

West Harlem Herald

FALL 2006

MANHATTANVILLE • HAMILTON HEIGHTS • MORNINGSIDE HEIGHTS

MANHATTANVILLE SPECIAL

MANHATTANVILLE
AND COMMUNITY
BOARD 9:
WHO ARE WE?

Population: 112,057
Average Income: \$32,918
Unemployment rate: 18 percent

Our Neighborhood Profile

MANHATTANVILLE, HAMILTON Heights and Morningside Heights have one thing in common with the rest of New York City: available places to live are scarce, and they are getting more expensive every year, most of all for people with modest incomes.

Housing is a crisis issue for all of New York City. But needs are even more acute in Community Board 9 than they are in many other areas. Housing prices have risen here by more than 100 percent in the last three years. In Hamilton Heights, nearly half of tenants spend more than 30 percent of their income on rent, and throughout West Harlem, one in four households spends more than half of income on rent.

Even as housing gets more expensive, conditions in our neighborhoods are deteriorating, with residents reporting more housing code violations every year.

Continued on page 9

INSIDE THIS ISSUE

West Harlem's Homegrown Plan	p. 2
Columbia's Expansion Effort	p. 4
Seeking Common Ground	p. 5
What Are Community Benefits?	p. 6
How You Can Change the Future	p. 7
En Espanol	p.11



Pratt Center for Community Development

The 12th Avenue viaduct is a Manhattanville landmark. Proposed new towers would overshadow it.

As Columbia University Plans Development, Local Residents Secure a Stake

A **NONPROFIT** proposes building affordable housing at the site of the abandoned school on West 145th Street.

Local artists and their supporters come together to promote the arts in West Harlem.

Tenants turn out to confront a landlord who has evicted hundreds of Upper Manhattan tenants, some of them illegally.

All of these things happened this spring at Community Board 9, a government-sponsored civic organization on 125th Street just east of Broadway.

There's a group in our community that helps decide how tall the buildings are, where jobs are located, and what kinds of parks our chil-

dren have to play in. Community Board 9 is an organization made up of people like you: residents of Hamilton Heights, Manhattanville and Morningside Heights. One of 59 community boards in New York City, it is a group of citizens who work with government to make sure every neighborhood gets the facilities it needs and quality of life it deserves.

Now, Community Board 9 is being joined by a new organization, called West Harlem Local Development Corporation, that will play a pivotal role in shaping upper Manhattan's future. West Harlem LDC's first job will be to make sure that big changes coming to our neighborhood

benefit everyone who lives here.

Columbia University, whose main campus is at 116th Street and Broadway, has proposed rezoning 35 acres in Manhattanville and redeveloping 17 of those. It wants to turn the area between 125th and 133rd streets, mostly west of Broadway, into the site of new laboratories, classrooms, residences and other facilities.

To proceed, Columbia will need the government of New York City to approve big changes in what kinds of buildings can be developed in Manhattanville and what they can be used for. It may need to force some property owners to sell their buildings and will require the city to sell the

Continued on page 9

COMMUNITY BOARD 9 MANHATTAN

565 West 125th Street
New York, NY 10027

Presort Standard US
POSTAGE
PAID
Permit No. 633
New York, NY

THE BIRTH OF A COMMUNITY PLAN

How Our Neighbors Dreamed a Better Future for West Harlem



Alexia S. Innis

Under our community plan, 125th Street west of Broadway could become a landscaped boulevard.

LIVING IN a city as big and complicated as New York, most of us assume there isn't much we can do to decide what our neighborhoods will look like and be like. But back in 1989, the city government gave community groups a way to plan for their own futures. Through a process called "197-a"—named after a chapter number in the City Charter—neighborhoods can make their own community plans. They can recommend where they want housing and what kind of commerce they'd like to see, or where they'd put new parks and schools. Working together, local residents and small businesses create a blueprint for future development in their neighborhood.

During the 1990s, Community Board 9, which covers Manhattanville, Hamilton Heights and Morningside Heights, decided to take advantage of 197-a and come up with its own community plan. Community residents began to meet, and to ask one another: What do we need? If we could build the future of our neighborhood, what would it look like?

On its first try, the board did not succeed in getting city approval for its plans. Many recommendations focused on the area's social needs. The Department of City Planning requires plans to focus on "land use"—to create a general framework for the types of buildings and amenities that can be built on each block. In 2002, a board task force led by volunteers Pat Jones and Walter South tried again, this time with the help of urban planners from the Pratt Center for Community Development and Harlem Community Development Corporation. "We held a series of meetings throughout the community," recalls South, "in the Grant Houses, in Morningside Gardens." Other meetings took place in Hamilton Heights and Manhattanville itself, and

residents' comments generated new and improved ideas.

The process wasn't always smooth. Naturally, different people had different ideas about what the neighborhood ought to be like. For example, notes South, some residents wanted to encourage middle-income housing and new stores on the property of housing projects. Public housing residents were fiercely opposed. But participants kept going until they could find a consensus. "It is a community plan, as opposed to a plan that the city develops with the staff downtown," says South.

Some of the needs were immediately obvious. The area needed more housing, as affordable as possible. It also needed good jobs, with living wages, targeted to the skills of the existing residents. Residents also identified the need for a high school, for a park at the Hudson River piers north of 125th Street, and for more landmarks in the northern part of the district.

Some of the other issues became apparent as the process went along. Just as Community Board 9 was pulling together its vision for the entire district, Columbia University announced its plans to take over a 17-acre section of Manhattanville, the area along the Hudson River just north of 125th Street, and build new labs, classrooms, meeting space and other facilities.

The news wasn't a total surprise. Local business and property owners reported that university representatives had been calling them, offering to buy their buildings. Many accepted the offers.

When Columbia did file its initial plans with the city, it was immediately clear that the university's plan was different from the community's. While the com-

