera una opción”.

“Al diablo con el tipo de estructura del edificio; necesitamos más unidades. Hay demasiadas viviendas que no cumplen con los estándares en este vecindario como para sacrificar posibles viviendas”.

“Les pedimos por favor que lo hagan grande. No se contengan. Lo único que sé es que la cantidad de viviendas es el factor más importante que influye en los costos de las viviendas. Por favor, aumentemos el abastecimiento”.

Preocupaciones sobre la infraestructura

Varios participantes de los talleres y personas que respondieron al cuestionario estaban preocupados por la infraestructura del vecindario y los servicios fundamentales en el caso de que se incorporaran nuevas viviendas en el vecindario, y desean tener la seguridad de que ConEdison tiene la capacidad suficiente para cumplir con la nueva construcción; que la MTA puede manejar el aumento de capacidad y abordar cualquier complicación en la construcción sobre la línea A; y que el Departamento de Sanidad (Department of Sanitation) podrá manejar el aumento de la basura a causa de los nuevos residentes. Los residentes también expresaron que es necesario que haya una coordinación con el Departamento de Educación (Department of Education) para abordar la posible necesidad de vacantes adicionales en las escuelas del

vecindario. Como parte del proceso de revisión formal de la iniciativa Inwood NYC, se llevará a cabo una revisión ambiental completa de los potenciales impactos adversos resultantes de las diversas acciones propuestas. Esta revisión incluirá un análisis de los posibles impactos a la infraestructura existente.

“Construyan un edificio más bajo; quizá 9 o 10 pisos sean demasiados debido al lugar y al contexto. Es necesario estudiar esto y que se realicen representaciones precisas. El impacto de esa cantidad de nuevas unidades debe evaluarse teniendo en cuenta los recursos de los vecindarios cercanos; el transporte, las escuelas, los estacionamientos, etc.”.

“El edificio no debería ser más alto que los demás edificios que se encuentran actualmente en el vecindario y no debería crearse ninguna congestión de tránsito en esta área (extremadamente) congestionada.”

15



Un participante haciendo una pregunta en la estación de Altura y Densidad durante un taller de trabajo en enero.

Elementos de diseño

16

En la actividad sobre elementos de diseño realizada en los talleres, a los participantes se les pidió que pensar en sus prioridades para incorporar el arte, el medioambiente y los principios de diseño de viviendas en el nuevo edificio. Los residentes hicieron hincapié en la necesidad de incorporar espacios abiertos de forma creativa, como espacios verdes de acceso público en el nivel de la planta baja o en la terraza, y de incorporar de forma intencional espacios que fomenten la presentación de obras de arte y espectáculos, y las reuniones en torno a estos. En general, las tres principales estrategias de diseño que recibieron más votos fueron los paneles solares, el espacio de exposición y que el edificio respondiera al contexto arquitectónico y urbano circundante. Las tres principales prioridades para cada categoría fueron las siguientes:

Arte, cultura y formación de espacios públicos

- 1 Lugares de exposición
- 2 Instalaciones artísticas
- 3 Arte callejero

Medioambiente

- 1 Paneles solares
- 2 Jardines en los techos
- 3 Granja urbana/de techo

Diseño de viviendas de calidad

- 1 Responde al contexto arquitectónico/urbano
- 2 Casa solar pasiva
- 3 Planta baja activa

Arte, cultura y formación de espacios públicos

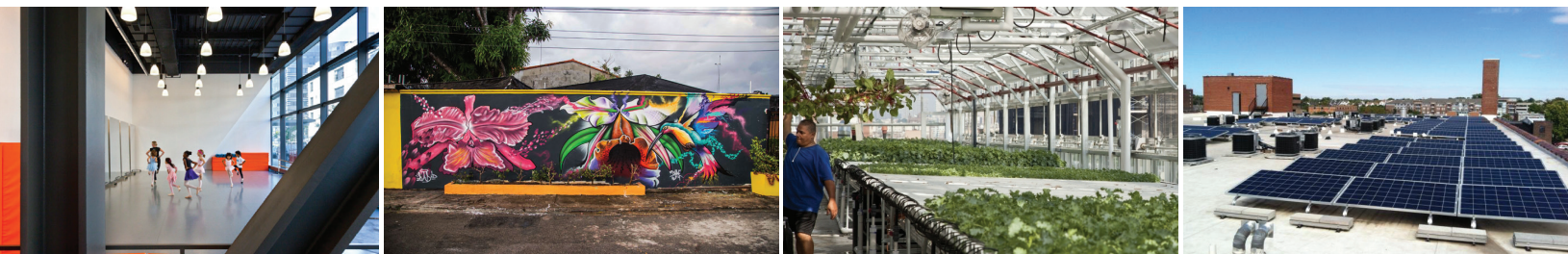
Dentro de la sección Arte, cultura y formación de espacios públicos, los participantes seleccionaron sus tres estrategias preferidas entre: arte callejero, orientación creativa, instalaciones artísticas, asientos en las veredas, espacios de exposición, carteles en la calle, diseño del pavimento y bancos en las veredas.

