

ASPECTOS GENERALES DEL PROYECTO “EAST 96th STREET”

¿De qué se trata el proyecto East 96th Street (calle East 96th)?

A través de una colaboración entre el sector público y privado, el Fondo de Construcción para la Educación de la Ciudad de Nueva York (ECF) y AvalonBay Communities proponen desarrollar un proyecto de usos múltiples que incluye lo siguiente:

- Dos nuevos edificios con la más avanzada tecnología para alojar tres escuelas secundarias (COOP Tech, The Heritage School y Park East High School)
- De 1,100 a 1,200 nuevas viviendas de apartamentos
- Más de 300 viviendas asequibles de manera permanente
- Un parque recreativo renovado y mejorado con 1.5 acres y nuevo campo de pelota con césped artificial
- Hasta 25,000 pies cuadrados de nuevo espacio para uso comercial
- Cerca del nuevo subway de la Segunda Avenida.

El proyecto reemplazará la actual escuela School of Cooperative Technical Education (COOP Tech) con una nueva instalación y se construirá un edificio adicional en el lugar para alojar otras dos escuelas de East Harlem: The Heritage School y Park East High School. El área se compone de toda una cuadra delimitada por las avenidas Primera y Segunda y las calles East 96th y 97th.

En la actualidad, el lugar aloja la escuela COOP Tech en el lado este, y el parque recreativo Marx Brothers en el lado oeste. El proyecto incluiría un edificio residencial en la esquina de la Segunda Avenida y la calle East 96th, con un 30 por ciento destinado a unidades para viviendas asequibles permanentes, además de un área comercial en la base del edificio, ideal para un mercado de alimentos local. El proyecto también supone la reconstrucción y renovación del parque recreativo Marx Brothers, administrado conjuntamente por el Departamento de Educación de la Ciudad de Nueva York (DOE) y el Departamento de Parques y Recreación de la Ciudad (DPR).

¿Qué es el ECF?

La misión del Fondo de Construcción para la Educación de la Ciudad de Nueva York es propiciar el desarrollo integral urbano, con la construcción de proyectos de bienes raíces de uso múltiple que incluyen instalaciones escolares nuevas. Bajo esta misión, el EFC aumenta la capacidad del DOE para construir nuevas instalaciones escolares, y así incrementar el número de cupos del sistema educativo. El EFC fue creado por la Asamblea Legislativa del Estado de Nueva York en 1967 y desde entonces sus proyectos han añadido más de 18,000 cupos escolares, 4,500 unidades de vivienda y 1.2 millones de pies cuadrados de espacio de oficinas en la Ciudad de Nueva York.

El ECF construye estructuras de ocupación mixta en terrenos de propiedad de la Ciudad de Nueva York y cedidos a su vez al ECF. La porción del proyecto de uso múltiple destinada a las instalaciones escolares se financia con la emisión de bonos libres de impuestos por un periodo máximo de 40 años. El ECF utiliza la renta de terrenos, pago de alquileres y otros pagos de impuestos o equivalentes de la porción residencial/comercial de los proyectos para financiar la construcción de sus instalaciones escolares. Los ingresos que generan las porciones no escolares del proyecto se utilizan para el pago del servicio de la deuda de la instalación escolar. A través de esta innovadora colaboración entre el sector público y privado, el ECF facilita que la Ciudad de Nueva York pueda lograr más de lo que de otro modo pudiera hacer. Con esta oportunidad de desarrollo, el ECF le ofrece a East Harlem una fuente de oportunidades educativas y económicas, para que más niños tengan acceso a una educación de calidad que los conduzca a un futuro laboral sólido y más familias tengan acceso a viviendas asequibles y seguras.

¿Cuál es la altura máxima que alcanzarán los edificios propuestos y dónde estarán ubicados?

