

VIVIENDAS EN NUEVA YORK: DOS EXPERIENCIAS

Isabel León

Aquí se presentan dos experiencias en el tema del hábitat en la isla de Manhattan, que muestran caras diferentes de la vivienda neoyorquina actual. En un caso, un programa para personas de pocos recursos, donde se enfatiza en aspectos de gestión y en el otro, un edificio de alto estándar y avanzada tecnología, vinculado al espacio público: un parque, donde se muestra una posibilidad de alta calidad de vida.

Palabras clave: vivienda, vivienda cooperada, procesos de gestión, calidad de vida, espacio público, vida saludable.

Two experiences about the habitat in the island of Manhattan which show different aspects of houses in New York nowadays are presented here. In one case, a programme for low income people where emphasis is made on administrative aspects and in the other case a high standard building with an advanced technology linked to a public space: a park, where the possibility of a high quality of life is shown.

Key words: house cooperated house, administrative processes, quality of life, public space, healthy life.

ISABEL LEÓN CANDELARIO. Arquitecta. Especialista de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana. Cuba. Miembro del consejo de redacción del Boletín DCOMOMO-Cuba. E-mail: isabelle@planmaestro.ohc.cu

Recibido: julio 2006 Aprobado: enero 2007



Entorno de la zona de Cooper Square.

ASOCIACIÓN DE VIVIENDA COOPERADA: COOPER SQUARE

• Ubicación y antecedentes

La Asociación de Vivienda Mutualista –o Solidaria– Cooper Square (conocida por sus siglas en inglés CSMHA) está localizada en el llamado lado este del Bajo Manhattan (*East Side, Low Manhattan*), aunque también se relaciona con edificios ocupados por familias de bajos ingresos en otros barrios neoyorquinos. Frances Goldin, quien ha estado involucrada en más de una lucha social, fue la fundadora de la organización que dio nacimiento a la Asociación de Vivienda Mutualista (MHA) y miembro de su Junta Directiva.

Lo que hoy es la CSMHA creció fuera del comité de Cooper Square, como grupo que había estado combatiendo, desde 1959, contra el desplazamiento de los residentes del barrio ocasionado por los planes de renovación urbanos. Después de muchos años de lucha, el Comité ganó la adopción de su propio Plan Alternativo para Cooper Square en 1971. Mientras la ciudad, a nombre de Cooper Square, adquirió suelos y edificios, el Plan Alternativo sólo fue implementado en parte debido a la falta de suficientes fondos federales para nuevas construcciones dedicadas a personas de bajos ingresos. Después de que dos proyectos de viviendas fueran construidos en 1985, patrocinados por apartamentos Thelma Burdick y el JASA-Green para adultos,¹ se necesitaron cinco años de negociaciones con la ciudad de Nueva York para que el comité de Cooper Square, con la ayuda de proyectistas del Instituto Pratt y de la Universidad de Amsterdam, confeccionara el Plan Revisado para Cooper Square.

Como tal, la CSMHA, se fundó en 1991 y representaba una entidad que vigilaría la rehabilitación, el manejo y conservación de viviendas económicas del barrio, según un Memorando de Entendimiento alcanzado con la Ciudad en 1990. Desde entonces, ha controlado la rehabilitación de veintiún edificios, veinte de los cuales fueron transferidos en propiedad por la Ciudad a la Asociación Mutual de Vivienda (MHA) durante los últimos diez años. La MHA de Cooper Square maneja actualmente un total de veinticuatro edificios, que incluyen 399 apartamentos y veinticuatro tiendas.

Los inquilinos del área de renovación urbana de Cooper Square son predominantemente pobres y étnicamente mixtos, con predominio de latinos, y en menor proporción, blancos, africanos y asiáticos. El área está rodeada de barrios habitados por personas de altos ingresos, lo que ha implicado fuertes presiones provocadas por el fenómeno conocido como gentrificación.