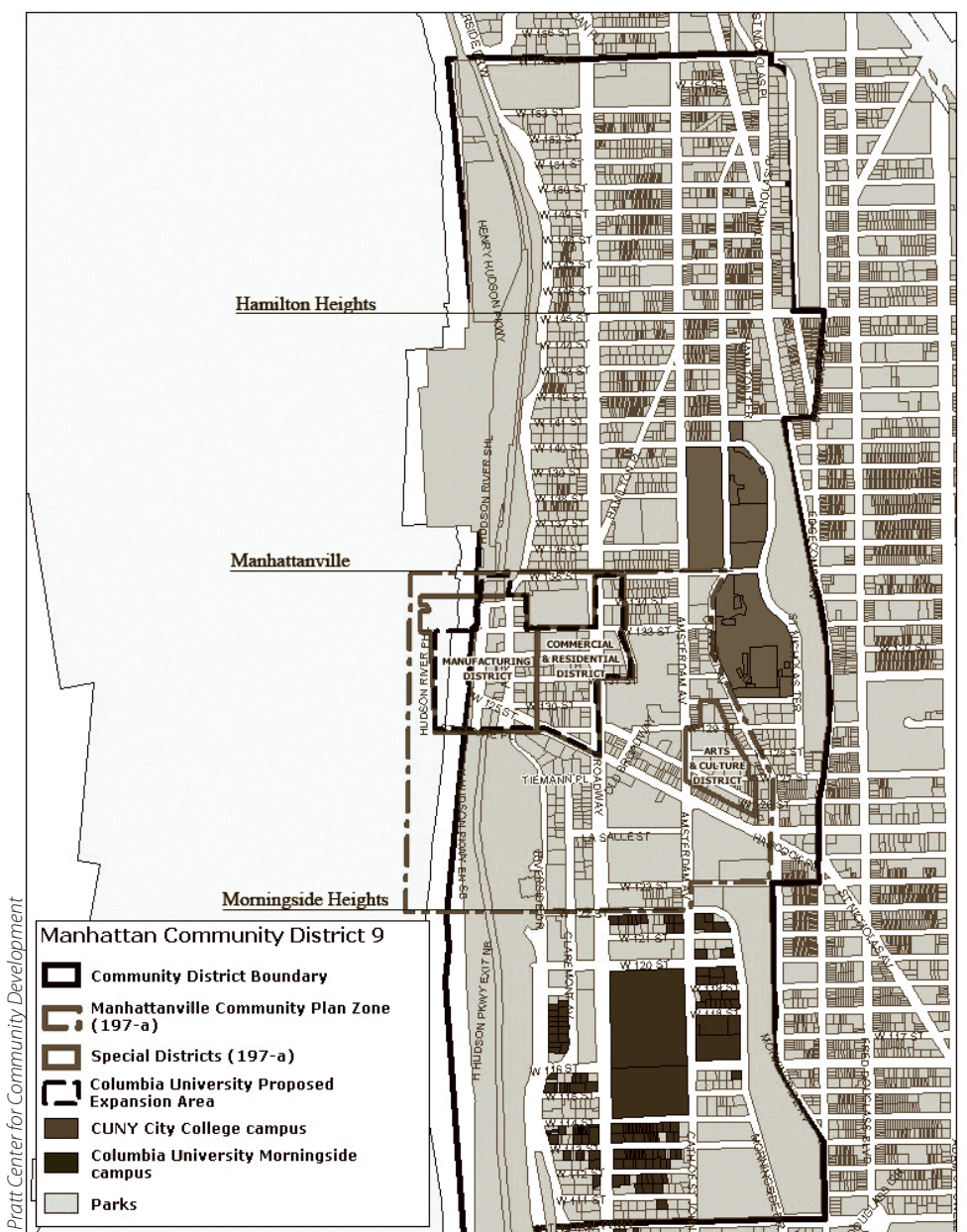
munity wanted to see new development alongside existing buildings and businesses, Columbia declared that it would eventually tear down everything, except for three buildings it already owns. Like its Morningside Heights campus at 116th Street, the Manhattanville development would be self-contained and mostly cut off from the city streets around it.

Residents working on the community plan adjusted their approach. While many did not want Columbia to expand at all, that was not an option, since the university had already purchased a large number of parcels in the district. So the group decided to strengthen its ideas for alternatives, and figure out ways to achieve the community's goals while accommodating the university's efforts to develop property it owned. Says Pat Jones, who co-chairs Community Board 9's Manhattanville Rezoning Task Force, "We worked to come up with a balance that would allow them

to do some of the things they wanted to do but would meet the needs of the community as well."

To show the community's needs, the community board analyzed data about local employment, so they could show how many good jobs would be lost if Columbia expelled area businesses. They researched the growth of the local food industry—restaurants, stores, light manufacturing and warehouses—and started thinking about ways to help it expand. And they took stock of the vacant and underused land in the area, to come up with ideas about how it could be better used.

Once a month, a team working on the community plan met with the community board task force to discuss its progress. Anyone in the public could attend, and at different times a number of area residents did, including tenant leaders and small-business owners. Their comments and recommendations were included in



and recommendations were included in the final plan.

One major product of those meetings was a firm community stand against Columbia's planned use of eminent domain to secure development sites. Columbia had asked New York State to seize property from owners in Manhattanville who had refused to sell it to the university. The matter was brought before the entire board, which passed a resolution opposing the use of government power to seize private property for any private development within the community district.

Issue by issue, the Community Board made decisions about what to include in the plan. Each proposal went to a vote before the Community Board committee concerned with the issue, so for example the proposal to turn the waterfront area into a zone for stores, showrooms and workshops for locally made products went before the Economic Development Committee.

// We held meetings throughout the community — in Grant Houses, in Morningside Gardens.

"It demonstrated to me that we all have our individual priorities, but at the end of the day we are all capable of sitting back and understanding and coming up with a plan that works for everybody," says board member Jones. A retired bank managing director who lives in Hamilton Heights, Jones decided she wanted to be involved in shaping her community's future and found the community board was an effective way to do it. "Before I was on CB9, I'd pick up the paper and say, 'Hey, this is really interesting what's happening here!' I'm the sort of person who says, you have to be in it to better understand it."



Anhthu Hoang of West Harlem Environmental Action testifies at a public hearing.

What's In Your Community Plan

INCLUSIONARY ZONING to produce affordable housing. More and more cities are encouraging or requiring apartment developers to include affordable housing in their new projects. Community Board 9 wants to create "inclusionary zoning" areas where developers would be required to set aside a percentage of new apartments for those who cannot afford market-rate housing. The Community Plan would explore requiring developers of non-residential space to contribute to an affordable housing fund, as well as the establishment of a community land trust that could acquire property for affordable housing ownership. The plan would also keep existing affordable housing, through protections against tenant harassment and the strengthening of existing rent protections.

NEGOTIATION OF a community benefits agreement. A "community benefits agreement," or CBA, is usually a deal forged between a developer and groups representing the local community the developer is building in. A CBA assures local residents of participation in the assets of a development project. For example, it can require that a percentage of the new jobs and new affordable housing goes to people living nearby. Some CBAs also arrange for job training for people who live in the neighborhood. Through such measures, benefit agreements can help stabilize communities, by ensuring that longtime residents of a changing neighborhood have the opportunity to remain and retain power in local institutions.

Typically community groups seek CBAs in instances where a city government is allowing a developer to build a project much larger—and therefore creating more serious impacts on the neighborhood—than what would have been allowed in the past. The CBA is a way to ensure existing residents get a net gain from the project's presence in their community, while limiting the inconveniences it may bring.

Community groups usually sign benefit agreements with a particular developer. Residents of Manhattanville and surrounding neighborhoods are exploring an alternative concept: an agreement that would apply to any developer that builds in the area, promoting the goals of the Community Plan.

For an in-depth look at Community Benefits Agreements, see page 5.

EXPLORATION OF development on vacant lots and other 'underbuilt' sites. CB9M counted about 65 spots in Morningside Heights, Manhattanville and Hamilton Heights that under existing rules could be developed more than they are now, providing space for resources the community needs, such as facilities for recreation and arts.

EXPANSION OF open and green space. The Community Plan recommends numerous measures to expand the amount of park space, green plantings and recreational opportunities in Manhattanville. Among other things, CB9M residents would like to see publicly accessible piers in the Hudson River; new tree plantings along streets and in small parks; a farmer's market; open space and playing fields for sports and recreation; and a study exploring landscaping major boulevards (including 125th Street and 12th Avenue). It would also turn the stretch of 12th Avenue and Riverside Drive adjoining Riverbank State Park into publicly accessible open space.

NEW LANDMARKS and historic districts. Upper Manhattan has far fewer official landmarks than the rest of the borough, even though Hamilton Heights, Manhattanville and Morningside Heights are filled with historically significant architecture.

EFFORTS MAKING Manhattanville and Morningside Heights better places for pedestrians. Among other measures, the Community Plan would seek to limit Henry Hudson Parkway traffic overflow onto local streets; make the neighborhoods more pedestrian friendly, by widening sidewalks at intersections, extending street crossing times, and installing curb ramps at all intersections; and creating new bike paths. The plan would close Marginal Street (the street between Fairway and the Hudson River) to auto traffic.

A GREEN neighborhood. The plan proposes turning all of Community District 9 into a "zero waste district" in which residents and businesses would recycle much more than they do now. The plan also establishes "green building" standards for environmentally sound construction and low-energy operation in major new real estate developments. CB9M is also looking to minimize environmental hazards in the area.

OPPOSITION TO eminent domain. The board recommends against using the state's power to seize private property for private development.

