

# PARQUES URBANOS: NUEVA YORK

2020

**Autor:**

Davi Parente Schoen

**Editora:**

Nora Libertun de Duren









Traducción: Marcela Escovar  
Dirección de Arte BID: Emilia Aragón  
Diseño: @latitud\_estudio



# ABSTRACTO

El éxito de la ciudad de Nueva York en los últimos años al proporcionar parques de alta calidad, sostenibles, ecológicamente productivos y que promueven la equidad, son una lección importante que puede ser replicado en las ciudades de América Latina y el Caribe (ALC). Esta publicación es una revisión de cuatro estrategias innovadoras que han surgido en la ciudad de Nueva York para agregar y mantener la cartera de parques de la ciudad. Las ciudades de ALC enfrentan desafíos cada vez mayores en la provisión de espacios verdes públicos. Actualmente, la mayoría de las ciudades de ALC no ofrecen el mínimo recomendado de 9 m<sup>2</sup> de espacio verde por residente de acuerdo a la Organización Mundial de la Salud. Los residentes en ciudades de toda la región también enfrentan barreras para acceder parques y muchos son de mala calidad o en declive. La desigualdad económica social y espacial y la segregación en muchas ciudades de ALC también se refleja en la distribución desigual de parques y otros espacios verdes. Para las ciudades de la región, el desafío es superar la cantidad, calidad y distribución espacial. La dinámica política, los arreglos institucionales, los mecanismos financieros, las estrategias de diseño y los programas de mantenimiento que han demostrado ser críticos para permitir las innovaciones recientes de Nueva York, pueden servir como guía para solucionar los problemas que enfrentan muchas ciudades de ALC.

# PARQUES URBANOS: NUEVA YORK

## CÓDIGOS JEL

- 02 Development Planning and Policy
- 021 Planning Models • Planning Policy
- 035 Social Innovation
- R10 General
- R11 Regional Economic Activity: Growth, Development, Environmental Issues, and Changes

## PALABRAS CLAVES

Ciudades, vivienda, urbanismo, urbano, parques, planificación urbana, financiación urbana, vivienda y planificación urbana, parques urbanos

Copyright © 2020 Banco Interamericano de Desarrollo. Esta obra se encuentra sujeta a una licencia Creative Commons IGO 3.0 Reconocimiento-NoComercial-SinObrasDerivadas (CC-IGO 3.0 BY-NC-ND) (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/igo/legalcode>) y puede ser reproducida para cualquier uso no-comercial otorgando el reconocimiento respectivo al BID. No se permiten obras derivadas.

Cualquier disputa relacionada con el uso de las obras del BID que no pueda resolverse amistosamente se someterá a arbitraje de conformidad con las reglas de la CNUDMI (UNCITRAL). El uso del nombre del BID para cualquier fin distinto al reconocimiento respectivo y el uso del logotipo del BID, no están autorizados por esta licencia CC-IGO y requieren de un acuerdo de licencia adicional.

Note que el enlace URL incluye términos y condiciones adicionales de esta licencia.

Las opiniones expresadas en esta publicación son de los autores y no necesariamente reflejan el punto de vista del Banco Interamericano de Desarrollo, de su Directorio Ejecutivo ni de los países que representa.





# ÍNDICE

P4	PRÓLOGO	[ EXPERIENCIAS URBANAS EN CIUDADES DE ESTADOS UNIDOS ]
1	INTRODUCCIÓN	
2	MARCO CONCEPTUAL	
3	TEMA	[ INNOVACIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO DE PARQUES ]
4	CASOS	
5	CONCLUSIONES	
6	APÉNDICE	
7	REFERENCIAS	

## 1.1 Resumen ejecutivo

## 2.1 Revisión de la literatura

## 4.1 Alianzas público-privadas (APP)

(Public Private Partnerships - PPP)

Resumen

- Desafíos y contexto histórico
- Características comunes

Casos

- 4.1.1. *The High Line*
- 4.1.2. *Brooklyn Bridge Park*
- 4.1.3. *Hunter's Point South Park*

## 4.2 Esfuerzo para la equidad basados en datos

Resumen

- Desafíos y contexto histórico

Casos

- 4.2.1. Iniciativas de parques comunitarios (CPI)  
(Community Parks Initiative - CPI)
- 4.2.2. Iniciativa de Parques Ancla (API)  
(Anchor Parks Initiative - API)

## 4.3 Espacios públicos de propiedad privada (POPS)

Resumen

- Desafíos y contexto histórico
- Financiación

Casos

- 4.3.1. *Zuccotti Park*
- 4.3.2. Iniciativa de parques comunitarios (CPI)  
(Community Parks Initiative - CPI)

## 4.4 Parques y resiliencia costera

Resumen

- Desafíos y contexto histórico
- El papel del diseño

Casos

- 4.4.1. *The Big U*



# EXPERIENCIAS URBANAS EN CIUDADES DE ESTADOS UNIDOS

## PRÓLOGO

CASOS DISTINTIVOS –  
EXPERIENCIAS PRÁCTICAS –  
SUPERAR LOS RETOS  
DE LAS CIUDADES –

La publicación *Parques urbanos: Nueva York* pertenece a una serie de artículos que buscan examinar diferentes proyectos urbanos en ciudades de los Estados Unidos desde una variedad de perspectivas: Patrimonio, Población Urbana, Gobernanza, Vivienda, Economía y Finanzas, Ciudades Inteligentes y Datos Urbanas y Resiliencia. El objetivo es aprender de estas experiencias y cómo han contribuido al desarrollo de las ciudades norteamericanas al mejorar el valor de las propiedades, incentivar las comunidades, estimular la economía y revitalizar la infraestructura, entre otros.

La singularidad de cada una de las ciudades descritas en este documento, y la variedad de estrategias representan una oportunidad para que las ciudades de América Latina y el Caribe (ALC) desarrollen proyectos a la medida y examinen métodos alternativos para obtener su propia renovación urbana.

Las ciudades en los Estados Unidos dan lecciones valiosas para el proceso urbano que tiene lugar en América Latina y el Caribe. La experiencia de los EE.UU. sobre cómo hacer frente a las nuevas tecnologías, el crecimiento urbano y su rol como motores de desarrollo económico, entre otros, es clave para la región de ALC. Desde la innovación en espacios públicos como el *High Line* en la ciudad de Nueva York, hasta la compleja reinterpretación en la planificación en la resiliencia de ciudades como Nueva Orleans.

**LA SINGULARIDAD DE CADA UNA DE LAS CIUDADES DESCRITAS EN ESTE DOCUMENTO, Y LA VARIEDAD DE ESTRATEGIAS REPRESENTAN UNA OPORTUNIDAD PARA QUE LAS CIUDADES DE AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE (ALC) DESARROLLEN PROYECTOS A LA MEDIDA Y EXAMINEN MÉTODOS ALTERNATIVOS PARA OBTENER SU PROPIA RENOVACIÓN URBANA.**

Las ciudades de los Estados Unidos nos muestran una cantidad de ejemplos de los cuales las ciudades latinoamericanas pueden aprender.

Aprender de la experiencia de los Estados Unidos requiere replantear estos ejemplos en los diferentes escenarios de las ciudades de ALC. Por lo tanto, en lugar de solo revisar los resultados, el objetivo de estos documentos es presentar y evaluar los procesos y las metodologías utilizadas para crear dichas mejoras. A través de la colección de experiencias, esperamos resaltar cómo cada uno de los casos se convirtió en desafíos, estrategias o proyectos. En estas trayectorias, buscamos ilustrar cómo diferentes actores interactúan y se involucran, moviéndose de los desafíos y los problemas hacia la construcción de consensos para reformular la ciudad.

El caso de la ciudad de Nueva York se centra en la importancia de los espacios públicos en la revitalización de las zonas urbanas y resalta cómo estas intervenciones promueven la participación y organización comunitaria. El desarrollo social y la pertenencia a la comunidad derivados de la revitalización de múltiples áreas públicas, que involucran al gobierno, a las asociaciones privadas y la participación ciudadana fortalecen el tejido social y ponen en marcha el desarrollo económico de la ciudad en su conjunto. Este caso proporciona una visión de cómo los proyectos urbanos integrales pueden beneficiar a la ciudad no solo desde un punto de vista ambiental, sino también como un motor cultural para la cohesión social.







# INTRODUCCIÓN



FUENTE: HIGHPARK, NYC 2019. BID

# CUATRO ESTRATEGIAS INNOVADORAS

## 1.1 RESUMEN EJECUTIVO

El éxito de la ciudad de Nueva York en el suministro de parques de alta calidad, sostenibles, ecológicamente productivos y que promueven la equidad en los últimos años, presenta una serie de lecciones importantes para las ciudades de América Latina y el Caribe (ALC). Recientemente, han surgido cuatro estrategias innovadoras en la ciudad de Nueva York para ampliar y mantener el portafolio de parques de la ciudad: alianzas público-privadas (APP), iniciativas gubernamentales basadas en la equidad y basadas en datos, espacios público-privados, y proyectos de resiliencia costera. Tanto en los términos del acuerdo como en la composición de las entidades de la sociedad civil, las APP ofrecen una amplia variedad de acuerdos.

Las APP son mecanismos útiles para facilitar las demandas jurisdiccionales complejas y actúan como intermediarios entre varias fuentes de financiamiento. Su capacidad de existir de manera independiente de las dinámicas de las políticas electorales puede ser una ventaja en la promoción a largo plazo y en el apoyo a los parques (tanto antes de la construcción como para el mantenimiento y la programación en curso), así como en la preparación de diseños y estudios en previsión de oportunidades políticas. Los términos sobre los cuales las APP finalmente equilibran los beneficios privados y los gastos de capital público, así como los mecanismos a través de los cuales obtienen beneficios para fines públicos, son esenciales para su autosuficiencia a largo plazo.

Los enfoques basados en la equidad y en los datos han permitido que el Departamento de Parques de Nueva York oriente la inversión de capital alrededor de las necesidades basadas en la métrica. Estos programas han tenido como objetivo abordar las necesidades de capital para los parques, especialmente

en los barrios que carecen del potencial para generar fondos suficientes de la sociedad civil. Los programas de la ciudad desarrollados dentro de este modelo también han tenido como objetivo deshacer los esfuerzos de varios departamentos para alcanzar una mejor sinergia en las inversiones gubernamentales en parques, mientras que combinan estos esfuerzos con iniciativas para estimular la administración local de los espacios públicos y desarrollar nuevas asociaciones con organizaciones civiles.

Los espacios públicos de propiedad privada también han sido una herramienta útil para proporcionar terrenos de parques al vincular los bonos de densidad de la construcción junto con la administración privada de plazas y otros espacios de acceso público. Esta aproximación es factible en Nueva York gracias a la aceptación por parte de los ciudadanos frente a los patrones de desarrollo urbano con alta densidad. Su concentración en los distritos de oficinas comerciales habla de las limitaciones del atractivo de este enfoque en los vecindarios residenciales y de uso mixto.

Finalmente, los esfuerzos de resiliencia costera para mitigar la vulnerabilidad de los barrios bajos ofrecen un nuevo modelo para abordar el suministro de espacios verdes públicos. Una serie de proyectos que se están desarrollando e implementando dentro de este paradigma reconsideran la función singular de la gran infraestructura, en lugar de proponer espacios que son tanto funcionalmente necesarios para la protección contra inundaciones y que ofrecen una oportunidad para crear nuevas redes de espacios abiertos interconectados.

En conjunto, los enfoques que se describen a continuación presentan una serie de entidades, asociaciones y mecanismos para construir, reparar y mantener los parques. Además,

comparten la sensación de que los parques deben cumplir con múltiples funciones dirigidas a diversos grupos de actores en comunidades heterogéneas. El proceso de desarrollar nuevos parques en Nueva York hoy en día representa una serie de compensaciones entre intereses urbanos que suelen competir entre sí. Sin embargo, los ejemplos más exitosos han logrado que los espacios verdes públicos se conviertan en parte integral del funcionamiento de sistemas y necesidades urbanas más amplias, ya sea en viviendas asequibles, en la protección contra inundaciones, en la reurbanización industrial o en la subinversión histórica.

**ALIANZAS PÚBLICO-PRIVADAS (APP)**  
PPP por sus siglas en inglés.

**INICIATIVAS BASADAS EN LA EQUIDAD Y EN DATOS**

**ESPACIOS PÚBLICO-PRIVADOS**

**PROYECTOS DE RESILIENCIA COSTERA**



Las ciudades de ALC enfrentan crecientes desafíos en la provisión de espacio verde público. En la actualidad, la mayoría de ciudades de ALC no alcanzan a garantizar el mínimo de 9 metros cuadrados de espacio verde por residente recomendado por la Organización Mundial de la Salud. Los residentes en las ciudades de la región también enfrentan barreras para acceder a los parques y muchos de ellos tienen una calidad deficiente. La línea de la desigualdad socioeconómica y la segregación espacial en muchas ciudades de ALC también se refleja en la distribución desigual de los parques y otros espacios verdes. Para las ciudades de la región, el desafío está dado desde la cantidad, la calidad y la distribución espacial.

La ciudad de Nueva York es un caso útil para ser considerado por las lecciones que tiene para proveer a los parques en ALC por dos razones principales: **(i)** es una metrópolis que presenta una gran escala de densidad poblacional, con un pasado industrial y que tiene altos niveles de desigualdad socioeconómica y **(ii)** ha renovado con éxito su portafolio de parques en los últimos años con un diseño de alta calidad y técnicas sostenibles a través de una serie de asociaciones novedosas con la sociedad civil y con programas gubernamentales particulares. Las dinámicas políticas, los acuerdos institucionales, los mecanismos financieros, las estrategias de diseño y los programas de mantenimiento, que han resultado ser críticos para permitir las innovaciones recientes de la ciudad, brindan una serie de lecciones para las ciudades de ALC.

El resumen de la estructura económica y gubernamental de Nueva York permite comprender mejor el contexto de las recientes innovaciones. Una vez se convirtió en un poderoso centro económico industrial, en las últimas cuatro décadas, Nueva York se ha transformado en un centro de finanzas, seguros y bienes raíces; medios de comunicación; y tecnología. Esta transformación ha sido ampliamente documentada (Sassen, 1991; Fainstein and Fainstein, 1989) y estos cambios en la economía de Nueva York han creado las condiciones dentro de las cuales se han creado nuevos parques. Por ejemplo, la caída industrial ha hecho que las tierras

de propiedad pública a lo largo de las vías fluviales, que en el pasado eran importantes a nivel comercial, estén disponibles para los usos y desarrollos no industriales.

Una breve descripción de la estructura gubernamental de la ciudad de Nueva York (NYC, n.d.a.) da un contexto dentro del cual las recientes innovaciones han crecido para abordar los desafíos existentes. La ciudad de Nueva York tiene una estructura de gobierno centralizada. El poder ejecutivo de la ciudad está manejado por un alcalde y su administración que es responsable de los organismos y departamentos de la ciudad. Cada condado también elige un solo presidente de condado. El concejo, que es la rama legislativa de la ciudad de Nueva York, tiene 51 miembros, cada uno elegido de los distritos de la ciudad, y encabezado por un orador. Cada año el alcalde propone un presupuesto, que luego es convertido en ley por el consejo de la ciudad. Otras oficinas, como las de los presidentes y las de los miembros individuales del concejo de la ciudad, también tienen acceso a fondos discrecionales limitados. Un número de entidades semi-independientes juegan también un papel importante en la ciudad. Estas incluyen entidades multiestatales como la Autoridad Portuaria de Nueva York y Nueva Jersey y la Autoridad de Tránsito Metropolitana, ambas altamente dependientes de los fondos estatales.

El Departamento de Parques y Recreación de la ciudad de Nueva York (Departamento de Parques o Parques) es responsable de la amplia gama de parques de la ciudad, las tierras naturales protegidas, humedales, espacios abiertos, plazas, y otros espacios verdes públicos (PGS). El Departamento de Parques es el administrador de más de 30,000 acres de tierra, 14% de la tierra de la ciudad, distribuida en más de 5,000 propiedades (NYC, n.d.b.). Este Departamento es responsable del mantenimiento de los parques, incluir a la cartera los parques existentes y la programación respectiva. Estas diversas tareas se llevan a cabo con fondos asignados a través del presupuesto anual de la ciudad, y los principales proyectos pasan por un proceso de asignación de capital. En Nueva York el uso de la tierra se rige por las ordenanzas

de planificación de la ciudad, que establece una serie de regulaciones sobre usos, límites de altura y otros criterios relacionados. El código de la ciudad además tiene varios distritos de zonificación especiales que tienen como objetivo áreas específicas para variaciones dentro de la ordenanza más grande. Si un plan de desarrollo cumple con la zonificación actual, el proyecto puede ser aprobado administrativamente, sin una amplia participación del público (conocido como desarrollo por derecho). La mayoría

de las nuevas construcciones en Nueva York se llevan a cabo bajo esta rúbrica. La ciudad también ha estandarizado un proceso a través del cual se pueden dar excepciones a la zonificación. El Proceso de Revisión del Uso Universal de la Tierra (*ULURP* por sus siglas en inglés) incluye mecanismos para la opinión pública, la cual puede revisar la zonificación y otros temas de planificación con la junta comunitaria de cada barrio. Hasta 1963, estas juntas comunitarias tenían más poder para llevar a cabo cambios en la zonificación a nivel local, pero en la actualidad su rol está limitado a consultar a las agencias de la ciudad y sus recomendaciones no son vinculantes.

En la mayoría de las ciudades de América Latina, la regulación del uso de la tierra y la planeación urbana, y la participación pública en estos procesos, adquieren un carácter marcadamente diferente. **↪ Primero**, la tradición modernista ha tenido una gran influencia, contribuyendo a una práctica de

planeación espacial, a menudo a través de la creación de ordenamiento tanto a nivel urbano como territorial (Almandoz, 2010). La regularización del uso de la tierra en forma de ordenanzas legales no ha sido el principal medio para moldear las ciudades como sí lo ha sido en muchos contextos de América del Norte y Europa. **↪ Segundo**, muchas ciudades en la región enfrentan desafíos en la regulación del uso de la tierra. Esto se manifiesta en la ambigüedad de los derechos de propiedad, la incapacidad de hacer cumplir las regulaciones existentes y, quizás el ejemplo más llamativo, el crecimiento informal de las ciudades (que, sin embargo, no se limita a la imagen común de los barrios marginales o favela) (Lungo, 2001). El desafío de regular los derechos y el uso de la tierra también está relacionado a la historia regional del extenso rol del gobierno nacional y su poder centralizado en la configuración de las dinámicas urbanas, incluido el uso de la tierra y la planificación. Además, en décadas recientes, se ha dado

una ola de descentralización y devolución del poder sobre los asuntos urbanos a manos de los gobiernos locales. Los desafíos de la regularización de la tierra se ven agravados por la fragmentación metropolitana, común en una serie de ciudades de ALC. **↪ Finalmente**, los medios de participación pública en el uso de la tierra y otras herramientas de planificación han sido históricamente limitados o restringidos en su alcance. Aunque las prácticas actuales en la región han cambiado hacia la inclusión de la participación pública como un componente del proceso de planificación, la institucionalización y la periodicidad de los medios de aporte y revisión siguen siendo limitados. Sin embargo, una serie de ejemplos apuntan al potencial de una participación pública mayor y más frecuente en la toma de decisiones sobre temas urbanos. Estas incluyen políticas como la experiencia en el presupuesto participativo que se ha establecido en Brasil.

# ACTORES GUBERNAMENTALES RELEVANTES [CIUDAD, ESTADO, JUNTA]

FUENTE: AUTOR

## ESTADO

CORPORACIÓN DE DESARROLLO DEL EMPIRE STATE

ESTADO DE NUEVA YORK

COMITÉ ESTADO-CIUDAD

AUTORIDAD PORTUARIA DE NUEVA YORK Y NUEVA JERSEY

AUTORIDAD METROPOLITANA DE TRÁNSITO

## CIUDAD

PRESIDENTE DE MUNICIPIOS (5X)

ALCALDÍA

CONTRALORÍA

AYUNTAMIENTO (51X)

↪ JUNTAS MUNICIPALES

↪ JUNTAS COMUNITARIAS

↪ DEPARTAMENTO DE PARQUES Y RECREACIÓN

↪ DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN

↪ CORPORACIÓN DE DESARROLLO ECONÓMICO

↪ COMISIÓN DE DISEÑO PÚBLICO

↪ DEPARTAMENTO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO DE VIVIENDAS







# MARCO CONCEPTUAL

## 2.1 REVISIÓN DE LA LITERATURA

Los parques urbanos brindan una serie de beneficios públicos a través de una amplia gama de indicadores en salud pública, medioambientales, sociales y económicos. Un extenso cuerpo de literatura ha explorado el impacto de los *PGS* a través de la salud de los ciudadanos, los servicios ambientales, y la cohesión social o de valores culturales. Estos estudios han encontrado una serie de beneficios para los parques y otros espacios abiertos públicos, aunque todavía existe un número de preguntas relacionadas con las vías de estos impactos y su escala. En la sección siguiente, resumimos algunos hallazgos pertinentes sobre estos estudios, preguntas y debates, y sus implicaciones para el suministro de parques en ALC.



