

# PLATAFORMA DE UPTOWN UNIDO

## Tabla de contenido

I. Introducción

II. Resumen de recomendaciones

III. "Inwood NYC" de la Ciudad de Nueva York: Más Daño Que Bien

IV. El Plan de Uptown United

A. Una rezonificación sobre nosotros, con nosotros, para nosotros

B. Preservar la vivienda existente

C. Crear viviendas verdaderamente asequibles y controladas por la comunidad

D. Proteger y apoyar a los pequeños negocios

E. Fortificar y ecologizar nuestra infraestructura

F. Respetar a la comunidad

V. Conclusión

I. Introducción

## **NUESTRA COMUNIDAD**

Vivimos en Inwood y Washington Heights, una comunidad residencial en la ciudad de Nueva York de clase trabajadora y clase media, principalmente dominicana y de habla hispana con una rica historia indígena Lenape. Aquí prosperan las pequeñas empresas y florece una comunidad artística enraizada. Rodeado de bosques, cuevas, marismas salinas y parques, Alto Manhattan se destaca entre los barrios de Manhattan y de la zona metropolitana de la Ciudad de Nueva York por su diversidad natural y demográfica. Nuestra comunidad merece la preservación de viviendas existentes, el desarrollo equitativo de nuevas viviendas realmente asequibles, protección para los pequeños negocios, continuidad y eficacia en el acceso a los servicios de la ciudad y buena administración del entorno natural. Esto lo merecemos por medio de una rezonificación cuidadosamente meditada e innovadora que respete y responda a las necesidades y consejos locales.

## **RETOS ACTUALES**

Nuestras viviendas, las cuales conforman la mayor concentración de apartamentos con alquiler regulado en Manhattan, se enfrentan a diversas presiones de especuladores que compran propiedades de inversión y de promotores inmobiliarios que buscan construir edificios más altos y de mejor calidad a precio del mercado.

Los pequeños negocios, los cuales son integrales para nuestra comunidad, no recibirán protecciones contra incrementos de alquiler, lo que causaría su desalojo a la vez que le abriría la puerta a las cadenas comerciales con mayor presupuesto. Las escuelas sobrepobladas, el transporte público abarrotado y la infraestructura del subsuelo que se desmorona no pueden manejar un aumento de la población como el que se proyecta sin primero su renovación y expansión inmediata .

## **QUIENES SOMOS**

Uptown Unido es una plataforma colectiva dedicada a proponer una visión alternativa para nuestra comunidad. Somos una colaboración de varios grupos, incluyendo Alto Manhattan No Se Vende (NMN4S), Inwood Preservation/Preservación de Inwood (IP), Inwood Small Business Coalition/Coalición de Pequeñas Empresas de Inwood (ISBC/CPEI), Save Inwood Library/Salvemos la Biblioteca de Inwood (SIL) y de residentes preocupados. Nuestra misión es preservar y proteger el carácter y la identidad cultural del vecindario de Inwood en el Alto Manhattan: la comunidad fuerte, orientada a la familia y la mayoría latina; la vivienda de bajos ingresos , predominantemente de mediana altura; los pequeños negocios locales que atienden a las necesidades de los residentes de Inwood; los recursos públicos e históricos; la zona de muelle y los grandes parques públicos.

Sostenemos que cualquier nuevo desarrollo debe ayudar a resolver nuestros desafíos actuales en lugar de exacerbarlos. También esperamos que la plataforma Uptown Unido establezca un precedente para una planeación verdaderamente colaborativa impulsada por la comunidad, no solo en Inwood, sino en todos los vecindarios del norte de Manhattan que actualmente enfrentan varios de los mismos problemas de Inwood.

### **II. Resumen de recomendaciones**

En esta plataforma de Uptown Unido, hacemos recomendaciones concretas bajo seis principios de desarrollo:

#### **A. Una rezonificación sobre nosotros, con nosotros, para nosotros**

- Todas las viviendas construidas en terrenos “upzoned” (que cambiarán en categoría de clasificación para ser, entre otras cosas, más densos) deben ser 100% asequibles para nuestra comunidad
- Aplicar ampliamente la clasificación de zona residencial “R7A” contextual y la zona comercial de uso mixto “C2-6A” que se extiende hasta Hillside Avenue- la real frontera sureñas de Inwood.
- Separar los procesos de revisión de rezonificación para la Biblioteca de Inwood y para la rezonificación general del vecindario.
- Asignar una clasificación/zonificación contextual “R5” a los pequeños edificios residenciales para protegerlos de las presiones del mercado causadas por “R7A”
- Reclasificar/rezonificar de manera sensible y sensata los puntos de estrangulamiento de Inwood en la punta norteña, el puente de la 207, y el triángulo de Dyckman-Riverside. Esto se podría lograr utilizando una combinación estratégica y contextual de las clasificaciones R7A, C2-6A y M1-4 / R6B para maximizar la vivienda y a la vez minimizar el adverso aumento de tráfico.

→ Aumentar la densidad con “R7X” al este de la Avenida 10 y al sur de la calle 206 solo si es 100% asequible

#### **B. Preservar la vivienda existente**

- Adquirir edificios vulnerables y en estado de riesgo para convertirlos en unidades que sean permanentemente 100% asequibles
- Proveer los historiales de la renta de las unidades al norte de la calle 155 a inquilinos y a activistas comunitarios
- Extender fondos para servicios legales y organizaciones de inquilinos a todo Inwood, Washington Heights y Marble Hill/Kingsbridge que garantíen cobertura de servicios a todos los inquilinos agobiados por el alquiler, independientemente de sus ingresos o idioma
- Aplicar presión político para fortalecer las leyes de renta a nivel estatal
- Aplicar de inmediato el derecho a asesorar (Right to Counsel) y la certificación de no hostigamiento (Certification of No Harassment).

#### **C. Crear viviendas verdaderamente asequibles y controladas por la comunidad**

- Adoptar cifras de asequibilidad en los sectores designados para reclasificación “upzone” (más densa). Dichas cifras proveen una distribución de ingreso que coincide con la distribución de ingresos actual del vecindario y de un ingreso promedio que cumple con el promedio del vecindario de \$ 41,687, o el 48% de AMI (Ingreso Medio del Área).
- Financiar estos niveles de asequibilidad por medio de una nueva hoja de términos innovadora piloteada en Inwood
- Construir viviendas 100% asequibles y controladas por la comunidad en terrenos públicos, incluyendo el sitio de ConEd en el río Harlem, por medio de fideicomiso de tierra comunitaria (Community Land Trusts) y desarrolladores sin fines de lucro

#### **D. Proteger y sostener a las pequeñas empresas**

- Crear distritos especiales para la preservación y protección de pequeños negocios cuyos dueños son inmigrantes y mujeres en el sector de la “U Comercial” y mayoristas /tiendas de autos al este de la Avenida 10.
- Instituir sanciones contra el acoso para proteger a dueños y dueñas de pequeños negocios de los propietarios depredadores/abusivos.
- Proporcionar asistencia de reubicación para los negocios que desean permanecer en Inwood durante la construcción
- Implementar los cambios de política incluidos en el reciente informe del Consejo de la ciudad sobre la diversidad comercial

#### **E. Fortificar y ecologizar nuestra infraestructura**

- Aumentar la capacidad de las escuelas y reforzar otros servicios municipales
- Mejorar la calidad, confiabilidad y la frecuencia del transporte público
- Reparar y fortificar la infraestructura del subsuelo, incluyendo la del gas, electricidad, agua y la del sistema de alcantarillado
- Instalar amortiguadores de inundación en Inwood del Este a través de una sección de parque de 40 pies de ancho a lo largo del río Harlem
- Completar el sistema de vía verde (greenway system)
- Requerir estándares LEED y techos solares en construcciones nuevas
- Gestionar proyecto de administración de componentes orgánicos en el antiguo incinerador de Inwood

#### **F. Respetar a la comunidad**

- Requerir trabajos de construcción de mandatos y la capacitación administrativa estarán disponibles para los residentes de Inwood
- Involucrar a personas de toda la comunidad en la planificación colaborativa y deliberativa y la resolución de problemas, y utilizar sus ideas para mejorar Inwood

#### **III. "Inwood NYC" de Nueva York: Más Daño que Bien**

El plan "Inwood NYC", una iniciativa de la Corporación de Desarrollo Económico de la Ciudad de Nueva York (NYC EDC), propone una rezonificación que no responde a las necesidades de nuestra comunidad. "Inwood NYC" es un plan de hiper-gentrificación que tendría impactos destructivos de largo plazo en nuestro vecindario. Aquí resumimos nuestras preocupaciones con respecto al Borrador de la Declaración de Impacto Ambiental (DEIS) y el Alcance Final del Trabajo (FSOW):