In Manhattanville, the Community Plan Envisions:

A DISTRICT for manufacturing and retailing specialty products. Manhattanville would be home to showrooms and workspaces for companies making such items as furniture, food and housewares, located along 12th Avenue and the side streets west of Broadway. The zone would also include community facilities, such as day care and senior centers. Buildings would vary in height, with buildings adjacent to the Riverside Drive viaduct being no more than two stories high.

HOUSING AND retail along Broadway. Broadway would become a "24-7" strip, with shops and affordable housing needed by neighborhood residents.

AMSTERDAM AVENUE: a haven for arts, culture and entertainment. The eastern end of the district would be home to creative enterprises, such as video editing studios, arts and crafts manufacturing and performance spaces. As in the 12th Avenue/Broadway district, storefronts would use clear glass to visually connect the activity inside the buildings with life on the street, making the neighborhood livelier and safer.

HEIGHT LIMITS: Near the river, buildings would be kept low, rising higher toward Broadway. The limits would protect views of the 12th Avenue viaduct.

Your Neighbors and How They Envisioned Manhattanville's Future

PAT JONES

Lives: Hamilton Heights brownstone
Profession: Retired managing partner, JP Morgan

Volunteers as: Member, 197-a Plan Task Force, CB9M; President, West Harlem Local Development Corporation.

View on the Community Plan: "The 197-a process has shown me that you can actually get disparate community members together to think through what is it that's important to them and how they would like to see their communities evolve, and reach some consensus."



MARITTA DUNN

Lives: Manhattanville Houses

Profession: Retired events planner

Volunteers as: Chair, Economic Development Committee, CB9M; former chair, CB9M

View on the Community Plan: "What it means is when someone down the line or in the future says, 'This is what we want to do,' and the community says, 'Wait a minute—we have a 197-a plan that says you ought to do this, don't do that,' there's something on record at City Hall to justify the feelings about a particular subject."

JORDI REYES-MONTBLANC

Lives: Hamilton Heights HDFC (a tenant-created cooperative)

Profession: International trade consultant

Volunteers as: Chair, Community Board 9; member, 197-a steering committee



View on the Community Plan: "What

the plan does is provide a reflection of the thinking of the community. What I am very proud of is we did it in such a way that the community had wide participation and had become invested in the plan, as their plan."



TOM DEMOTT

Lives: Morningside Heights rental

Profession: Retired postal worker.

Volunteers as: Steering committee member, Coalition to Preserve Community

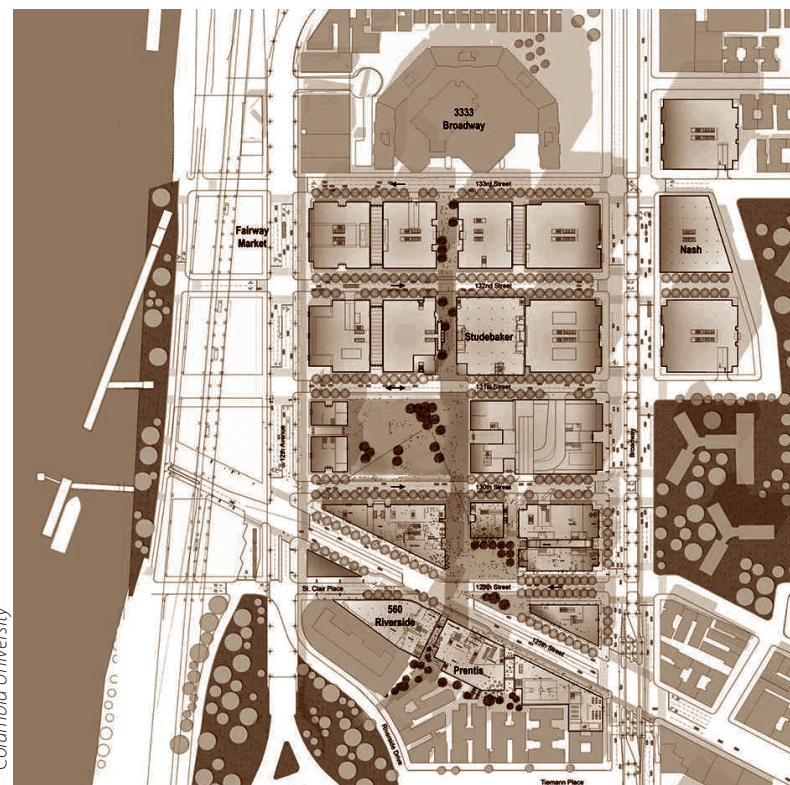
View on the Community Plan: "We got the word out, and had all kinds of people participating: the local tenants' associations, public housing people, small businessmen. We would leaflet on the streets about the meetings and post them up. We also talked about Columbia University's plans and their repercussions.... They had a realistic reason to participate, with the possibility that their participation could result in something significant."

COLUMBIA'S PLAN

What New York's Oldest University Wants to Build, and Why

COLUMBIA UNIVERSITY has come a long way since it was founded in 1754. Back then, the institute of higher learning was located in lower Manhattan, not far from City Hall, and it was called King's College. It wasn't until 1913 that the university moved to its present location, at 116th Street and Broadway.

the next 30 years, including laboratory and classroom facilities, a new recreation center, meeting space and a hotel/conference center. The university expects up to 9,500 workers at the site, including 6,900 new jobs. (It projects another 2,300 retail and restaurant jobs at businesses operating in the university's new buildings.) The development would include new housing as well, for Columbia graduate students, faculty and employees



Columbia University's proposed Manhattanville campus.

After nearly a century, Columbia is looking for more room. The university says that since 1994, it has needed about 1 million square feet of new space every five years, and officials anticipate that this demand will continue for the next 25 to 30 years. Officials say the university especially requires space for medical and scientific research. Columbia has indicated that it may lease some of that space to private research companies.

Columbia's needs are partly driven by business concerns. It is competing fiercely for funds and prestige with other Ivy League universities, which have been expanding aggressively and raising large sums for new buildings. Columbia itself recently received a gift of \$200 million to establish a new center for research on the mind, brain and behavior, which the university expects will be among the new buildings in Manhattanville.

University officials evaluated their options and decided to expand on 17 acres in the heart of Manhattanville, primarily between Broadway and 12th Avenue, north of 125th Street and south of 133rd Street. Plans filed with the New York City Department of City Planning project 6.8 million new square feet to be built over

The Columbia development would also include up to 2,900 parking spaces, 50,000 to 70,000 square feet of open space accessible to the public, and a swimming and diving center.

Columbia has suggested that its new development will in itself be an asset to the area, stating in its plans "its belief that this effort will bring civic, cultural, and economic benefits to the

adjacent neighborhoods." Those include retail services, expansion of the university's four-decade-old "Double Discovery" educational program for upper Manhattan teens, and spaces for art and theater. "We hope the arts agenda will be enmeshed with the



A view from 12th Avenue and 125th Street.

community in Harlem," says Maxine Griffith, executive vice president for government and community affairs for Columbia. "It's a great way to bring the university and community together

Griffith, who worked as a city planner in New York and later headed Philadelphia's planning commission, adds that housing for people not affiliated with the university

is also a possibility. This is a change from earlier assertions that Columbia would only develop residences for its own people. "We are looking to be part of a housing solution," she says. "We've been vetting options, costing them out."

The university's concepts for the area were influenced, Griffith says, by plans and studies for the Manhattanville waterfront during the 1990s, which included improving access and views to the Hudson and bringing more jobs to the area.

But these additions to the area would require some destruction first. By Columbia's count, which is confirmed by housing advocates, the area to be developed is home to 165 housing units, with an estimated 417 occupants. Most buildings in the area, 53 of them, are industrial.