FUENTE: HIGHLINE, NYC 2019. BID



La investigación en el campo de salud pública se ha enfocado en dos beneficios principales de los *PGS*: su función en promover la actividad física (y atender los beneficios relacionados con la salud cardiovascular) y su función en la promoción de la salud mental.

Se ha demostrado que el incremento de la actividad física tiene un impacto positivo en varios indicadores asociados a la salud cardiovascular. Aunque la evidencia práctica aún es débil en algunos mecanismos, una serie de estudios han mostrado que la disponibilidad de los *PGS* está relacionada con mejores niveles de actividad física (Morris, 2003; Bedimo-Rung, Mowen, and Cohen, 2005; Lee and Maheswaran, 2011). Sin embargo, una serie de factores importantes afectan la relación entre los *PGS* y la salud cardiovascular, incluido el acceso, las percepciones de seguridad, el tipo de espacio provisto y la programación para apoyar la actividad física (Lachowycz and Jones, 2013). La demografía también afecta el impacto relativo de este beneficio, con jóvenes (Limstrand, 2008), adultos (Kaczynski, Potwarka y Saelens, 2008), y ancianos (Eronen, von Bonsdorff, Törmäkangas, et al., 2014) que muestran diferentes efectos. Además, una serie de estudios han evidenciado correlaciones negativas, lo que refuerza la importancia de determinados tipos de espacios verdes (Potwarka, Kaczynski

y Flack, 2008; Witten, Hiscock, Pearce y Blakely, 2008) para producir beneficios positivos para la salud.

Los estudios también han mostrado que los *PGS*, que permite el acceso físico y visual a la naturaleza, contribuye a mejorar el bienestar mental (Sturm and Cohen, 2014; Wood, Hooper, Foster, and Bull, 2017) reduciendo el estrés (Ward Thompson, Roe, Aspinall, et al., 2012; Hazer, Formica, Dieterlen, and Morley, 2018; Honold, Lakes, Beyer, and van der Meer, 2016) e incrementando la sociabilidad (Kweon, Sullivan, and Wiley, 1998; Maas, van Dillen, Verheij, and Groenewegen, 2009). Aunque los resultados exactos de estos efectos y sus procedimientos siguen siendo investigados, existen pruebas sustanciales para establecer un vínculo entre los dos. Al igual que con los beneficios de los *PGS* para la salud cardiovascular, el impacto de los *PGS* en la salud mental está relacionado con un número de factores, que incluyen el tipo de espacios verdes, la accesibilidad y la demografía de los usuarios (Lee and Maheswaran, 2011).

↪ ACTIVIDAD FÍSICA

↪ SALUD MENTAL

↪ BENEFICIOS AMBIENTALES

↪ BENEFICIOS ECONÓMICOS

↪ FUNCIONES SOCIALES

ESTE CUERPO DE LITERATURA QUE INCLUYE LAS CUESTIONES QUE PERMANECEN ABIERTAS AL DEBATE ACADÉMICO, PRESENTA LA IMPORTANCIA DE LOS BENEFICIOS DE LOS PGS PARA LA SALUD PÚBLICA Y REFUERZA LA NECESIDAD DE ATENDER DE MANERA CUIDADOSA EL DISEÑO Y LA PROGRAMACIÓN DEL PARQUE DE ACUERDO A LOS CONTEXTOS Y LAS COMUNIDADES QUE SE PRETENDE ATENDER.



FUENTE: MITCHELL, CHRIS J. PEOPLE SITTING ON GREEN GRASS FIELD. JULIO, 2016. PEXELS, CONSULTADA 2019. WWW.PEXELS.COM

Los espacios verdes públicos también aportan beneficios medioambientales. Una red de espacio abierto también puede ser integral para la salud del ecosistema urbano (Elmqvist, Setälä, Handel, et al., 2015; Lee and Maheswaran, 2011). El dosel urbano de árboles y la vegetación en los *PGS* proporcionan la captura de carbono (Nowak and Crane, 2002) y ayudan a reducir el efecto de calor urbano de la isla (Gunawardena, Wells, and Kershaw, 2017) y la contaminación del aire (Selmi, Weber, Rivière, et al., 2016). También se ha demostrado que los espacios verdes urbanos tienen importantes funciones ante la gestión de aguas pluviales y para reducir la escorrentía. Un número de decisiones de planificación y de diseño también pueden ser instrumentales para aumentar la eficiencia con que los parques y otros espacios verdes contribuyen con beneficios ambientales. Los estándares alrededor de la infraestructura verde pueden mejorar el control de las aguas pluviales, y los paisajes que proporcionan flora para ecosistemas específicos pueden mantener la vitalidad de la vida silvestre.

La investigación también ha demostrado que los espacios urbanos verdes generan una serie de beneficios económicos para las ciudades. La evidencia ha demostrado que

En resumen, los parques ofrecen un amplio marco de beneficios para las ciudades en varias escalas y en diferentes grados basados en los contextos y diferentes alternativas. La conclusión para nuestra discusión es muy importante aquí, y ha sido extraída a partir de una serie de estudios en el que el contexto físico y demográfico resultan parte integral de la reflexión sobre los beneficios de los *PGS*. A la luz de estos hallazgos, las decisiones de inversión, planificación y diseño deben considerar cómo los parques pueden responder de manera adecuada a las particularidades del lugar para garantizar que produzcan los beneficios que pretenden sus defensores.

los parques públicos incrementan los valores inmobiliarios adyacentes. Los parques y otros espacios verdes también promueven la actividad económica para los establecimientos minoristas cerca de ellos (Crompton, 2010).

Finalmente, los parques urbanos también cumplen con importantes funciones sociales. La investigación ha demostrado que los espacios abiertos permiten la expresión de la diversidad cultural (Low, Taplin, and Scheld, 2005). Se ha demostrado que los parques aumentan la sociabilidad, lo que, además de tener beneficios para la salud mental, también refuerza la cohesión social. También existe evidencia anecdótica de que los espacios públicos compartidos, incluyendo parques y otros espacios verdes, pueden facilitar la convivencia (la capacidad de vivir juntos) especialmente en contextos donde diversas poblaciones habitan en los mismos espacios.







# TEMA

... cómo mantener y agregar a la cartera del portafolio de parques de la ciudad el limitado e impredecible presupuesto asignado de la ciudad cada año.

# INNOVACIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO DE PARQUES

**LAS INNOVACIONES RECIENTES EN LA ENTREGA Y MANTENIMIENTO DE PARQUES EN LA CIUDAD DE NUEVA YORK SE PUEDEN AGRUPAR EN CUATRO AMPLIAS CATEGORÍAS:**

APP, INICIATIVAS BASADAS EN ACCIONES, ESPACIOS PÚBLICOS PRIVADOS Y ESFUERZOS DE RESILIENCIA COSTERA.

Estas innovaciones reflejan una variedad de enfoques para la construcción y administración de parques que responden a períodos históricos y contextos políticos particulares. Dentro de cada una de estas amplias estrategias, la diversidad de enfoques para los desafíos particulares presentados (ya sea a través de diferentes mecanismos de financiamiento, acuerdos legales, estrategias de diseño o participación/compromisos públicos) sugiere el rango de posibilidades dentro de estos modelos para abordar un desafío similar en diferentes contextos. Sin embargo, los cuatro enfoques generales (que se explican a continuación) comparten una serie de puntos en común que son importantes para entender el éxito, deficiencias y replicabilidad.

↪ **Primero**, muchos de los enfoques señalados en este documento surgieron de las respuestas a las realidades fiscales que enfrentó la ciudad de Nueva York en los años anteriores y posteriores a la quiebra de la ciudad en 1975. Durante ese tiempo, la financiación del Departamento de Parques fue, en el mejor de los casos, inconsistente, y, en el peor de los

casos, inexistente (Osman, 2017). Sin embargo, la realidad del limitado financiamiento municipal para parques (más ampliamente) se extiende más allá de la crisis fiscal de los años setenta. La continua reducción del presupuesto en el gasto de los parques refleja un cambio más amplio en el valor percibido de los terrenos y espacios de los parques, y el rol que debe desempeñar el gobierno para proporcionarlos. Esto es evidente en la medida que, aun en el contexto de un pasado reciente de economía próspera de Nueva York, los presupuestos de la ciudad han tendido a priorizar situaciones como la creciente crisis de vivienda, la educación y las iniciativas policiales sobre los parques.

Independientemente de la dinámica política que esté presente, el resultado ha sido una desinversión de una década en el Departamento de Parques de la ciudad. Esto ha generado el desafío que subyace a la mayoría de los enfoques novedosos que se han presentado en este documento, teniendo en cuenta cómo mantener y agregar a la cartera del portafolio de parques de la ciudad el limitado e impredecible presupuesto asignado de

la ciudad cada año. A pesar de compartir este contexto común, los casos que se detallan a continuación ofrecen una variedad de enfoques que muestran los diversos grados de este desafío: diferentes niveles de asignación de capital disponible y financiamiento anual de fuentes federales, estatales, de la ciudad y privadas.

↪ **Segundo**, y directamente relacionado con la disminución de los recursos públicos discutidos antes, cada una de las innovaciones deben entenderse dentro de un gran desafío que se avecina en el mantenimiento de parques y la reparación de capital para la infraestructura de espacio abierto que existe en Nueva York. Los parques y espacios públicos que hemos analizados son tan solo una muestra de la red de la infraestructura de los espacios abiertos de la ciudad y representa respuestas contextuales que se desplazan en gran medida hacia modelos de operación que funcionan por fuera de las asignaciones anuales de fondos de la ciudad y de su incertidumbre política y fiscal. Aunque estos ejemplos pueden abordar problemáticas en parques particulares, estos pueden ser entendidos dentro de una crisis sistemática general de la



## LOS ENFOQUES MÁS EXITOSOS SEÑALADOS A CONTINUACIÓN VINCULAN DE MANERA CONVINCENTE LA EJECUCIÓN DE PARQUES Y LAS MEJORAS DE CAPITAL CON OTRAS ESTRATEGIAS URBANAS.

ciudad para proporcionar mantenimiento y reparaciones de capital. Un informe reciente estimó las necesidades actuales en alrededor de \$6 mil millones de dolares (Surico, 2018).

↪ **Tercero**, desde 2001, la ciudad de Nueva York ha experimentado condiciones económicas históricamente sólidas, especialmente con la fuerte recuperación dada después de la crisis financiera de 2008 (DiNapoli and Bleiwas, 2018). Este período se ha caracterizado por una expansión de las industrias de alto valor de la ciudad (por ejemplo, banca, entretenimiento y medios de comunicación) a medida que la ciudad ha continuado su desindustrialización. Durante este mismo período de tiempo, la ciudad también ha

visto un tremendo crecimiento, casi ininterrumpido, en el valor de los bienes raíces. Sin embargo, estas ganancias no han sido distribuidas de manera uniforme. Hoy en día, la ciudad está, en varias medidas, muy segregada racialmente y tiene un alto grado de desigualdad socioeconómica. Este contexto también proporciona un telón de fondo importante para una serie de iniciativas que se detallan a continuación.

↪ **Cuarto**, la participación pública en la planeación y diseño del espacio del parque se ha vuelto no solo una práctica común, sino que también es esencial para la viabilidad política de muchos proyectos y de su bienestar, uso, y administración a largo plazo por parte de las comunidades locales. Quizás lo más interesante es que la centralización de los aportes del público al desarrollo de los parques ha ocurrido sin cambios significativos en las políticas de zonificación y planificación. Más bien, la opinión pública ha llegado a ocupar un papel importante en la planificación y diseño de espacios públicos exitosos a través de la controversia política a largo plazo y el activismo público. Si bien este desarrollo es alentador, su posición normativa (en lugar de la inscripción en la ley) lo hace seguir siendo vulnerable a los cambios políticos y sociales. Además, si bien los aportes del público se

han convertido en elementos centrales de la planificación, el diseño y la distribución de parques, con frecuencia se descuida la institucionalización de varios públicos (pequeños grupos de personas involucradas en temas específicos) en la gobernanza a largo plazo de estos espacios.

↪ **Finalmente**, y tal vez lo más importante, los enfoques más exitosos señalados a continuación vinculan de manera convincente la ejecución de parques y las mejoras de capital con otras estrategias urbanas, como los esfuerzos de desarrollo urbano, densificación, la vivienda asequible, la equidad socioeconómica o la resiliencia costera. Irónicamente, en una época en donde se ha reducido la financiación para el Departamento de Parques, el valor de los parques y de los espacios abiertos para proporcionar una gama de beneficios para varias partes interesadas en Nueva York se ha vuelto más claro. Por lo tanto, una de las conclusiones más importantes ha sido cómo las ciudades de ALC pueden aprender a considerar cómo la provisión de parques puede ser beneficiosa para una gama de actores e intereses urbanos, y cómo equilibrar los intereses compartidos con una distribución equitativa de sus beneficios.

En las siguientes secciones se presentará cada una de las cuatro estrategias generales con mayor profundidad. Con cada una se expondrá un caso (o serie de casos) que ilustran las particularidades de la implementación. Se empezará con los APP y tres casos de su uso: *High Line*, *Brooklyn Bridge Park*, y *Hunter's Point*. La siguiente sección presenta enfoques basados en la equidad y en los datos, resaltando la Iniciativas de Parques Comunitarios (CPI) del Departamento de Parques y la Iniciativa de Parques de Anchor (API). Después, se hablará de los espacios públicos privados (POPS). Finalmente, se revisarán los esfuerzos más recientes y que se vienen realizando para implementar iniciativas de resiliencia costera para proporcionar parques y otros espacios abiertos.



FUENTE: HIGHLINE, NYC 2019. BID







# VISIÓN GENERAL

FUENTE: HIGHLINE, NYC 2019. BID



## CASOS

# 5.1 ALIANZAS PÚBLICO-PRIVADAS (APP)

(Public Private Partnerships - PPP)



## DESAFÍOS Y CONTEXTO HISTÓRICO

Las APP surgieron como respuesta al desafío de coordinar el sector privado y de la sociedad civil en el mantenimiento y mejoramiento de los parques. Esto se volvió muy importante como una manera de aislar parques individuales ante la falta de fondos del Departamento de Parques y del deterioro resultante. La crisis fiscal de la ciudad de Nueva York durante los años 70 dejó un crónico desajuste en el presupuesto del Departamento de Parques. El resultado fue la falta de recursos dedicados al mantenimiento, con parques cayendo por su mal estado físico y un incremento en la percepción de los parques como lugares inseguros.

**LAS APP SON ACUERDOS FORMALES ENTRE ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO, MUCHAS DE LAS CUALES ESTÁN CONFORMADAS POR RESIDENTES LOCALES PREOCUPADOS (O NEGOCIOS LOCALES) Y AGENCIAS DE LA CIUDAD, LA MAYORÍA DE LAS VECES DEL DEPARTAMENTO DE PARQUES.**

*The Central Park Conservancy*, fundada en 1980, fue la primera APP en involucrarse formalmente con los parques en la ciudad de Nueva York. Las APP pronto se dirigieron a otros parques emblemáticos (por ejemplo, la *Prospect Park Alliance* se fundó en 1987 para mejorar *Prospect Park*). Durante los años intermedios, una serie de parques

y otros espacios abiertos han estado bajo el control o se han beneficiados de las APP. A medida que la economía de Nueva York se desindustrializaba, las APP surgieron como una herramienta clave en la creación de parques (y, de una forma y otra, estimuló los esfuerzos urbanos de reurbanización).

**La conversión de tierras marginales, en particular alrededor de la actividad formal costera y de las casas alrededor de esta zona, se ha basado sobre todo en el uso de las APP de varios tipos para su realización y mantenimiento continuo.**



# Los diseños institucionales de las APP, reflejan la convergencia de los objetivos gubernamentales y no gubernamentales.

Las APP representan acuerdos formales entre el sector público y el sector privado y/o la sociedad civil. A parte de esa definición compartida, las APP que se han usado para los parques de la ciudad de Nueva York que abarcan una serie de características tanto en los términos de acuerdo como en los tipos de organizaciones que representan al sector privado o la sociedad civil.

La entidad que representa al sector privado o la sociedad civil en las APP juega un papel importante para determinar qué públicos están más comprometidos directamente (y con frecuencia tienen el control) de las decisiones sobre el mantenimiento y desarrollo de los parques. Estas organizaciones varían en dos maneras importantes: en su constitución legal (ejemplo, organizaciones sin fines de lucro filantrópicas, distritos de mejora comercial y corporaciones de desarrollo local) y la composición de sus juntas o representación. La constitución legal suele determinar a menudo los términos en los que la entidad interactúa con los organismos gubernamentales. Por ejemplo, las entidades legales pueden determinar la capacidad de aceptar fondos de ciertas fuentes. La composición de las juntas, por otro lado, establece los términos de las dinámicas de poder entre las diferentes partes interesadas y los grupos de interés. Estos suele reflejar otras dinámicas políticas entre los funcionarios electos, y las intersecciones y relaciones entre estos son características importantes de estas entidades legales.



FUENTE: HIGHLINE, NYC 2019. BID

## ← CARACTERÍSTICAS COMUNES

Los diseños institucionales de las APP, de manera más amplia, reflejan la convergencia de los objetivos gubernamentales y no gubernamentales, con diversos grupos interés y de interesados en un juego de esfuerzos específicos. Aunque, al menos en apariencia, estos variados grupos de interés comparten un interés en la mejora de los parques, las razones que subyacen a este deseo pueden variar tanto dentro como a través de las APP. *The Central Park Conservancy*, por ejemplo, se fundó para proteger los valores inmobiliarios adyacentes existentes. El *Bryant Park Conservancy*, por otro lado, fue desarrollado para rehabilitar el distrito financiero del centro de la ciudad (*Midtown Manhattan*). Este marco de intereses está también presente en el desarrollo más reciente de parques realizados por las APP. *Brooklyn Bridge Park* se basó en los intereses de los desarrolladores adyacentes (especialmente en el distrito histórico de Dumbo) y de los vecinos activistas en *Brooklyn Heights*. La variedad de partes involucrados en las APP individuales y su variedad en diferentes tipos de contextos es una prueba de la importancia que tienen estos vehículos para llevar a los actores a la mesa hacia un conjunto de intereses comunes.

Finalmente, el acuerdo formal entre el sector público y el sector privado/sociedad civil puede variar según las APP. Estos acuerdos suelen reflejar la posición de negociación de la ciudad y de su actual situación fiscal en el momento de su acuerdo. Los términos varían en extensión, en el desglose de las responsabilidades de financiamiento entre el gobierno de la ciudad y la entidad correspondiente, y en qué fuentes de ingresos y recursos pueden contribuir a las APP. Estos factores, a su vez, son clave para la sostenibilidad fiscal de las APP y las vías de participación del público alrededor de la toma de decisiones sobre el futuro mantenimiento y programación de los parques.<sup>(1)</sup>

En última instancia, como se detalla en los casos seleccionados a continuación, varias condiciones de las APP crean el contexto en el que se toman decisiones sobre los gastos y el mantenimiento de los parques, el rol y la participación de diversos públicos en la planificación y diseño de parques, la gobernanza y las reglas que regulan el uso de los parques, y la estabilidad financiera en curso de los parques que entran dentro de estos acuerdos.

Se debe destacar que la historia reciente de las APP para la construcción de nuevos parques en la ciudad de Nueva York ha implicado una estrecha coordinación con el sector privado, a menudo posible, por cambios de zonificación y los gastos públicos en gastos de capital. Esto no es necesariamente un reflejo de las posibilidades que ofrecen las APP como herramienta, sino que refleja tendencias más amplias en el contexto económico y social de la ciudad de Nueva York.

En las páginas siguientes se describen tres casos de APP que demuestran la variedad de contextos y acuerdos que utilizan el uso de esta herramienta en la ciudad de Nueva York para manejar la entrega y mantenimiento de parques en una época en la que están restringidas las fuentes de financiamiento gubernamental.

<sup>(1)</sup> Vale la pena señalar que estamos discutiendo dos mecanismos para la opinión pública. Las APP (por ejemplo, *The Central Park Conservancy*) a menudo ofrecen un medio de participación pública relacionado con la planificación o la programación. Los funcionarios electos, por otro lado, ofrecen un medio para que el público elija representantes que sigan una agenda particular relacionada con las decisiones que suelen afectar a los parques.