COOP Tech se mudará a un nuevo edificio de ocho pisos en la Segunda Avenida y la calle East 97th. Otro nuevo edificio de nueve pisos en la Primera Avenida, entre las calles East 96th y 97th (donde se ubica ahora el edificio de COOP Tech), alojará las escuelas secundarias The Heritage School y Park East High School. En la esquina de la Segunda Avenida y la calle East 96th se proyecta levantar un edificio de apartamentos de 68 pisos que albergaría entre 1,100 y 1,200 unidades a 760 pies de altura. Los principales beneficios públicos de este proyecto (tres nuevas escuelas secundarias públicas, alrededor de más de 300 apartamentos asequibles permanentes y la reconstrucción del parque recreativo Marx Brothers) se materializarán gracias a la inversión privada y sin el dinero de los contribuyentes de la ciudad. A fin de que esto pueda cumplirse, se requieren cierta altura y densidad para que el proyecto sea factible.

¿Qué factores se consideraron para la configuración de este proyecto?

El objetivo del ECF y de AvalonBay es construir tres nuevas escuelas secundarias con la más alta tecnología y las mejores instalaciones posibles que ayuden al éxito de los estudiantes. Las instalaciones educativas, que incluyen salones de clases especializados, auditorios, gimnasios y cafeterías, tienen propósitos y métodos de construcción muy distintos a los apartamentos residenciales. Por ello, los edificios escolares estarán separados del edificio residencial. El Departamento de Planificación Urbana de la Ciudad de Nueva York establece que el edificio residencial se construya en la calle East 96th y la Segunda Avenida para así utilizar al máximo la infraestructura de transporte que incluye el acceso a la nueva estación de tren de la línea Q de la Segunda Avenida. Por razones de seguridad, el Departamento de Parques y el Departamento de Educación exigen que el nuevo parque recreativo esté ubicado a mitad de cuadra, entre las avenidas Primera y Segunda.

¿Cuál es la trayectoria histórica del lugar y cómo afectará el carácter del vecindario?

A finales de 1800 esta cuadra de la calle East 96th estaba ocupada por un establo, en la época en que se utilizaban caballos para transportar a los neoyorquinos en ambas vías de la Segunda Avenida, que luego se reemplazó por una instalación para alojar los vagones del tranvía con el mismo propósito. La propiedad comenzó su rol educacional en 1941 con la construcción de la escuela secundaria conocida como Machine and Metal Trades High School. Su contribución recreativa al vecindario se inició con el establecimiento de un parque recreativo en 1947, más adelante denominado Marx Brothers, quienes vivían en la calle East 93rd.

Por primera vez en más de tres décadas, tres nuevas escuelas secundarias se construirán en East Harlem, lo cual representa una gran oportunidad para los estudiantes y las familias. Las viviendas asequibles permanentes mejorarán el acceso a viviendas de calidad para las familias con ingresos bajos y medios. El parque recreativo Marx Brothers se reconstruirá con modernas mejoras. Asimismo, el nuevo espacio para comercio en la Segunda Avenida será un gran aporte al vecindario y generará nuevas oportunidades de empleo.

¿Este proyecto es parte del Plan Comunitario de East Harlem?

El proyecto East 96th Street no está ubicado dentro del Plan Comunitario de East Harlem, pero sí coincide con los objetivos y valores del plan. Este proyecto responde a las necesidades de capital y de capacidad que enfrentan las escuelas de East Harlem, al tiempo que amplía los programas educativos técnicos y profesionales de COOP Tech y crea un clima de enseñanza superior para las escuelas secundarias The Heritage School y Park East High School. Además, crea más de 300 apartamentos asequibles permanentes, con niveles variados de asequibilidad, y aumenta las oportunidades laborales de los residentes de East Harlem. De igual modo, el parque recreativo Marx Brothers se reconstruirá para satisfacer las necesidades de los residentes actuales y de las escuelas.

TRES NUEVAS ESCUELAS SECUNDARIAS PÚBLICAS PARA LOS ESTUDIANTES DE EAST HARLEM

¿Cuáles son las nuevas escuelas incluidas en este proyecto?