- El DEIS proyecta un escenario engañosamente bajo con respecto al aumento de la población, estimando que la rezonificación apenas atraerá a unos 14,000 nuevos residentes, lo que representa un aumento de aproximadamente 40%. La propuesta de rezonificación de la Ciudad en realidad permite un desarrollo de vivienda para hasta 46.000 personas, pero el DEIS sostiene que en el 2032 sólo se habrá llevada a cabo el 36% de la capacidad de desarrollo en la zona "upzone". Estos cálculos son el resultado del uso de criterios erróneos. Con el fin de citar solo uno de los muchos ejemplos: el DEIS descartó el desarrollo de algunos "contribuyentes" de uno o dos pisos que se suman a 11 pisos. Estas cifras engañosamente bajas implican que casi todas las evaluaciones ambientales y sociales realmente subestiman los impactos verdaderos, y que por ende anula cualquier confiabilidad en las proyecciones del DEIS. Simplemente el DEIS no sirve para la toma de decisiones por parte de la comunidad o los funcionarios públicos.
- La conclusión de la Ciudad en el DEIS de que no habrá un desplazamiento residencial significativo es arbitraria y caprichosa porque la Ciudad nunca estudió el riesgo de desplazamiento de inquilinos en la gran cantidad de apartamentos con renta regulada en Inwood ni en los vecindarios que lo rodean. En particular no se estudiaron a los 9,200 inquilinos con alquiler preferencial que están en una posición de riesgo alarmante. En

cambio, el DEIS sigue arbitrariamente el *Manual Técnico de CEQR* para excluir dichos edificios del análisis de desplazamiento/desalojo, negándose a considerar las verdaderas características y los riesgos de la vivienda en Alto Manhattan.

- El DEIS afirma que no surgirán resultados adversos de salud pública causados por la rezonificación propuesta y ni por el posterior desplazamiento. Mientras tanto, académicos y legisladores coinciden en los resultados adversos de salud pública en contextos de inseguridad de la vivienda, incluido el aumento en las rentas y en el desplazamiento. [1]
- La abrumadora mayoría de las nuevas viviendas construidas tendrán precios no regulados, es decir, conforme a los precios del mercado. Por otro lado, la pequeña cantidad de viviendas "asequibles" estarán fuera del alcance de la mayoría de las personas en nuestra comunidad. La Vivienda Inclusiva Obligatoria (MIH, por sus siglas en inglés) sin otros mecanismos de asequibilidad contribuirá a la creciente desigualdad que vemos en toda la ciudad de Nueva York.
- Se producirá un gran desplazamiento de pequeños negocios a partir de la propuesta de rezonificación de los principales corredores comerciales. Este cambio ("upzone") en la clasificación/zonificación aumentará el valor de las propiedades y continuará la tendencia de aumento de las rentas que pagan los pequeños negocios. En la propuesta actual, estos negocios locales no reciben protección contra los aumentos de la renta y ni contra las cadenas de gran tamaño
- El DEIS ignora los graves desafíos de infraestructura que actualmente enfrenta Inwood. Las escuelas y el transporte público ya están sobrecargados; un aumento en el tráfico retrasaría la respuesta de la policía, los bomberos y los Servicios Médicos de Emergencia (EMS); y gran parte de la infraestructura subsuperficial tiene unos 80-100 años cumplidos, sin la capacidad ni el mantenimiento suficiente para tal crecimiento.
- No hay garantías de que los trabajos creados por "Inwood NYC" se distribuyan entre miembros de nuestra comunidad, a pesar del precedente para los programas locales de contratación y preaprendizaje, y del apoyo a estos programas por parte de los sindicatos de los sectores de construcción.
- Al haber creado " Inwood NYC ", el EDC (la Corporación de Desarrollo Económico de la Ciudad de Nueva York) ha demostrado una falta de respeto hacia la comunidad a la vez que ha diseñado un plan que se propone imponer desde arriba hacia abajo. Dicho plan fue creado antes de (y por ende, sin) las aportaciones de la comunidad, basándose en un mapa que no se compartió con la comunidad hasta que ya habían escasas oportunidades para influir la propuesta y cambiarla. Al escribir su DEIS, la Ciudad ignoró repetidamente las solicitudes de muchos estudios específicos sobre el medio ambiente, la infraestructura, los servicios públicos y los impactos sociales, diciendo que estos temas estaban fuera del alcance o que el *Manual Técnico de CEQR* no los requería. Estas no son respuestas- y son aún más frustrantes porque el consultor de NYC EDC para EIS y ULURP tiene un presupuesto de casi \$900,000.

#### IV. Plan Uptown United

##### **A. Una rezonificación sobre nosotros, con nosotros, para nosotros**

Inwood Unificado (Unified Inwood) ha formulado una propuesta alternativa de zonificación para el plan "Inwood NYC" de NYC EDC . Somos voluntarios, no un equipo de planeación profesional. Aunque nuestras filas contienen expertos en campos relevantes, no tenemos los mismos recursos a nuestra disposición que la Ciudad. Lo que sí tenemos es una comprensión profunda de nuestra comunidad y de lo que nos beneficiaría y sería útil. Nuestra propuesta de zonificación consta de tres elementos principales que surgen orgánicamente para equilibrar las necesidades de nuestra comunidad con el fin de preservar las viviendas existentes, crear viviendas nuevas y verdaderamente asequibles, proteger a las pequeñas empresas y responder eficazmente a las deficiencias infraestructurales antes de que se produzca un aumento en la población. Proporcionamos descripciones de los edificios que queremos ver junto con sugerencias de zonificación basadas en nuestra investigación. Se proporciona un mapa al final de esta sección para referencia. Nuestros cálculos basados en estas designaciones de zonificación sugieren que nuestro plan agregaría aproximadamente 7,500 nuevos residentes a Inwood, en comparación con el estimado discreto de 14,000 residentes adicionales a través del plan NYC EDC. Sin embargo, debido a que mantenemos que es posible y necesaria una vivienda 100% asequible en todos los terrenos urbanizados, como se expone a continuación en IV.C, nuestro plan agregaría aproximadamente 2,600 apartamentos asequibles. La dependencia de la Ciudad en el programa MIH (Vivienda Inclusiva Obligatoria) solo crearía aproximadamente 1,500 de esas unidades, muchas de las cuales estarían fuera del alcance del presupuesto de nuestra comunidad.

	NINGUNA CONDICIÓN DE ACCIÓN	CON CONDICIÓN DE ACCIÓN		NO-ACCIÓN AL INCREMENTO DE ACCIÓN	
	Proyección de la ciudad de DEIS	Proyecciones de la ciudad de DEIS [2]	Proyecciones Uptown United[3]	Proyecciones de la ciudad de DEIS <sup>2</sup>	Uptown United Projections <sup>3</sup>
Unidades residenciales totales	798	5,146	3,435	4,348	2,637
Población agregada a 2.78 / Unidad	2,218	14,305	9,549	12,088	7,331
<b>Cantidad de Apartamentos "Asequibles"</b>					

MIH de la ciudad: 25% @ Promedio de 60% AMI (\$ 51,400 / año) + Biblioteca 100% asequible	1.325	
MIH de la ciudad: 30% @ Promedio de 80% AMI (\$ 68,750 / año) + Biblioteca 100% asequible	1,563	
<b><i>Uptown Unido: 100% @ Avg 48% AMI</i></b>		<b>2,637</b>

Tabla 1: Desarrollo residencial bajo los planes de la Ciudad vs. Uptown Unido

### 1. Amplia aplicación de la zonificación residencial contextual y de uso mixto comercial

Nuestro plan requiere una rezonificación contextual para preservar el carácter y la asequibilidad del vecindario y desalentar la desregulación de las viviendas de alquiler regulado en respuesta a las presiones del mercado y el desplazamiento que se aceleraría por las rezonificaciones al sur de Dyckman Street y la revalorización del R8 en la "U Comercial". Con estos objetivos en mente, sugerimos **R7A, o el equivalente comercial C2-6A en algunos lugares**, para todas las áreas residenciales y de uso mixto de Inwood, **incluidos los bloques al sur de Dyckman St y al norte de Hillside Avenue y el llamado "U Comercial" a lo largo de la Calle 207, Broadway y Dyckman.**

Como describimos a continuación, junto con esta recomendación de zonificación, buscamos dos requisitos adicionales. En primer lugar, donde corresponda entre la calle 215 y la calle 218, MIH solo se puede invocar junto con otras "hojas de condiciones y términos" y programas de subsidios diseñados para lograr el 100% de asequibilidad para nuestra comunidad, como se detalla en la Sección IV.C a continuación. Segundo, la "U Comercial" debe convertirse en un "distrito especial" con regulaciones que preservarán los pequeños negocios que caracterizan el área, como se detalla en la Sección IV.D.