CONTEXTO LOCAL DE LA VIVIENDA Y ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

El fondo de viviendas está conformado básicamente por edificios de cinco y seis plantas, de inicios del siglo XX, los que previa a su renovación tenían la bañera en la cocina y los servicios sanitarios en el recibidor. Los edificios de la MHA de Cooper Square fueron propiedad de la Ciudad por más de veinticinco años, y como tal sufrieron muy pobre mantenimiento.

Los abogados de la MHA trabajan actualmente en la propuesta del Plan Cooperativo de Cooper Square. Este plan contiene requisitos de no desahucio. Los arrendatarios tendrán la opción de mantenerse como tales, de forma estable, pagando rentas mensuales de \$ 250 USD a la MHA o, igualmente, pueden pagar esa cifra y aspirar a convertirse en propietarios cooperados. La MHA es una cooperativa integrada por todos los edificios.

Eso significa que los accionistas votan por una Junta o Consejo de Administración de la Cooperativa de todos los edificios, y no por un Consejo por cada edificio individual. Poseen también un Comité de Finanzas de Suelos que retiene la titularidad del suelo para reforzar el carácter no lucrativo de la MHA sobre la propiedad, la accesibilidad a largo plazo y las restricciones de reventa, todo ello mediante contratos de arrendamiento.

La cooperativa de la MHA, que invariablemente será propietaria de las viviendas, tiene un Consejo elegido por dos tercios de los residentes y un tercio de los miembros designados por el Fondo Comunal de Inversión de Tierras, incluyendo la asistencia técnica de los proveedores.

Además del Consejo de la MHA, que es la entidad gobernante, la Asociación de Cooper Square tiene un número de comités que proporcionan la participación de los arrendatarios y determinadas entradas: incluyen en primer lugar el financiero que controla la renovación de los edificios, el comercial que se ocupa de las tiendas, el de selección de arrendatarios encargado de las rentas y el de revisión de arrendatarios que se ocupa de los casos críticos, los más pobres o en estado de penuria, que pudieran requerir de una excepción en la política de la MHA.

DESARROLLO FINANCIERO. ACCESIBILIDAD DE LA VIVIENDA A LARGO PLAZO

La mayoría del desarrollo y la rehabilitación interna de los edificios fue financiada a través de los fondos de la Ciudad y del Programa Federal conocido como HUD/HOPE2.² Un edificio se rehabilitó utilizando una subvención del Fondo de Vivienda del Estado de New York y otro por el Programa de Inclusión de Viviendas de la Ciudad. La MHA no posee fondos propios para rehabilitar o renovar edificios.

La misión de la MHA de Cooper Square es preservar el desarrollo cooperativo de los propietarios y el control de la vivienda por sus residentes. Está comprometida y dedicada también a preservar viviendas asequibles para familias de bajos o muy bajos ingresos. Por ese motivo, cuando la MHA



Plano esquemático. Cooper Square y alrededores.

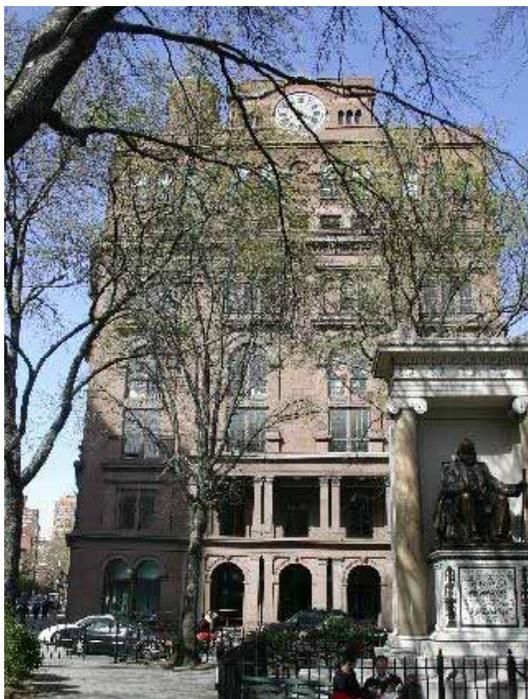


Plaza Cooper.