El principal beneficio público de este proyecto es la construcción de tres nuevas escuelas secundarias públicas en East Harlem:

1. Reemplazo de la escuela actual **COOP Tech High School** con una nueva instalación.
2. Reemplazo y traslado de la escuela **Park East High School** a un nuevo edificio.
3. Reemplazo y traslado de la escuela **The Heritage School** a un nuevo edificio.

¿Las escuelas estarán cerradas durante la construcción?

No. Las tres escuelas secundarias permanecerán abiertas durante la construcción y se trasladarán a los nuevos edificios en la calle East 96th una vez construidos.

¿Cuáles son los beneficios públicos de las nuevas escuelas secundarias?

El proyecto hace uso de la inversión privada para construir tres nuevas escuelas secundarias con la más avanzada tecnología en East Harlem, donde en más de tres décadas no se han construido nuevas escuelas secundarias públicas. Los beneficios incluyen:

- Reducción del exceso de población de las tres escuelas secundarias.
- Sustitución de aulas, gimnasios, cafeterías y auditorios obsoletos en las tres escuelas secundarias, con nuevas instalaciones modernamente equipadas.
- Programas y talleres nuevos y modernos para programas vocacionales populares de COOP Tech que no se pueden impartir adecuadamente en el anticuado plantel de ahora.
- Espacio privado para consejería individual con los estudiantes, el cual no existe en estos momentos.
- Instalaciones plenamente compatibles con las especificaciones de la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades (ADA).

VIVIENDA ASEQUIBLE PERMANENTE

¿Cómo está integrada la vivienda asequible al proyecto?

Tomando en cuenta que la disponibilidad de vivienda asequible es una gran preocupación en la Ciudad de Nueva York en general, y en particular en East Harlem, uno de los objetivos principales de este proyecto es la creación de cientos de apartamentos asequibles permanentes, que estarán a disposición de las familias de East Harlem, según el orden de prioridad. El 30 por ciento del número total de apartamentos será asequible de manera permanente, con un estimado de más de 300 unidades.

¿Los apartamentos asequibles estarán a disposición de los residentes de East Harlem? ¿Qué niveles de ingresos se considerarán para tales fines?

La mitad de los más de 300 apartamentos asequibles permanentes estarán destinados a familias que actualmente viven en East Harlem, con domicilio dentro de los códigos postales 10029 y 10035. El resto de los apartamentos estarán a disposición del público general a través del sistema estándar de lotería de vivienda económica de la ciudad, administrado por el Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas. Aunque no se han establecido los requisitos de ingresos de manera definitiva, las viviendas económicas deberán promediar un 60 por ciento del ingreso medio para el área. Dentro de ese requisito, existe un amplio margen de niveles de ingresos bajo estudio en estos momentos, a fin de maximizar el nivel de accesibilidad y de asequibilidad de las nuevas viviendas. Estamos trabajando con la ciudad y consultando la opinión de la comunidad para así tomar la mejor decisión.

¿Cuál es la experiencia de AvalonBay en lo que se refiere a construcción de viviendas asequibles?

AvalonBay reconoce que la disponibilidad de viviendas asequibles es un tema de gran preocupación en la Ciudad de Nueva York, particularmente en East Harlem. A la fecha, AvalonBay ha construido, es dueña y administra 1,650 unidades de viviendas asequibles de calidad en toda el área triestatal. Todas estas viviendas asequibles están integradas en los mismos edificios junto con las unidades a precio de mercado. Algunos proyectos recientes incluyen la construcción de 142 apartamentos asequibles permanentes en nuestros edificios AVA High Line y Avalon West Chelsea de la calle West 28th. La propuesta del proyecto de East 96th Street compartirá sus límites geográficos con los sectores de Yorkville y East Harlem, dos comunidades dinámicas que están experimentando un fuerte crecimiento y un aumento en los alquileres. Además, la apertura a principios de año de la nueva estación de la calle 96th del tren de la Segunda Avenida, como una extensión del servicio de la línea Q hacia el lado este, aumentará inevitablemente el atractivo del vecindario como un excelente lugar para vivir.