**Declaración especial con respecto a la Biblioteca de Inwood** : Rechazamos con firmeza e inequívocamente la inclusión de las tierras públicas de la biblioteca y el desarrollo de la Biblioteca de Inwood en el vecindario dentro de la propuesta de resignificación. La disposición de esa tierra debe someterse a un proceso separado de ULURP que reconoce su estado como un bien público y le da a la comunidad el tiempo adecuado para concentrarse en el proyecto de la biblioteca sin tener que concentrarse al mismo tiempo en las muchas complejidades de la rezonificación generalizada del vecindario .

**Declaración especial sobre las adaptaciones para condiciones "as-built"** : para pequeños grupos de edificios residenciales existentes de dos y tres pisos a lo largo de la Avenida Payson y la calle 217, impulsamos e instamos a una zonificación más adaptada para que existan protecciones contra la amenaza de la destrucción por parte de los desarrolladores quienes prefieren construir edificios a precios de mercado de ocho pisos bajo la zonificación "R7A".

### 1. Los tres puntos "cuello de botella" de Inwood

La "Punta de Manhattan" antes del puente de Broadway es el área dentro de una cuadra del Puente de la calle 207, y al oeste la calle Dyckman. El desarrollo de dicho punto sensible debe manejarse con consideración particular del efecto tendrá sobre nuestra comunidad entera. La zonificación inadecuada de NYC EDC provocaría un atasco en los puntos de entrada/salida y cerca de nuestro hospital local. También aumentaría la contaminación del aire y demoraría los servicios de emergencia y el tránsito. Visualizamos una combinación innovadora de edificios residenciales 100% asequibles de 7-9 pisos y de edificios comerciales de 4-5 pisos de tipo contextual para usos mixtos de trabajo/vivienda para artistas, fabricantes y artesanos. Sugerimos **“R7-A inclusivo” (inclusionary) con superposiciones comerciales (commercial overlays), algunos “C2-6A” y también “M1-4/R6B” para edificios residenciales y de uso mixto**. [4] Como con el primer elemento de nuestra propuesta de zonificación, cualquier “upzoning” (categoría que permite, entre otras cosas, mayor densificación) debe venir con vivienda 100% asequible.

**a. Cuello de botella “Punta de Manhattan”**

Para este cuello de botella alrededor del puente de Broadway, recomendamos el “R7A inclusivo” con la alternativa comercial “C2-6A” a lo largo de la Avenida 10, junto con un distrito especial de dos cuadras de “M1-4/R6B” frente a la entrada del Hospital Allen. También podría haber una escisión parcial de un bloque, a lo largo de Broadway, entre las calles 215 y 220, para condensar y preservar los negocios y empleos industriales y comerciales allí. [5] Por último, la Ciudad debería redistribuir los garajes de vehículos de autobuses y servicios de saneamiento de manera más equitativa, ya que Inwood alberga vehículos que sirven a partes del Bronx y el Upper East Side, para reducir la congestión alrededor del punto de acceso al Hospital Allen. La tierra que quedaría liberada se usaría para viviendas 100% asequibles y espacios comunitarios que serían desarrollados por organizaciones sin fines de lucro y/o un Fideicomiso de Tierras Comunitarias (Community Land Trust), según [IV.C a](#) continuación. [6]

**b. Triángulo de West Dyckman / Riverside cuello de botella**

Este cuello de botella/punto de estrangulamiento incluye la calle Henshaw y la Avenida Payson (la entrada/salida de un solo carril del Henry Hudson Parkway en dirección norte), así como Riverside Drive y la calle Dyckman. Recomendamos que esta área sea “M1-4 /R6B inclusiva”. Estratégicamente, esta designación reduce las presiones de desarrollo en los usos automotrices existentes cerca del único punto de acceso directo de Inwood a una autopista principal, protege la tienda de bicicletas Tread que se ha convertido en un destino regional del tráfico del Greenway y que a la vez posibilita el desarrollo residencial de una zona tipo “vivienda/trabajo” para artistas. También reduce el riesgo de un aumento del tráfico a lo largo de la calle Henshaw o la Avenida Payson, que ya están respaldados rutinariamente por viajeros que evitan la tarifa del Puente Henry Hudson y de visitantes de temporada a La Marina.

**C. Cuello de Botella/Punto de estrangulación del Puente de la Calle 207**

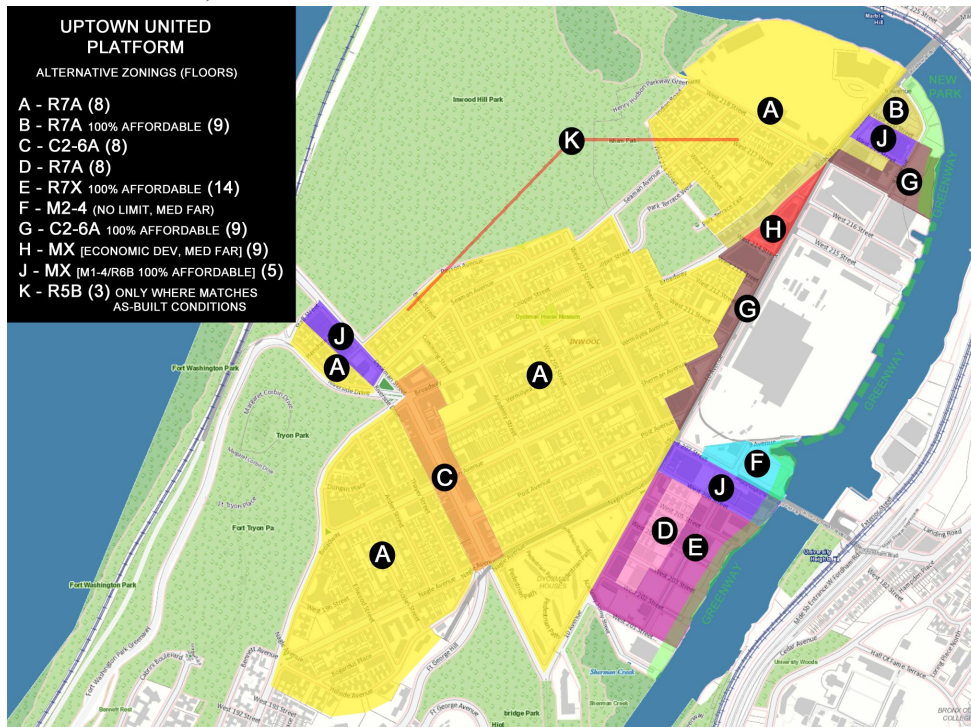
El punto de estrangulamiento que rodea el Puente de la calle 207 requiere el desarrollo de uso mixto para las zonificaciones “R7A inclusiva” y C2-6A junto con dos bloques de M1-4 / R6B a lo largo de la calle 207 al sur del puente, en lugar del plan de NYC EDC de extremadamente alta densidad (R8 y R9). La “North Cove” (ensenada del norte) debería ser un lugar sagrado como cementerio Lenape y estar fuera del alcance de los proyectos de desarrollo. Vea nuestra posición completa en [IV.F.1 a](#) continuación. Justo al sur de la zona del “North Cove” y al norte del puente, se recomienda un distrito especial de “M2-4”



(como la Ciudad había propuesto más al sur entre las calles 202 y 204 a lo largo del río Harlem) donde los mayoristas y los pequeños negocios de automóviles al Este de la Avenida 10 pueden consolidar sus servicios y operaciones.

### 3. Potencial para mayor densidad si se garantiza 100% asequibilidad al este de la Avenida 10

El área al este de la Avenida 10 y al sur de la calle 206 lo han señalado para una de las “upzonings” más grandes del plan de NYC-EDC. Se convertiría en la zona de mayor número de unidades de vivienda de lujo y que por ende desplazaría a importantes empresas locales y causarían incrementos en los precios a través de todo Inwood. Estamos de acuerdo con la Ciudad en sugerir R7A para proteger los edificios residenciales existentes donde se pueden preservar viviendas asequibles y mantener una densidad media. Hacemos un llamamiento para **maximizar el potencial de viviendas asequibles** dentro del contexto de la altura de las cercanas “Dyckman Houses” en las áreas a lo largo de la Avenida 10 y el río Harlem con una altura máxima de 14 pisos. Sugerimos la rezonificación de R7X para aumentar la densidad de viviendas verdaderamente asequibles y brindar la posibilidad de servicios comunitarios más sólidos, incluida una biblioteca pública para atender a la población adicional. Como anteriormente, estos edificios deben ser 100% asequibles como estipulamos a continuación en [IV.C](#) . La Ciudad debe incluir el sitio de ConEdison en el área de rezonificación, que anteriormente estaba a la venta para la comunidad como se describe en un *Memorando de Entendimiento de 2007* . Cuando la Ciudad compre estos terrenos, se abre la posibilidad de un proyecto piloto para edificios R7X con viviendas 100% asequibles. Además, nuestro plan exige una barrera anti-inundación a lo largo del río Harlem de al menos 40 pies (esta propuesta se detalla más adelante en IV.E).