de Cooper Square se creó, desarrolló su estructura basándose en una fórmula asequible para que las cuotas de alquiler y mantenimiento estuvieran alrededor del 50 % de los ingresos medios. Esto significa que la mayoría de las familias de ingresos muy bajos puede acceder a las viviendas, incluso sin cualquier otra subvención.

¹ JASA: Asociación Judía de Servicios al Anciano (Jewish Association of Services for the Aged), la mayor organización en la ciudad de New York que proporciona servicios sociales y alojamiento a la Tercera Edad. JASA patrocinó las ciento cincuenta unidades del proyecto de 200 East 5th Street. Para el Comité de Cooper Square este proyecto fue un desafío, y se basó en el registro de pobres, integrados racialmente, que la JASA obtuvo de obras previamente construidas en varios distritos de la ciudad de New York.

² HUD / HOPE2: Se refiere al programa conocido como Viviendas en Propiedad para la Gente (Home Ownership for People Everywhere), de la Agencia Federal Norteamericana para el Desarrollo Urbano y la Vivienda (Housing and Urban Development). La Ciudad aplicó y obtuvo fondos para la renovación de veinte edificios en Cooper Square.



Plaza Cooper.

La MHA de Cooper Square cobra \$250 por vivienda a los compradores. Si en el futuro alguno de ellos decidiera venderla, lo haría por esa misma cantidad. Esta es una cooperativa sin fines de lucro y no una de acciones. Las intenciones que hay detrás de esto son: (a) Impedir a los residentes obtener beneficios inesperados de los fondos públicos, y (b) Conservar las viviendas económicas para los residentes futuros.

Al contrario de todos los otros planes para cooperativistas, donde los residentes tienen tres años para comprar so pena de desahucio, el modelo de la MHA es un plan para no desahuciar a nadie. Los inquilinos pueden escoger entre convertirse en dueños cooperativos o permanecer como arrendatarios, utilizando las pautas de alquiler estabilizado ante futuros aumentos de la renta.

Las retribuciones por el mantenimiento y las rentas son tratadas desde el nivel económico. A excepción de los fondos recibidos para la renovación de los edificios, la MHA no aparece en ninguna lista para recibir cualquier otra concesión grande. Sus gastos de explotación deben cubrirse de los propios edificios. Sin embargo, la MHA es un concepto innovador en la vivienda cooperativa. En lugar de ser el producto final de un solo edificio autosuficiente de las cooperativas TIL,³ es un proyecto cooperativo para varios edificios. Está presente el significativo beneficio de la economía de escala, que permite a la MHA adquirir para sus edificios combustible, utilidades, seguros, suministros y servicios con tarifas de descuento. También tienen el beneficio de un fondo de reserva común, así que, por ejemplo, diez o veinte años después de la renovación de un edificio, si existiera la necesidad de remplazar algún elemento estructural, como las cubiertas o los cimientos, el costo no recaería sobre los quince miembros de la cooperativa

individual de un edificio, sino sobre la reserva generada por todos los edificios que la MHA posee. Hay una fuente adicional de ingresos que proviene de los comercios existentes en algunos de los edificios, pero los ingresos comerciales se comparten entre el conjunto.

Finalmente, a fin de acercar lo más posible las cuotas de alquiler y mantenimiento a los costos reales, y no fijarlas de manera arbitraria, se trabajó con la NYC HPD⁴ para cambiar las reglas y regulaciones DAMP,⁵ lo que permitió poner alquileres basados en el metraje. En un apartamento se contemplan los primeros 32,5 m² como área básica, y por ella se cobra actualmente 10,3 USD/ m². El área básica (baño y cocina), es donde se considera de manera anticipada que serán necesarias más reparaciones. Para el resto del apartamento (estar y dormitorios), que requerirán menos reparaciones, se cobra 3,8 USD/ m².