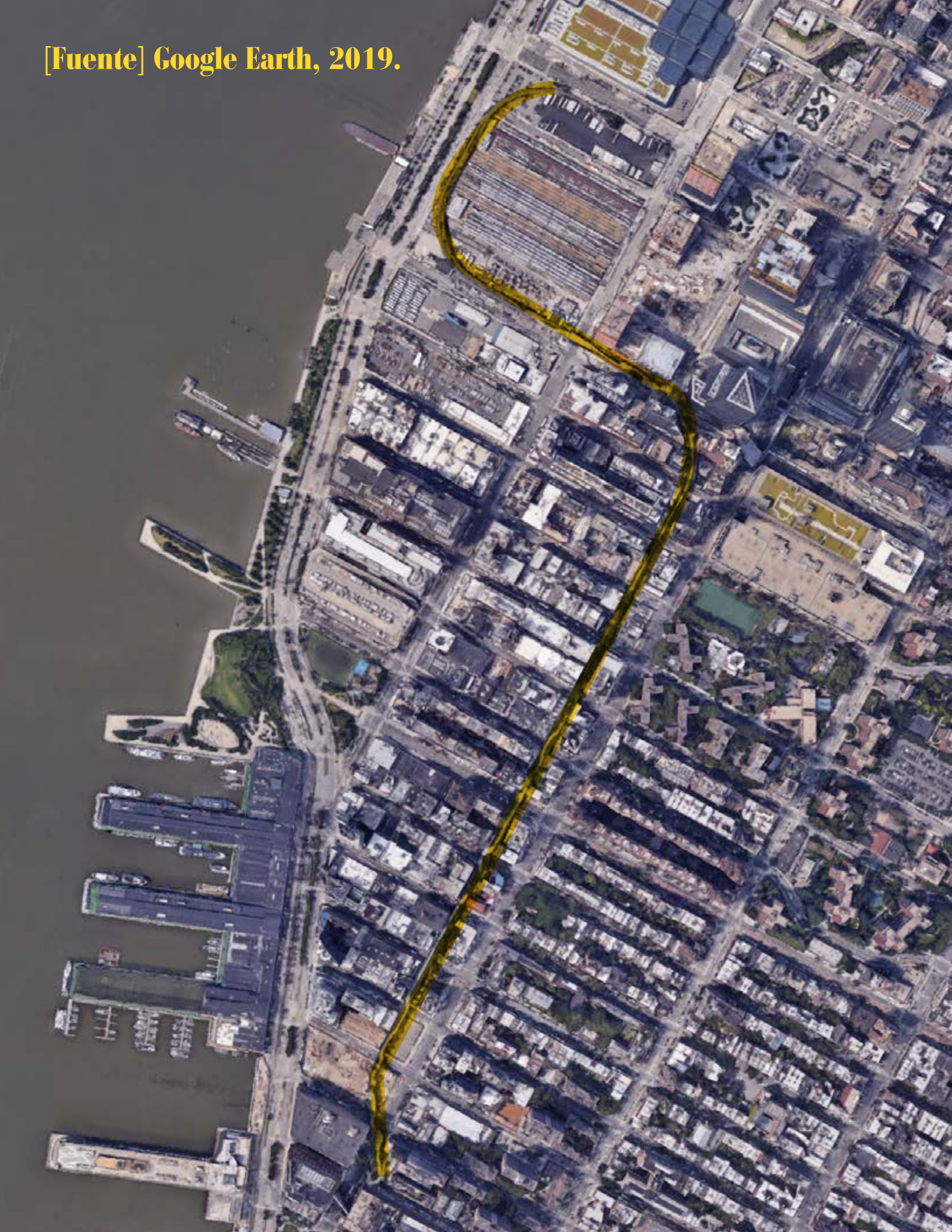
**4.1.1.**



**THE HIGH LINE**



[Fuente] Google Earth, 2019.



CASOS | ALIANZAS PÚBLICO-PRIVADAS

PRB

Inaugurado en 1934, el viaducto del ferrocarril aéreo eventualmente se convertiría en *High Line* como parte del proyecto de Mejoras en el Lado Oeste de Robert Moses. Su objetivo principal era servir al grupo de mataderos, almacenes y fábricas de producción de alimentos a lo largo del lado oeste de Manhattan debajo de la calle 34. A diferencia de la mayoría de las otras líneas ferroviarias elevadas en Nueva York, el viaducto a lo largo de la 10ma Avenida fue construido en el medio de la cuadra, una característica que sería integral en la calidad de la experiencia única del futuro del parque. Las décadas de 1950 y 1960 presenciaron un cambio en Nueva York, generado por la construcción del sistema nacional de carreteras y la carga de vehículos para la distribución de alimentos. Esta transformación contribuyó a la disminución constante del tráfico ferroviario a lo largo de la línea de ferrocarril elevada de la 10ma Avenida y, para 1980, se terminaron los servicios a lo largo del viaducto. El ferrocarril, que había sido propiedad de Conrail (una entidad ferroviaria federal), fue heredada por la CXS Corporation en 1999.

A finales de la década de 1980, hubo numerosos esfuerzos de la sociedad civil, promotores privados y la ciudad en donde trataron de reutilizar el viaducto (incluso para el transporte público) o demolerlo para permitir el desarrollo. Los Chelsea Property Owners, una organización integrada por propietarios de tierras locales y promotores, a través tanto de campañas públicas como de desafíos legales, intentaron demoler la vía ferroviaria elevada, pero las disputas

sobre cómo distribuir los costos del trabajo hicieron descarrilar el esfuerzo. Por su parte, la administración de Giuliani apoyó el dismantelamiento del viaducto para dar paso al desarrollo de nuevas viviendas. Los Amigos de la *High Line* (*FHL*), una organización sin fines de lucro, surgió dentro de este contexto político. La organización, fundada en 1999 por dos vecinos (Joshua David y Robert Hammond) quienes se reunieron después de una audiencia pública, se dedicó a preservar el viaducto. Eventualmente se convertiría en el principal defensor de la sociedad civil enfocado en el desarrollo de un parque en la estructura existente.

El contexto urbano de los barrios que rodean la *High Line* (Chelsea y el Meatpacking) es esencial para entender su historia y desarrollo. El parque elevado atraviesa Chelsea, un barrio con una larga historia como el centro de las artes y de la vida de la comunidad LGBTQ de Nueva York. En la década de 1980, Chelsea se estaba volviendo el distrito de arte contemporáneo más importante del país. Hoy en día, este aún concentra la mayor cantidad de galerías en los Estados Unidos. A medida que el lado oeste de Nueva York continuó su desindustrialización a lo largo de finales de los años 80 y 90, el distrito de Meatpacking también empezó a transformarse en un centro de cultura y de vida nocturna.

En los años previos a la construcción, la infraestructura que eventualmente se volvería la *High Line* quedó atrapada en un estancamiento entre intereses en competencia.

Entre aquellos que poseían propiedades bajo el viaducto y los desarrolladores interesados que querían derribarlo para dar paso a nuevas construcciones, pero se vieron obstaculizados por diversos desafíos legales y de financiamiento. Los activistas locales que habían empezado a ver el potencial que tenía este espacio, de manera alternativa, como un refugio para la ciudad o un pedazo de naturaleza salvaje, querían preservar este lugar frente a la desindustrialización del lado oeste de Manhattan.

**Los Amigos de la *High Line* (*FHL* por sus siglas en inglés), una organización sin fines de lucro, surgió dentro de este contexto político. La organización, fundada en 1999 por dos vecinos (Joshua David y Robert Hammond) quienes se reunieron después de una audiencia pública, se dedicó a preservar el viaducto. Eventualmente se convertiría en el principal defensor de la sociedad civil enfocado en el desarrollo de un parque en la estructura existente.**



# DESAFÍO E INNOVACIÓN

El primera desafío en la planificación, financiación y construcción de la *High Line* fue cómo transformar un impedimento para el desarrollo (el viaducto), en un vecindario que los constructores consideraron primordial para la densificación, en un activo. Desde la perspectiva de la ciudad, el desarrollo del parque estaba ligado a un entendimiento de que el proporcionar un servicio público tendría que racionalizarse para ser pagado por sí mismo a través del desarrollo privado que lo estimulaba y el impacto resultante iría a la base tributaria de la ciudad.

El compromiso final alcanzado para transformar el viaducto en un parque que se basó en la premisa de que preservar la estructura (y el desarrollo del parque) estaría condicionado a la creación de un mecanismo que permitiera el incremento de la densidad en ciertas partes del vecindario. Esto tomaría la forma de rezonificar el lado oeste de Manhattan, pero más que una simple compensación entre densidad y parque, la *High Line* ilustra cómo el desarrollo del parque se vinculó de manera inextricable al desarrollo de una entidad completa para una serie de nuevos proyectos y barrios. El parque, por ejemplo, eventualmente se comercializó tanto para los inversionistas como para el público en general como un activo que servía tanto para aumentar el valor de los bienes raíces como para los usos recreativos (aunque precisamente los públicos serían objeto de mucho debate y críticas).

En el caso de la *High Line*, nuevos mecanismos de zonificación probaron ser integrales para la entrega del parque. La zonificación novedosa tuvo dos partes. ➔ **Primero**, la transferencia de derechos aéreos por encima de la *High Line* compensó a los dueños de la tierra impedidos por la estructura de poder vender sus derechos

por una densidad adicional en otro lugar del vecindario. ➔ **Segundo**, puede ser entendida dentro de su contexto histórico: a saber, el deseo existente por parte del Departamento de Planeación de la ciudad de Nueva York y un acuerdo con desarrolladores privados, para urbanizar el área de usos industriales y de manufactura a comerciales y residenciales. Aunque la ciudad argumentó que esta rezonificación fue requerida para justificar la tasa de rendimiento (en forma de una base impositiva ampliada) sobre la inversión pública en el parque, los críticos han afirmado que la inversión podría haberse justificado con la tasa de rendimiento que se produce naturalmente (Lindner, Rosa, Baker, et al., 2017). No obstante, la creación del Distrito especial de *West Chelsea* fue clave para lograr el apoyo político de los propietarios locales. La rezonificación permitió que los propietarios locales interesados y desarrolladores se beneficiaran con la reurbanización. La inclusión de los derechos de transferencia de desarrollo, que permitieron a las propiedades de *High Line* vender sus derechos aéreos dentro de un corredor designado, logró que un gran número de propietarios se vieran beneficiados con los derechos de propiedad no utilizados. La zonificación del Distrito Especial de West Chelsea también especificó que los lugares que reciben densidad adicional debían ser ubicados prioritariamente adyacentes al parque o a lo largo de la 10<sup>ma</sup> Avenida o 11<sup>va</sup> Avenida.

**La rezonificación permitió que los propietarios locales interesados y desarrolladores se beneficiaran con la reurbanización.**

FUENTE: HIGHLINE, NYC 2019. BID



LA *HIGH LINE* ILUSTRACÓMO EL DESARROLLO DEL PARQUE SE VINCULÓ DE MANERA INEXTRICABLE AL DESARROLLO DE UNA ENTIDAD COMPLETA PARA UNA SERIE DE NUEVOS PROYECTOS Y BARRIOS.



# MODELO FINANCIERO

El modelo financiero de *High Line* contiene dos importantes lecciones. ➔ **Primero**, vinculó la inversión pública en un parque importante gracias a los esfuerzos de rezonificación que permitirían una ola de inversión privada con un impacto en los ingresos fiscales de la ciudad. ➔ **Segundo**, la financiación pública no logró garantizar la contribución del sector privado a la seguridad fiscal para el mantenimiento del parque. El desarrollo de la *High Line* fue hecho con inversión del sector público y privado. **La sección 1 y 2** del parque costó \$152.3 millones. **La sección 3**, que se encuentra actualmente abierta al público, costó \$35 millones adicionales. La ciudad de Nueva York fue el mayor contribuyente para la construcción con \$123.2 millones (NYCEDC, 2013). Este total incluía fondos que provenían de las principales asignaciones como del ayuntamiento. El *FHL* contribuyó con alrededor de \$29 millones por parte de donantes privados y otras fundaciones filantrópicas. El gobierno federal sumó otros \$20 millones, y la suma que faltó fue dada por los inversionistas involucrados en el proyecto adyacente al *Hudson Yards*.

Desde la perspectiva de la ciudad, se esperaba que el aumento en los ingresos fiscales generados por los nuevos desarrollos cubriera los costos de capital. Sin embargo, el papel del parque en la creación de valor adicional para los dueños de la tierra y para los ingresos fiscales de la ciudad necesitaba desenredar el impacto de la rezonificación del este de Chelsea, que se esperaba que sucediera con o sin la *High Line* (David and Hammond, 2011, p.64). Por la tanto, se realizó un estudio para medir el impacto de otros parques en Nueva York sobre los valores de las propiedades

<sup>(2)</sup> El Railbanking es el programa federal que permite a las jurisdicciones locales solicitar la propiedad de la tierra debajo de los ferrocarriles para ser transferidos para su reutilización pública alternativa.



FUENTE: HIGHLINE, NYC 2019. BID

cercanas al *High Line*, que proyectó que el parque crearía valor a través de la proximidad a este, con muros de ventanas adyacentes y la capacidad del parque para crear una identidad en el distrito (David and Hammond, 2011, p.46). El éxito de la *High Line* y más ampliamente de la rezonificación del *West Chelsea*, al estimular el desarrollo privado superó las proyecciones. La financiación federal, por su parte, fue proporcionada a través del transporte de manera legislativa y dependió en cierta medida del estado anterior del parque como un ferrocarril activo.

Aunque la ciudad contribuyó con la mayor parte de la financiación de capital para la construcción de la *High Line*, el estatuto del *FHL* como actor no gubernamental fue esencial para hacer avanzar el proyecto y actuar como intermediario entre varias agencias gubernamentales y fuentes de financiamiento. El *FHL* empezó como una organización cuyo objetivo era oponerse a la demolición del viaducto que se convertiría en la *High Line* y continuó a través de esfuerzos para solicitar el soporte de varios aliados políticos dentro de la administración de Bloomberg. La complejidad de las superposiciones jurisdiccionales en la situación de la *High Line* también significó una coordinación cuidadosa con la administración Bloomberg alrededor de los objetivos compartidas para que fuera integral.

Incluso cuando los fondos se habían comprometido para la construcción, la *FHL* y la ciudad necesitaban trabajar en concierto para:

- ➔ **Rezonificar *West Chelsea*, un paso importante para obtener de los propietarios la aceptación de los terrenos que se encuentran debajo de la *High Line*;**
- ➔ **Solicitar a la Junta Federal de Transporte de Superficie para el sistema bancario ferroviario (*railbanking*)<sup>(2)</sup>, que permitiera la transformación del ferrocarril;**
- ➔ **Organizar la donación de la propia estructura de la empresa ferroviaria (CBX) a la ciudad.**

Todo esto se debía hacer antes de que la ciudad pudiera gastar dinero en el proyecto. En esta fase del proyecto, la *FHL* podría realizar estudios, obtener financiación adicional y

otros diseños, mientras que otras piezas políticamente delicadas se organizaban en su lugar.

La capacidad de la ciudad para proporcionar recursos a la *High Line* no se extendió a la operación o la administración del parque. Con el presupuesto anual ya reducido del Departamento de Parques para el mantenimiento, la ciudad no estaba preparada para agregar más al departamento ya sobrecargado. En su lugar, tal como se describe en el acuerdo de licencia de *FHL* con la ciudad, las operaciones y el mantenimiento tendrían que pagarse principalmente con fondos recaudados por organizaciones sin ánimo de lucro y concesiones dentro del parque. Darle las responsabilidades de mantenimiento y operaciones a la *FHL* ha tenido una serie de efectos en el parque. Por ejemplo, *High Line* tiene su propio personal que incluye doce horticultores especializados. La disponibilidad de financiación privada ha permitido que este parque único pueda recibir un mantenimiento personalizado. Los recursos dedicados al cuidado del parque en relación con la relativa falta de financiación para otros parques de la ciudad, sin embargo, también ha sido una fuente de críticas que se discuten a continuación. Además, la dependencia del *FHL* en la recaudación de financiación privada ha dejado a una gran parte de su personal y simpatizantes preocupados por la sostenibilidad a largo plazo del parque, en gran parte porque la financiación está supeditada a la

capacidad anual de recaudación de fondos, que es susceptible a los cambios en el mercado y preferencias filantrópicas.



**La *High Line* fue novedosa por el enlace directo, tanto para los políticos como para los desarrolladores, en la provisión de un espacio público de alta calidad y su capacidad para generar valor adicional en una estrategia de renovación urbana más amplia.**



FUENTE: HIGHLINE, NYC 2019. BID

# ROL DEL DISEÑO

Como ejemplo de la reutilización de la infraestructura para las zonas verdes, *High Line* es el heredero de una tradición esencialmente europea. El *Promenade Plantée* en París, por ejemplo, fue un punto de referencia frecuente para los proponentes de *High Line* en sus esfuerzos por abogar por la reutilización del ferrocarril elevado. Sin embargo, la *High Line* es la primera de su tipo en Norteamérica y demostró la capacidad de adaptar esta estrategia a un contexto estadounidense. Además, **la *High Line* fue novedosa por el enlace directo, tanto para los políticos como para los desarrolladores, en la provisión de un espacio público de alta calidad y su capacidad para generar valor adicional en una estrategia de renovación urbana más amplia.**

El diseño y la visualización de lo que la *High Line* era y en lo que esta podría convertirse fue parte integral de una estrategia pública más amplia hecha por el *FHL* y otros proponentes. La publicación del libro *Walking the High Line* de Joel Sternfeld, por ejemplo, ayudó a crear una imagen en la mente del público de la belleza salvaje y espontánea que se creó en el ferrocarril abandonado. Un concurso de ideas, patrocinada por *FHL* y Trust for Public Space, empezó a abrir las posibilidades en la ciudad para explorar en qué podría convertirse este espacio. Incluso si algunas de estas ideas eran extravagantes o

inviabiles (convertir toda la estructura en una piscina), sin embargo, empezaron a hablar del emocionante potencial de crear un espacio público único en la ciudad. Finalmente, el proceso para seleccionar al equipo de diseño, desde la Solicitud de Calificaciones hasta la contratación de las operaciones de Campo/DillerScoffidio-Renfro/Piet Ouldof, reflejó un trabajo proactivo de los proponentes del parque para preparar un diseño (incluso antes de tener la financiación completa) que incluyó el rol de integrar el diseño de gama alta en la creación de la identidad del parque. Como se mencionó anteriormente, **la necesidad de crear un parque emblemático para atraer inversiones para el vecindario implicó costos adicionales, como materiales de la mejor calidad y experiencia de horticultura, que valieron la pena, al menos para los intereses de los que se unieron alrededor de la construcción del parque (incluso sin su mantenimiento a largo plazo).** En última instancia, algunos han cuestionado si el costo de ciertos materiales podría ser perjudicial para la sostenibilidad a largo plazo de *FHL* para mantener adecuadamente el parque debido a su dependencia en el financiamiento privado.

El Distrito especial del oeste de Chelsea también usó la zonificación como un mecanismo para controlar ciertas características de diseño que podrían afectar el espacio público de la *High Line*. El mecanismo de transferencia de derechos de aire, por ejemplo, estableció una serie de especificaciones alrededor de la concesión de sitios (aquellos dentro del corredor de transferencia) y los corredores de recepción. Entre sus estipulaciones, estas reglas regulan la mayor parte de los edificios adyacentes a la *High Line* para capturar la luz y el aire a través del parque elevado. **Para los planificadores, defensores, y diseñadores involucrados en la *High Line*, el diseño fue integral tanto para crear y conservar las características y la identidad únicas del parque.**



<sup>(3)</sup>Adam Ganser, Vicepresidente de Planeación y diseño FHL. Entrevista 2 de agosto de 2018

# *The High Line*

<h1>The High Line</h1>							
	↳	↳	↳	↳	↳	↳	↳
		ESTUDIOS PRELIMINARES, DIVULGACIÓN, VIABILIDAD, ETC.	DISEÑO DE PROYECTO	FINANCIACIÓN	CONSTRUCCIÓN	OPERACIONES, PROGRAMACIÓN	MANTENIMIENTO, REPARACIÓN DEL CAPITAL
↳	ENTIDAD NO GUBERNAMENTAL						
↳	GOBIERNO DE LA CIUDAD						
↳	GOBIERNO ESTATAL						
↳	GOBIERNO FEDERAL						
↳	SECTOR PRIVADO						
NOTA: FINANCIACIÓN PRIVADA DONADA A TRAVÉS DEL FHL. – FUENTE : AUTOR							



# 4.1.2.

## **BROOKLYN BRIDGE PARK**





[Fuente] Google Earth, 2019

En la década de 1980, los muelles y los almacenes que bordeaban el lado este de Brooklyn (del río *East River*) empezaron a decaer mientras que la ciudad fue desindustrializada y el comercio marítimo fue trasladado a otro lugar. Lo que alguna vez fue una ribera bulliciosa, quedó en su mayoría abandonada e impidió el acceso directo al agua a los vecindarios residenciales cercanos. *Brooklyn Heights*, *Cobble Hill* y *Carroll Gardens* fueron separadas físicamente del futuro parque por el *Brooklyn Queens Expressway*.