### B. Preservar la vivienda existente

Inwood tiene la mayor concentración de viviendas con renta regulada en Manhattan. Según el “Neighborhood Snapshot” de NYC EDC, el 61% de las unidades de alquiler en Inwood están reguladas

por el alquiler en comparación con apenas el 39% en todo Manhattan. Muchos factores convergentes han puesto estas unidades en riesgo, incluyendo el descontrol de vacantes, la falta de supervisión de la desregulación, y el hecho que los inquilinos desconocen sus derechos legales y no pueden acceder a la representación legal. Estos factores han resultado en una mayor pérdida de unidades reguladas y una cantidad aún desconocida de unidades ilegalmente desreguladas. Alto Manhattan consistentemente figura entre los vecindarios con las tasas más altas de violaciones al código de vivienda, representando un asombroso 80% de los casos en Tribunal de Vivienda de Manhattan. Además, hasta el 30% de las unidades de alquiler de Inwood están bajo arrendamientos de "arrendamiento preferencial", lo que los pone en riesgo inmediato de un aumento significativo de la renta si aumenta la especulación. El informe de política recientemente publicado por el Instituto de Estudios Dominicanos de CUNY atestigua el impacto de estas presiones en apartamentos con alquiler regulado en la comunidad dominicana mayoritaria de Inwood y Washington Heights , que están buscando ayuda en el Bronx. [7]

El Distrito 12 de la Comunidad en general ha visto una enorme especulación en el mercado de bienes raíces, con 9 edificios de alquiler regulado que recientemente se vendieron por \$75 millones en solo un mes. [8]

Nuestro plan para proteger las viviendas existentes implica cuatro conjuntos de acciones que deben ocurrir *antes de* que se apruebe cualquier rezonificación:

### **1. Priorizar la asequibilidad a largo plazo a través de la adquisición de edificios impulsada por la ciudad**

La Ciudad debe apartar subsidios operativos y de financiamiento de cero por ciento significativos para permitir la compra de viviendas asequibles que se producen de manera natural, principalmente propiedades estabilizadas por alquileres multifamiliares, así como propiedades en riesgo y/o subutilizadas de propietarios con fines de lucro. Los edificios deben cumplir con uno o más de los siguientes criterios: se encuentran más cerca de las áreas de zonificación; están ocupados por inquilinos severamente cargados por el alquiler; tener apartamentos que se mantienen vacantes y fuera del mercado; son sitios de abusos conocidos de propietarios, casos judiciales y violaciones de HPD o DHCR. La ley "*Housing Not Warehousing*" proporciona un marco legal a través del cual la Ciudad podría mantener un registro preciso de propiedades vacantes o subutilizadas en el norte de Manhattan para designar posibles adquisiciones. Este esfuerzo de preservación podría ocurrir a través de varios canales, incluyendo el Fondo de Préstamo de Adquisiciones de la Ciudad, fideicomisos de tierras comunitarias (ver IV.C abajo), Corporaciones de Desarrollo Comunitario de larga data y respetadas en el Norte de Manhattan y desarrolladores sin fines de lucro de la Ciudad. [9]

Estamos proponiendo que la Ciudad identifique aproximadamente 1,000 unidades de vivienda asequible natural en el área de rezonificación e inmediatamente comience a trabajar para calcular qué combinación de financiamiento a bajo costo, subsidios operativos, ajustes en los requisitos de capital, etc. se requerirían para transferir la propiedad y responsabilidad por reparaciones necesarias y renovaciones de estos edificios a entidades de propiedad a largo plazo impulsadas por la misión. Dicho programa de adquisición y preservación debe estar en vigor con al menos el 50% de estas ofertas en tramitación antes de que se apruebe cualquier proceso ULURP. Esto es necesario tanto para evitar la especulación indebida como porque la protección de las viviendas asequibles de forma natural es un eje para evitar el desplazamiento de la rezonificación.

## 2. Hacer cumplir y fortalecer las leyes de alquiler

La Ciudad debe tomar medidas agresivas para hacer cumplir las leyes de alquiler en el área de rezonificación y más allá. Entre estos esfuerzos de cumplimiento debe estar:

- Llevar a cabo una evaluación del historial de alquiler de todas las unidades al norte de la calle 155 para enviarle esa información a inquilinos e identificar a los propietarios que habitualmente abusan de las leyes de renta. Trabajar con la División de Vivienda y Renovación Comunitaria (DHCR) para auditar la totalidad de las carteras multifamiliares estos mismos de propietarios en la Ciudad de dichos abusos, incluido el establecimiento falsa o exagerada de las rentas 'legales' y 'preferenciales', el estado inflado de 40 ajustes de alquiler, renovaciones y reparaciones innecesarias, hostigamiento, ilegalidades relacionadas con J-51 y otras reducciones de impuestos, falta de mantenimiento adecuado de edificios y unidades, cargos inflados de MCI en todo el edificio, y otros medios de aumentar los alquileres más allá de lo que estaría legalmente permitido. Hacer públicas estas rentas registradas para que los defensores también puedan identificar patrones e intervenir.
- Llevar a cabo una difusión pública amplia y realmente accesible para educar a los inquilinos con renta estabilizada sobre cómo obtener historiales de alquiler y presentar quejas por sobrecargos, si corresponde. Tal alcance debe hacer uso de la tecnología moderna para llevar los recursos de la Ciudad y el Estado a la comunidad al permitir que los inquilinos lleven sus arriendos a las clínicas donde los registros DHCR están disponibles en el lugar. Dichas clínicas podrían celebrarse en iglesias después de los servicios de adoración del domingo o en la construcción de vestíbulos o escaparates después de las horas de trabajo tradicionales para permitir el acceso a los residentes de la comunidad.
- Ampliar los fondos para servicios legales para apoyar casos judiciales para restaurar apartamentos estabilizados por alquiler y organización de inquilinos para proteger contra futuras desregulaciones ilegales a todos los códigos de Inwood, Washington Heights y Marble Hill / Kingsbridge-ZIP 10034, 10040, 10033, 10032 y 10463 - y cubrir a todos los inquilinos que están cargados con el alquiler, independientemente de los ingresos o el idioma de su elección. Asegurar un alcance sólido y garantizar el financiamiento durante al menos una década.
- Ponga el poder político detrás de la reforma de la renta real, incluyendo el cabildeo para la reforma de renta preferencial y la derogación de la bonificación de vacante y el descontrol de la vacante a nivel estatal.

## 3. Aplique y fortalezca de inmediato “el derecho a asesorar” y “la certificación de no hostigamiento” :

- Incluir inmediatamente *todos* Inwood y Washington Heights en el piloto derecho al programa de abogado. La asistencia legal vigente de Manhattan ordenada por la Ciudad solo cubre a Harlem y selecciona códigos postales adicionales, incluido Inwood, con un plan de implementación de 5 años para el resto de la ciudad. Esta línea de tiempo será demasiado

tarde para ayudar a los residentes a las afueras de Inwood a enfrentar las presiones de desplazamiento del proceso de rezonificación.

- Asegurar el financiamiento permanente para la nueva certificación de la legislación de No hostigamiento ( CONH ), no solo como un piloto de 36 meses, y complementarla con los esfuerzos necesarios de organización y divulgación. El piloto de CONH, que incluye a Washington Heights e Inwood, requiere una revisión positiva de los cinco años de historia de los propietarios que no muestren acoso antes de que puedan recibir permisos para alterar, demoler o cambiar la forma o el diseño de sus edificios. CONH funciona más efectivamente como una medida preventiva entre muchos, y por lo tanto será menos efectiva a menos que se implemente inmediatamente y con apoyo adicional. Estos programas adicionales deben incluir fondos para el personal sin fines de lucro para la organización y la divulgación, así como el alcance dirigido por la Ciudad a los inquilinos y propietarios.

#### ***4. Incluir recursos para Dyckman Houses***

Dyckman Houses consta de siete edificios de 14 pisos en un complejo de 14 acres, bordeado por Dyckman y West 204th Streets y Nagle y 10th Avenues. El complejo cuenta con espacio comunitario con más de 1,100 apartamentos que albergan a más de 2,300 residentes. Esta valiosa fuente de vivienda asequible permanentemente no ha recibido ninguna inversión en el plan "Inwood NYC". Hacemos un llamado a la Ciudad para que reduzca el retraso en las órdenes de trabajo e investigue y haga todas las reparaciones solicitadas por los inquilinos mediante el aumento de fondos para el personal de mantenimiento y los contratistas. También solicitamos a la Ciudad que realice e incluya una evaluación de las necesidades de capital de las Casas Dyckman y que financie un plan para satisfacer esas necesidades como parte de cualquier rezonificación en Inwood. Por último, con un bien público tan importante y un activo escaso, no debería haber vacantes. Hacemos un llamado a la Ciudad para que realice un estudio para determinar la tasa real de vacantes en Dyckman Houses y para llenar inmediatamente esas unidades con inquilinos. Deploramos la realidad de que los residentes de Dyckman Houses se han quedado fuera del plan de la Ciudad para reurbanizar totalmente su comunidad, y estamos haciendo un llamamiento para que la Ciudad se involucre en un alcance más significativo e inclusivo con los residentes de Dyckman Houses.