La tabla muestra como se traduce lo anterior en las rentas reales.

Tipo de apartamento	(m ²)	Alquiler (\$)	Accesibilidad (%)
Estudio	28	285,00	22 del IMP**
Un dormitorio	45	379,00	27 del IMP
Dos dormitorios	59	431,00	26 del IMP
Tres dormitorios	103	578,00	30 del IMP

* Cuando se reestructuraron las rentas en 1996/ 97.

** Ingreso Medio en la ciudad de New York (alrededor de \$ 40 000/ familia/ año)

La renta mensual de \$578 es la más alta que actualmente se cobra por cualquier apartamento de la MHA. Once edificios recientemente renovados tenían sus rentas reestructuradas basadas en esta fórmula desde 1996; seis más lo fueron en 1999, dos en el 2001 y el último en el 2002, sin producirse aumento de alquiler desde entonces. Por consiguiente, la promesa inicial no se convirtió en palabras vacías. Como se puede apreciar, la forma en que se estructuró este proyecto cooperativo asegura la accesibilidad presente y futura de sus viviendas.

Logros y desafíos

La MHA de Cooper Square ha salvado a centenares de arrendatarios de ser desplazados y está rehabilitando con éxito muchos de sus edificios, convirtiéndolos en propiedad cooperativa.

Los mayores desafíos a corto plazo que debe enfrentar son: el reclutamiento de residentes para el trabajo en la Junta y los comités; explicar los conceptos de la MHA y los CLT⁶ a los residentes y a las agencias públicas; desarrollar y afianzar la aprobación de los planes cooperativos que ofrece.

Los desafíos a largo plazo continúan siendo la preservación de viviendas decentes renovadas, con alquileres que los arrendatarios de bajos ingresos puedan permitirse pagar. La MHA de Cooper Square tiene su slogan: **Llegamos para quedarnos.**

EL SOLAIRE, UNA INICIATIVA VERDE: VERDE POR DISEÑO, VERDE POR COMPROMISO

• Ubicación

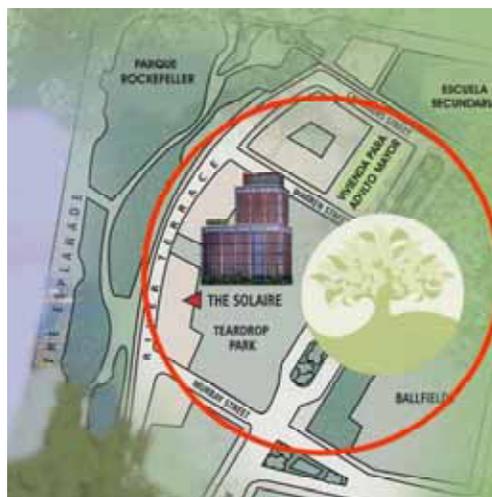
Un edificio de alto estándar y avanzada tecnología se construyó en la zona de Battery Park (20 River Terrace), ubicado en el exclusivo barrio de Tribeca. Este edificio fue diseñado con un 35 % de eficacia por encima de lo señalado en los códigos de construcción para la conservación de la energía, lo que trajo como resultado que en las horas pico la demanda de energía sea un 67 % más baja. Al establecer nuevas normas en la calidad de vida residencial, el avanzado diseño de ingeniería de *El Solaire* entregó un estilo de vida saludable a los ocupantes de la primera torre residencial medioambientalmente avanzada de Estados Unidos. Desde su propio nombre (sol-aire) se muestran de forma implícita los rasgos de conservación de la energía solar, que ayudan a proteger de forma sostenida los recursos del planeta. El sistema de administración del edificio se hace de modo informatizado y hay operarios responsabilizados en aplicar prácticas medioambientalistas durante los mantenimientos.