La mayoría de los muelles y terrenos costeros adyacentes eran propiedad de la Autoridad Portuaria de Nueva York y Nueva Jersey (en este documento, la Autoridad Portuaria), una agencia interestatal, y del resto de propiedades son dueñas varias agencias municipales y estatales. La Autoridad Portuaria deseaba volver a desarrollar estas propiedades en lo que ellos consideraban su “mayor y mejor uso” en ese momento: es decir, ponerlas a la venta a inversionistas privados para desarrollar proyectos comerciales o residenciales. Las asociaciones de vecinos, en particular la de *Brooklyn Heights Association*, se opusieron a estas ambiciones, y su movilización ayudó a derrotar los planes de desarrollo en los años ochenta. En cambio, varias partes interesadas (incluidas las organizaciones de vecinos, los políticos locales y los promotores) propusieron la idea de un parque que ocupe una parte significativa del sitio donde se encontraban los antiguos muelles. ➔ **El desafío**, cómo un grupo de partes interesadas de la comunidad podría obtener apoyo político, realizar estudios de factibilidad e iniciar un proceso de planificación participativa para un parque que carecía del soporte oficial de una agencia gubernamental en un sitio que era propiedad de varios propietarios públicos en medio de un proceso fiscal y clima político que requería autosostenibilidad financiera. **A continuación, se analizan las acciones innovadoras que realizaron las distintas partes para lograr superar los desafíos a lo largo de las etapas de planificación, diseño, construcción y administración de Brooklyn Bridge Park.**

**Varias partes interesadas (incluidas las organizaciones de vecinos, los políticos locales y los promotores) propusieron la idea de un parque que ocupe una parte significativa del sitio donde se encontraban los antiguos muelles.**



# DESAFÍOS E INNOVACIÓN

LA PRINCIPAL INNOVACIÓN EN LA ENTREGA DE *BROOKLYN BRIDGE PARK* FUE LA CREACIÓN DE UNA CORPORACIÓN DE DESARROLLO LOCAL (CDL), UNA ENTIDAD LEGAL.

UNA CDL PROPORCIONÓ UN CUERPO AUTÓNOMO PARA CUMPLIR UN PROPÓSITO PÚBLICO (EN ESTE CASO, DESARROLLAR UN PARQUE) SIN NECESIDAD DE UNA LEGISLACIÓN PARA LA CREACIÓN DE LA ENTIDAD.

FUENTE: BROOKLYN BRIDGE, NYC 2019. BID



La principal innovación en la entrega de *Brooklyn Bridge Park* fue la creación de una Corporación de Desarrollo Local (CDL), una entidad legal. Una CDL (en este caso la Corporación de Desarrollo Local de Downtown Brooklyn, que está permitida en virtud de la Sección 402 de la Ley sin fines de lucro del Estado de Nueva York) proporcionó un cuerpo autónomo para cumplir un propósito público (en este caso, desarrollar un parque) sin necesidad de una legislación para la creación de la entidad. El CDL podría actuar sobre la base de consensos de los intereses de sus partes interesadas, con un grado de autonomía de los funcionarios electos y las agencias gubernamentales, a la vez que puede aceptar fondos públicos para estudios y esfuerzos de planeación.

La creación del CDL también fue integral para otras dos innovaciones en la entrega y eventual mantenimiento del *Brooklyn Bridge Park*. **→ Primero**, la capacidad de la entidad para llevar a la mesa a varias partes interesadas a partir de una serie de grupos interesados en el desarrollo del parque. Esta decisión, señalada más adelante, demostró su importancia

en el proceso de planificación que finalmente estableció los principios que guiaron la forma del parque, garantizando que, aunque no se llegó a una aprobación unánime de todas las partes interesadas, el consenso a través de la negociación y los procesos públicos fueron fundamentales para la creación del parque. **→ Segundo**, la CDL proporcionó un organismo que pudo negociar con varias agencias gubernamentales los intereses políticos a nivel estatal y municipal. Esto, en última instancia, resultó vital para el diseño unificado del parque, así como para que la estipulación de que su mantenimiento a largo plazo sea financieramente autosuficiente. Si los CDL se beneficiaron de ser de alguna manera un agente político libre, el hecho de que no fueran hijos de una sola administración o agencia gubernamental también significaba que tendrían que valerse por sí mismos para garantizar su sostenibilidad fiscal a largo plazo (Witty and Krogus, 2016).

Cómo se dijo antes, la estructura y composición de la CDL fue clave para la creación del parque. Para este propósito, la Corporación de Desarrollo Local de Downtown Brooklyn

se estableció en 1998. Su consejo directivo tenía quince miembros. Los miembros fueron designados por cada representante electo del concejo municipal para los vecindarios adyacentes, los grupos de la comunidad local (incluida la Asociación de Brooklyn Heights), la Cámara de Comercio de Brooklyn y el presidente del condado. La composición de la junta reflejó una decisión consciente de ampliar la percepción del parque como uno que intentaba que su público se extendiera más allá de los vecindarios adyacentes. Este principio se mantendría durante todo el proceso de planificación y compromiso público y sería clave para la eventual viabilidad política del proyecto.

El CDL también fue responsable de liderar el extenso proceso de planificación pública que resultó esencial para guiar el desarrollo del parque. Juntos, el equipo de diseño realizó extensas reuniones públicas y actividades de divulgación, que informaron el Plan Maestro Ilustrativo para *Brooklyn Bridge Park*, que se completó en septiembre del año 2000. Aunque permitir que el público desempeñe un papel importante para determinar las prioridades del sitio fue inicialmente controversial, los miembros de la junta directiva de los CDL creían que un extenso proceso de planificación, en última instancia, ayudaría a reunir el mayor atractivo público y el impulso político. El resultado de este proceso fue un conjunto de principios básicos de diseño que servirían como una guía para el equipo de diseño. Dirigido por Michael Van Valkenburgh Associates, el equipo de diseño fue contratado en 2004 para producir el Plan Maestro y el Plan General del Proyecto.



# MODELO FINANCIERO

Brooklyn Bridge Park presenta un caso de resistencia local exitosa a las presiones de desarrollo privado y tipifica el tipo de intercambio que en última instancia a menudo resulta políticamente necesario para construir un proyecto. Si, por un lado, el parque es una victoria sobre el desarrollo, esa priorización también estuvo condicionada a la autosuficiencia fiscal del mantenimiento del parque a largo plazo. En 2002, el alcalde Michael Bloomberg y el gobernador George Pataki firmaron un Memorando de Entendimiento que dedicó recursos al costo de capital de la construcción del parque. Sin embargo, el memorándum también ordenaba formalmente que la recientemente creada Brooklyn Bridge Park Corporation (BBPDC) incluyera suficientes ingresos de desarrollo para financiar el mantenimiento y las operaciones.

Los partidarios del parque tuvieron otro desafío: un lugar para albergar la entidad que se haría responsable de las operaciones a largo plazo y el mantenimiento del parque, el BBPDC. Debido a que la autosuficiencia fiscal era una necesidad contingente de los fondos de capital del parque, la Empire State Development Corporation (ESDC), una entidad estatal semi-independiente, propuso una serie de ventajas que serían la opción final. ➔ **Primero**, la ESDC tenía el poder de anular las ordenanzas locales de la zonificación (en este caso, facilitar la aprobación del uso de la tierra más allá de los incluidos en los muelles comerciales zonificados). ➔ **Segundo**, y el más importante, la ESDC era legalmente capaz de capturar los ingresos generados en el sitio. Aunque era controversial, el mecanismo para identificar los sitios de desarrollo dentro de la adquisición de la tierra fue clave para garantizar que los ingresos se destinen directamente a financiar el parque en lugar de vincular los fondos al proceso de presupuesto anual de la ciudad y su politización concomitante.

Brooklyn Bridge Park presenta un caso de resistencia local exitosa a las presiones de desarrollo privado y tipifica el tipo de intercambio que en última instancia a menudo resulta políticamente necesario para construir un proyecto.

# ROL DEL DISEÑO

La pregunta sobre qué tipo de desarrollo se llevaría a cabo, se convirtió en un punto importante de debate y disputa tanto dentro de la CDL como con varios activistas locales. Muchas voces locales en el CDL se opusieron al desarrollo residencial debido a que podía privatizar el parque (este temor tuvo un papel fundamental en las lógicas de los primeros planes que exigían un centro de convenciones u hotel en el lugar). Eventualmente, dos argumentos guiaron la decisión de proponer un desarrollo residencial en el lugar. ➔ **Primero**, el desarrollo residencial minimizó la huella de desarrollo y maximizó el parque. ➔ **Segundo**, se realizó un diseño urbano para activar los bordes y darle “ojos al parque”. Como arquitecto paisajista Michael Van Valkenburgh explicó, “no era solo una cuestión financiera, era obviamente una cuestión de seguridad pública y una pregunta de diseño urbano... lo que necesitábamos eran ‘uniones urbanas’ para conectar el parque con la ciudad” (Witty and Krogius, 2016, p.114).

El diseño del parque también incluyó una serie de elementos interesantes, incluidos los esfuerzos para incrementar la diversidad ecológica, la distribución de programas en las zonas del parque y la mitigación del ruido ambiental de una autopista contigua. La creación de variadas condiciones a lo largo de la orilla del parque East River permitió crear una variedad de hábitats dentro del ecosistema del puerto de Nueva York. Mantener las estructuras de varios de los muelles existentes también fue una forma efectiva de generar una amplia gama de zonas programáticas (recreación pasiva y activa) que deseaba la comunidad y el municipio en general. ➔ **Finalmente**, se diseñó una gran berma que fue ubicada entre el parque y la carretera para minimizar la contaminación acústica de la autopista Brooklyn Queens Expressway que pasaba justo al este. En conjunto, todas estas decisiones reflejan un diseño que logró negociar una serie de demandas programáticas conflictivas, o al menos competitivas, con variados grupos de usuarios mientras se evidenciaban las ventajas y conexiones presentadas de acuerdo al contexto del sitio.



FUENTE: BROOKLYN BRIDGE, NYC 2019.BID



# CRÍTICAS Y PARTICIPACIÓN PERMANENTE



FUENTE: BROOKLYN BRIDGE, NYC 2019. BID

(REFLEXIÓN DE GOBERNANZA)

La decisión de proponer usos residenciales principalmente privados dentro del desarrollo del sitio fue muy controvertida entre los miembros de la comunidad, especialmente el barrio de *Brooklyn Heights* que tenía baja densidad y estaba bien conectado. Una serie de desafíos, tanto legales como políticos, intentaron bloquear el desarrollo residencial en el sitio. La altura propuesta de los edificios residenciales también provocó un retraso significativo. Políticamente, el extenso proceso público y el acuerdo alcanzado con los funcionarios estatales y locales que requerían autosuficiencia financiera demostraron ser suficientes para aislar el plan, y los desafíos legales finalmente fueron vencidos. Sin embargo, estos desafíos revelaron una amplia preocupación con el mecanismo para la participación continua del público en la toma de decisiones sobre las operaciones y la gestión del parque. La vivienda en *BBPDC* dentro de la *ESDC* era necesaria para aislar la financiación del parque de los caprichos políticos de la ciudad y el gobierno estatal. Por otro lado, esa misma decisión redujo la capacidad de influir más directamente en las decisiones sobre la operación y los planes del parque.

## Brooklyn Bridge Park

	↪	↪ ESTUDIOS PRELIMINARES, DIVULGACIÓN, VIABILIDAD, ETC.	↪ DISEÑO DE PROYECTO	↪ FINANCIACIÓN	↪ CONSTRUCCIÓN	↪ OPERACIONES, PROGRAMACIÓN	↪ MANTENIMIENTO, REPARACIÓN DEL CAPITAL	
	↪ ENTIDAD NO GUBERNAMENTAL							
	↪ GOBIERNO DE LA CIUDAD							
	↪ GOBIERNO ESTATAL							
	↪ GOBIERNO FEDERAL							
	↪ SECTOR PRIVADO							
NOTA: EL CDL FINALMENTE SE ALOJÓ DENTRO DE LA <i>ESCD</i> , QUE EN ESE MOMENTO ERA RESPONSABLE DE LA CONSTRUCCIÓN Y LAS OPERACIONES. – FUENTE: AUTOR.								

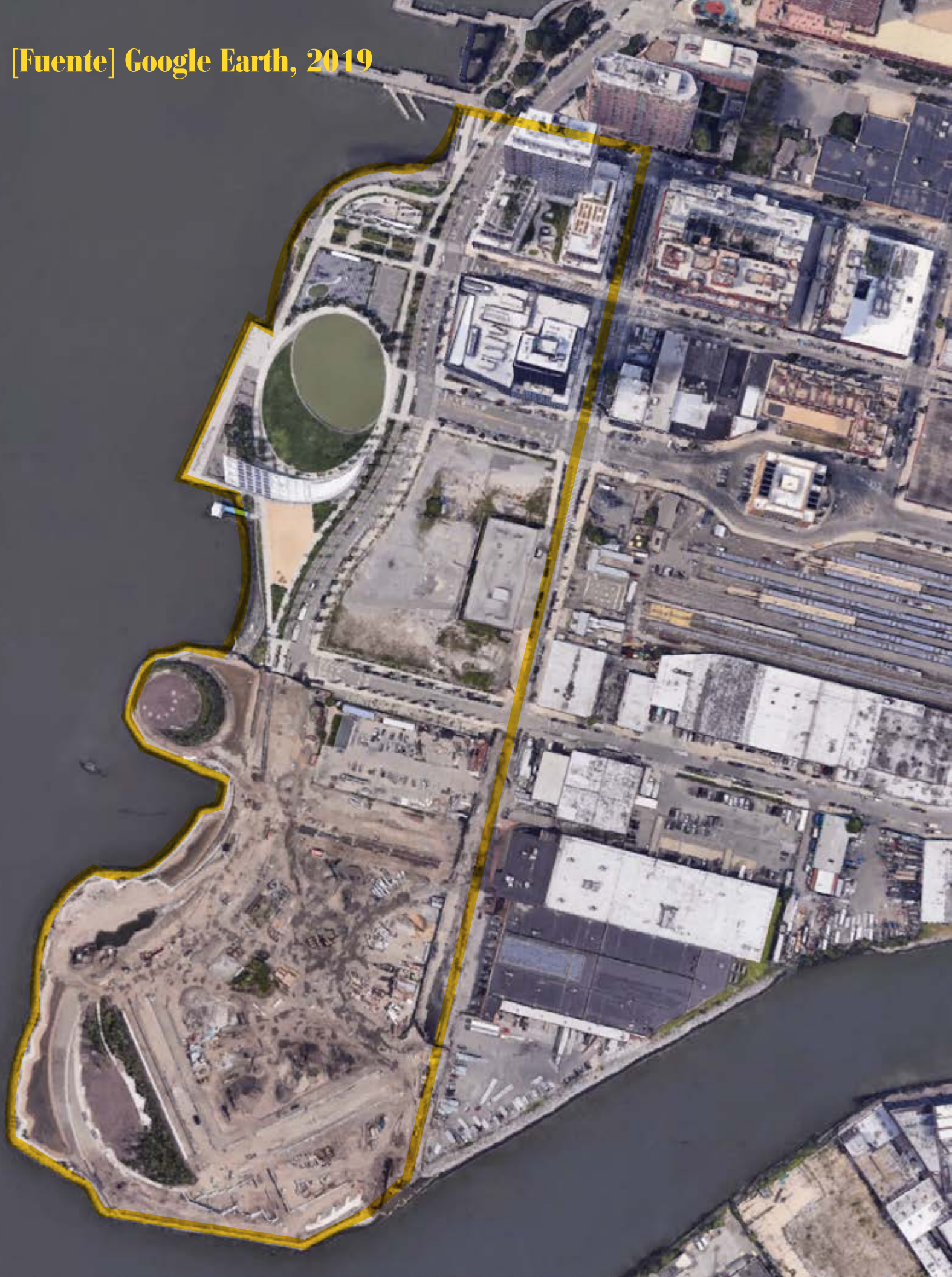


**4.1.3.**

***HUNTER'S  
POINT  
SOUTH PARK***

FUENTE: HUNTER'S POINT, SOUTH PARK, LONG ISLAND CITY, QUEENS, NY 2019. BID  
FOTO POR: ALESSANDRA RICHTER





*Hunter's Point South Park* está localizada en el vecindario de *Queens* en la ciudad de *Long Island*. Bordeando el *East River* y *Newtown Creek*, el área es tipificada por su mezcla de usos residencial e industrial. A medida que muchos de los vecindarios industriales tradicionales de Manhattan comenzaron a transformarse en los años 80 y 90, la ciudad de Long Island se convirtió en un destino de reubicación para varios fabricantes y creció hasta convertirse en un importante grupo industrial. Esta área también ha sido objeto de numerosos esfuerzos por parte del gobierno de la ciudad para crear un distrito central de negocios alternativos. Estos esfuerzos se han enfocado principalmente en el desarrollo comercial y de oficinas y comercio con, hasta hace poco, esfuerzos limitados para proporcionar viviendas. El vecindario de *Hunter's Point South*, ubicado a lo largo de *East River*, fue un lugar con una serie de usos industriales durante el siglo XX. El área también tiene una importante servidumbre para las líneas ferroviarias (que prestan servicio a *Amtrak*, *LIRR* y *NJ Transit*) que funcionan bajo tierra e incluyen ventilación que sale a la superficie al este del río. Más recientemente, *Hunter's Point South* fue incluido en la propuesta de Nueva York para los Juegos Olímpicos de 2012 como sede para la Villa Olímpica. La falla de la ciudad para asegurar los juegos brindaría la oportunidad para reconsiderar los posibles usos que eventualmente conducirían a la reurbanización del lugar como un vecindario de uso que, a través de los requisitos de vivienda inclusiva, eventualmente representará en Nueva York el "complejo de vivienda asequible más grande y novedoso en más de tres décadas" (NYC, 2011).



FUENTE: HUNTER'S POINT, SOUTH PARK, LONG ISLAND CITY, QUEENS, NY 2019. BID  
FOTO POR: ALESSANDRA RICHTER

EL ÁREA ES TIPIFICADA  
POR SU MEZCLA DE  
USOS RESIDENCIAL  
E INDUSTRIAL.



# El gobierno municipal había elegido a la ciudad de Long Island como un sitio de rezonificación desde finales de la década de 1980 debido a su proximidad a Manhattan y las conexiones de tránsito.

## DESAFÍOS E INNOVACIÓN

La ciudad de Nueva York enfrenta una crisis creciente de vivienda asequible. En las últimas dos décadas, la ciudad ha prosperado económicamente y su población ha crecido, pero la distribución de los beneficios de la transformación de la ciudad solo ha aumentado la desigualdad social. Los precios de la viviendas han experimentado un fuerte incremento desde la recesión de 2008, mientras que el porcentaje de los residentes agobiados por los costos de sus viviendas (las personas que pagaron más del 30% de sus ingresos en la vivienda) en 2016 era cerca del 50%, la mayoría de neoyorquinos de bajos ingresos fue aún más extremo (más del 50% de sus ingresos en vivienda) o moderadamente (30% - 50%) cargados (Austensen, Been, Vera, et al., 2016). En este contexto, *Hunter's Point South* representa un esfuerzo para vincular la provisión de un parque con un desarrollo privado que incluye importantes asignaciones de vivienda asequibles.<sup>(4)</sup> *Hunter's Point South Park* fue visto como un activo clave para la estrategia más amplia de reurbanización urbana. Cuando se complete, el distrito representará hasta 5,000 nuevas unidades de vivienda, de las cuales el 60% será asequible para familias de ingresos bajos/moderados (NYCEDC, 2017). El nuevo enfoque representado por este caso no es simplemente vincular el desarrollo de un parque a una estrategia más amplia de reurbanización urbana, sino más bien cómo este desarrollo también puede servir para trabajar problemáticas como la vivienda asequible. Asimismo, *Hunter's Point South* demuestra los beneficios de una estrategia de desarrollo iniciada por el gobierno para garantizar los beneficios públicos particulares a largo plazo (asequibles) de los gastos del capital público (en infraestructura y zonas verdes), incluso mientras se basan en la participación del sector privado para construir y financiar un desarrollo más amplio.

El desarrollo de *Hunter's Point South* fue una iniciativa entre agencias, liderada por la Corporación de Desarrollo Económico

de la ciudad de New York (CDENY) y por el Departamento de Preservación de Vivienda y Desarrollo (PVD).

El desarrollo de *Hunter's Point South* se puede dividir en cuatro partes: la rezonificación de la ciudad de Long Island, que se llevó a cabo bajo la administración Bloomberg; la revitalización del antiguo litoral industrial en un nuevo parque (*Hunter's Point South Park*); proporcionar requisitos de infraestructura claves para el desarrollo de uso mixto; y, finalmente, utilizar al sector privado para construir nuevos edificios.