#### **C. Crear verdaderamente vivienda asequible y controlada por la comunidad**

Cualquier vivienda nueva desarrollada en terrenos rezonificados debe tratar de solucionar la crisis de la vivienda, no exacerbarla. La Vivienda Inclusiva Obligatoria (MIH) se originó como una política para integrar los suburbios blancos, pero ahora la Ciudad la está utilizando para aburguesar a los barrios de clase obrera de color. [10] El desarrollo residencial nuevo debe ser *permanentemente* asequible para nuestra comunidad. Debe coincidir con nuestra distribución del ingreso: un **ingreso medio de \$ 41,687 o 48% del Ingreso Promedio del Área (AMI)**, con más de un cuarto de las familias que ganan menos de \$ 24,500, o 30% de AMI. [11]

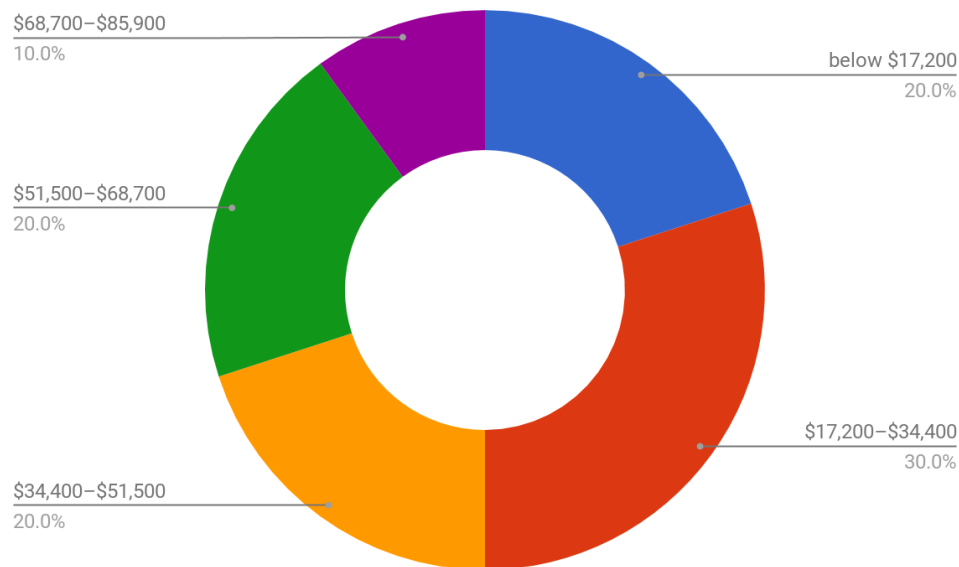
1. **La Ciudad deben invertir en asequibilidad verdadera al comprometer recursos significativos para incentivar a los desarrolladores para que vayan más allá de los niveles de**

**asequibilidad de MIH. Además, debe haber un mecanismo para garantizar que los desarrolladores podrán aprovechar los subsidios dad C.**

Para satisfacer mejor las necesidades de nuestra comunidad, buscamos los siguientes niveles de asequibilidad para todas las viviendas nuevas en el área de rezonificación:

- 20% de unidades nuevas para hogares [12] ganando un 20% de AMI o menos ( \$ 17, 200)
- 30% de unidades nuevas para familias que ganan 20-40% AMI (\$ 17,200- \$ 34,400)
- 20% de unidades nuevas para familias que ganan 40-60% de AMI (\$ 34,400- \$ 51,500)
- 20% de unidades nuevas para familias que ganan 60-80% de AMI (\$ 51,500 - \$ 68,700)
- 10% de unidades nuevas para familias que ganan 80-100% de AMI (\$ 68,700- \$ 85,90 0 )

Además, buscamos al menos 10% de unidades nuevas reservadas para personas mayores, al menos 10% de unidades nuevas reservadas para personas que actualmente están sin hogar y al menos 50% de unidades nuevas reservadas para residentes actuales y anteriores de Inwood que han sido desplazados debido a las altas rentas



Estos niveles de asequibilidad se apartan de la política actual de la Ciudad dirigida a los residentes de "bajos ingresos" que a menudo pasan por alto a los residentes de ingresos "muy bajos" y "extremadamente bajos" que constituyen la mayoría de nuestra comunidad . [13] Nuestros niveles de accesibilidad propuestos resultarían en un promedio de construcción de 45-50% AMI. Este número coincide con el AMI promedio de nuestro vecindario y creemos que es financieramente factible con aumentos modestos a las políticas existentes que apoyan la creación de nuevas viviendas asequibles.

**2. Cualquier plan de rezonificación en Inwood debe comprometer a la Ciudad a complementar los fondos de MIH para una mayor asequibilidad.**

Alcanzar los niveles de asequibilidad que nuestra comunidad necesita requerirá políticas adicionales para edificios en terrenos privados y construidos por desarrolladores con fines de lucro, así como una

amplia gama de desarrolladores con énfasis en organizaciones sin fines de lucro. Los créditos fiscales existentes, incluido el Crédito fiscal para vivienda de bajos ingresos a nivel federal y la renovación 421-A a nivel estatal, serán importantes para este cálculo. Además, recomendamos que la Ciudad elabore una nueva hoja de términos, que se probará durante la rezonificación de Inwood, que cumpla con los niveles antes mencionados para garantizar una vivienda profunda y permanentemente asequible. El programa MIH *no* será suficiente de manera aislada para satisfacer las necesidades de nuestra comunidad. En particular, el área al este de la Avenida 10 y al sur de la calle 206, como se mencionó anteriormente, solo se puede cambiar a R7X si se garantizan los números de asequibilidad que coinciden con las necesidades de nuestra comunidad.

### 3. **Construya viviendas asequibles y controladas por la comunidad en terrenos públicos.**

Dar prioridad a la construcción de viviendas en suelo público donde el dad C tiene una mayor influencia para exigir la asequibilidad de profundidad. Como se mencionó anteriormente, la Ciudad debe incluir en el área de cambio de zonificación del sitio ConEd que estaba destinado a la venta con anterioridad a la comunidad de acuerdo con el memorando de entendimiento de 2007, así como hacer planes para desarrollar el edificio del Departamento de Carreteras de San 206a. y el sitio de DOT Safety City en Washington Heights. Estas parcelas deben ser transferidas al Northern Community Community Trust (NMCLT) para asociarse con un desarrollador sin fines de lucro para desarrollar vivienda asequible y permanente en tierra CLT , de acuerdo con el reconocimiento de CB12 del CLT del norte de Manhattan en su resolución de diciembre de 2017 el concepto de CLT y reconociendo la formación de NMCLT. [14]

## **D. Proteger y apoyar a pequeñas empresas**

Las empresas mayoristas y minoristas de propiedad independiente de Inwood representan un ecosistema comercial vital, integrado e interdependiente, y todas devuelven dinero directamente a la comunidad a través de compras locales y empleos locales. Los pequeños negocios de Inwood brindan oportunidades y empleos en una comunidad mayormente inmigrante y son esenciales para la estabilidad económica y el crecimiento del norte de Manhattan. Sin embargo, el 94% de las pequeñas empresas de Inwood alquilan su espacio, y el 53% de los propietarios de pequeñas empresas de Inwood dicen que su alquiler es "apenas asequible" en este momento. [1] En caso de que la rezonificación pase tal como está, la base de la economía local, que aproximadamente 53% inmigrante y 29% mujeres dueñas de negocios, se derrumbaría rápidamente, llevándose a nuestra comunidad. [2]

Es crucial que cualquier plan de vecindario tenga como objetivo proteger a las pequeñas empresas locales del desalojo debido a los altos alquileres. [3] El "upzoning" (aumento en densificación) a C4-4D, C4-5D R7D y R8A propuesto para la "U comercial" de la calle 207, Broadway y Dyckman Street deletrea desastre y desplazamiento para nuestros negocios propiedad de inmigrantes. Sin embargo, ni la designación de zonificación actual de R7-2, ni la designación de zonificación más ampliamente propuesta de R7A, tampoco pueden proteger nuestras pequeñas empresas existentes de propiedad independiente. Creemos firmemente que el Concejo Municipal debe examinar este tema en una serie de audiencias y tomar medidas legislativas para crear texto de zonificación y nuevos incentivos que protejan a las empresas de propiedad independiente en toda la ciudad de Nueva York, especialmente en vecindarios que han sido o están siendo objeto de rezonificación.