• Capturar la luz, respirar profundamente y agua más fresca

El río Hudson, *La Explanada* a lo largo de este y las entradas del parque Rockefeller en el cual se enclava el edificio, son entornos perfectos para atrapar la luz natural que baña al vestíbulo de doble puntal. La eficaz energía ilumina suavemente el vestíbulo; los rayos de luz en *El Solaire* se manejan cuidadosamente para disfrutar de lo último en comodidad. Eficaces tableros fotovoltaicos situados en la fachada oeste convierten la luz del sol en electricidad. Un interruptor maestro controla la iluminación de los apartamentos, y ventanas de piso a techo destacan el diseño abierto de la mayoría de ellos.

Desde el jardín existente en su azotea (donde no se utilizan pesticidas), los residentes pueden disfrutar del paisaje, con extensas vistas libres del río Hudson y la Estatua de la Libertad.

Dentro del edificio se respira aire fresco, por medio de un filtro central que es rellenado continuamente, con un termostato digital programable que proporciona comodidad todo el año, y que es luego distribuido a cada vivienda, donde a su vez es filtrado nuevamente. Durante el verano, el aire filtrado se refresca y deshumedece automáticamente por medio de un selector espectral localizado en cada ventana, con una fina capa que conserva el aire acondicionado; mientras que en el invierno es calentado y humedecido. Por medio de barreras y vapor se minimiza de forma aleatoria la filtración del aire. Todo el sistema es monitoreado las veinticuatro horas del día para garantizar su calidad dentro del edificio. El tipo de construcción y los materiales de terminación, incluyendo la pintura, ayudan a mantener la alta calidad del aire filtrado.



El edificio y el parque en Battery Park.



Fachada oeste.

³ TIL. Programa de renovación de viviendas para personas de bajos ingresos conocido como Contrato Provisional de Arriendo (Tenants Interim Lease) perteneciente a la División de Administración Alternativa (DAMP, Division of Alternative Management Programs) de la Dirección de Desarrollo y Conservación de Viviendas de la Ciudad de New York (HPD NYC Department of Housing Preservation and Development), la mayor agencia de viviendas de la Ciudad.

⁴ HPD. Ver Nota 3.

⁵ DAMP. Ídem.

⁶ CLT. Fondo de Tierras Comunes (Community Land Trust). El Fondo de Tierras Comunes de Cooper Square fue la entidad creada por su Comité y su abogado, Martín Berger, para asumir la propiedad del suelo donde está enclavado cada edificio renovado recientemente, bajo el Programa del MHA/ DAMP, a través de los grupos de base de la Asociación Mutua de la Vivienda (MHA). El CLT de Cooper Square tiene a su vez una Junta integrada por 2/3 de los representantes de la comunidad y 1/3 de residentes de la MHA.

Afuera, o arriba en el jardín de la azotea, puede disfrutarse directamente del aire proveniente del río y de los parques circundantes.

Sin dudas, el edificio logra máxima eficiencia en todo lo referido a redes técnicas. Los sistemas de enfriamiento y calefacción central están alimentados con gas natural, libre de ozono, lo que elimina el uso de refrigerantes. Todos los baños y cocinas tienen tuberías especiales para la descarga de los gases de combustión. En el estacionamiento del edificio y en el área interna para guardar las bicicletas, el nivel del monóxido de carbono es también supervisado. Cuenta con un sistema de tratamiento para reciclar las aguas negras, las que son utilizadas en el sistema central de enfriamiento de los aires acondicionados y en la evacuación de los servicios sanitarios. El agua de todas las llaves, duchas y bañaderas es centralmente filtrada y el jardín superior se irriga con la reserva de agua pluvial almacenada.