El gobierno municipal había elegido a la ciudad de Long Island como un sitio de rezonificación desde finales de la década de 1980 debido a su proximidad a Manhattan y las conexiones de tránsito. A principios de la década de 2000, el centro de la ciudad de Long Island se rezonificó como parte de una estrategia para crear un nuevo nodo de oficinas en los condados exteriores (Wolf-Powers, 2005). La rezonificación del Distrito especial de Southern Hunter's Point en 2008 fue parte del programa de Bloomberg para abordar las cuestiones de vivienda asequible. Esta rezonificación eligió siete cuadras a lo largo del *East River* para la transformación de edificios industriales y comerciales de baja densidad a uso mixto, principalmente en edificaciones residenciales con tiendas minorista en la planta baja. El distrito especial también permitiría una mayor proporción de áreas de suelo en los edificios, lo que beneficiaría el acceso a bonos para acceder a viviendas asequibles.<sup>(5)</sup> La nueva zonificación también estipulaba que se incluirían varias instalaciones comunitarias, incluida una nueva escuela, nuevas calles y un gran parque público a lo largo del *East River* y *Newtown Creek*.

La adquisición de la tierra por parte de la ciudad fue integral para ejecutar el desarrollo de *Hunter's Point South*. Liderado por el CDENY, este proceso incluyó la adquisición de tierra de la Autoridad Portuaria del estado de Nueva York, y de una corporación de desarrollo existente (*Queens West Development*

*Corporation*) que contaba con esfuerzos previos realizados en la década de 1990. Esta adquisición permitió a la CDENY y el PDV generar interés en los desarrolladores privados en la construcción de viviendas en este lugar.

La línea de tiempo de *Hunter's Point South Park* y su relación con el desarrollo del vecindario también demuestra un enfoque novedoso de cómo las iniciativas públicas y privadas pueden fortalecerse mutuamente. La ciudad, liderada por el CDENY, posicionó la infraestructura como el precursor necesario para el desarrollo. Las vías, las alcantarillas pluviales y sanitarias, las tuberías de agua y los servicios públicos en general fueron parte integral del sector privado (que se llevaría a cabo en terrenos anteriormente públicos y con estrictos requisitos de vivienda asequible), sino que los parques y espacios públicos abiertos también se posicionaron como una parte vital de la infraestructura necesaria para un barrio exitoso.

**La línea de tiempo de *Hunter's Point South Park* y su relación con el desarrollo del vecindario también demuestra un enfoque novedoso de cómo las iniciativas públicas y privadas pueden fortalecerse mutuamente.**

<sup>(4)</sup> Las viviendas asequibles permanentes en este desarrollo se dirigirán sobretodo a familias con ingresos totales entre \$32,000 y \$130,000 USD por año para una familia de cuatro.

<sup>(5)</sup> La ordenanza actual de la ciudad de Nueva York incorpora leyes de zonificación inclusivas que permiten que los desarrolladores residenciales se beneficien de una mayor densidad cuando cumplen con ciertos requisitos de vivienda asequible.



FUENTE: HUNTER'S POINT, SOUTH PARK, LONG ISLAND CITY, QUEENS, NY 2019. BID FOTO POR: ALESSANDRA RICHTER



# MODELO FINANCIERO

TRAZAR EXPLÍCITAMENTE LAS CONEXIONES ENTRE UN NUEVO PARQUE, INFRAESTRUCTURA Y UNA ÉXITOSA PLANIFICACIÓN HOLÍSTICA DE VIVIENDA ASEQUIBLE FACILITÓ LA CONVENIENCIA POLÍTICA DEL GASTO DE CAPITAL.



La mayor parte de la financiación para *Hunter’s Point South Park* fue suministrada por la ciudad de Nueva York. Esto fue justificado política y fiscalmente en dos frentes. ➔ **Primero**, proporcionando zonas verdes vinculadas a otra infraestructura necesaria para construir un nuevo vecindario en tierras anteriormente industriales. ➔ **Segundo**, este nuevo vecindario cumple un rol para los esfuerzos multimillonarios de las administraciones de Bloomberg y de Blasio en toda la ciudad para cumplir las promesas de vivienda asequible. Trazar explícitamente las conexiones entre un nuevo parque, infraestructura y una exitosa planificación holística de vivienda asequible facilitó la conveniencia política del gasto de capital.

El desarrollo de *Hunter’s Point South* se vio facilitado por el hecho de que la mayoría de las antiguas propiedades industriales seleccionadas eran propiedad de agencias gubernamentales. Si bien la propiedad se extendió a través de varias agencias estatales y municipales (principalmente la Autoridad Portuaria y la *ESDC*), el CDENY pudo adquirir aproximadamente 30 acres en 2009 por \$100 millones (*NYCEDC*, 2009). **Una vez que la ciudad era propietaria de la tierra, el proceso de planificación maestra y compromiso público comenzó formalmente.**

Los costos de capital tanto para el parque frente al mar como para la infraestructura también se proporcionaron principalmente de las asignaciones del concejo de la ciudad. Para la primera fase de *Hunter’s Point South*, los aproximadamente \$66 millones en costos de parques e infraestructura fueron principalmente provisto por el DPV de la ciudad.

Esto demuestra el grado en que esta inversión fue vista como una condición necesaria para incentivar el desarrollo privado del vecindario (aunque con estrictas asignaciones de vivienda asequible).

A diferencia de algunos de los otros ejemplos de APP, *Hunter’s Point South Park* es mantenido y operado por el Departamento de Parques de la ciudad. **El financiamiento para el mantenimiento se asigna a través del presupuesto de la ciudad y depende del presupuesto para el Departamento de Parques proporcionado por el concejo de la ciudad.** Existe una entidad sin fines de lucro activa (*Hunter’s Point Conservancy*), pero sus funciones complementan los esfuerzos de la ciudad en lugar de reemplazarlos.

La naturaleza de la APP para desarrollar el *Hunter’s Point South* difiere de alguno de los ejemplos mencionados anteriormente. **En lugar de un acuerdo legal entre una entidad sin fines de lucro y la ciudad, la renovación de *Hunter’s Point South* fue una iniciativa liderada por el gobierno de la ciudad.** Esto significó que la ciudad lideró la planificación, la rezonificación y el aprovisionamiento de infraestructura necesaria para que un conjunto de lotes individuales se pusieran a disposición de los desarrolladores privados. Una serie de Solicitudes de Calificación llevó a seleccionar a los desarrolladores privados (en la primera fase del proyecto, esto incluía una asociación con una organización sin fines de lucro) que construiría la vivienda, incluyendo vivienda asequible. **En este caso, la compensación entre las ganancias privadas y los beneficios públicos se enfocó en el vínculo entre los parques y la construcción de viviendas asequibles en lugar de los recursos para el mantenimiento continuo del parque.** Al igual que en otros casos descritos en esta sección, la inversión pública en *Hunter’s Point South* cataliza el desarrollo privado: en este caso, hasta un total esperado de más de \$2 mil millones.

# ROL DEL DISEÑO

El concepto principal del parque fue proponer que el paisaje podría servir como una berma que sería una barrera para las marejadas ciclónicas y para propiciar espacios variados para la recreación pasiva y activa.

La escala de vecindario del desarrollo de *Hunter’s Point South* significó que la ciudad fue capaz de estipular una serie de medidas ambientalmente sostenibles. **Un enfoque de diseño considerado e innovador fue integral para construir un parque ecológicamente productivo y resiliente a lo largo del East River.** Sin embargo, en este caso, el papel del diseño se extendió más allá del parque e incluyó los requisitos de alcantarillado y paisajes urbanos que eran tanto productivos como estéticamente agradables. El parque de *Hunter’s Point South* a lo largo del *East River* fue diseñado por Weiss/Manfredi y SWA/Balsely con Arup como consultor principal. El concepto principal del parque fue proponer que el paisaje podría servir como una berma que sería una barrera para las marejadas ciclónicas y para propiciar espacios variados para la recreación pasiva y activa. Hoy en día, particularmente después del huracán Sandy, esta doble función del paisaje se ha vuelto un lugar común, pero el parque de *Hunter’s Point South* fue uno de los primeros proyectos en implementar este enfoque a lo largo de la costa de Nueva York. **El diseño del parque también sirve para crear una serie de hábitats ecológicos sensibles en los humedales y pantanos que se extienden a lo largo de la costa.** La capacidad de la ciudad para proporcionar *bioswales* (áreas sembradas que recogen agua de lluvia) en todo el vecindario y sistemas separados de aguas pluviales y alcantarillado también permitió que se incluyeran prácticas vanguardistas y ambientalmente sostenibles en la Solicitud de Calificación para los diversos terrenos, con miras a mejorar de la calidad del agua del *East River*.

Al desarrollar *Hunter’s Point South*, tanto la escala del proyecto como la participación de la ciudad y del vecindario, como su papel en la preparación del área para la reurbanización, permitieron un mayor control en las prácticas sostenibles de todo el sistema.



# CRÍTICAS Y GOBERNANZAS EN USO



A pesar de sus éxitos, *Hunter’s Point South* ha tenido críticas en tres frentes. ➔ **Primero**, los residentes en algunos vecindarios limítrofes se han resistido a la densificación de la línea de la costa como una salida de carácter predominante de *Hunter’s Point South*. ➔ **Segundo**, el desarrollo ha incrementado la presión sobre los alquileres en el sector industrial dentro de la ciudad de Long Island, en general, con una serie de fabricantes locales que se mudan o lo consideran en un futuro cercano. ➔ **Finalmente**, el acceso a vivienda asequible en *Hunter’s Point South* ha sido fuente de frustración considerable. Se recibieron más de 92,000 solicitudes para las 924 unidades disponibles a través del sistema de lotería de vivienda de la ciudad (Navarro, 2015). En lugar de una recriminación a la reurbanización de *Hunter’s Point South*, estas cifras testifican la profundidad de la crisis de vivienda de la ciudad y, si es que algo debería reforzarse es la eficacia del proyecto y la necesidad de ser replicado.

## Hunter’s Point South Park

	➔	ESTUDIOS PRELIMINARES, DIVULGACIÓN, VIABILIDAD, ETC.	DISEÑO DE PROYECTO	FINANCIACIÓN	CONSTRUCCIÓN	OPERACIONES, PROGRAMACIÓN	MANTENIMIENTO, REPARACIÓN DEL CAPITAL	
	➔ ENTIDAD NO GUBERNAMENTAL							
	➔ GOBIERNO DE LA CIUDAD							
	➔ GOBIERNO ESTATAL							
	➔ GOBIERNO FEDERAL							
	➔ SECTOR PRIVADO							



# CASOS

## 4.2 ESFUERZO PARA LA EQUIDAD BASADOS EN DATOS

FUENTE: HUNTER'S POINT,  
SOUTH PARK, LONG ISLAND CITY,  
QUEENS, NY 2019. BID  
FOTO POR: ALESSANDRA RENTER



## RESUMEN

CASOS | ESFUERZO PARA LA EQUIDAD BASADOS EN DATOS

PLB

**LOS DOS PROGRAMAS TIENEN COMO OBJETIVO CANALIZAR LOS FONDOS DE CAPITAL DE LOS PARQUES HACIA ÁREAS CON MAYORES NECESIDADES SOCIOECONÓMICAS Y DEMOGRÁFICAS, CON LA INICIATIVA COMUNITARIA DE PARQUES (CPI)\* Y LA INICIATIVA DE PARQUES ANCLA (API)\*.**

Durante las últimas cuatro décadas, la financiación (como parte del presupuesto general) para el Departamento de Parques de la ciudad de Nueva York ha disminuido constantemente (Surico, 2018). En un clima de prioridades que compiten entre sí y la reducción más amplia del apoyo federal para una serie de problemas urbanos, los parques a menudo han estado al final de la lista de los recortes de presupuesto.

Cuando los recursos son limitados, la financiación de los parques por encima de otros servicios esenciales como la vigilancia local, la educación, la vivienda o la salud se vuelve un serio desafío político. Como se mencionó anteriormente, la financiación única de capital es más fácil de movilizar políticamente que las asignaciones de presupuesto anual entregadas al Departamento de Parques a través del concejo de la ciudad. Al menos, muchos políticos perciben que es más ventajoso desde un punto de vista político construir un nuevo parque a través de elementos gestionados una sola vez que proporcionar financiación adicional para mantener los parques existentes (Surico, 2018). En este contexto, los críticos han señalado la ironía de que, si bien Nueva York ha agregado a su portafolio los parques en los años recientes, al mismo tiempo ha reducido los fondos para mantener y reparar aquellos que ya están en su portafolio. Esta dinámica se destacó en el informe del Centro para un Futuro Urbano (*Center for an Urban Future*) (Surico, 2018) acerca del estado de la infraestructura de parques de la ciudad y su necesidad de reparación. El informe describe que cerca de \$6 mil millones de capital es necesario para hacer las reparaciones y actualizar los parques actuales.

Abordar la desigualdad socioeconómica fue fundamental para la campaña a la alcaldía de Bill de Blasio. Su plataforma, y el eventual éxito electoral, fue leída por muchos como un referendo sobre la administración Bloomberg y las transformaciones que la ciudad había



### DESAFÍOS Y CONTEXTO HISTÓRICO

tenido en la década anterior. Con respecto a los parques y el espacio abierto, los críticos creían que la administración de Bloomberg había priorizado la construcción de nuevos parques en lugar de atender las necesidades básicas. Detrás de estas críticas estuvo la lógica impulsada por el desarrollo en el centro de la construcción de muchos de estos parques durante los años de Bloomberg, que consideraban favorablemente el intercambio de ganancias privadas derivadas de los gastos de capital público, siempre que se aumentara la base de impuestos municipales y se hiciera entrega de servicios públicos suficientes. De manera predominante, esto significaba que las nuevas joyas en el sistema de parques de la ciudad estaban ubicadas en Manhattan o en vecindarios geográficamente cercanos alrededor del *East River*. Además, el proceso de presupuesto de la ciudad ha hecho que durante mucho tiempo los recursos continúen en los lugares con mayor poder socioeconómico y político. Se consideró que la concentración geográfica de las inversiones del capital en los parques era un factor histórico de subinversión en ciertas comunidades, concretamente aquellas ubicadas en los distritos exteriores y aquellas que tendían a tener a los inmigrantes más recientes y comunidades de color.

Desde que asumió al poder, la administración de Blasio ha incrementado el presupuesto general del Departamento de Parques y ha anunciado dos iniciativas importantes, con el financiamiento de la alcaldía, destinado a abordar el proceso de desinversión en los parques. Los dos programas tienen como objetivo canalizar los fondos de capital de los parques hacia áreas con mayores necesidades socioeconómicas y demográficas, con la Iniciativa Comunitaria de Parques (CPI) y la Iniciativa de Parques de Anchor (API). En conjunto, estos programas representan \$468 millones (\$318 millones para CPI y \$150 millones para API) en inversión. También incluyen un enfoque que apunta a revisar los patrones históricos de negligencia y de reparaciones necesarias desde hace mucho tiempo. Dadas las ambiciones de estos programas, las metodologías utilizadas para la selección de proyectos pretenden establecer criterios que respondan a los datos (por ejemplo, demográficos y económicos) en lugar del sistema político preexistente que generalmente determina la financiación.

\* Por sus siglas en inglés.



# 4.2.1.

## INICIATIVAS DE PARQUES COMUNITARIOS

*(Community Parks Initiative - CPI)*



# LA INICIATIVA SE CENTRA EN TRES CARACTERÍSTICAS CLAVE EN LA FOCALIZACIÓN DE LAS INVERSIONES: LA GEOGRAFÍA DE DESINVERSIÓN, LAS TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS EMERGENTES Y EL ROL DESEMPEÑADO POR LOS PARQUES PEQUEÑOS Y MEDIANOS EN LA VIDA SOCIAL DE LOS NEOYORQUINOS.



La *CPI* apunta a abordar directamente un patrón histórico de desinversión utilizando un enfoque basado en datos. La iniciativa se centra en tres características clave en la focalización de las inversiones: la geografía de desinversión, las tendencias demográficas emergentes y el rol desempeñado por los parques pequeños y medianos en la vida social de los neoyorquinos. El proceso de selección comenzó con una serie de ejercicios de mapeo. ➔ **Primero**, el Departamento de Parques revisó todos los parques entre 0.15 a 5 acres de tamaño que han recibido menos de US\$250,000 en inversiones de capital durante los últimos 25 años. A esto siguió un análisis de los datos que identificaron en los vecindarios que experimentaron un crecimiento demográfico, altos niveles de densidad de población y concentración de la pobreza. De estos criterios, surgió un grupo de vecindarios específicos (o zonas prioritarias) que emergieron como posibles candidatos para recursos adicionales y se identificaron 215 parques. ➔ **Segundo**, se realizó un estudio adicional de los parques individuales de esta lista inicial y, desde entonces, el Departamento de Parques ha seleccionado 67 parques para participar en la *CPI*.

Una vez que se completó este proceso de selección, se comenzó a trabajar para fomentar la participación y el aporte de la comunidad. Debido a que muchos de estos parques no

habían visto renovaciones en una generación, se consideró muy importante recoger información sobre los deseos específicos del vecindario circundante. Las inversiones en cada uno de los parques variaron según su tamaño y necesidad, pero el promedio fue por menos de US\$5 millones. La financiación de capital fue conseguida a través de la asignación de presupuesto de la alcaldía, con fondos limitados proporcionados por subvenciones estatales y privadas. Debido a que el proceso de los proyectos de capital de la ciudad a menudo es lento y burocrático, se llevaron a cabo proyectos listos para la aprobación y para su implementación (a los que se hace referencia como mejoras específicas). Simultáneamente El Departamento de Parques está trabajando para optimizar el proceso de proyectos de capital para mejorar la velocidad de implementación.

Fomentar una cultura de administración de parques también fue una meta importante de la *CPI*. Además de obtener los aportes de la comunidad para el proceso de diseño, el Departamento de Parques realizó actividades de difusión adicional, como el apoyo al establecimiento de organización de “Amigos de”, organizaciones sin fines de lucro responsables de proporcionar mantenimiento adicional y la programación de parques, en muchos de los lugares que reciben inversión. La participación de los vecinos en el mantenimiento

activo de los parques renovados fue visto como particularmente importante debido a que la *CPI* no consideró financiación para mantenimientos adicionales.

El Departamento de Parques también usó la *CPI* como una oportunidad para asociarse con varias agencias de ciudades hermanas alrededor de objetivos compartidos. Para algunos de los parques que reciben financiación de la *CPI*, el Departamento de Parques se asoció con el Departamento de Planificación Ambiental para implementar iniciativas de infraestructura ecológica, particularmente en torno a la gestión de aguas pluviales. Otros proyectos se benefician de estas alianzas con otras agencias, como la Autoridad de Vivienda de la ciudad de Nueva York.

➔ **Finalmente**, la *CPI* también se ha comprometido con éxito con una serie de organizaciones de la sociedad civil para alcanzar sus objetivos, incluido un acuerdo con ocho de los parques más importantes de la ciudad para proporcionar a los parques de la *CPI* fondos y apoyo en especie por el valor de \$15 millones (NYC, 2015a). La asociación entre las organizaciones de la sociedad civil y la *CPI* del Departamento de Parques tiene como objetivo, especialmente, aprovechar la experiencia en horticultura y la capacidad de programación de algunos de los invernaderos más grandes de la ciudad.



# MANTENIMIENTO

FUENTE: HUNTER'S POINT,  
SOUTH PARK, LONG ISLAND CITY,  
QUEENS, NY 2019. BID  
FOTO POR: ALESSANDRA RICHTER.



## ROL DEL DISEÑO

La mayoría de los parques renovados a través de la CPI fueron designados por arquitectos paisajistas dentro del Departamento de Parques. Esto significó que a menudo se usaban materiales estandarizados, con miras a la viabilidad del mantenimiento a largo plazo. También se incorporó una iniciativa a nivel departamental, titulada Parques sin Fronteras, en el diseño de varios parques financiados por la CPI. Parques sin Fronteras es un programa que tiene como objetivo integrar mejor los parques dentro del contexto urbano de los vecindarios. Esto significó apuntar específicamente a las entradas y las fronteras de los parques para que con las mejoras sean más acogedores, fáciles de identificar y más seguros. En 2015, el alcalde de Blasio entregó \$50 millones al programa. Varios de los proyectos seleccionados por la CPI también recibieron financiamiento a través del programa Parques sin Fronteras.

Finalmente, la ciudad de Nueva York, en alianza con el *Design Trust for Public Space*, ha producido el documento que describe los Estándares de Alto Rendimiento para Paisajes. Estas normas han sido adoptados por el Departamento de Parques como un conjunto de medidas para mejorar el diseño y el mantenimiento de los parques.