“Un espacio dedicado al arte y a la actividad cultural para los artistas locales y los grupos comunitarios; espectáculos, reuniones, exposiciones, taller/residencias/lugar de trabajo”.

“Una de las características más importantes (y generalmente no reconocida) de esta comunidad es su historia Lenape única y su importancia ecológica actual. De alguna manera, el edificio nuevo debe reconocer la historia y la geografía indígena en la que sucede esta colaboración única... Ya sea que la estructura tenga nombres Lenape en obras de arte (quizás un mural) inspiradas en la cultura Lenape y realizadas por un neoyorquino Lenape. Las ideas son infinitas, pero el punto crucial es reconocer una tierra con semejante riqueza histórica y sentir orgullo por ella”.

Medioambiente

En la sección Medioambiente, los participantes



Ejemplos de estrategias de diseño presentados en los talleres de trabajo.

seleccionaron sus tres estrategias preferidas entre: soportes para bicicletas, jardines en los techos, sistemas de biofiltración, paneles solares, zonas de tránsito lento, paredes verdes/obras de arte en el vestíbulo y granjas urbanas/de techo. selected their top three preferred strategies from: bike racks, green roofs, bioswales, solar panels, slow zones, green wall/art in lobby, and urban/rooftop farms.

“Por favor, incorporen toda la vegetación y la luz natural posibles. Hay evidencia de los numerosos beneficios que tienen para los residentes y también podrían ayudar a embellecer Broadway, lo cual es muy necesario para la comunidad”.

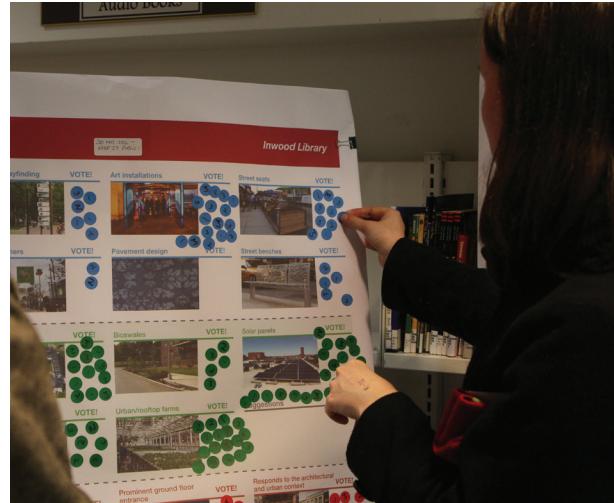
“Que sea eficiente energéticamente”.

“Debería tener un patio con árboles, un jardín y un estacionamiento para bicicletas. El edificio debería tener una apariencia inspiradora, no institucional. También debería ofrecer toda la eficiencia energética posible”.

Quality Housing Design

En la sección Diseño de viviendas de calidad (Quality Housing Design), los participantes seleccionaron sus tres estrategias preferidas entre: planta baja activa y transparente; retranqueo del edificio; entrada prominente a planta baja; que responda al contexto arquitectónico y urbano; diseño activo, variedad de colores, texturas y materiales; y casa solar pasiva.

“Tomen decisiones arquitectónicas para hacer que el edificio y los apartamentos sean acogedores y vibrantes, no un lugar triste y frío como muchos otros edificios de apartamentos nuevos”.



Participantes clasificando sus prioridades de diseño para un edificio nuevo durante los talleres en enero.

“He trabajado con constructores en proyectos similares. Uno de los problemas principales de estos proyectos es que la arquitectura termina pareciendo fría e institucional. Creo que una de las cosas más importantes que pueden hacer por los residentes del edificio y del vecindario es impregnar el edificio con una sensación de calidez y cualidades residenciales”.