As Columbia's application to the city notes, "Over time, the Academic Mixed-Use Development would eventually displace all the existing businesses in the Academic Mixed-Use Area." Several years ago, Columbia began contacting property owners offering to buy their real estate—and noting that they would not be able to remain even if they wanted to. "We have a letter on Columbia stationery, saying it just wasn't possible for me to stay in the building," says Anne Whitman, president of Hudson American, a moving and storage company on Broadway.

Whitman and some others refused to give up their buildings [see "Business Unusual," page 7]. But many businesses did agree to sell. Columbia now owns or leases the majority of property in the area it plans to redevelop.

The university intends to demolish existing buildings, with the exception of Prentiss Hall on West 125th Street, the Studebaker Building on West 131st Street, the Nash Building on Broadway, which it already owns or leases. (It will also preserve a closed diner now on 12th Avenue at 131st Street.) Those buildings will undergo renovation; New York State recently awarded \$52 million in bonds for construction in Studebaker, which is a former car showroom. The university obtained \$500 million in bonds in all for renovations and new development in Morningside Heights and Manhattanville.

Columbia has stated that it intends to use eminent domain, if necessary, in order to secure control of buildings it does not own, as well as purchase city-owned property underneath streets in the area.

"Eminent domain" is the legal power of state government to seize land for public purposes, even if its owners don't want to sell. Government can take the property on behalf of a private developer, such as Columbia University, if the new development aims to improve the local economy [see "What is Eminent Domain?"].

A large portion of the university's new space—about one-third—would be underground. New buildings are projected to

range from about the height of a 14-story apartment tower up to 26-stories—considerably taller than most buildings in the area now. Judging from Columbia's renderings, new buildings will be wider, too, taking up larger portions of blocks and shutting out more light and views.

The project also envisions relocating the bus depot on the block between 132nd and 133rd streets, west of Broadway, to a new underground facility. Along 125th Street, 12th Avenue and Broadway, Columbia would provide for retail, restaurants and community service (which could be limited to Columbia's own facilities).

While Columbia has revealed some details about its plans in various documents filed with the city and in public presentations, a lot of questions of concern to the community remain. For example, how exactly will the university ensure that community residents can use the cultural and performance spaces, not just as visitors but as artists? What if any housing will be available for local residents, and will those tenants be treated fairly? Morningside Heights tenants have had a difficult history with the university, which evicted many longtime

Continued on page 9

THE DETAILS

In plans filed with the New York Department of City Planning and discussions with Community Board 9, Columbia University proposes the following:

REZONING 35 acres, allowing the land to be used for bigger buildings and different purposes than it is today.

DEVELOPING 6.8 million square feet of university-related space on 17 of those acres. One million square feet would be developed during "Phase 1" over the next decade.

6,500 WORKERS, about one-third in jobs not requiring college degrees.

ADDITIONAL CONSTRUCTION jobs during the construction period, 2008 to 2022, estimated at 1,200 positions annually.

CLASSROOMS AND labs for sciences, arts and business, including the new Center for Mind, Brain and Behavior. Biotechnology labs would be limited to Level 3 research, excluding experiments that could threaten public health.

A HOTEL, including conference and meeting space.

HOUSING FOR university students and staff.

A RECREATION center that includes swimming and diving facilities.

50,000 TO 70,000 square feet of publicly accessible open space, reachable from local streets.

A NEW high school of math and science, for top students from the neighborhood and citywide.

RESTAURANTS, BOOKSTORES and other retail businesses.

FINDING COMMON GROUND

Now that Community Board 9 and Columbia University have both laid out their visions for the future of Manhattanville and asked the city of New York to put them into action, the two institutions are tackling a new and challenging task. The Department of City Planning has asked Columbia and CB9M to sit down and figure out how to turn their two plans into one, and challenged them both to modify their plans to find common ground. This is the first time ever that New York City will review a community plan and a developer's rezoning application simultaneously. The Department of City Planning will ultimately make a recommendation to the City Planning Commission about what to do, and the commission—appointed



Columbia and the community both want to see new shops and restaurants on 125th Street, but the community wants upstairs space for local businesses.

by the borough presidents, the mayor and the public advocate. Generally, the commission follows the department's recommendations.

Meanwhile, five other rezoning plans for Manhattanville, generated by local moving and storage businesses, have also been submitted to the Department of City Planning for approval. Three were proposed by Tuck-it-a-Way and one each by Despatch and Hudson American, and each would allow the companies to expand or alter their buildings for new purposes, including housing, arts workspaces and nonprofit organizations. (For more details on these proposals, see "Business Unusual," page 7.) Community Board 9 has asked the Department of City Planning to review the businesses' plans along with the university's and the community's. However, the Department of City Planning has not yet indicated how it intends to proceed.

In the meantime, representatives from the surrounding neighborhoods and the university have been meeting throughout this year to assess the similarities and differences between their two plans. The community and Columbia are starting with some ideas in common as well as some stark differences.

WHERE LOCAL RESIDENTS AND COLUMBIA AGREE

LOCATION. THE CB9 plan's Manhattanville district and the Columbia proposal cover more or less the same geographic area: north of 125th Street, bounded by the Hudson River to the West and Old Broadway to the East, up to 135th Street.

RETAIL BUSINESS DEVELOPMENT. Both Columbia and CB9M want to encourage shops, restaurants and other businesses to open up along 125th Street and on Broadway. CB9M, however, also envisions storefronts along 12th Avenue and on side streets, and those stores would be retail operations for small manufacturers producing goods (such as food and furniture) in the same buildings. Columbia is looking to reserve the non-storefront space for its own facilities.



WHERE THE PLANS DIFFER

ECONOMIC DEVELOPMENT. CB9M's plan seeks to retain and create new jobs for local residents. The Columbia plan would remove existing jobs and create new ones that would mostly require higher qualifications than the current jobs.

APPROACH TO DEVELOPMENT. CB9M seeks to invite development, by more than one private builder, of underutilized and vacant areas in between existing, occupied buildings, which would remain standing. Columbia is proposing to redevelop 17 out of the 35 acres in its plan, which includes demolishing most structures on its site. (The rest of the 35 acres includes the Henry Hudson Parkway and the waterfront.) More than 150 apartments are slated to be knocked down, and businesses would be displaced.

USE OF EMINENT DOMAIN. Columbia intends to ask New York State to seize private property. CB9M has passed a resolution opposing this use of eminent domain.

SIZE OF DEVELOPMENT. CB9M limits the height and scale of new development to fit in with the existing neighborhood, including limiting retail space to no more

than 10,000 square feet, to discourage big box stores like Wal-Mart. Columbia would allow buildings many times taller than the CB9M plan would. Under Columbia's plan, buildings would range from about 14 to 24 stories.

HOUSING. Columbia's plans do not include affordable housing, which is a central part of CB9M's proposal. All its housing would be for Columbia faculty, staff, students or visitors.

OPEN SPACE. Columbia's open green space would be located within its cluster of new private buildings. CB9M wants to see publicly owned open space form part of the public streetscape. The Community Board also wants to create a park on the triangle at 125th Street and Broadway, preserving light and views from the subway station and the street to the Hudson River. Columbia's plans allow for a 12-story building on this site.

HISTORIC PRESERVATION. A number of the buildings Columbia intends to demolish, including 14 in Manhattanville, are identified by the Community Board as landmarks of historical and cultural value.

WHAT IS EMINENT DOMAIN?

BY FAR the most controversial element of Columbia's redevelopment proposal for Manhattanville is the university's intent to use "eminent domain" to acquire all real estate in the area that it does not already own. Even though several owners have refused to sell, the university would be able to use this process to acquire their property anyway.