• Los interiores

Los residentes no solo disfrutan cuando ven los exteriores, sino también lo hacen al interior del edificio, al utilizarse tanto para la construcción de los apartamentos como para el diseño de todos los adornos fijos y otras facilidades, los más seguros de los materiales naturales: madera, piedra pizarra y mármol.

Los armarios de la cocina tienen un tinte color cereza y pisos enlosados con piedra pizarra de Vermont, mientras que los baños están azulejados con marfil jaspeado en color beige claro. El resto del apartamento tiene como piso un *parquet* de madera dura de Arce. Todos los armarios y gabinetes son de madera natural, los cuales tienen la garantía de autenticidad dada por el Consejo de Guardabosques (FSC), la que certifica que la madera proviene de bosques en permanente reforestación. El mostrador de la cocina cuenta con una terminación de granito pulido en su paño superior y equipos electrodomésticos de acero inoxidable, entre los cuales están los refrigeradores de doble filtro, que garantizan el hielo y agua que se bebe, así como una lavadora y secadora de ropa de carga frontal, ahorradoras de agua y electricidad. Las herméticas paredes exteriores sirven como aislante para reducir el calor o refrescar el ambiente, según se requiera. Un 33% más de *sheetrock*⁷ entre los apartamentos proporciona excepcionales barreras aislantes, a prueba de ruidos y fuego.

El sistema de administración del edificio se hace de modo informatizado y hay operarios responsabilizados en aplicar prácticas medioambientalistas durante los mantenimientos.

• Una sección del viejo parque

Pero otro aspecto interesante es la vinculación del edificio al parque aledaño. Cualquiera se asombrará de haber recorrido solo 7 700 m² en el tiempo que le lleva encontrar dónde pararse sobre una colina salida de un libro de cuentos, tropezar a través de un terreno pantanoso, ascender una pared escarpada de relucientes piedras azules, pasar a través de cantos redondeados de piedra caliza de primera calidad y resbalar en un hoyo de arena.



Otro ángulo del jardín en azotea.



Jardín en azotea.



Habitación en uno de los apartamentos.

En un espacio que cabría cuatrocientos veces en el Parque Central, el nuevo *Teardrop Park* en Battery Park, parece sintetizar todas las características antes descritas, la mayoría de ellas diseñadas por jóvenes. La torre de apartamentos de ladrillos rojos sobresale —al igual que otras tres cercanas—, sirviendo como un ambiente montañoso, donde el parque se visualiza como una cañada; responde a un paisaje denso que se sumerge entre su sinuosa superficie.

“Es un magnífico lugar para juegos de persecución y escondidas”, dijo Robin Moore, profesor de Arquitectura Paisajística y director de la Iniciativa de Aprendizaje Natural de la Universidad Estatal de Carolina del Norte, quien trabajó como consultor en el Parque. “Las instalaciones para juegos son buenas e importantes, pero no deben olvidarse todos los otros potenciales que el paisaje ofrece para el saludable desarrollo de la niñez”.⁸

Construido por la Autoridad de Battery Park a un costo de diecisiete millones de USD, el parque fue diseñado por Michael Van Valkenburgh, Matthew Urbanski y Laura Solano, de la firma Michael Van Valkenburgh y Asociados, quienes trabajaron con los artistas Ann Hamilton y Michael Mercil, los ingenieros de la Mueser Rutledge y de la Arup y con el profesor Moore y su colega Nilda Cosco. Los diseñadores intentaron recrear “un paisaje similar a una reserva”. El diseño, tiene influencias de la “asimetría microclimática” del lugar. Simplemente, se puso césped hacia final del lado norte de donde toma más luz solar, mientras el sur que está en más sombra, es ideal para las áreas de juego.⁹