“Construyan un edificio atractivo para que las personas deseen entrar y utilizarlo. Proporcionen una buena visibilidad hacia dentro de la planta baja con atracciones interesantes que puedan verse desde la calle. Coloquen árboles afuera para que la calle sea más atractiva. Hagan un edificio tan ‘verde’ como sea posible”.

“Mantengan la arquitectura original de la sede de la Biblioteca Inwood (por lo menos algo de ella)”.

Algunas de las otras respuestas al cuestionario eran pedidos de que se tengan en cuenta otras consideraciones en la construcción del nuevo edificio, como lavanderías y seguridad.

Espacio adicional en el centro comunitario

18

En el cuestionario, se solicitaban las preferencias de contar con una clínica médica, un centro de cuidados diurnos, un centro para adultos mayores, un espacio artístico o cultural, una incubadora de pequeñas empresas o un centro de capacitación en tecnología si existiera la posibilidad de proporcionar espacio adicional en el centro comunitario dentro de la construcción. Las personas que respondieron expresaron casi unánimemente su interés en contar con un espacio artístico o cultural. Un centro para adultos mayores, un centro de capacitación en tecnología y un centro de cuidados diurnos fueron otras de las opciones favorecidas como posibles usos adicionales del centro comunitario. Otras personas comentaron que no les gustaría ver ningún espacio adicional en el centro comunitario y, en cambio, se concentraban en la remodelación del espacio de la biblioteca para garantizar que no se sacrifique la cantidad de pies cuadrados ni que la biblioteca termine en el sótano del edificio.

Propiedad y estructura de la construcción

Los residentes también comentaron que el lavadero de autos que se encuentra al lado y que es propiedad privada debería incluirse en la construcción, ya que algunos consideran que no se aprovechan las capacidades de la parcela de forma adecuada o que esta representa un peligro para los niños que caminan hacia la biblioteca y la escuela. Los participantes presentaron diversas ideas sobre cómo utilizar este lugar, por ejemplo:

- Usar el lavadero de autos como un lugar alternativo para la construcción.
- Incorporar el lavadero de autos al lugar más grande para la construcción, a fin de que el edificio no deba ser tan alto para alcanzar una cantidad significativa de unidades de vivienda.
- Aprovechar la fachada de mayor tamaño que da a la calle para proporcionarle a la biblioteca una planta baja de gran envergadura.

Adicionalmente, mientras que la sede de la biblioteca en sí seguirá siendo propiedad de la ciudad o de la NYPL, casi todos los participantes de los talleres de las tres sesiones y en todas las respuestas al cuestionario acordaron que la biblioteca y el terreno son bienes públicos y que deben seguir siendo de propiedad estatal. Los participantes

presentaron diferentes métodos para conservar la construcción como un bien público, entre ellos:

- Ofrecer el arrendamiento del terreno a un constructor en lugar de utilizar el proceso tradicional de disposición de terrenos del HPD
- Una vez que se complete la construcción, la nueva biblioteca será propiedad y operada por NYPL.

“Como se mencionó anteriormente, por favor, no vendan el terreno. En cambio, coordinen el arrendamiento del terreno entre un desarrollador y la ciudad/NYPL”.

- Colocar el terreno en un fondo de inversión comunitario para terrenos

“Debemos pensar en otro modo de sumar viviendas asequibles en nuestra comunidad sin perder la propiedad del terreno donde se encuentra la biblioteca. ¿Qué tal considerar un Fondo de Inversión Comunitario para Terrenos (Community Land Trust)? ¿Un constructor sin fines de lucro?”.

- Exigir que todas las unidades sean asequibles de forma permanente

“Las nuevas viviendas asequibles deben



Residentes vieron información reciente sobre los ingresos del vecindario en los talleres en enero.

ser PERMANENTES, no estar limitadas a un determinado período”.

Algunos participantes también expresaron su interés en priorizar a los constructores sin fines de lucro y en incluir a socios locales en el equipo de construcción designado; solicitaron que la RFP no se ofreciera exclusivamente a los negocios de propiedad de personas pertenecientes a grupos minoritarios y mujeres, ya que esto descalificaría automáticamente a algunos constructores sin fines de lucro y no podrían presentar sus propuestas. La Ciudad también aceptará propuestas que incluyan un modelo de fideicomiso de la comunidad.