Mientras tanto, exigimos que cualquier plan incluya protecciones no basadas en zonificación para negocios pequeños y locales, particularmente aquellos que prestan servicios y emplean a la clase trabajadora y la comunidad latina en el área de rezonificación y sus alrededores. Cualquier plan debe reconocer que nuestros negocios locales no son simplemente espacios de transacciones: también son un gran recurso para nuestro vecindario, un lugar de participación comunitaria y una red de interdependencia de la que dependen muchas familias inmigrantes de la clase trabajadora. Como tal, cualquier plan de rezonificación debe cumplir con las siguientes demandas:

1. **Designación de un distrito especial a lo largo de la "U Comercial"** para salvaguardar el "carácter del vecindario". Basándose en precedentes que incluyen el "Distrito Comercial Especial Mejorado" del Upper West Side: límite de escaños de 25 pies, requiere al menos 2 escaparates por cada 50 pies, usos límite a tipos de empresas que proporcionarán principalmente servicios comunitarios esenciales para el vecindario local en ciertas áreas de la "U comercial" y que limitarán los tamaños de las tiendas de comestibles a 15,000 pies cuadrados en la "U comercial".
2. **Designación de un distrito mayorista especial** para las empresas mayoristas de Inwood, que prestan servicios en el norte de Manhattan y el Bronx. Han expresado su voluntad de consolidar las operaciones a cambio de esta designación.
3. **Aumento a los impuestos a la propiedad o los dueños de propiedades finas para espacios comerciales vacíos** de menos de 5,000 pies cuadrados después de un período de vacantes que exceda los 180 días para incentivar tiendas ocupadas y terrenos baldíos.
4. **Incluir sanciones contra el acoso para proteger a los propietarios de pequeñas empresas** como las de los residentes, penalizando a los propietarios por el hostigamiento de los propietarios de pequeñas empresas y la denegación de demolición o permisos de construcción cuando se encuentre acoso.
5. En el texto de zonificación, **implementación de regulaciones de diseño de escaparates** que reflejen las fachadas de edificios a escala humana para ayudar a reducir la dispersión de las cadenas de tiendas.
6. Proporcionar **asistencia de reubicación** para ayudar a las empresas que desean permanecer en el vecindario durante los períodos de construcción.
7. **Promulgar los cambios de política de sentido común incluidos en el [informe del Consejo de la Ciudad de diciembre de 2017 sobre la Planificación de la diversidad comercial](#)**, que incluyen:
  - a) Recopilar datos en el comercio minorista de la tienda para estudiar el potencial de la nueva zonificación para desplazar a las pequeñas empresas, especialmente las empresas propiedad de minorías y mujeres, y afectar a los vendedores ambulantes (Rec. # 3, p.28)
  - b) Aplicar distritos comerciales especiales mejorados a partes de la "U comercial" ya saturadas con bancos y minoristas de gran formato para limitar su presencia en la planta baja, lo que también desincentivaría el almacenamiento de pequeños locales comerciales por parte de los propietarios que desean atraer a dicho cliente ( Rec. # 8, p.43)

- c) Relacionado, promulgue las restricciones de venta minorista de fórmula a lo largo de la "U Comercial" (Rec. # 9, p.44)
- d) Pilotar una "Herramienta de zonificación del espacio comercial asequible e inclusiva" análoga en principio a la MIH con información del vecindario que determina los tipos de negocios elegibles para la bonificación de zonificación (Rec. 10, p.45)
- e) Proporcionar incentivos, incluidas reducciones de impuestos y subsidios directos, para que los propietarios renueven contratos de arrendamiento asequibles de buena fe con propietarios de pequeñas empresas (Rec. # 19, p.60)
- f) Requerir informe de vacante de escaparate (Rec. # 4, p.29).

## **E. Fortificar y ecologizar nuestra infraestructura**

La infraestructura de Inwood se está desmoronando. El tránsito está abarrotado y no es confiable. Las líneas eléctricas, de gas, de agua y de alcantarillado en descomposición son peligrosas. Las escuelas están por encima de su capacidad. Todo esto debe cambiar antes de que pueda comenzar un nuevo desarrollo. Además, estas consideraciones de infraestructura deben unirse a una planificación ambiental sólida que explique con precisión y honestidad el impacto del cambio climático en nuestro vecindario mediante la instalación de zonas de inundación y la priorización de la construcción ecológica.

### **1. Mejorar el funcionamiento de infraestructura de tránsito**

Los subterráneos y los autobuses en Inwood ya han demostrado ser inadecuados, con retrasos masivos, frecuentes e impredecibles y cancelaciones de servicio, así como hacinamiento, incluso en las últimas horas. Estos síntomas solo aumentarán en frecuencia y severidad con la adición de más de 14,000 nuevos pasajeros y minoristas de destino en Inwood. Nuestro plan exige más autobuses y trenes de metro en todo momento del día y de la noche durante todo el año, en todas las líneas de Inwood para proporcionar un servicio adecuado sin demoras ni interrupciones del servicio.

### **2. Expandir y reparar la infraestructura del subsuelo**

La infraestructura subsuperficial se ha degradado a un punto crítico. Los cables eléctricos de hace noventa años, algunos con aislamiento de papel, colocan grandes franjas de Manhattan en riesgo de apagón si fallan, y de hecho Inwood ha sufrido interrupciones en las últimas décadas por los cables de alimentación quemados. Las líneas de gas no reparadas de 100 a 150 años presentan riesgo de explosión [4]. El plomo se ha ido infiltrando en el suministro de agua de nuestras escuelas. [5] Las alcantarillas pluviales retroceden en ciertas calles cuando hay fuertes lluvias, por ejemplo, en Riverside Drive y Seaman Avenue, cerca del punto de obstrucción de Henry Hudson. [6] Cuando hay trabajo en la red de agua o uno se rompe, muchos residentes obtienen agua marrón. Un aumento en la población empujará esta infraestructura en ruinas al límite. En upzonings anteriores en otras partes de la Ciudad, no ha habido un incremento concomitante en la capacidad o confiabilidad de la infraestructura. *Antes de realizar* cualquier cambio de zonificación en Inwood, debe realizarse una revisión completa de los servicios subterráneos, incluidos la electricidad, el gas, el agua y el alcantarillado.

### **3. Aumentar los servicios públicos**

Los servicios públicos existentes para Inwood ya se han estirado al máximo, con la sobrepoblación de las escuelas y la falta de atención médica adecuada y recursos



municipales. Un aumento sustancial en la población sin aumentar la capacidad dará lugar a aulas desbordadas y horarios gravados, como los almuerzos de la mañana en las escuelas. La galardonada Inwood Library debería ampliarse para dar cabida a los nuevos residentes mucho más allá de los metros cuadrados propuestos en el ULURP. La oficina de correos de Inwood está sobrecargada de capacidad y necesita ser ampliada, o debe haber un código postal y una estación adicionales, tal vez en cualquier nuevo desarrollo al este de la 10ma Avenida.

#### **4. Instalar buffer de inundación**

Gran parte del este de Inwood se encuentra en llanuras aluviales de 100 y 500 años, pero partes de estas áreas se han inundado con mucha más frecuencia y se inundarán con mayor frecuencia en el futuro. Nuestro plan protege las costas de Inwood que son propensas a inundaciones con áreas resistentes a las inundaciones, como los humedales y zonas verdes. Solicitamos un amortiguador de 40 pies en dos partes, a lo largo del río Harlem desde el cobertizo al sur de Dyckman Street hasta North Cove (el parque sur), recogiendo nuevamente desde el norte de los patios de ferrocarril hasta el puente de Broadway (el parque norteño), conectado por una estructura en voladizo en el borde del río a lo largo de los patios de ferrocarril para completar la vía verde. Con este fin, estos dos parques propiedad de la Ciudad deberían ser designados en lugar de depender de angostas franjas de espacio de propiedad privada desarrolladas por propietarios individuales. El parque norteño, actualmente designado como M1-4 en el plan de la ciudad, al norte y al este de la 9na avenida, continuaría siendo reservado como M-zonificación, hasta el momento en que pudiera comprarse como parque de propiedad municipal. Un parque en esta ubicación actuaría como un terminal norte necesario para el nuevo paseo marítimo adyacente propuesto en el plan "Inwood NYC", del mismo modo que Sherman Creek se encuentra en el extremo sur de ese área de redesarrollo. Un parque en este lugar también proporcionaría una alternativa muy necesaria a la península y los pozos abarrotados de Inwood Hill Park para absorber las inundaciones. Estos amortiguadores "verdes" deben diseñarse de acuerdo con las zonas de inundación basadas en 2032 proyecciones climáticas, no en mapas históricos de inundaciones. [7] En todas las aceras de la llanura de inundación deben instalarse turberas y pozos de árboles para árboles en las calles para absorber agua.