El parque en forma de cruz está en el centro de una manzana rodeada por las avenidas River Terrace y North End y las calles Murray y Warren. Un Plan Maestro anterior planteaba que esta manzana sería dividida por una calle. Cada edificio de los alrededores tendría patios propios. Pero la calle fue eliminada en el nuevo plan por el arquitecto Ralph Lerner, que la reemplazó por un parque, al que nombró de manera informal *Teardrops* (gotas de lágrimas) debido a su forma. Sin embargo, “...a partir del 11 de septiembre de 2001, la zona adquirió una connotación diferente para muchos”, se decidió oficializar el nombre. “Este es un pedazo del valle de Hudson en Battery Park”.¹⁰

Entre los elementos que caracterizan al parque está un montículo cubierto por árboles que coronan un espacio en forma de círculo para la lectura formado por rocas recortadas que afloran. Para un niño pequeño, sería como una selva, y puede subir encima de esas piedras y leer Tarzán o a Robert Louis Stevenson.¹¹ También cuenta con una pared de más de 8 m de altura por 51 m de largo, tratada aleatoriamente con losas de piedra azul de Hamilton, traídas del Condado de Albany. A través de diez grietas escondidas en sus hendiduras, el agua fluye, humedeciendo la superficie. En invierno, a esta pared se le incrustan esculturas de hielo.

• **Vivir de forma natural**

En el parque de la planta baja, los ocupantes del edificio pueden relajarse tranquilamente mientras disfrutan del paisaje natural con estanque y flores.

El frente de agua que forma el río Hudson y sus alrededores, ofrece esparcimiento para todos los vecinos. En el puerto que se forma en la ensenada norte del propio río, hay taxis acuáticos y barcas con diferentes opciones de destino.

Los parques que rodean a *El Solaire* están libres de pesticidas, convirtiéndolos de hecho en una opción natural para las actividades al aire libre.

El centro de actividades infantiles también provee un agradable ambiente para los niños residentes, con áreas de juegos y caminos naturales. Los terrenos de baloncesto,



Teardrop Park, el día de la inauguración, rodeado por las torres de Battery Park, que aún permiten el paso de suficiente luz solar.

volley ball y pelota de La *Explanada* están justo a unos cortos pasos del edificio, donde además se puede patinar, montar bicicleta o correr (*jogging*) a lo largo del río.

Para mantener la forma, existe también una exclusiva instalación para ejercicios de todo tipo, incluyendo aeróbicos, dotada de equipos de la más alta y reciente tecnología.

Sin dudas, las características de *El Solaire* y del *Teardrop Park* permiten una vida de forma más natural.

Otras fuentes de información: Entrevista en Nueva York en el año 2004 a Frances Goldin, fundadora de la organización que dio nacimiento a la Asociación de Vivienda Mutualista (MHA) y miembro de su Junta Directiva; y a la arquitecta Beverly Willis, presidenta de la Fundación que lleva su nombre. Dirigió el Studio Visión de las ciudades en el siglo XXI, en la Universidad de Kassel, Alemania, en el año 2000. Recorrido guiado por la arquitecta Wanda Bubriski
Agradecimientos a Jill Hamberg por haberle presentado a Frances Goldin. Consulta de varios periódicos *The New York Time*.

⁷ *Sheetrock* es el nombre que se le da al producto que se pone entre las paredes interiores. En la mayoría de los casos se le llama así incorrectamente. Existe el “Gypsum Board” que es el nombre genérico de esas planchas para divisiones, compuestas por papel prensado con una mezcla de yeso. Cuando en lugar de yeso, se usa cemento, entonces popularmente se le llama *sheet rock*. *Sheetrock* es también el nombre de un fabricante, y por extensión se le da al producto. Los hay de cemento y fibra, para lo cual el nombre es más apropiado.

⁸ Robin Moore: Discurso en el acto de inauguración del Teardrop Park en el año 2004.

⁹ Michael Van Valkenburgh, miembro del equipo de diseño.

¹⁰ James F. Gill, presidente de la Autoridad de Battery Park.

¹¹ Timothy S. Carey: Presidente y director ejecutivo de la Autoridad de Battery Park.