Eminent domain is the legal power of a state to take over private property for public use, with some compensation to the former owner. It is a valuable tool in urban planning, making it possible to build highways, parks, electrical substations and other large-scale projects. Recently, the U.S. Supreme Court confirmed that states also can use eminent domain for economic development—to bring in new jobs and revenue, as Columbia proposes to do. The Empire State Development Corporation is the New York State agency that would pursue eminent domain on behalf of the university. In 2004, Columbia wrote a letter to the corporation asking for its assistance in acquiring the Manhattanville sites Columbia did not already own. The university also committed to pay \$300,000 to cover the corporation's costs.

Community residents and business owners were outraged when they learned of the university's intentions. "People did not like the idea of eminent domain," says Tom DeMott, a Morningside Heights resident and member of Coalition to Preserve Community. "They did not like the idea that the community would not have a means to preserve affordable housing and protect tenants' rights, and they wanted to preserve jobs that existed."

Business owners have vowed to tie up Columbia's plans in court should the university attempt to move forward with condemnation. "The fastest way to long-term defeat is for the properties to be taken through eminent domain," Nick Sprayregen, president of the Tuck-it-Away storage facilities, announced at an August presentation by Columbia at Community Board 9.

The university says it will not consider proceeding with its plan unless it obtains all the contested sites, many of which line Broadway. The reason Columbia chose Manhattanville was because it was deemed underutilized and would allow Columbia's various departments to be located in a concentrated space near its main campus, maximizing opportunities for interaction and collaboration, says Griffith. "We're moving beyond the gated format of Morningside," however, she says, referring to the enclosure surrounding Columbia's 116th Street campus, stating that the streets through the Manhattanville campus would be open. "We're moving to a more inclusive environment."

The university, however, could seek to close off the area in the future. That's what happened on the Morningside Heights campus, where 116th Street was originally preserved as a public street open to traffic

Continued on page 9

MANHATTANVILLE'S TWO-WAY STREET

What a Community Benefits Agreement will bring to Upper Manhattan

THIS SUMMER and fall, history will be made in West Harlem. Columbia University and representatives living and working in Morningside Heights, Manhattanville and Hamilton Heights are expected to negotiate for community benefits—specific resources that the university would provide to the community in order to build its new facilities in Manhattanville. After years of informal meetings between community representatives and Columbia, several local groups came together this year to form the West Harlem Local Development Corporation.

Based on the Community Plan devised by area residents and business owners, the benefits could include retaining and creating jobs for local residents, affordable housing, or day care and senior centers. Neighborhood residents have also said they want to see more green areas, as well as workshops and exhibition/retail spaces for the arts and small manufacturers. The end result will be an agreement between Columbia and the community, which the university will be legally responsible for upholding. Says LDC board member Tom DeMott, "There needs to be a solution that's not a massive bomb hitting a low-income neighborhood. This is a \$7 billion project."

Across the country, community benefits agreements, or CBAs, have emerged as an essential part of major real estate developments. In Boston, all large institutions, such as hospitals and universities, must reach an agreement with their communities before proceeding with an expansion. In California, community, environmental and labor groups have signed agreements with government and major businesses to provide job opportunities and training, environmental protection, youth and arts centers, and other resources. Some CBAs ask businesses to pay higher wages than they would otherwise be required to pay.

Community benefits are negotiated with the owner of a specific development project, such as Columbia. But the West Harlem Local Development Corporation was set up to do much more. Following the recommendations of the Community Board 9 Community Plan, the LDC will pursue community benefits agreements with all sponsors of major development projects in West Harlem. Whatever agree-

ment the LDC reaches with Columbia could serve as a model for future negotiations

CBAs have arrived in New York only recently; the first was signed in 2005. The New York plans have generally been less ambitious and more vague—and therefore more difficult to enforce—than agreements coming from the West Coast.

The following are some recent examples from New York and California that show what a community benefits agreement could bring to Manhattanville.

CALIFORNIA

LAX

When Los Angeles' main airport sought to expand, a coalition of environmental, labor, religious and community groups came together to negotiate community benefits with the airport's operating authority. Residents of communities near the airport are almost entirely African American and Latino, and they've had to contend with noise, pollution, and a lack of employment opportunities. In a 2004 agreement, they secured funds for soundproofing local homes, got commitments that the airport would lower pollution from construction and operations, and created a job training program and local employment opportunities. The benefits have been valued at half a billion dollars.

Staples Center

This community benefits agreement grew out of a sports arena project in downtown Los Angeles. Subsidized with a projected \$150 million in public funds, the project includes a convention center expansion, a hotel, a 7,000-seat theater, and housing. A coalition of community and labor organizations negotiated a package of community benefits, including job opportunities for low-income people and those displaced by the project, living wage requirements for workers, funds for new public parks, and affordable housing.

DreamWorks

The Hollywood movie studio sought to build its new headquarters in an underdeveloped area along the Pacific

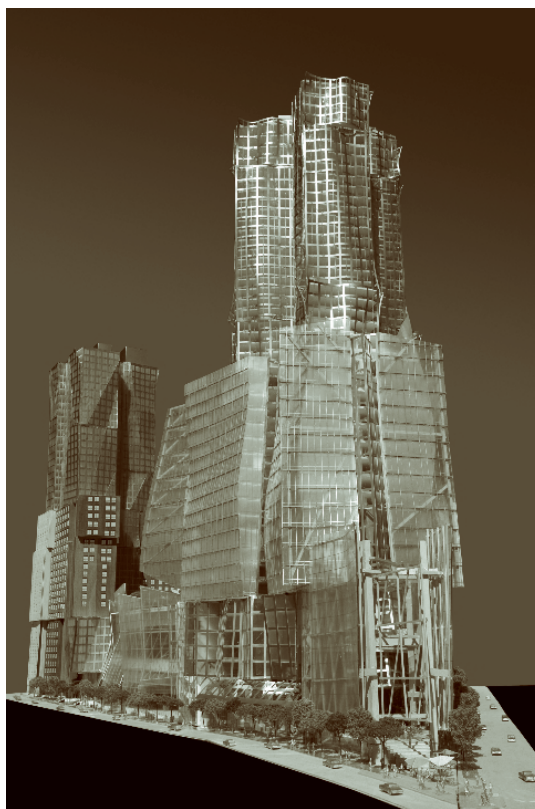
Ocean, using millions of dollars in public subsidies. Community groups saw a chance to train young people in South Los Angeles for jobs in film and television. DreamWorks eventually withdrew from the Playa Vista project, but it kept to its agreement to contribute \$5 million to help create a nonprofit film industry training academy, which is also supported with state funds.

NEW YORK

Atlantic Yards

The plans by Forest City Ratner Companies to build 16 towers and a basketball arena on top of and adjacent to the Long Island Railroad tracks near downtown Brooklyn have gotten widespread attention for their size, their architecture, the state's use of eminent domain, and intense local opposition. But Atlantic Yards are also the site of New York's most ambitious CBA to date, which could provide a substantial amount of affordable housing as well as job and business opportunities for women and people of color.

The housing agreement expands on a new city program in which half of all rental apartments in a development must rent for less than market rate. In Atlantic Yards, which is also slated to include condominiums, about one-third of all the new housing would be affordable. As negotiated



New York's first community benefits agreement arose from a planned Brooklyn sports and apartment complex.

“ When LA's airport sought to expand, community groups won jobs, training, and rules restricting air and noise pollution. ”

by a advocacy group ACORN, which has members throughout central Brooklyn, the Atlantic Yards agreement makes some of those apartments available to tenants who earn too much to qualify for the city's low-income housing but too little to pay for the middle-income programs. Local residents who are displaced by construction would be guaranteed an apartment in the new development at rents comparable to what they would have paid in their old homes.

The agreement also reserves 35 percent of construction jobs for minorities and 10 percent for women, and puts those workers on track for union careers. Efforts would also be made to hire construction workers from the surrounding community.