## CRÍTICAS

A pesar del éxito de la CPI, hay una serie de deficiencias en la aproximación de la ciudad que merecen ser mencionadas aquí. La primero es cómo las inversiones por el programa se relacionan con las necesidades de mantenimiento a largo plazo. El personal del Departamento de Parques ha tomado medidas para movilizar los recursos de la comunidad y el tiempo de voluntarios para ayudar con el mantenimiento, pero la reparación de la infraestructura en descomposición y otras tareas especializadas (como la asistencia hortícola) requieren la experticia y los recursos de los especialistas. La mayoría de los grupos de ‘Amigos de’ que la ciudad está incentivando para los parques dirigidos por la CPI serán muy pequeños y limitados en sus recursos para llevar a cabo el tipo de trabajos de conservación que los parques más grandes pueden realizar a través de organizaciones sin fines de lucro similares. Esto significa que la ciudad debe alinear estas reinversiones estratégicas con las consideraciones para la financiación del mantenimiento a largo plazo. Idealmente, este debería ser un enfoque sistémico y necesitará mayor financiamiento a nivel de la ciudad para el Departamento de Parques.

Si bien, la administración de Blasio ha tomado medidas para mejorar las inversiones de capital a través de la CPI y Parques sin Fronteras, el plan de capital propuesto para los próximos 10 años apunta a US\$2.5 mil millones para parques, lo que podría representar una fuerte caída en la financiación (Foderaro, 2015). Los programas son un paso muy importante, pero, según algunos, la administración necesita ir más lejos para hacer frente a las reparaciones de larga demora. Como muchas otras iniciativas, tanto los defensores como los críticos señalan la naturaleza única de la inversión de la CPI como un

problema para continuar abordando sistemáticamente la desigualdad en la inversión en los parques. Las prácticas incorporadas en la CPI deberían ser institucionalizadas; de otra manera, con los vientos políticos de cambio, podrán descartarse muy fácilmente si dependían únicamente de la financiación de la alcaldía.

Finalmente, mientras que la CPI aborda la subinversión a largo plazo en los parques existentes, este no aborda la desigualdad general frente al acceso a los parques en todo el sistema. Muchos de los mismos barrios seleccionados por la CPI también se quedan cortos para cumplir su demanda de parques. Si bien ninguna iniciativa individual puede abordar todos estos problemas, la necesidad de un nuevo parque en las zonas prioritarias a las que apunta la CPI sugiere una necesidad de inversión no solo en reparar los limitados suministros que existen, sino también inversiones que se agregarían al parque en estos mismos barrios.

**Las prácticas incorporadas en la CPI deberían ser institucionalizadas; de otra manera, con los vientos políticos de cambio, podrán descartarse muy fácilmente si dependían únicamente de la financiación de la alcaldía.**



FUENTE: SAYLES BRETT.BROWN WOODEN BENCH. MARZO, 2018. PEXELS,  
CONSULTADO EN 2019. WWW.PEXELS.COM

# 4.2.2.

## INICIATIVA DE PARQUES ANCLA

*(Anchor Parks Initiative - API)*





## HIGHBRIDGE PARK<sup>MANHATTAN</sup>

## BETSY HEAD PARK<sup>BROOKLYN</sup>

## ST. MARY'S PARK<sup>THE BRONX</sup>

## ASTORIA PARK<sup>QUEENS</sup>

## FRESHKILLS PARK<sup>STATEN ISLAND</sup>

La *API* es otra iniciativa lanzada por la administración de Blasio para abordar los patrones históricos de subinversión. La *API* apunta a contrarrestar la década prevaleciente de fondos limitados para grandes parques antiguos en cada uno de los cinco condados. Al dirigirse a parques más grandes, incluso en los distritos exteriores, el Departamento de Parques fue identificado por su importancia regional al brindar oportunidades recreativas que los parques pequeños y medianos no podían proporcionar. Sin embargo, debido a la escala de estos parques, el tamaño de la inversión de cada uno es de US\$30 millones. Los parques incluidos en la *API* fueron: *Highbridge Park* en Manhattan, *Betsy Head Park* en Brooklyn, *St. Mary's Park* en el Bronx, *Astoria Park* en Queens, y *Freshkills Park* en Staten Island.

La *API* también reconoce e intenta tomar medidas para compensar las necesidades de los parques grandes que no reciben un apoyo financiero sustancial de las conservaciones y otras PPPs. La lógica de las PPP quiere decir que los parques ubicados en los distritos exteriores y que no tienen suficiente perspectiva de desarrollo inmobiliario, oficinas comerciales o residentes adinerados a menudo carecen del tipo de recursos de los grandes parques “joya” en Manhattan. Enfrentar la desigualdad del sector privado y la capacidad de la sociedad civil para proporcionar recursos no gubernamentales es la base del enfoque estratégico de la *API*.

Así como la *CPI*, la financiación de capital para la *API* fue suministrada principalmente a través de la asignación del presupuesto de la alcaldía, con un rango similar de recursos limitados de fuentes estatales y de fondos privados. La asignación única de fondos para la *API* también tienen limitaciones similares a las de la *CPI* en la separación entre los recursos para las mejoras de capital necesarias y las destinadas al mantenimiento a largo plazo. Al igual que la *CPI*, las limitaciones de la *API* se derivan del alcance limitado de sus ambiciones y su replicabilidad futura, que depende de los cálculos políticos en lugar de identificar nuevas maneras para garantizar la sostenibilidad fiscal a largo plazo de los parques.



Enfrentar la desigualdad del sector privado y la capacidad de la sociedad civil para proporcionar recursos no gubernamentales es la base del enfoque estratégico de la *API*.



FUENTE: PROSPECT PARK, NYC 2019. BID  
FOTO POR: ALESSANDRA RICHTER

CPI y API							
	↪	↪ ESTUDIOS PRELIMINARES, DIVULGACIÓN, VIABILIDAD, ETC.	↪ DISEÑO DE PROYECTO	↪ FINANCIACIÓN	↪ CONSTRUCCIÓN	↪ OPERACIONES, PROGRAMACIÓN	↪ MANTENIMIENTO, REPARACIÓN DEL CAPITAL
	↪ ENTIDAD NO GUBERNAMENTAL						
	↪ GOBIERNO DE LA CIUDAD						
	↪ GOBIERNO ESTATAL						
	↪ GOBIERNO FEDERAL						
	↪ SECTOR PRIVADO						



# CASOS

## 4.3 ESPACIOS PÚBLICOS DE PROPIEDAD PRIVADA

(Privately Owned Public Spaces - POPS)

FUENTE: ZUCCOTTI PARK, NYC 2019. BID  
FOTO POR: ALESSANDRA RICHTER



### RESUMEN

Los espacios públicos de propiedad privada (POPS por sus siglas en inglés) son espacios abiertos al acceso público pero construidos y mantenidos por intereses privados en propiedades privadas. Los constructores privados proporcionan los POPS a cambio de una densidad adicional más allá de los permisos de zonificación por derecho. Desde 1961, han habido disposiciones para incluir los POPS en los nuevos desarrollos en la ordenanza de zonificación de Nueva York. Estas leyes fueron enmendadas en 1975 para introducir nuevas categorías de espacios abiertos. Los cambios de 1975 también introdujeron la supervisión por parte del Departamento de Planificación de la ciudad (aunque con una capacidad bastante limitada) para garantizar que los nuevos espacios cumplieran con los estándares de diseño que incluían los servicios básicos que se encuentran en los parques públicos. En 1977, ciertas clases de POPS se ampliaron para incluir distritos residenciales de alta densidad por derecho. Finalmente, en 2007 y 2009, la ciudad adoptó un nuevo conjunto de principios de diseño para guiar el diseño de los POPS construidos según otras disposiciones.

**LOS POPS SURGIERON COMO UN MECANISMO PARA PROPORCIONAR ESPACIOS ABIERTOS, PARTICULARMENTE EN DISTRITOS DE OFICINAS MUY DENSOS EN MANHATTAN.**

En la década de 1970 y 1980, cuando la ciudad de Nueva York afrontó una crisis fiscal y unos presupuestos muy ajustados, los POPS fueron vistos como un medio para proporcionar espacios abiertos en una época en que los gastos de capital en parques eran mínimos. La serie de actualizaciones a la ley refleja los fracasos de los primeros espacios públicos provistos a través del programa y un proceso de aprendizaje continuo por parte del Departamento de Planeación de la

**Los POPS son construidos y operados por desarrolladores privados. Los gastos de capital de la construcción recaen en el desarrollador. Dado que el propietario del terreno también proporciona el mantenimiento y la programación, estos están sujetos a contratos con la ciudad que establece los términos de este acuerdo.**

←  
DESAFÍOS Y  
CONTEXTO  
HISTÓRICO

ciudad y sus socios. Hasta la fecha, hay más de 550 POPS, que en conjunto proporcionan cerca de 3.8 millones de metros cuadrados de espacio público (NYC, n.d.c).

El uso subyacente de los POPS en Nueva York cuenta con un nivel de aceptabilidad política de densidad, especialmente en Manhattan y particularmente en los vecindarios dominados por los usos de oficinas. La mayoría de los POPS en Nueva York se han construido en los dos principales distritos de negocios centrales de la ciudad: Downtown y Midtown de Manhattan.

←  
FINANCIAMIENTO



A nighttime photograph of Zuccotti Park in New York City. The park is a rectangular plaza with a grid of glowing white lights embedded in the pavement. Several bare trees are planted in the park. In the background, tall buildings with lit windows line the streets. A red crane is visible in the distance. The overall scene is illuminated by the warm glow of the city lights and the cool white light of the park's installation.

**4.3.1.**

**ZUCCOTTI  
PARK**



El parque Zuccotti, ubicado en el distrito financiero de Manhattan, es un ejemplo de una plaza que fue construida a través del programa *POPS* incluido en la Resolución de Zonificación de 1961 de Nueva York. Los *POPS* que se desarrollaron durante este período mantuvieron unos niveles mínimos en términos de la calidad de los espacios públicos proporcionados y, como resultado, muchos no suministraron sillas u otros servicios adecuados. Las leyes de zonificación de 1961 limitaron los bonos de densidad que los desarrolladores podrían usar al 20% del área de piso permitida. Esta bonificación, sin embargo, estaba autorizada, lo que significa que la densidad adicional no estaba sujeta a revisión por parte del Departamento de Planificación de la ciudad o el Departamento de Parques.

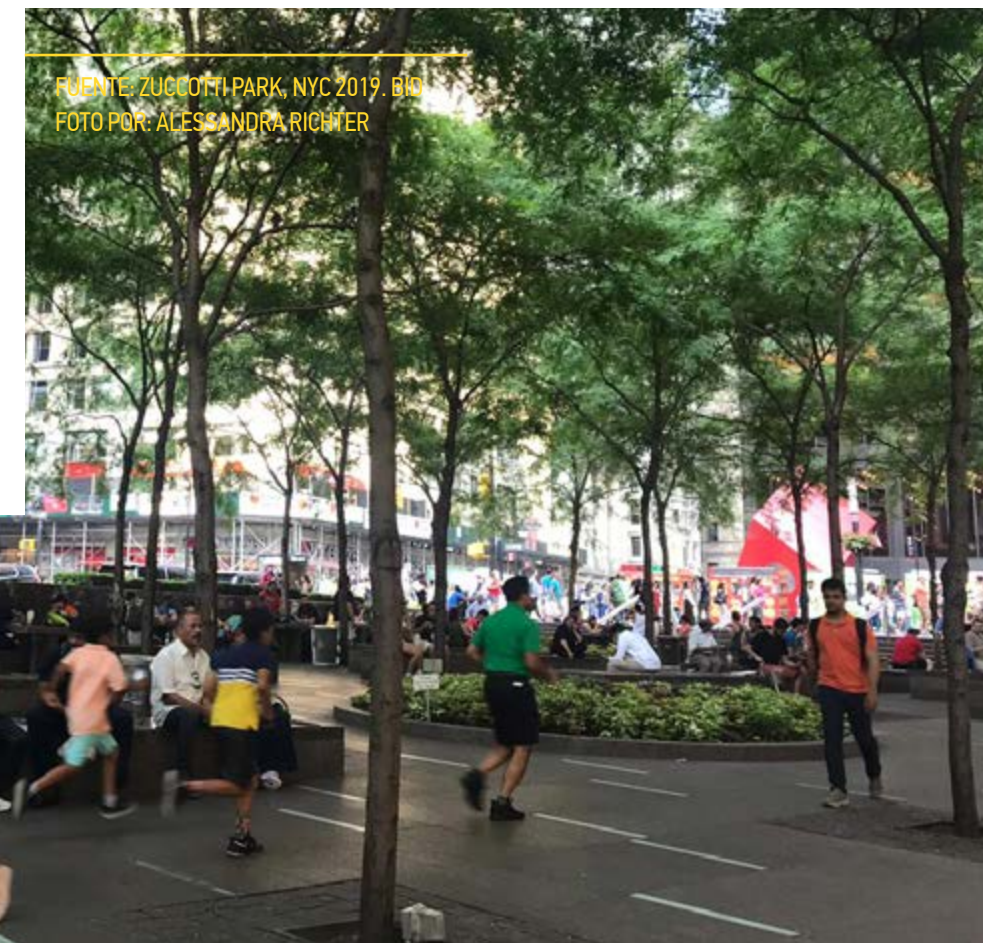
Construido en 1968, el parque Zuccotti fue llamado originalmente *One Liberty Plaza* y se ubica en el sitio del antiguo Edificio Singer, que fue uno de los edificios más altos del mundo. La plaza fue el resultado de una negociación entre el desarrollador (*United States Steel*) y el Departamento de Planificación de la ciudad. A cambio de una densidad adicional, los desarrolladores financiaron la construcción de la nueva plaza, así como su mantenimiento y operaciones (incluida la estipulación de que el espacio estará abierto las 24 horas del día).

Debido a que es adyacente a la Torre del *World Trade Center*, tras los ataques terroristas del 11 de septiembre de 2001, la plaza se usó para una variedad de propósitos de respuesta y recuperación de emergencia. Debido a los daños causados después de los ataques del 9/11, la plaza tuvo una renovación extensiva. El parque de 33,000 pies cuadrados se volvió a inaugurar en 2006 y se le

dio el nombre del presidente de una importante compañía de bienes raíces (Brookfield Properties). La renovación también tuvo como objetivo hacer que el espacio sea más adecuado para los miles de trabajadores del centro de la ciudad que lo utilizan, especialmente durante los días de la semana.

El parque Zuccotti también fue el epicentro del movimiento de ocupación de *Wall Street* (*Occupy Wall Street*), que comenzó en el otoño de 2011. El movimiento de protesta, cuyo objetivo era llamar la atención sobre el incremento de las desigualdades socioeconómicas (junto con una amplia gama de otras ambiciones), escogió la plaza no solo por su proximidad a *Wall Street*, pero también por su condición de *POPS* y sus anomalías legales y jurisdiccionales. En particular, el requisito legal de que el parque Zuccotti

debía estar abierto al público 24 horas al día, en lugar de cerrar cada noche como sucedía en otros sitios del Departamento de Parques, fue visto como una ventaja estratégica por los organizadores de la protesta. El eventual desalojo del campamento de los ocupantes de *Wall Street* (*Occupy Wall Street*) tal vez ha sido el ejemplo más destacado del tipo de disputas sobre las definiciones e implicaciones legales y prácticas de los *POPS* en Nueva York. Si bien la experiencia de Zuccotti es en muchos aspectos un ejemplo extremo, sirve para demostrar algunas de las deficiencias de la falta de diseño y comodidades en la zonificación de los *POPS* en Nueva York, así como algunas de las ambigüedades y jurisdicciones borrosas que pueden surgir cuando el sector privado proporciona espacio público.





# 4.3.2.

# INICIATIVAS DE PARQUES COMUNITARIOS

*(Community Parks Initiative - CPI)*



[Fuente] Google Earth, 2019



CASOS | ESPACIOS PÚBLICOS DE PROPIEDAD PRIVADA

Inaugurado en 2018, el *Domino Park*, ubicado en el barrio de *Williamsburg* en *Brooklyn*, es una de las más recientes adiciones a los *POPS* de Nueva York. El parque ocupa 6 acres de espacio frente al mar a lo largo del *East River* y hace parte de la reurbanización de 11 acres de la fábrica de procesamiento *Domino Sugar*. Un plan maestro para el nuevo desarrollo fue realizado después de una rezonificación en 2010 que hizo posible los usos residenciales y de oficinas en el vecindario. El *Domino Park* también fue incentivado por un bono de densidad otorgado por la ciudad a cambio de proporcionar un espacio público administrado y financiado de manera privada. El diseño del parque, sin embargo, fue regulado en 2009 por la ordenanza de los *POPS* y una serie de principios que acompañaron estas reformas, que se verán con más detalle a continuación.

A Two Trees Management, el propietario del sitio Domino Sugar, le fue aprobado construir cuatro torres residenciales como parte del desarrollo de US\$2 mil millones, incluidas algunas de las torres más altas de *Brooklyn* (REW, 2018). El plan maestro que fue aprobado por la ciudad tras un proceso que incluyó grupos de la comunidad local, convocatorias para usos de oficinas y comercios, además de edificios residenciales. Las negociaciones con la ciudad también han llevado a la inclusión de 700 unidades de vivienda asequible en el desarrollo. *Domino Park* se inauguró primero que las tres torres residenciales más grandes

propuestas abrieran terreno (en un esfuerzo por atraer a los políticos y vecinos locales) y tenía un presupuesto de construcción de US\$50 millones. El parque, que estará abierto todos los días de 6 am a 1 am, será operado por Two Trees y contará con un horticultor de tiempo completo, un gerente de espacio público y un equipo de aproximadamente 12 personas (“Domino Park Designed”, 2018).

El diseño, realizado por James Corner Field Operations, también hizo un esfuerzo por rendir un homenaje a la historia previa del lugar y su relación con la comunidad que lo rodea. Este tipo de sensibilidad al sitio y el alcance de otras decisiones de diseño reflejan el tipo de medidas que se han tomado por el Departamento de Planificación de la ciudad de Nueva York, enraizadas en las experiencias pasadas, y destinadas a mejorar la calidad de los espacios públicos que se brindan a través del programa *POPS*. Tal como se describe en las actualización de 2007 y 2009 de las leyes de zonificación de los *POPS*, los principios de diseño para espacios públicos nuevos (y remodelados) enfatizan la importancia de garantizar que la plaza se sienta abierta al público, sea segura y accesible, y que proporcione el tipo de comodidades que atraerá al público al espacio.

**Un esfuerzo por rendir un homenaje a la historia previa del lugar y su relación con la comunidad que lo rodea.**



FUENTE: AUTOR



# CASOS

## 4.4 PARQUES Y RESILIENCIA COSTERA

FUENTE: NYC 2019. BID



### RESUMEN

En octubre de 2012, el huracán Sandy azotó la ciudad de Nueva York. La ciudad sufrió extensos daños físicos a causa de los fuertes vientos, y muchos vecindarios experimentaron grandes inundaciones. La tormenta también afectó a varios sistemas críticos de infraestructura de la ciudad. La explosión de un sub-generador en Manhattan cortó la electricidad en la mayoría de vecindarios debajo de la calle 14. El sistema de metro quedó severamente afectado y el servicio quedó interrumpido. En conjunto, la tormenta y sus consecuencias revelaron un marco de vulnerabilidades sistémicas que enfrentaba la ciudad y la relación cercana entre estas amenazas y las vulnerabilidades socioeconómicas adyacente.

La tormenta también destacó una clara vulnerabilidad geográfica, especialmente por las inundaciones costeras debido a la marejada ciclónica. Junto con la creciente amenaza del aumento del nivel del mar, se hizo evidente la necesidad política de tomar medidas preventivas para reforzar la resistencia de ciertas áreas estratégicas. Inmediatamente después de la tormenta, una serie de proyectos de ley estatales y federales para desastres contribuyeron a la recuperación, pero el gobierno de la ciudad también fue estratégico en la institucionalización de los esfuerzos para permitir las consideraciones para estrategias de resiliencia a más largo plazo antes del próximo desastre. En 2015, la ciudad de Nueva York creó la Oficina de Recuperación y Resiliencia. Este nuevo departamento estaba destinado a liderar esfuerzos a largo plazo para preparar a Nueva York frente a una serie de amenazas futuras. Varios parques y espacios abiertos tendrán un papel muy importante.

El desafío apremiante para la ciudad era cómo proteger a Nueva York del aumento del nivel del mar y de la marejada ciclónica a través de una infraestructura sólida al mismo tiempo que se consideraba la capacidad de protección de las estructuras para que también sirvan como componentes integrales de la red de los espacios abiertos de la ciudad. Una serie de imperativos e innovaciones derivaron de estas consideraciones.