#### **5. Completa las Vías Verdes (“Greenways”)**

En el informe de diciembre de 2015 de su taller de Parques y Calles, las vías verdes completadas figuraron prominentemente entre las sugerencias de la comunidad, y muchas apuntaban al Plan Maestro de Parques del Norte de Manhattan de 2011. Con la finalización de la ruta en bicicleta hacia el norte Henry Hudson hace varios años, el tráfico de bicicletas desde ciclistas que viajan desde puntos al sur aumentó significativamente en Inwood inmediatamente. Como los enlaces de vías verdes se establecen al norte y al sur, el tráfico de bicicletas aumentará aún más a medida que Inwood se convierta en un destino más para los excursionistas. El estudio NYMTC Hudson River Valley Greenway Link desarrolló un enfoque conceptual para un plan por fases para establecer un vínculo entre Hudson Waterfront Greenway en Inwood y Old Croton Aqueduct Trail en el suroeste de Yonkers. Este plan de vía verde debe llevarse a cabo para conectar el Hudson Greenway en Inwood a través de Riverdale a Yonkers. Para finalizar la red, el Departamento de Parques debe

completar la Fase II de la vereda Hudson Greenway al sur, así como la Harlem Greenway y acercarse a Inwood desde el norte, y conectarse con la vía verde existente Harlem greenway más al sur en Manhattan. Para facilitar transferencias seguras de este a oeste desde Hudson a las vías verdes de Harlem, solicitamos la preservación y mejora con buffers plantados del conector Dyckman Greenway y otros carriles para bicicletas en Inwood.

#### **6. Ordene los estándares LEED y fomente la construcción solar**

Las especificaciones del edificio y el diseño del uso de la tierra deben alcanzar los estándares LEED-Gold o más altos y las fuentes de energía renovables se deben utilizar para edificios nuevos y existentes. Inwood tiene una altura de construcción notablemente uniforme con un mínimo de sombra, por lo que la comunidad es un excelente sitio para el desarrollo solar en la azotea. La resolución CB12 de noviembre de 2017 habla de este deseo y sugiere que se preserve este potencial para el desarrollo de techos solares (es decir, que prohíba edificios más altos que proyectan sombras). Por lo tanto, las especificaciones y el diseño del edificio deben incluir, donde sea factible, tecnologías de construcción ecológica, techos solares y verdes, espacio para el reciclaje y el compostaje, sistemas de aguas grises y otras mejoras de infraestructura; y el uso de fuentes de energía alternativas, como la solar, eólica, biomasa o hidroeléctrica. El costo del carbono de cada edificio debe establecerse y enmarcarse en el contexto del costo actual del carbono por persona y por edificio en función de la densidad de construcción y la edad.

#### **7. Buscar estrategias innovadoras de gestión de productos orgánicos**

El antiguo edificio Incinerator de Inwood ahora se usa como garaje, pero si se acondiciona, también se podría usar para probar el compostaje en recipientes y los digestores anaeróbicos y para procesar materiales orgánicos recogidos de los edificios de Inwood por DSNY. Esto debe ser explorado.

### **F. Respetar a la comunidad**

Las siguientes recomendaciones no deberían ser controvertidas y proporcionar una referencia de las expectativas que tenemos de cualquier propuesta de rezonificación. Si no se puede garantizar que estas medidas sigan adelante, el proceso debe cesar hasta que se proporcionen recursos para un compromiso colaborativo, significativo y deliberativo con la comunidad y los miembros de la comunidad entre sí.

#### **1. Tenga en cuenta el legado colonial de Inwood**

Cualquier esfuerzo de rezonificación debe confrontar el legado colonial de Inwood. Cualquier rezonificación propuesta de North Cove solo puede tener lugar después de una consulta formal con personas de Lenape. Los cementerios del pueblo de Lenape, incluida la Cala del Norte, no han sido respetados ni protegidos del desarrollo, un insulto adicional al robo de sus tierras. Esta área todavía se usa para las casas de sudación y otras ceremonias de la comunidad indígena moderna. [8] Una rezonificación presenta la oportunidad de conmemorar la presencia de los habitantes originales de Inwood y contar con el legado del colonialismo de los colonos. Como sugerimos anteriormente, el área de North Cove y cualquier otra área que constituya un cementerio sagrado debe tener un diseño similar al que protege los cementerios africanos en 126th St en East Harlem

y reservarse como parque. Un cálculo similar debe ocurrir con los cementerios africanos en 212th Street y 10th Avenue, que deben ser reconocidos públicamente y conmemorados como el lugar de descanso de los esclavos propiedad de la familia Dyckman. Acompañar a cualquier rezonificación debería ser un diálogo público sobre la descolonización de los topónimos de Inwood. [9]

## **2. Proporcionar empleos para nuestra comunidad**

Los nuevos desarrollos y la infraestructura renovada necesitan crear buenos trabajos de construcción a los salarios prevaletentes para los residentes locales. Al menos el 30% de los trabajos de construcción deben pasar por la contratación local a los residentes de Inwood a través de capacitación previa al aprendizaje para el desarrollo profesional a largo plazo en los sindicatos de la construcción. Hay un precedente para este tipo de programa de aprendizaje previo, que incluye el compromiso de los sindicatos de la construcción de invertir en la capacitación y el crecimiento de la comunidad. También hay precedentes y asesoría legal para incluir esta disposición en el código de zonificación debido al impacto ambiental de la gran variedad de trabajos de construcción que creará el desarrollo. Debemos asegurarnos de que el desarrollo en nuestra comunidad proporcione un camino a largo plazo para un mejor empleo y una mejor calidad de vida.

## **3. Comprometa a la comunidad**

Muchos de los miembros de la comunidad que nuestros grupos sin fines de lucro, inquilinos y organizadores comunitarios y miembros de la coalición han contratado todavía no comprenden claramente el plan Inwood NYC y no han recibido avisos de las reuniones y eventos de Inwood NYC. Muchos miembros de la comunidad han aprendido sobre estas oportunidades solo para asistir a un evento de Inwood NYC y se les dijo que no había espacio suficiente para ingresar a la sala, para no encontrar interpretación o para sentir que sus comentarios no fueron tomados en serio por los facilitadores. Solo se organizó un evento comunitario abierto para que los residentes pudieran ver lo que cada uno de ellos propuso; vieron surgir un consenso comunitario unánime, solo para ver un mes después que la EDC había ignorado por completo ese consenso. [10] Este tipo de experiencias hace que sea menos probable que las personas regresen a otra reunión en el futuro, lo que desalienta el compromiso significativo. Más allá de esto, un gran número adicional de residentes de la comunidad aún no ha recibido ningún compromiso o información de NYC EDC u otros departamentos afiliados a la ciudad sobre la rezonificación, particularmente la comunidad de clase trabajadora, principalmente dominicana y de habla hispana al este de la 10th Avenue en cuyo patios traseros, la rezonificación más dramática está programada para ocurrir. **Tenemos derecho a un proceso de participación deliberativa que atienda las necesidades reales de nuestra comunidad.**

En el futuro, necesitamos:

- a) Notificación anticipada de todas las reuniones: un mínimo de 3 semanas para trabajar con organizaciones locales sin fines de lucro, organizadores comunitarios, asociaciones de inquilinos y comunidades de fe para ayudar a desarrollar un plan de alcance que permita al menos 2 semanas implementar y realmente involucrar a la comunidad

- b) Reuniones programadas por las tardes o los fines de semana para acomodar el tejido de la clase trabajadora de nuestra comunidad
- c) Alcance de agencias municipales que incluye avisos en los periódicos locales, especialmente en los medios de comunicación en español, así como alcance de la calle de agencias municipales para repartir volantes de la misma manera y con el mismo celo que los candidatos políticos buscan antes de las elecciones; esto incluye un enfoque en los edificios de NYCHA que estarán entre los más afectados por la rezonificación propuesta
- d) Todas las reuniones clave y audiencias públicas en el ULURP deben ubicarse en Inwood o Washington Heights en lugar de en el centro (por ejemplo, audiencias de planificación urbana, votaciones del Consejo Municipal, etc.) y en lugares que albergan a más de 300 personas y pueden acomodar adecuadamente la participación activa de miembros de la comunidad, con la Ciudad pagando el alquiler del espacio según sea necesario
- e) Equidad del idioma, incluidos los materiales traducidos en español al mismo tiempo que se publican los materiales en inglés y servicios de interpretación en cada reunión y durante toda la reunión.

## V. Conclusión

La idea de utilizar mejor la tierra subdesarrollada para beneficiar a una comunidad que necesita con urgencia viviendas más asequibles no es mala. De hecho, las comunidades que conforman nuestros grupos respaldan la urgencia de abordar la crisis de la disminución de las viviendas asequibles en Inwood y Washington Heights, uno de los últimos bastiones de viviendas asequibles para la clase trabajadora en Manhattan. Sin embargo, estamos en desacuerdo con un plan de la ciudad de arriba hacia abajo que no incorpora adecuadamente la capacidad de nuestra comunidad para soñar y visualizar el tipo de vecindario que queremos para nosotros.