Yankee Stadium

The New York Yankees plan to spend \$800 million to tear down Yankee Stadium and then rebuild it nearby, at the site of two public parks, Macombs Dam and Mullaney. Community Board 2 Bronx voted against the proposal. But elected officials were in favor of it. With the support of members of the Bronx City Council delegation, including local representative Maria del Carmen Arroyo, Borough President Alberto Carrión helped get it approved, and replaced members of the local community board who had voted against the plan.

Before the stadium project went to a vote, Carrión and City Council members Maria Baez, Joel Rivera and Arroyo worked out a community benefits agreement with the Yankees. The package commits the Yankees to using Bronx-based businesses for 25 percent of the project's construction contracts (half of which must be owned by women or minorities). Bronx residents must be hired for 25 percent of the new jobs. The Yankees and Bronx elected officials will appoint an advisory panel to distribute \$800,000 a year in funds over the next 40 years to Bronx community organizations, paid for by the Yankees, plus free sports equipment and tickets to local youth groups and schools.

WEST HARLEM HERALD EDITORIAL TEAM:

Editor: Alyssa Katz

Design: Vlada Smorgunov

Translation: Pedro Mateu-Gelabert

Community Board 9 Manhattan 197-a Task Force: Pat Jones, Jordi Reyes-Montblanc, Walter South

CB9M District Manager: Lawrence McClean

Consulting support: Mercedes Narciso, Ron Shiffman, Pratt Center for Community Development; Tom Lunke, Harlem Community Development Corporation

BUSINESS UNUSUAL

How local companies are responding to Columbia and community plans

IT WASN'T all that hard for Columbia University to do. Starting a few years ago, university representatives began calling up local property owners and making them offers to buy their real estate. Many of the owners accepted the university's proposition. They knew that the university had already declared its intent to demolish almost every building in the heart of Manhattanville, whether or not the property owners agreed to sell.

But a gas station refused. So did three moving and storage companies, Tuck-it-Away, Hudson North American, and Despatch. They have been established in Manhattanville for decades, and their owners are determined to keep operating from their current locations. Tuck-it-Away has five locations along and near Broadway, including its headquarters, while Hudson and Despatch each have one. "We've been here for 35 years," says Anne Whitman, who owns Hudson and whose brothers inherited Despatch from their father. The company has been there since 1896. "We're at the convergence of three major truck routes. The location is everything to us." Columbia offered \$1 million, then \$2 million and finally \$4 million for the Hudson building, which is on the National Register of Historic Places because of its history as a horse stable that saved children's lives at the turn of the 20th century with its deliveries of pasteurized milk. Today, Hudson specializes in moving and storage for art, fashion and interior design businesses.

Columbia wants to accommodate businesses in the area, such as restaurants, bookstores and cafes that will cater to its staff, students and visitors. But in documents filed with the Department of City Planning as well as with New York State, the university has also declared its intention to demolish all but three buildings on and near the 17 acres it intends to develop. Four of Tuck-it-Away's buildings, as well as Despatch and Hudson's, are in the demolition zone.

Determined to protect their family businesses, Sprayregen and Whitman decided to use the same tool that CB9M and Columbia were already using: the city planning process. Their companies have filed requests with the city to allow them to expand what they can build and do on their properties. Tuck-it-Away intends to build new housing on top of several of its storage facilities. Hudson would turn some floors in its warehouse into small offices for budding entrepreneurs—an "incubator" for local arts businesses. Despatch would provide office space for health and education nonprofits.



Alexia S. Innis
Anne Whitman (center) has applied to convert part of her moving and storage company into arts spaces. Columbia plans to demolish it.

"What we want to see in Manhattanville is what happened in the Meatpacking District, where some of the original uses are combined with new ones," explains Whitman. She knows something about the power of small businesses to enliven an area. Years ago, Whitman worked with urban shopping center developer James Rouse. With projects like Faneuil Hall in Boston and New York's South Street Seaport, Rouse revived old urban landmarks by making them shopping and dining destinations. It was Whitman's job to find unique craftspeople and other vendors to rent affordable carts and kiosks in the centers.

Whitman's new small business venture starts construction in September, and she expects to rent 100-square-foot offices, with support facilities like photocopiers and a conference room, starting at \$900 a month. "We're evolving," says Whitman. "We're changing as the area is changing."

Putting the You in ULURP

What five powerful letters can do for our neighborhood

ULURP is an ugly-sounding word. Its full name isn't much better: the Uniform Land Use Review Procedure. But for a neighborhood in New York City, these five letters stand for a precious opportunity to weigh in on the development projects that will shape its future. As a resident or person doing business in Manhattanville, Morningside Heights or Hamilton Heights, you now have a chance to put ULURP to work.

Community Board 9's own Community Plan, officially called a "197-a plan," is already complete and has passed its initial stage of review. Sometime this fall, Columbia will finish its application and the two plans will be undergo public review simultaneously under ULURP. Having the two plans reviewed at the same time is an unprecedented move in New York City. The City Planning Commission and the City Council may decide to adopt both plans, one of them, or neither. They could also approve some combination of the two.

As a community, we will have an important opportunity in the coming months to shape the plans and influence the City Planning Commission and City Council's decisions. CB9M will hold a public hearing on both plans, either separately or together, and then submit a recommendation to the commission about what to do next. The commission is not obligated to follow CB9M's recommendation. But if neighborhood residents and others show that you are united strongly around specific objectives, our elected officials are likely to support our position as well. Those officials include our Borough President, Scott Stringer, and local City Council members—Councilmembers Robert Jackson and (for most of Morningside Heights) Inez Dickens. Ultimately, the entire City Council must vote on the plans. They want to hear what residents of Manhattanville, Morningside Heights and Hamilton Heights want them to do.

You may have heard about different parts of the city where big development projects are going ahead even though their City Council members are opposed. That's happening in Brooklyn, where a developer wants to build a new arena for the Nets basketball team, along with apartment towers. That project, Atlantic Yards, can move ahead without city approval. Much of the project is being built on land owned by New York State, which is exempt from the city ULURP process. (The developer is asking the state to take over private land there as well.) Manhattanville is different: most of its real estate is owned by Columbia, other private owners, or the City of New York. Only the bus depot is owned by the state. Therefore, the Columbia plan must go through the city's land use review. If the Community Board, Manhattan Borough President and City Council all come out against it, the plan will not be implemented.

The point of the community review process is not to shoot either the community or Columbia plan down. Rather, it provides an opportunity for the neighborhood to get the kind of development and services it really needs.

At CB9M, a team of volunteers and consultants met frequently to carefully go over every detail and possibility, regularly reporting their progress to the board. "We did an analysis of jobs, land use, and vacant land. We also brought in preliminary recommendations," says Mercedes Narciso, an urban planner at the Pratt Center for Community Development who is advising CB9M on its community plan. "The City Planning Commission gave us feedback, and so did other people. We received an enormous amount of email." The public discussions confirmed what Community Board members suspected: housing and jobs are the two most important issues for the local community. Together, the ULURP process and the community benefits agreement are the ways to make sure changes in the neighborhood result in more places for Upper Manhattan residents to live and work.

THE RULES

The Columbia expansion application and community plan must go through a series of steps toward approval:

Scoping - The Department of City Planning first determines the ground rules, or "scope," for environmental review. CB9M maintains that the Columbia plan's scope is too narrow to allow the community plan to be considered as an alternative. The board is now seeking confirmation from the city that the community plan and Columbia's proposal will get equal consideration.

Environmental Review - Columbia is likely to release its final "environmental impact statement" this fall. An EIS reviews possible impacts of new development, including air quality, traffic, shadows, noise, displacement of residents, and economic conditions.