BENEFICIOS ECONÓMICOS Y LABORALES PARA LOS RESIDENTES Y NEGOCIOS DE EAST HARLEM

¿Qué medidas se están tomando para proveer oportunidades laborales a los residentes de East Harlem?

El deseo de AvalonBay es que los residentes de la comunidad se beneficien de la construcción y los empleos permanentes que este proyecto generará. Por esta razón, y en colaboración con los funcionarios locales electos, los líderes comunitarios y las organizaciones locales sin ánimo de lucro, entre otros, hemos establecido que la contratación local sea un objetivo primordial de este proyecto. Como punto de partida, AvalonBay trabajará con el programa municipal *HireNYC* para contratar personas dentro de los programas de

de desarrollo laboral de la ciudad. Vamos a procurar que la ciudad dirija las iniciativas de *HireNYC* hacia las comunidades locales, particularmente East Harlem, al centrar los esfuerzos de reclutamiento, eventos de contratación y colaboración en los programas de fuerza laboral de East Harlem.

¿Cuántos y qué tipo de trabajos se crearán a partir de este proyecto?

Se estima que el proyecto creará hasta unos 1,000 trabajos en construcción y puestos permanentes nuevos. AvalonBay colaborará con la ciudad y las organizaciones comunitarias para promover la contratación de minorías locales y empresas de propiedad de mujeres, además de otorgar pasantías a los estudiantes de COOP Tech en proceso de transición hacia un empleo permanente. El proyecto incluirá hasta 25,000 pies cuadrados de nuevo espacio comercial para uso y beneficio del vecindario. Este nuevo proyecto de desarrollo, ubicado al lado de la nueva estación de tren, generará un significativo nivel de actividad económica y mayor dinamismo en las calles del sector.

En colaboración con otros socios comunitarios, el ECF y AvalonBay están estudiando otras estrategias para crear programas con beneficios económicos para East Harlem. Dichas estrategias laborales también coinciden con las recomendaciones y prioridades que forman parte del Plan Comunitario de East Harlem, donde las partes interesadas dentro de la comunidad están alentando a los empleadores locales, incluyendo las empresas del sector de la construcción, a que contraten a los residentes locales. Tanto AvalonBay como sus contratistas también ofrecerán prácticas de aprendizaje a los estudiantes de COOP Tech durante la construcción del proyecto.

¿Cómo afectará este proyecto a los pequeños negocios de la comunidad?

AvalonBay es sensible al deseo de la comunidad de que se creen aún más oportunidades de éxito para los pequeños negocios locales, particularmente en East Harlem. Con el aumento de disponibilidad de apartamentos asequibles y de apartamentos a precio de mercado en el vecindario, el proyecto proveerá una amplia variedad de nuevos clientes para el sustento de los negocios del vecindario, especialmente las tiendas de alimentos, las tiendas minoristas y los restaurantes, y la presencia permanente del parque recreativo y la escuela seguirá atrayendo un mayor tráfico peatonal al vecindario.

RENOVACIÓN DEL PARQUE RECREATIVO MARX BROTHERS

¿Cuáles son las mejoras que se añadirán al parque recreativo Marx Brothers?

Diseñado con el fin de responder a las necesidades de la comunidad, el nuevo parque recreativo público Marx Brothers será objeto de nuevas y amplias mejoras, y su renovación cubrirá como mínimo el mismo tamaño de antes. Los planes incluyen actualmente un campo de pelota multiuso con césped artificial, además de un área de juegos infantiles y áreas recreativas pasivas. El Departamento de Parques estará a cargo del diseño del parque recreativo para garantizar el cumplimiento de los estándares adecuados de diseño y las necesidades de las escuelas y la comunidad en general. El ECF y AvalonBay seguirán consultando la opinión del DPR, de la Junta Comunitaria 11, de la comunidad local y de las partes interesadas con respecto al diseño del parque recreativo. Se espera que el parque tenga un área mejorada de césped artificial e instalaciones deportivas relacionadas.