### ← DESAFÍOS Y CONTEXTO HISTÓRICO

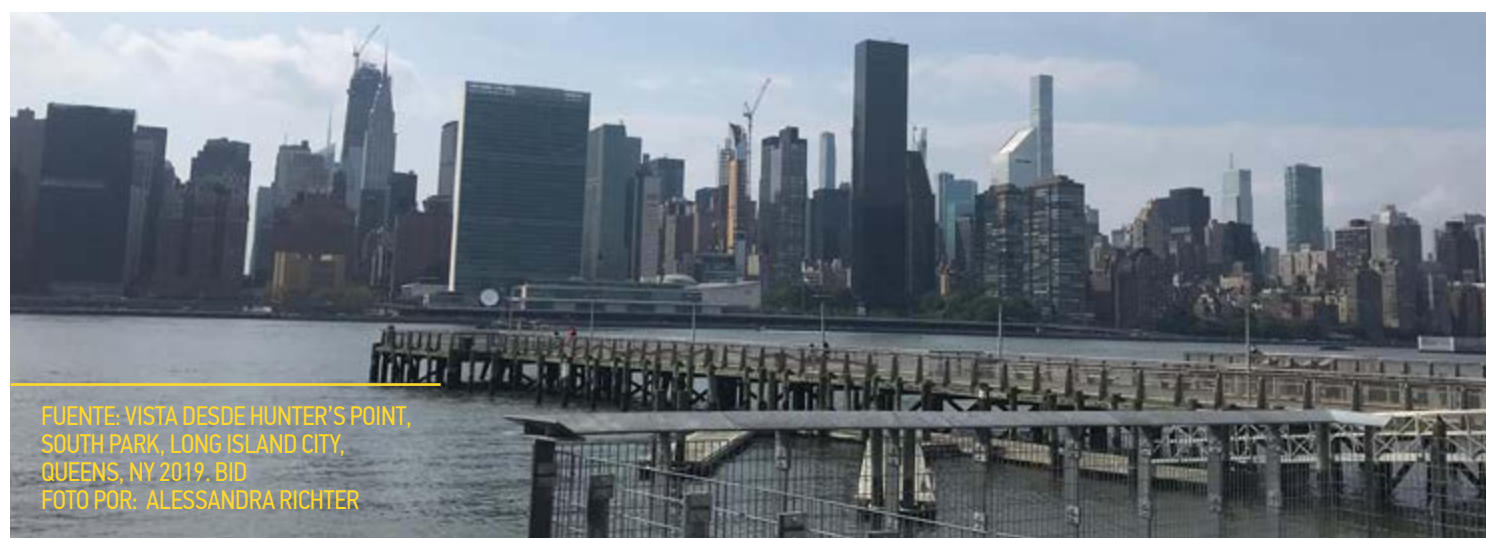
**Este nuevo departamento estaba destinado a liderar esfuerzos a largo plazo para preparar a Nueva York frente a una serie de amenazas futuras.**



# EL DISEÑO PODRÍA AYUDAR A QUE LA INFRAESTRUCTURA SE CONVIERTA EN PARTE INTEGRAL DE LA VIDA URBANA EN EL CASO DE UN DESASTRE NATURAL Y LA VIDA COTIDIANA.

Tal vez lo más importante, los proyectos que surgieron tendrían que pensar el litoral a gran escala, así como la dinámica combinada de varios espacios verdes públicos interconectados. La construcción de un sistema de diques poco sistemático no cumpliría la función principal de proteger las propiedades del interior contra inundaciones. Esto significaba que los proyectos requerían enfoques holísticos para subsecciones enteras de la ciudad. Además, quedó claro que el diseño podría ayudar a que la infraestructura se convierta en parte integral de la vida urbana en el caso de un desastre natural y la vida cotidiana. Finalmente, ciertos tipos de proyectos de infraestructuras requieren un nivel de financiamiento más allá de la escala que suele ser factible a nivel de la ciudad y, por lo tanto, requerirían la implementación de fondos estatales y federales.

En junio de 2003, la ciudad publicó “Una Nueva York fuerte y resistente” (NYEDC, 2013), que incluía una serie de acciones destinadas a hacer que la ciudad esté mejor preparada para futuros eventos como el huracán Sandy. Entre ellos se encontraba la Coastal Protection Initiative 21, que buscaba construir un sistema integrado de protección contra inundaciones en el Bajo Manhattan. En agosto de 2013, el Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) lanzó el concurso *Rebuild by Design* (Reconstruir por medio del diseño), en el que varias propuestas se financiarán y ejecutarán.



FUENTE: VISTA DESDE HUNTER'S POINT, SOUTH PARK, LONG ISLAND CITY, QUEENS, NY 2019. BID FOTO POR: ALESSANDRA RICHTER

## ROL DEL DISEÑO

FUENTE: VISTA DESDE HUNTER'S POINT, SOUTH PARK, LONG ISLAND CITY, QUEENS, NY 2019. BID FOTO POR: ALESSANDRA RICHTER



El concurso de *Rebuild by Design*, lanzado por el grupo de trabajo para el huracán Sandy (*Hurricane Sandy Task Force*) del presidente Obama, fue una asociación entre el HUD y varios grupos de la sociedad civil. La competencia fue un proceso de múltiples etapas que reunió a diseñadores de diferentes profesiones, seleccionó una serie de sitios e involucró un amplio compromiso con las comunidades locales y el gobierno. La intención era producir propuestas que combinen la experiencia internacional y los aportes locales en proyectos ejecutables. Se crearon ocho equipos con sitios individuales en toda la región que se vió afectada por Sandy. De estos, cinco estaban ubicados en la ciudad de Nueva York.

El concurso no se mantuvo puramente proposicional. En 2014, el HUD organizó la Competencia Nacional de Resiliencia ante Desastres (*National Disaster Resilience Competition*) a través del programa de Subsidios Globales para el Desarrollo Comunitario (*Community Development Block Grant*). Esta iniciativa otorgó más de mil millones de dólares en fondos a trece ciudades y estados de todo Estados Unidos. De esta suma, US\$176 millones fueron asignados a la ciudad de Nueva York para implementar lo que se conoció como el *Lower Manhattan Project* y el *Connect Project*.<sup>(6)</sup> La región metropolitana de Nueva York también recibió fondos para una serie de proyectos de infraestructura y espacios abiertos relacionados con la resiliencia.

<sup>(6)</sup> Ver <http://www.rebuildbydesign.org/news-and-events/updates/over-11-billion-in-federal-dollars-pledged-to-rbd-projects-since-competition>.



4.4.1.



**THE BIG U**



[Fuente] Google Earth, 2019.

Aquí nos enfocamos en un proyecto particular que está sucediendo actualmente en Manhattan y que surgió del concurso Rebuild by Design. *The Big U* (Rebuild by Design, n.d.) fue propuesta por un equipo liderado por los arquitectos daneses BIG en colaboración con One Architecture, Starr Whitehouse, James Lime Planning + Development, Green Shield Ecology, AEA Consulting, Level Agency, ARCADIS, y Buro Happol. El objetivo del proyecto estaba encaminado en crear una infraestructura sólida para la protección contra las inundaciones de un tramo de 10 millas para proporcionar simultáneamente una serie de espacios públicos específicos para el vecindario y servicios del parque. El concepto también proponía dividir el litoral del sur de Manhattan en una serie de zonas de inundación, siendo cada una de ellas un área de protección físicamente separada. Esto brindaría el beneficio adicional de habilitar una serie de propuestas de diseño y alcance comunitario para satisfacer las necesidades de cada vecindario.

El HUD entregó US\$335 millones para que *The Big U* sea implementado por la ciudad de Nueva York. Con esta financiación, el alcance de la protección inicial contra inundaciones fue revisado y dividido en una serie de subproyectos. El proyecto *East Side Coastal Resilience (ESCR)* (NYC, 2015b; NYC, n.d), por ejemplo, buscaba crear un sistema de bermas contra inundaciones que se extienda a lo largo del *East River* entre las calles 23<sup>rd</sup> y Montgomery. Un proyecto separado, el Plan de Protección Integral del Bajo Manhattan (*Lower Manhattan Comprehensive Protection Plan*), está dirigido sobre la línea costera del sur de Montgomery, y otro proyecto eventualmente abordará el riesgo de inundación en *Battery Park City*.

**Esto brindaría el beneficio adicional de habilitar una serie de propuestas de diseño y alcance comunitario para satisfacer las necesidades de cada vecindario.**



**LAS PERSPECTIVAS INTERDISCIPLINARIAS DEL EQUIPO DE DISEÑO, COMBINADAS CON UNA ESTRECHA COLABORACIÓN CON VARIAS AGENCIAS DE LA CIUDAD, HAN PERMITIDO AL PROYECTO ESCR TENER EN CUENTA UNA SERIE DE INQUIETUDES SOCIALES, FÍSICAS Y ECONÓMICAS.**

Un número de diferentes parques y espacios abiertos conforman el proyecto de *ESCR*, incluidos el parque *East River* y el parque *Stuyvesant Cove*. Estos espacios del parque se incorporarán al sistema de parques y estarán bajo la jurisdicción del Departamento de Parques. Se incluirán una serie de oportunidades recreativas en estos espacios y la ciudad está explorando medios alternativos para garantizar un acceso seguro al parque, que está separado del vecindario adyacente por una autopista. Las perspectivas interdisciplinarias del equipo de diseño, combinadas con una estrecha colaboración con varias agencias de la ciudad, han permitido al proyecto *ESCR* tener en cuenta una serie de inquietudes sociales, físicas y económicas.

Los esfuerzos para aprovechar la infraestructura sólida a gran escala para proporcionar servicios públicos en Nueva York es una estrategia muy reciente para la entrega de parques. Así que, es muy pronto para evaluar totalmente los éxitos o los fracasos. Sin embargo, una serie de decisiones sobre el proceso y las primeras experiencias de empresas como el proyecto ESCR pueden proporcionar algunas claves sobre los desafíos que enfrenta este enfoque.

El uso de la infraestructura de protección contra inundaciones para proporcionar simultáneamente nuevos espacios abiertos crea otro conjunto de desafíos, que incluye cómo la geografía de la vulnerabilidad a las inundaciones se relaciona con las necesidades y la demografía de los vecindarios adyacentes. Debido a los altos costos de capital para proteger las tierras vulnerables con infraestructura sólida, la financiación ha tendido a priorizar áreas de tierra de alto valor y alta densidad de población. El bajo Manhattan se ajusta a estas dos condiciones, porque hospeda aproximadamente 220,000 residentes y es uno de los dos distritos centrales de Nueva York. Como resultado, la priorización de proyectos puede convertirse en motivo de debate político y de impugnación.

	ESTUDIOS PRELIMINARES, DIVULGACIÓN, VIABILIDAD, ETC.	DISEÑO DE PROYECTO	FINANCIACIÓN	CONSTRUCCIÓN	OPERACIONES, PROGRAMACIÓN	MANTENIMIENTO, REPARACIÓN DEL CAPITAL
ENTIDAD NO GUBERNAMENTAL						
GOBIERNO DE LA CIUDAD						
GOBIERNO ESTATAL						
GOBIERNO FEDERAL						
SECTOR PRIVADO						

FUENTE: AUTOR

FUENTE: AUTOR

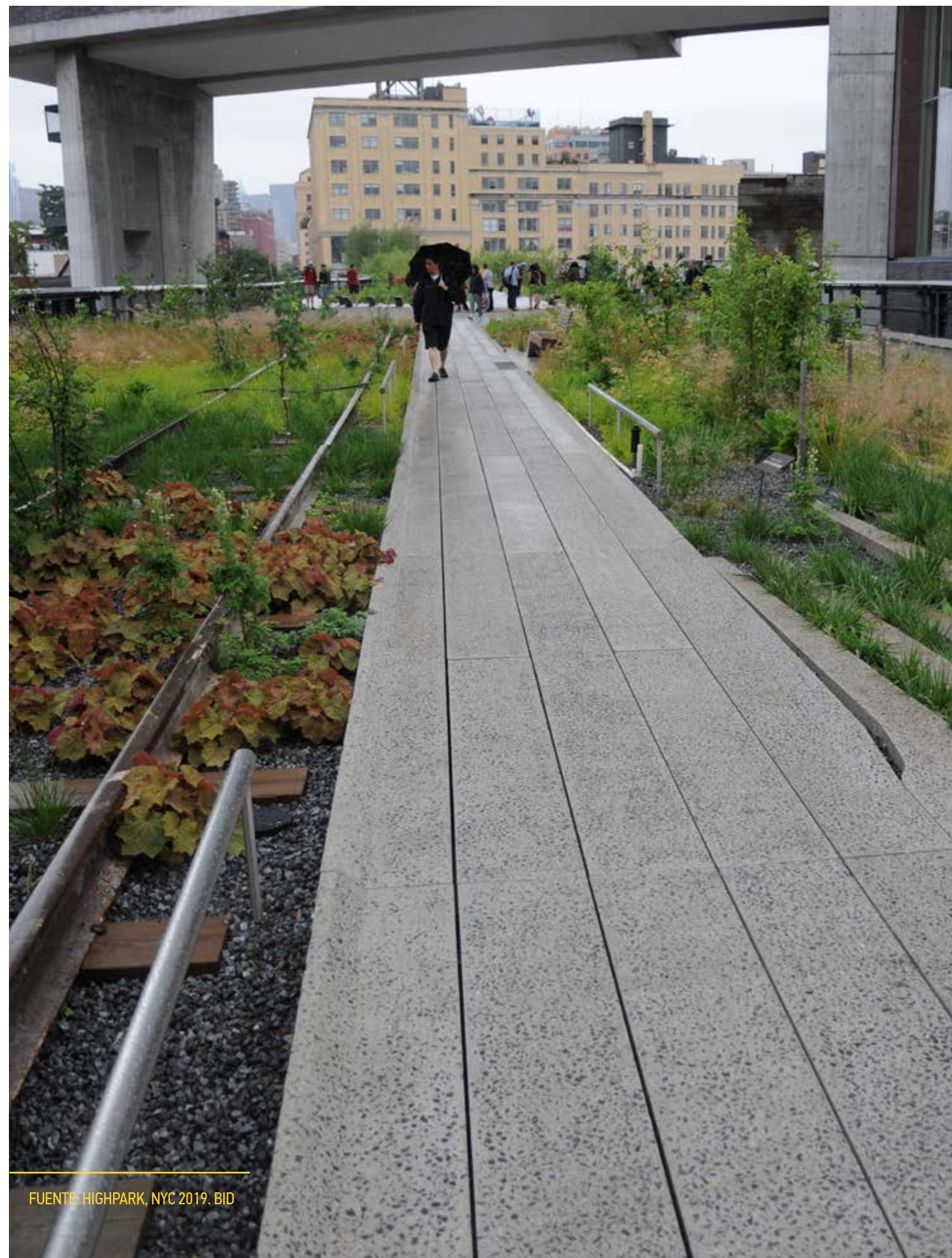






La experiencia de la ciudad de Nueva York en los últimos años presenta una serie de lecciones generalizables para las ciudades de ALC. Aunque un número de características que definen a Nueva York (por ejemplo, su estructura de gobierno, la dinámica política, demográficas, geografía, economía, ecología e historia) son únicas, no solo en Estados Unidos sino alrededor del mundo, las estrategias a través de las cuales la sociedad civil y el gobierno local se han esforzado por abordar la provisión de espacios públicos abiertos pueden proporcionar información e inspiración en contextos variados. Esto no quiere decir que alguna de las soluciones analizadas anteriormente resolverá los problemas que impiden que haya más, mejores, o una distribución más equitativa de las tierras de los parques en ALC. Más bien, las lecciones de la ciudad de Nueva York deberían apuntar a la posibilidad de adaptar varias estrategias para responder a los contextos locales en la planificación, diseño, financiamiento y gobierno de los parques.

Tal vez lo más sorprendente de la experiencia reciente de Nueva York es la **variedad de estrategias que apuntan hacia objetivos similares**. Las cuatro categorías generales presentadas en este documento, y sus ilustraciones, describen balances variados de fondos gubernamentales y privados, toma de decisiones local y centralizada, y respuestas a numerosos contextos históricos y políticos. Para una ciudad cultural y socialmente diversa como Nueva York, las respuestas al aprovisionamiento de parques requieren



FUENTE: HIGH PARK, NYC 2019. BID



**flexibilidad y variedad similares.** El desafío, incorporado en varios ejemplos anteriores, es una muestra de cómo equilibrar las respuestas a los retos, necesidades y oportunidades locales, mientras se asegura simultáneamente una provisión más equitativa de los espacios verdes públicos frente a una que responda únicamente a intereses privados y lógicas del mercado. En Nueva York, este desafío sigue siendo objeto de muchos debates y varias iniciativas que han intentado alcanzar este equilibrio.

Varios de los parques descritos en este documento también hablan de un cambio en la forma en que se considera la utilidad de los parques: a saber, a menudo se espera que los parques cumplan múltiples funciones además de ser espacios para recreación. Esto se puede ver claramente en los proyectos de resiliencia que la ciudad emprendió después del huracán Sandy, pero otros proyectos también atestiguan las múltiples funciones que ahora se espera que cumplan los parques, que pueden ir desde limitar las inundaciones causadas por marejadas ciclónicas en vecindarios enteros hasta simplemente retener escorrentía de aguas pluviales. Otra lección generalizable es la necesidad de que los nuevos parques atraigan e interactúen con una variedad de diferentes grupos de interés y partes interesadas.

Muchos de los proyectos más exitosos en Nueva York en los últimos años reflejan una convergencia de intereses en los gobiernos de las ciudades y los estados, el sector privado y la sociedad civil. La viabilidad política de muchos de ellos depende, implícita o explícitamente, en un conjunto de intercambios y concesiones entre cada una de las partes interesadas. Las estrategias discutidas en este documento también comparten una creciente conciencia frente a la importancia de la escala en la planeación y el diseño de parques. La Iniciativa Comunitaria de Parques, por ejemplo, se enfocó en pequeños parques por sus importantes roles sociales en los vecindarios. El diseño de la iniciativa se adaptó a los desafíos que enfrenta este tipo de parque y sus oportunidades. Por otro lado, los proyectos de resiliencia costera representan un enfoque más sistemático exigido por sus necesidades funcionales como infraestructura de protección contra inundaciones.

En muchos de los casos detallados anteriormente, la provisión de parques ha estado estrechamente vinculada a esfuerzos de desarrollo urbano más amplios. Este no es un nuevo fenómeno, ya que la construcción del *Central Park* es quizás el ejemplo más destacado en la historia de la ciudad. Sin embargo, el vínculo estrecho entre la reurbanización y el aprovisionamiento de parques exige una serie de preguntas para



considerar la aplicabilidad de modelos similares a las ciudades de ALC. Primero, ¿quién se beneficia de los cambios más amplios en el uso de la tierra, a menudo vinculados a parques nuevos o remodelados y quién puede perder? Segundo, ¿cuál es la escala de los cambios de zonificación (que va desde un vecindario completo hasta una limitada porción de la línea de la costa) y el impacto de estrategias más amplias? Finalmente, ¿hasta qué punto el gobierno de la ciudad incluirá medidas para capturar algunos de los beneficios privados generados por el gasto público, ya sea para mantener y reparar parques o para proporcionar otros bienes públicos, como vivienda asequible? Los ejemplos más exitosos en este documento han proporcionados a la ciudad un nuevo parque al mismo tiempo que contribuye al funcionamiento de otras necesidades urbanas estratégicas, incluyendo viviendas, sistemas de transporte no motorizados, protección contra inundaciones y el rediseño de sitios industriales que anteriormente estaban abandonados. Esto se ha hecho a través del uso de acuerdos institucionales novedosos para apalancar fondos públicos para catalizar las inversiones privadas, al tiempo que se aseguran de que existen mecanismos para captar algunos de estos beneficios, o se enfocan directamente en las desigualdades existentes mediante la financiación pública de parques y en la creación de nuevas alianzas con actores de la sociedad civil y otras agencias gubernamentales de las ciudades.