Community Board Review - Within 60 days after the city receives Columbia's completed application (including EIS), CB9M will review, hold a hearing and vote on the Columbia plan. Assuming City Planning follows through on its promise of simultaneous review, CB9M will also vote on the community plan.

Borough President Review - Within 30 days of the community board's recommendations, Manhattan Borough President Scott Stringer will hold a hearing and send his own recommendation to the City Planning Commission.

City Planning Commission - Within 60 days after the borough president's review, the commission, whose members are appointed by the borough presidents, public advocate and mayor, holds a hearing and votes on the plans. The commission may approve, disapprove or modify either one.

City Council - Within 50 days of the planning commission's report on a plan, the City Council must hold a public hearing and approve, disapprove or modify it.

Mayor - The mayor can veto the City Council's vote. The council can override the mayor's veto by a 2/3 vote.

IVIES AND COMMUNITIES GROW TOGETHER

How Universities in Boston and Philadelphia Are Building Better Neighborhoods

WITH MORE areas of dispute than consensus right now, it might seem impossible for Columbia and the community to reach an agreement about the area's future. But two recent examples from Ivy League universities in other cities ought to provide inspiration for Upper Manhattan. Major universities can contribute to neighborhoods—for the benefit of both the institution and the neighborhood. In different ways, Harvard and the University of Pennsylvania show that there are ways to generate consensus and creativity that haven't yet been explored in the Manhattanville planning process.

HARVARD/ALLSTON

LIKE COLUMBIA, Harvard has been hungry to expand to provide modern facilities for science and technology research. And like Columbia, it had to reach into a new area to do it—in Harvard's case, into the Boston

owners on the opposite site of the street to beautify their property, and we didn't know that it was owned by Harvard!" recalls Ray Mellone, co-chair of the task force and a longtime North Allston resident.

When they found out about Harvard's secret real estate buying spree, North Allston residents and business owners were outraged. They also had a way to influence the terms on which Harvard would arrive in their neighborhood. "When the news came out that Harvard actually did own all this property, we thought it made sense for an institution with deep pockets to create an institution to create a different kind of landscape," says Mellone.

The university agreed to participate in a community planning process, in which the university, local residents and businesses, and the city would reach consensus about goals for the neighborhood's future, including concrete benefits for the neighborhood and Boston residents. The

including housing for a mix of income levels, green spaces, improved access to the Charles River, and a diverse range of employment opportunities, including preservation of light industry. Along the way, Harvard agreed to pay to fix up a shopping center and open a business and career center for the community.

The development of the strategic framework took four years. Only once it was finished did the city of Boston permit Harvard to proceed and submit its own redevelopment plans for review. During the plan review process, representatives from the city, Harvard, and the community continue to meet twice a month, and they will use the strategic framework to make decisions about development and as a basis for negotiating for community benefits.

Local residents and businesses are thinking creatively about what they want to ask the university to contribute to the

plans and models for North Allston.

The framework is also inspiring other creative planning efforts. This March, the Project for Public Spaces, a national organization, facilitated a workshop where residents could brainstorm ideas for a major intersection adjoining Harvard's planned new campus—plans the community, local businesses and Harvard could proceed on together.

UNIVERSITY OF PENNSYLVANIA/WEST PHILADELPHIA

WHEN JUDITH Rodin arrived at the University of Pennsylvania in 1994 as its new president, she was struck by conditions in the West Philadelphia neighborhood adjoining campus. Crime was high and rising, and instead of shops the main commercial avenue was lined with parking lots. More than one-third of the residents lived in poverty, and vacant homes were everywhere. University students and staff did not venture to West Philadelphia. Rodin wrote: "It was clear that if Penn did not seize the initiative and develop both public and private partnerships to revitalize the neighborhood at that time, no one else would."

At Rodin's instigation, the university launched the West Philadelphia Initiatives. It was not part of a university expansion plan. Rather, it came from Rodin's recognition that the university and community would both benefit from improvements to the neighborhood. University staff and faculty were given cash incentives to buy homes in the area. The university redeveloped retail districts and brought in a 24/7 supermarket, movie theater, restaurants and a hotel. It improved safety with new lighting and landscaping on local streets and helped start private safety and sanitation forces to supplement the city's. The university used local businesses for university purchases and contracts, used its own spending to spur other private investment in the neighborhood, and built a new public school for local children in partnership with the teachers' union. And it committed to making its planning process open, consulting closely with the local community.

Finally, the university resolved not to expand to the north or west, into the West Philadelphia neighborhood. Under new leadership, Penn is now embarking on a major development project to the east, including office buildings, recreational and entertainment facilities, restaurants and shops as well as research centers and a residence hall for the university. Built at the site of a former postal facility, it will displace no one.



"Barry's Corner," Boston, as it appears now (left) and as envisioned following Harvard University's expansion (right).

neighborhood of North Allston, across the Charles River from Cambridge. In the late 1980s, the university began purchasing property in a largely industrial area, using a third-party buyer to keep the university's intentions secret.

In 1996, Harvard proceeded with plans for a new building for its business school. In Boston, whenever a university, hospital or other big institution wants to expand, it must go through a community planning process. Harvard was obligated to meet regularly with a new local group, called the Harvard-Allston Community Task Force, and to provide community benefits. The university donated land for a new library, now the second-biggest branch in Boston.

But the task force members still had no idea that the university also owned much of the property surrounding its new business school site, including unsightly truck parking lots across the street. "I argued there was something to working with the

business school was just the beginning; Harvard was planning to develop 100 acres in all.

The three groups came together to craft a "Strategic Framework for Planning" that covered a much bigger area than Harvard was planning to develop. Declaring itself "a new model of university-community cooperation and collaboration," the framework sets out three principles for any future development:

- **Preserving** and enhancing the existing qualities of North Allston
- **Accommodating** Harvard's growth while addressing local problems such as a lack of housing and walkable central shopping area
- **Ensuring** greater economic opportunity.

Within these overarching goals, the framework set out shared objectives to help both the university and community,

"The scale and scope of what they want to develop in the area may alter the identity of the community in such a way that we have to think about what it takes to keep working families in place," reflects Mellone. He looks to the commitment of recently departed Harvard president Lawrence Summers to make the sciences the core of a Harvard education. "I would like to see this as a way for the community to engage kids from the moment they're in schools, to confront the way they're going into the future, to bring in extra help and bring children into that kind of atmosphere," says Mellone. "In the long view, that's going to be the kind of background that helps people get jobs."

Well before negotiations for community benefits get underway, task force meetings are open to the public, and meeting dates and minutes are posted by the Redevelopment Authority and linked to by Harvard. The university has opened an exhibit, open to the public, showcasing its

COLUMBIA'S PLAN

Continued from page 4

occupants in the 1980s and 1990s to make room for its own students and staff.

As a nonprofit organization, Columbia does not have to pay property or any other taxes. So is it acceptable for the university to go ahead and build lab space for profit-making private companies, without returning funds to the people of New York? These are the kinds of questions a community benefits agreement can help address and clarify.

While the approval process may happen quickly, development would take many more years. It wouldn't occur all at once, but gradually over up to three decades.

"Phase 1," the initial decade of development, would focus on 125th Street and tentatively includes buildings for art, theater and brain research. The university also plans to establish a retail strip, with two landscaped privately owned but publicly accessible plazas midway between Broadway and 12th Avenue. Two restaurants that would be torn down, Dinosaur Bar-B-Que and La Floridita, have been promised space

How will Columbia ensure local residents can use new cultural spaces? Will housing will be available? A benefits agreement can give some answers.

in the new development.

"We want to make sure that the establishments are not just places you and I would go to," Griffith said to a well-dressed questioner at a CB9M meeting, "but also landscapers and maintenance workers."

WHAT IS EMINENT DOMAIN?

Continued from page 5

and then later turned into a private passageway.