En su lugar, hemos elaborado cuidadosamente **una propuesta de rezonificación más justa** que emerge orgánicamente del conocimiento en y de nuestra comunidad. Nuestro plan está basado en una ética poderosa y equilibrada de desarrollo contextual y preservación del bien en nuestro vecindario. La rezonificación que proponemos nos acomoda a todos: protegemos los desarrollos residenciales y comerciales existentes en gran parte del vecindario, planificamos de forma cuidadosa exclusiones de menor densidad para creativos en nuestra comunidad cerca de puntos de estrangulamiento de alto tránsito y brindamos la oportunidad de aumentar la densidad para desarrolladores que hacen un esfuerzo adicional para garantizar la sostenibilidad ambiental y una asequibilidad 100% permanente para nuestra comunidad cerca del río Harlem. Nuestra propuesta permite un crecimiento responsable, impulsado por la comunidad, al tiempo que protege a nuestro vecindario de los especuladores depredadores y las presiones descontroladas del mercado.

Junto con estos cambios de zonificación, y para corregir las especulaciones que hemos empezado a ver en Inwood que son demasiado familiares en Williamsburg, Downtown Brooklyn, Flushing, Bushwick y otros vecindarios antes de una rezonificación, **primero debemos poner la preservación**. Existen numerosas estrategias que pueden proteger no solo a nuestros muchos inquilinos que viven en viviendas existentes asequibles, sino también a las unidades vacantes que podrían ser asequibles, la tierra que

conforma el carácter de nuestro vecindario y las pequeñas empresas que hacen que nuestra comunidad prosperar.

La preservación de estos recursos existentes no se opone al desarrollo ético y global. Es un complemento necesario. Pero para que este desarrollo sea aceptable para nuestra comunidad, debemos **hacerlo verdaderamente asequible** para nuestra comunidad. Nuestros miembros han hecho el trabajo: los modelos financieros de los desarrolladores sin fines de lucro muestran que podemos, y que debemos, construir viviendas que nuestra comunidad pueda costear en edificios que aún pueden cubrir sus costos operativos y funcionar bien. Debemos ser más creativos que los mecanismos impulsados por las ganancias que se nos presentan. Tenemos una gran cantidad de herramientas adicionales para viviendas a precios razonables, como fideicomisos de tierras comunitarias y dominio eminente, que disfrutan de voluntad política y apoyo popular.

También debemos **proteger a nuestras pequeñas empresas** promoviendo una amplia reforma de zonificación y promulgando medidas que ya están en funcionamiento y funcionan bien en otras partes de Manhattan. Estos distritos especiales, las protecciones contra el acoso del propietario y los incentivos impositivos garantizarán que Inwood conserve sus pequeñas empresas propiedad de mujeres y inmigrantes que sirven a nuestra comunidad. Debemos aspirar a diversificar nuestra combinación existente de negocios para garantizar que podamos obtener más de lo que necesitamos en nuestro vecindario sin sucumbir a la influencia depredadora de los Distritos de Mejoramiento Empresarial (BID).

No podemos continuar con ningún plan de desarrollo si no **reparamos y fortalecemos nuestra infraestructura**, aseguramos los escritorios escolares y los recursos para nuestros hijos y los hijos de los nuevos residentes, y prevenimos integralmente los riesgos de seguridad tales como la sobrepoblación de la MTA; incendios de líneas de gas rotas o cables eléctricos antiguos, a menudo aislados con papel; suministro de agua contaminada; o inundación de llanuras de inundación cambiantes. Hemos visto los riesgos de un desarrollo descontrolado en vecindarios que carecen de una infraestructura adecuada. Estos cuentos de advertencia deberían instarnos a una renovación profiláctica y ya vencida de nuestra infraestructura centenaria.

Finalmente, los planificadores deben **respetar nuestro vecindario**. Nuestra comunidad ha demostrado lo que significa ser respetado: significa crear un plan en colaboración, que siga nuestros deseos y preocupaciones para nuestro vecindario, en lugar de encasillar nuestras respuestas en una lista predeterminada de opciones. Significa compromiso desde el principio, en los idiomas que hablamos, a la velocidad con la que podemos asegurar la participación de personas que trabajan, familias jóvenes y todos los que viven en la comunidad. Significa crear un plan que ofrezca empleos que sean seguros y dignos a través de asociaciones con nuestros sindicatos que ya han expresado apoyo, y debemos hacer esto para garantizar que el crecimiento del empleo que se produce a través del desarrollo también revitalice el futuro de los miembros de nuestra comunidad. . Y este respeto por la comunidad es la base de lo que significa la planificación del vecindario: no podemos planificar un vecindario si no planificamos con nuestros vecinos.

Cada prioridad esbozada en este plan es viable. Es legalmente posible, financieramente factible y políticamente procesable a nivel local. La promulgación de estas demandas simplemente requiere una

voluntad de colaborar con nuestra comunidad. Y requiere una voluntad de ser verdaderamente creativo, de aprender de las lecciones de otros vecindarios y de nuestros colegas defensores de todo el país que han creado soluciones no convencionales y han descubierto que funcionan cuando las personas trabajan juntas. Sabemos que nada puede ser para nosotros si se trata de nosotros, pero sin nosotros, por lo que esperamos que esta investigación en los últimos dos años sea un llamado para que la ciudad realmente actúe con nosotros, incorpore nuestras recomendaciones y sea tan responsable como pueden ser para nosotros, la gente de la zona alta se unió.

## **GRACIAS**

Esta plataforma fusiona varias contribuciones de la coalición No En Venta del Norte de Manhattan (NMN4S) y los grupos miembros Inwood Preservation (IP) y la Coalición de Pequeñas Empresas / Coalición de pequeñas empresas de Inwood (ISBC / CPEI). Otros grupos contribuyentes incluyen Save Inwood Library (SIL), Northern Manhattan Community Land Trust (NMCLT), Unified Inwood (UI) y la Inwood Owners Coalition. Estamos profundamente agradecidos a los proveedores de asistencia técnica en el Pratt Center on Development, el Urban Justice Center y la Asociación de Vivienda y Desarrollo de Vecindarios, así como también el asesoramiento del personal del Comité de la Quinta Avenida, la Fundación Parodneck, la Comunidad del Noroeste del Bronx Clergy Coalition, y CASA New Settlement. Este documento no hubiera sucedido sin los comentarios de otros grupos vecinales, incluyendo la Agenda del Norte de Manhattan, la Coalición de Líderes Interreligiosos del Alto Manhattan y la Junta Comunitaria 12.

---

[1] De acuerdo con [Neighborhood 360: Inwood Manhattan Commercial District Needs Assessment Report](#) .

[2] Dado que la Ciudad se ha negado a estudiar el impacto en las empresas propiedad de minorías y mujeres en su EIS, miramos la base de datos 360 stuy de la ciudad y confiamos en la búsqueda de estos datos por parte de los dueños de negocios. Esto se debe usar solo como referencia (no se basa en una encuesta científica). Sin embargo, la proporción de negocios propiedad de latinos es incluso mayor en estos corredores, sin mencionar entre los mayoristas.

[3] Según el [New York Times](#) , noviembre de 2017.

[4] Correspondencia personal de nuestro querido difunto Isaiah Obie Bing.

[5] Pichardo, Carolina. " [Los niveles de plomo en el agua de Inwood School son hasta 450 veces el límite federal](#) " , *información de ADN* , 9 de febrero de 2017.

[6] Correspondencia personal con el Departamento de Protección Ambiental de Nueva York (DEP), 2016-2018.

[7] Específicamente, el escenario de 'zona de inundación' debería basarse en el escenario 'alto' de referencia en [NOAA](#) (Sweet et al, 2017). o un escenario alto de '8 pies' en el CCSR NCA4 (Horton et al, 2017) para 2032 con una marejada de tormenta superpuesta, probabilidad de inundación de 0.1%, 0.02%. NB, este escenario base es ligeramente diferente / actualizado desde el NYCPCC.

[8] Ver "The Indian Life Reservation", Reginald Bolton. Luis Ramos de la Comunidad Taína realiza ceremonias regulares en esta tierra.

[9] Ver: <http://myinwood.net/inwoods-forgotten-slave-cemetery/>

[10] El "charette" en la reunión del Comité de Uso de la Tierra de la Junta Comunitaria de junio de 2017: Este evento fue defectuoso ya que el espacio era demasiado pequeño para acomodar a todos los que vinieron y EDC solo permitió a los residentes lidiar con parte del plan de rezonificación, no todos de eso. Pero aún así, los 150 participantes produjeron un consenso unánime notablemente fuerte que no se reflejó en absoluto en la Actualización del Plan Inwood NYC de julio de 2017 de la EDC.