FUENTE: KEVIN RAJARAM. BROOKLYN BRIDGE. FECHA DESCONOCIDA. UNSPLASH, CONSULTADA 2019. [WWW.UNSPLASH.COM](http://WWW.UNSPLASH.COM)









FUENTE: BERPOORTEN FANYA. ADULT COUPLE DREAM. SEPTIEMBRE, 2018. 361 WORKS, CONSULTADA 2019. WWW.361.WORKS

Mecanismos de financiación							
	↳	↳ THE HIGH LINE	↳ BROOKLYN BRIDGE PARK	↳ HUNTER'S POINT SOUTH	↳ POPS	↳ RECONSTRUIR POR MEDIO DEL DISEÑO	↳ CPI Y API
	↳ FINANCIACIÓN DE LA CIUDAD						
	↳ FINANCIACIÓN ESTATAL						
	↳ FINANCIACIÓN FEDERAL						
	↳ FINANCIACIÓN PRIVADA						
	↳ MECANISMO DE CAPTURA DE VALOR	BASE GENERAL DE IMPUESTOS DE LA CIUDAD	INGRESOS TRIBUTARIOS DE TERRENOS EN DESARROLLO	ESTIPULACIONES DE VIVIENDA ASEQUIBLES EN TERRENOS DE DESARROLLO	N/A	N/A	N/A



Comparación General

↪	↪ <i>THE HIGH LINE</i>	↪ <i>BROOKLYN BRIDGE PARK</i>		↪ <i>HUNTER'S POINT SOUTH</i>	↪ <i>POPS</i>	↪ RECONSTRUIR POR MEDIO DEL DISEÑO	↪ <i>CPI Y API</i>	
↪ FINANCIACIÓN DE CAPITAL	CIUDAD DE NUEVA YORK, ESTADO DE NUEVA YORK, FEDERAL, DONANTES PRIVADOS	CIUDAD DE NUEVA YORK, ESTADO DE NUEVA YORK		CIUDAD DE NUEVA YORK, PRIVADO (DESARROLLADORES)	PRIVADO (DESARROLLADORES)	CIUDAD DE NUEVA YORK, FEDERAL	CIUDAD DE NUEVA YORK, FEDERAL	
↪ PROPIETARIO	CIUDAD DE NUEVA YORK	CIUDAD DE NUEVA YORK		CIUDAD DE NUEVA YORK	PRIVADO (DESARROLLADORES)	CIUDAD DE NUEVA YORK	CIUDAD DE NUEVA YORK	
↪ OPERADOR	<i>FRIENDS OF THE HIGH LINE</i>	<i>BROOKLYN BRIDGE PARK CONSERVANCY</i> , DEPARTAMENTO DE PARQUES		DEPARTAMENTO DE PARQUES	PRIVADO (DESARROLLADORES)	DEPARTAMENTO DE PARQUES	DEPARTAMENTO DE PARQUES	
↪ PARTICIPACIÓN CIUDADANA	ESFUERZOS INICIADOS POR LA COMUNIDAD; APORTES DE LA COMUNIDAD PARA LA PLANIFICACIÓN Y DISEÑO	ESFUERZOS INICIADOS POR LA COMUNIDAD; APORTES DE LA COMUNIDAD PARA LA PLANIFICACIÓN Y DISEÑO		APORTES DE LA COMUNIDAD PARA LA PLANIFICACIÓN Y DISEÑO	VARÍA/NO REQUERIDO	APORTES DE LA COMUNIDAD PARA LA PLANIFICACIÓN Y DISEÑO	APORTES DE LA COMUNIDAD PARA LA PLANIFICACIÓN Y DISEÑO	
↪ MECANISMOS DE REVISIÓN FORMAL	REZONIFICACIÓN	PLAN MAESTRO/ NO-VINCULANTE		REZONIFICACIÓN	N/A	PLAN MAESTRO/ NO-VINCULANTE	PLAN MAESTRO/ NO-VINCULANTE	
↪ PANEL DE ZONIFICACIÓN	REZONIFICACIÓN (USOS: MANUFACTURA A RESIDENCIAL E INCREMENTO DE LA DENSIDAD) LIGADO AL DESARROLLO DEL PARQUE	ZONIFICACIÓN ANULADA POR EL ESTATUTO LEGAL DEL <b>EMPIRE STATE DEVELOPMENT CORPS'</b>		REZONIFICACIÓN (USOS: MANUFACTURA A RESIDENCIAL E INCREMENTO DE LA DENSIDAD) LIGADO AL DESARROLLO DEL PARQUE	LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN PERMITE <i>POPS</i> POR DERECHO	N/A	N/A	
↪ FONDO PARA EL MANTENIMIENTO	FINANCIÓN POR PARTE DE <i>FRIENDS OF THE HIGH LINE</i> Y DONACIONES (PRIVADAS, FUNDACIÓN Y OTRAS)	FINANCIAMIENTO POR INGRESOS A <i>BROOKLYN BRIDGE PARK CONSERVANCY</i> DESDE DESARROLLOS RESIDENCIALES EN EL SITIO		DEPARTAMENTO DE PARQUES	PRIVADO (DESARROLLADORES)	DEPARTAMENTO DE PARQUES	DEPARTAMENTO DE PARQUES	
↪ BENEFICIOS PUBLICOS ADICIONALES	BASE GENERAL DE IMPUESTOS DE LA CIUDAD	INGRESOS FISCALES DE PARCELAS DE DESARROLLO, VIVIENDA (MÍNIMA) ASEQUIBLE		ESTIPULACIÓN DE VIVIENDAS ASEQUIBLES EN PARCELAS DE DESARROLLO	N/A	PREVENCIÓN DE PÉRDIDAS POR INUNDACIONES Y RESILIENCIA ANTE DESASTRES	N/A	
↪ ROL DEL DISEÑO	INTEGRAL A LA COMERCIALIZACIÓN DEL PARQUE Y ASEGURANDO DONACIONES Y PARTICIPACIÓN POLÍTICA	MEDIDAS DE RESILIENCIA COSTERA, ASÍ COMO BENEFICIOS ECOLÓGICOS, COMPONENTES ESENCIALES DEL DISEÑO		MEDIDAS DE RESILIENCIA COSTERA, ASÍ COMO BENEFICIOS ECOLÓGICOS, COMPONENTES ESENCIALES DEL DISEÑO	NO HA SIDO UN FACTOR IMPORTANTE, PERO ESTÁ COMENZANDO A ADQUIRIR UNA CAPACIDAD DE MARCA SIMILAR PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES	EL COMPONENTE PRINCIPAL DEL DISEÑO ES MEDIDO POR LA RESILIENCIA COSTERA ASÍ COMO EL USO DE LA INFRAESTRUCTURA COMO ESPACIO RECREATIVO	EL DISEÑO HA INTENTADO RESPONDER A LAS DEMANDAS PARTICULARES DE LAS POBLACIONES LOCALES Y REDUCIR LAS BARRERAS FÍSICAS Y VISIBLES EN LOS PARQUES, PARA INTEGRARLOS MEJOR EN LOS VECINDARIOS	







Almandoz, A. 2010. From Urban to Regional Planning in Latin America, 1920–50. *Planning Perspectives* 25(1):87–95. Available at: <https://doi.org/10.1080/02665430903515840>.

Austensen, M., V. Been, L.I. Vera, G. Khun Jush, K.M. O'Regan, S. Rosof, et al. 2016. State of New York City's Housing and Neighborhoods in 2016. New York, NY: NYU Furman Center. Accessed November 14, 2018, from: [https://furmancenter.org/files/sotc/SOC\\_2016\\_Full.pdf](https://furmancenter.org/files/sotc/SOC_2016_Full.pdf).

Banks, J. 2018. Domino Park Design Is a Roadmap for Waterfront Revitalization. *Real Estate Board of New York* (REBNY), June 13, 2018. Accessed November 13, 2018, from: [https://www.rebny.com/content/rebny/en/newsroom/columns/2018\\_REBNY\\_Watch\\_Columns/Domino\\_Park\\_Design\\_is\\_a\\_Roadmap\\_for\\_Waterfront\\_Revitalization.html](https://www.rebny.com/content/rebny/en/newsroom/columns/2018_REBNY_Watch_Columns/Domino_Park_Design_is_a_Roadmap_for_Waterfront_Revitalization.html).

Bedimo-Rung, A.L., A.J. Mowen, and D.A. Cohen. 2005. The Significance of Parks to Physical Activity and Public Health: A Conceptual Model. *American Journal of Preventive Medicine, Active Living Research* 28(2, Supplement 2):159–68. Available at: <https://doi.org/10.1016/j.amepre.2004.10.024>.

Chiesura, A. 2004. The Role of Urban Parks for the Sustainable City. *Landscape and Urban Planning* 68(1):129–38. Available at: <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2003.08.003>.

Cohen, D.A. 2016. Interviews with Rebuild by Design's Working Group of Experts. *Public Culture* 28(2(79)):317–50. Available at: <https://doi.org/10.1215/08992363-3451339>.

Crompton, J. 2010. “Measuring the Economic Impact of Park and Recreation Services.” Ashburn, VA: National Recreation and Park Association.

David, J., and R. Hammond. 2011. *High Line: The Inside Story of New York City's Park in the Sky*. First Edition. New York, NY: Farrar, Straus and Giroux.

DiNapoli, T.P., and K.B. Bleiwas. 2018. New York City Employment Trends. New York, NY: Office of the New York State Comptroller. Available at: <https://osc.state.ny.us/osdc/rpt10-2018.pdf>.

“Domino Park Designed by James Corner Field Operations Opens in New York.” June 15, 2018. *World Landscape Architecture* (blog). Available at: <http://worldlandscapearchitecture.com/domino-park-designed-by-james-corner-field-operations-opens-in-new-york/>.

Elmqvist, T., H. Setälä, S.N. Handel, S. van der Ploeg, J. Aronson, J.N. Blignaut, et al. 2015. Benefits of Restoring

Ecosystem Services in Urban Areas. *Current Opinion in Environmental Sustainability, Open Issue* 14:101–8. Available at: <https://doi.org/10.1016/j.cosust.2015.05.001>.

Eronen, J., M.B. von Bonsdorff, T. Törmäkangas, M. Rantakokko, E. Portegijs, A. Viljanen, et al. 2014. Barriers to Outdoor Physical Activity and Unmet Physical Activity Need in Older Adults. *Preventive Medicine* 67(October):106–11. Available at: <https://doi.org/10.1016/j.ypmed.2014.07.020>.

Fainstein, S., and N. Fainstein. 1989. “New York City: The Manhattan Business District, 1945–1988.” In G.D. Squires (ed.) *Unequal Partnerships: The Political Economy of Urban Redevelopment in Postwar America*, 59. New Brunswick: Rutgers University Press.

Foderaro, L.W. 2015. “On City Parks, Mayor de Blasio Is Seen as Friend, Foe and Something in Between.” *The New York Times*. Accessed November 14, 2018, from: <https://www.nytimes.com/2015/06/12/nyregion/on-parks-mayor-de-blasio-is-seen-as-friend-foe-and-in-between.html>.

Gunawardena, K.R., M.J. Wells, and T. Kershaw. 2017. Utilising Green and Bluespace to Mitigate Urban Heat Island Intensity. *Science of the Total Environment* 584–5(April):1040–55. Available at: <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2017.01.158>.

Hazer, M., M.K. Formica, S. Dieterlen, and C.P. Morley. 2018. The Relationship between Self-Reported Exposure to Greenspace and Human Stress in Baltimore, MD. *Landscape and Urban Planning* 169(January):47–56. Available at: <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2017.08.006>.

Honold, J., T. Lakes, R. Beyer, and E. van der Meer. 2016. Restoration in Urban Spaces: Nature Views from Home, Greenways, and Public Parks. *Environment and Behavior* 48(6):796–825. Available at: <https://doi.org/10.1177/0013916514568556>.

Iovine, J.V. 2018. “Sweet Design on the Brooklyn Waterfront.” *Wall Street Journal*, Arts Section, June 30, 2018. Available at: <https://www.wsj.com/articles/sweet-design-on-the-brooklyn-waterfront-1530356401>.

Kaczynski, A. T., L.R. Potwarka, and B.E. Saelens. 2008. Association of Park Size, Distance, and Features with Physical Activity in Neighborhood Parks. *American Journal of Public Health; Washington* 98(8):1451–56.

Kweon, B.-S., W.C. Sullivan, and A.R. Wiley. 1998. Green Common Spaces and the Social Integration of Inner-City Older Adults. *Environment and Behavior* 30(6):832–58. Accessed November 14, 2018, from: <https://doi.org/10.1177/001391659803000605>.

Lachowycz, K., and A.P. Jones. 2013. Towards a Better Understanding of the Relationship between Greenspace and Health: Development of a Theoretical Framework. *Landscape and Urban Planning* 118(October):62–9. Available at: <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2012.10.012>.

Lee, A. C. K., and R. Maheswaran. 2011. The Health Benefits of Urban Green Spaces: A Review of the Evidence. *Journal of Public Health* 33(2):212–22. Available at: <https://doi.org/10.1093/pubmed/fdq068>.

Limstrand, T. 2008. Environmental Characteristics Relevant to Young People's Use of Sports Facilities: A Review. *Scandinavian Journal of Medicine & Science in Sports* 18(3):275–87. Available at: <https://doi.org/10.1111/j.1600-0838.2007.00742.x>.

Lindner, C., B. Rosa, T. Baker, J. Brash, P. Birge-Liberman, and J. Corner. 2017. *Deconstructing the High Line: Postindustrial Urbanism and the Rise of the Elevated Park*. New Brunswick, NJ: Rutgers University Press, p.10. Available at: <http://muse.jhu.edu/book/51908>.

Low, S., D. Taplin, and S. Scheld. 2005. *Rethinking Urban Parks: Public Space and Cultural Diversity*. Austin, TX: University of Texas Press.

Lungo, M. 2001. “Urban Sprawl and Land Regulation in Latin America.” Lincoln Institute of Land Policy. Accessed November 13, 2018, from: <https://www.lincolnst.edu/publications/articles/urban-sprawl-land-regulation-latin-america>.

Maas, J., S. van Dillen, R.A. Verheij, and P.P. Groenewegen. 2009. Social Contacts as a Possible Mechanism behind the Relation between Green Space and Health. *Health & Place* 15(2):586–95. Available at: <https://doi.org/10.1016/j.healthplace.2008.09.006>.

Malone, D. 2017. The East Side Coastal Resiliency Project Will Span 2.5 Miles of Lower Manhattan. *Building Design & Construction* September 27, 2017. Available at: <https://www.bdcnetwork.com/east-side-coastal-resiliency-project-will-span-25-miles-lower-manhattan>.

Millington, N. 2015. From Urban Scar to ‘Park in the Sky’: Terrain Vague, Urban Design, and the Remaking of New York City's High Line Park. *Environment and Planning A: Economy and Space* 47(11):2324–38. Available at: <https://doi.org/10.1177/0308518X15599294>.

Morris, N. 2003. Health, Well-Being and Open Space: Literature Review. Edinburgh: OPENspace, Edinburgh College of Art and Heriot-Watt University, p.40.

Navarro, M. 2015. 88,000 Applicants and Counting for 55 Units in ‘Poor Door’ Building. *The New York Times*. April 20, 2015. Accessed November 14, 2018, from: <https://www.nytimes.com/2015/04/21/nyregion/poor-door-building-draws-88000-applicants-for-55-rental-units.html>.

Németh, J. 2009. Defining a Public: The Management of Privately Owned Public Space. *Urban Studies* 46(11):2463–90. Available at: <https://doi.org/10.1177/0042098009342903>.

Nowak, D. J., and D.E. Crane. 2002. Carbon Storage and Sequestration by Urban Trees in the USA. *Environmental Pollution* 116(3):381–9. Available at: [https://doi.org/10.1016/S0269-7491\(01\)00214-7](https://doi.org/10.1016/S0269-7491(01)00214-7).

NYC. n.d.a. Citywide Organization Chart. New York City, Office of the Mayor. Accessed November 13, 2018, from: <https://www1.nyc.gov/office-of-the-mayor/org-chart.page>.

NYC. n.d.b. About the New York City Department of Parks & Recreation. New York City, New York City Parks. Available at: <https://www.nycgovparks.org/about>.

NYC. n.d.c. Privately Owned Public Spaces. New York City, Department of City Planning. Accessed November 13, 2018, from: <https://www1.nyc.gov/site/planning/plans/pops/pops.page>.

NYC. n.d.d. East Side Coastal Resiliency. New York City, New York City Parks. Available at: <https://www.nycgovparks.org/planning-and-building/planning/neighborhood-development/east-side-coastal-resiliency>.

NYC. 2011. Mayor Bloomberg Unveils Development Plan for Hunter's Point South in Queens, New York City's Largest New Affordable Housing Complex since the 1970s. New York City, Office of the Mayor. Available at: <https://www1.nyc.gov/office-of-the-mayor/news/050-11/mayor-bloom-berg-development-plan-hunter-s-point-south-queens---new-york-city-s>.

NYC. 2015a. Mayor de Blasio and Parks Commissioner Silver Announce \$15 Million in Conservancy Commitments. New York City, Office of the Mayor. Available at: <https://www1.nyc.gov/office-of-the-mayor/news/838-15/mayor-de-blasio-parks-commissioner-silver-15-million-conservancy-commitments-to>.

NYC. 2015b. PlaNYC: East Side Coastal Resiliency Project. New York City. Available at: [http://www.nyc.gov/html/planyc/downloads/pdf/150319\\_ESCR\\_FINAL.pdf](http://www.nyc.gov/html/planyc/downloads/pdf/150319_ESCR_FINAL.pdf).

NYC. 2015c. Mayor de Blasio Announces Additional Resiliency Investments in Lower Manhattan. Available from The Official Website of the City of New York at <https://www1.nyc.gov/office-of-the-mayor/news/838-15/mayor-de-blasio-announces-additional-resiliency-investments-in-lower-manhattan>.

[nyc.gov/office-of-the-mayor/news/171-15/mayor-de-blasio-additional-resiliency-investments-lower-manhattan-of-domino-park-sweetening-building-process/](https://www1.nyc.gov/office-of-the-mayor/news/171-15/mayor-de-blasio-additional-resiliency-investments-lower-manhattan-of-domino-park-sweetening-building-process/).

NYCEDC. 2009. Mayor Bloomberg Announces City's \$100 Million Acquisition of the 30-Acre Hunter's Point South Parcel.” New York, NY: New York City Economic Development Corporation. Accessed November 14, 2018, from: <https://www.nycedc.com/press-release/mayor-bloomberg-announces-citys-100-million-acquisition-30-acre-hunters-point-south>.

NYCEDC. 2013. *A Stronger, More Resilient New York*. New York, NY: New York City Economic Development Corporation (NYCEDC). Available at: <https://www.nycedc.com/resource/stronger-more-resilient-new-york>.

NYCEDC. 2016. *The High Line*. New York, NY: New York City Economic Development Corporation. Accessed September 11, 2018, from: <https://www.nycedc.com/project/high-line>.

NYCEDC. 2017. *Hunter's Point South*. New York, NY: New York City Economic Development Corporation. Accessed November 14, 2018, from: <https://www.nycedc.com/project/hunters-point-south>.

Osman, S. 2017. ‘We’re Doing It Ourselves’: The Unexpected Origins of New York City's Public–Private Parks during the 1970s Fiscal Crisis. *Journal of Planning History* 16(2):162–74. Available at: <https://doi.org/10.1177/1538513216661207>.

Potwarka, L.R., A.T. Kaczynski, and A.L. Flack. 2008. Places to Play: Association of Park Space and Facilities with Healthy Weight Status among Children. *Journal of Community Health* 33(5):344–50. Available at: <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pubmed/18484170>.

Rebuild by Design. n.d. *The BIG U*. New York, NY: Rebuild by Design. Accessed November 14, 2018, from: <http://www.rebuildbydesign.org/our-work/all-proposals/winning-projects/big-u>.

REW. 2018. RPA Recognizes Two Trees for Domino Park Plan. *Real Estate Weekly, Construction & Design*, October 4, 2018.

Sassen, S. 1991. *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton, NJ: Princeton University Press.

Selmi, W., C. Weber, E. Rivière, N. Blond, L. Mehdi, and D. Nowak. 2016. Air Pollution Removal by Trees in Public Green Spaces in Strasbourg City, France. *Urban Forestry & Urban Greening* 17(C):192–201. Available at: <https://doi.org/10.1016/j.ufug.2016.04.010>.

Staff, R. E. W. 2013. “Domino Park Sweetening Building Process.” *Real Estate Weekly* (blog). July

24, 2013. Available at: <https://rew-online.com/domino-park-sweetening-building-process/>.

Sturm, R., and D. Cohen. 2014. Proximity to Urban Parks and Mental Health. *The Journal of Mental Health Policy and Economics* 17(1):19–24.

Surico, J. 2018. *A New Leaf: Revitalizing New York City's Aging Parks Infrastructure*. New York, NY: Center for an Urban Future. Accessed November 14, 2018, from <https://nycfuture.org/research/a-new-leaf>.

Ward Thompson, C., J. Roe, P. Aspinall, R. Mitchell, A. Clow, and D. Miller. 2012. More Green Space Is Linked to Less Stress in Deprived Communities: Evidence from Salivary Cortisol Patterns. *Landscape and Urban Planning* 105(3):221–29. Available at: <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2011.12.015>.

Witten, K., R. Hiscock, J. Pearce, and T. Blakely. 2008. Neighbourhood Access to Open Spaces and the Physical Activity of Residents: A National Study. *Preventive Medicine* 47(3):299–303. Available at: <https://doi.org/10.1016/j.ypmed.2008.04.010>.

Witty, J, and H. Krogius. 2016. *Brooklyn Bridge Park: A Dying Waterfront Transformed*. First edition. New York: Empire State Editions, an imprint of Fordham University Press.

Wolf-Powers, L. 2005. Up-Zoning New York City's Mixed-Use Neighborhoods: Property-Led Economic Development and the Anatomy of a Planning Dilemma. *Journal of Planning Education and Research* 24(4):379–93. Accessed November 14, 2018, from: <https://doi.org/10.1177/0739456X04270125>.

Wood, L., P. Hooper, S. Foster, and F. Bull. 2017. Public Green Spaces and Positive Mental Health: Investigating the Relationship between Access, Quantity and Types of Parks and Mental Wellbeing. *Health & Place* 48(November):63–71. Available at: <https://doi.org/10.1016/j.healthplace.2017.09.002>.