Columbia is not automatically assured of success. The state will have to declare the properties as "blighted," even though they are in productive use. But this is unlikely to be an obstacle: the Empire State Development Corporation has been willing to declare areas as blighted even when they are home to restaurants, condominiums and other successful enterprises. Last year, the U.S. Supreme Court confirmed that eminent domain can be used to acquire private properties on behalf of private entities like Columbia, provided that there is a clear public benefit to their reuse. It remains to be seen whether New York State continues to put the "blight" label on neighborhoods that are still very much alive, or whether, as in some other states, lawmakers will limit its use to areas that are clearly devastated.

Your Neighborhood Profile

Continued from page 1

-problems like missing locks, rodents, and leaks. The community has actually lost apartments in recent years, as rowhouses that once contained many small single-room-occupancy units have been converted into one- or two-family homes.

The conversions are just one way evictions of upper Manhattan residents have risen sharply. According to Assemblymember Adriano Espaillat, up to 25,000 in 2005. "Senior citizens, on fixed incomes and living in below-market apartments, are being targeted by landlords for harassment and eviction," says Nellie Hester Bailey, executive director of the Harlem Tenants Council.

And it isn't just housing. A neighborhood needs much more to thrive: jobs, transportation, schools, parks, and a clean and safe environment are just a few of the other essentials. In many of these areas, Community Board 9 is still struggling. Crime is increasing, even while it's falling in most of New York City. Schools in Hamilton Heights operate at 110 percent of capacity and use trailers as classrooms (taking up precious space in school yards). Parents complain that the neighborhood lacks enough after school activities to serve the rising number of children in the area.

Our neighborhoods also need jobs, and better ones. Unemployment in the area immediately surrounding the Columbia University expansion site is extraordinarily high, at 23 percent. The Community District as a whole has 18 percent unemployment, more than double Manhattan's overall level. Our average household income of \$32,000 is lower than the New York City average of \$40,000, and nearly one in three residents lives below the poverty level.

Despite the presence of two major institutions of higher learning in the district—Columbia University and City College—three-fourths of area residents do not have a college degree or the earning opportunities it could bring them. Many residents work in manufacturing-related jobs—especially in Manhattanville, which is home to warehouses, showrooms, auto repair shops and other industrial facilities. In Manhattanville, those jobs are becoming fewer and fewer, declining by about one-third in the last two decades.

Like many neighborhoods in New York City, Morningside Heights, Manhattanville and Hamilton Heights are also seeing changes in the racial and ethnic backgrounds of their residents.

In 1990, African Americans were the largest group in Community Board 9. Today, there are more Hispanics than any other group, at 43 percent of the district. Community Board 9 is home to a growing number of immigrants. Half of us speak more than one language at home, and about 1 in 6 do not speak English.

You have plenty of ways to get around—by bus, train, foot, bike or car—though because the area has cliffs on the east and west sides it's much easier to travel north and south than it is east and west. As one of the few major east-west thoroughfares, 125th Street is frequently congested with traffic. Bus ridership has increased in recent years, but service has not become more frequent. Additional development in Manhattanville would bring more traffic and the need for better transportation services.

Community Board 9 is home to a constellation of parks, including Riverside, Morningside, and St. Nicholas. Riverbank State Park offers a swimming pool and other recreational facilities. But Riverbank is a trade-off for Hamilton Heights: It sits atop the North River Sewage Treatment Plant, which is the only such facility in the borough of Manhattan. North River is just one of several pollution-generating operations in our neighborhoods. Two bus depots, including one at the northern end of the Columbia site, bring intense diesel emissions.

One new asset coming to the area is the new West Harlem Waterfront park, which is currently under construction. The park didn't just materialize: local residents worked on plans for years. Cecil Corbin-Mark, program director for West Harlem Environmental Action, is pleased to see the park under construction, but he's also focused on new opportunities for public open space in the area. Local residents and city planners still have to come up with a new use for the site of the former garbage transfer station on the river at 135th Street. "Having access to open space is incredibly vital to the health and well being of our residents," says Corbin-Mark. "With the rise of obesity and diabetes, our built environment requires open space to help us fight those epidemics." More parks are just one way to improve health in the area. Corbin-Mark is also looking for ways to bring in healthier food—for example, by opening farmer's markets, "as accessible as the fast food joints on every corner."



Nearly 6,600 West Harlem families live in Mitchell-Lama or public housing.

Alexia S. Innis

MANHATTANVILLE SPECIAL

Continued from page 1

land under the streets of the neighborhood. The City Planning Commission and the City Council must now decide whether to support these changes. Our Community Board will also make its own recommendations.

Neighborhoods can benefit from change over time, and Manhattanville is no exception. Though factories and meat market buildings that once housed many jobs are now home to smaller businesses that include storage facilities, a doll showroom, and restaurants, they still provide important employment and services. Yet the neighborhood could still use more jobs, housing, schools, and parks.

Residents of Manhattanville and surrounding neighborhoods have a chance now to bring these and other resources to the streets west of Broadway. As city government considers the changes Columbia University would like to see, it also must consider the changes that you and your neighbors have demanded. The city will not only be reviewing Columbia's proposed changes for the neighborhood, but Community Board 9's plans, too.

For nearly 20 years, volunteers from Manhattanville, Morningside Heights and Hamilton Heights have been working on their own plan, which the community submitted to the Department of City Planning last year. "The West Harlem community asked City Planning to review the two plans together—the first time that's ever been done," says Maritta Dunn, chair of the board's Economic Development Committee. A retired event planner, Dunn lives in the Manhattanville Houses. Starting on page 3, you'll find out what's in our neighborhood plan, how your neighbors created it, and the similarities and differences between that plan and what Columbia would like to build. No development can go forward until the Department of City Planning, as well as a number of government officials, approve it.

That's not all that will be happening. Community Board 9 also worked with Councilmember Robert Jackson and city officials to create the West Harlem Local Development Corporation, which will now negotiate with Columbia University to make sure that any new development Columbia creates in the area will benefit everybody in the community. Consisting of representatives from CB9 along with members of local faith, tenant, business, homeowner and nonprofit groups, West Harlem LDC is seeking to reach a "community benefits agreement" with the university. This will ensure that the community's full vision for the neighborhood is put into action.

Nick Sprayregen, president of Tuck-it-Away moving and storage, serves on the LDC. He points out that the community benefits agreement negotiations and the community plan are two separate efforts. The benefits agreement asks the university, and other developers that may build in the area, to ensure that local residents play an active part in its future—work in the jobs, live in the apartments, enjoy the parks. The community plan goes further: it puts forth its own agenda for what must get built in the area. "I don't want to just talk about what community benefits agreement can be gotten," says Sprayregen. "The community spent a long time working on its own plan."

BIG CHANGES IN AN INTIMATE NEIGHBORHOOD

What else is in the works for Harlem

The Columbia expansion and the CB9M Community Plan aren't the only changes underway or under consideration in the area in and around Manhattanville, Morningside Heights and Hamilton Heights. Here are some other projects in the works that could bring big changes to our neighborhoods:

Redevelopment of 125th Street

In late 2003, the City of New York and the Upper Manhattan Empowerment Zone launched a "River to River" study of 125th Street, looking for ways to improve the design of the busy thoroughfare and begin planning for larger development than is now possible. The city sought input from community organizations and residents, and last May it issued a "framework" that may guide future changes. The city and Empowerment Zone are currently accepting public input on this framework. If it's approved, new apartment and office build-

ings could rise above the retail stores on 125th Street.

Previously, the Department of City Planning had produced a West Harlem Master Plan, which among other things recommended a new commuter rail station at 125th Street and the Hudson River. Metro North has since announced it is considering adding service to Manhattanville.

Restaurant Row

It all started with Dinosaur Bar-B-Que. Helped by easy access to the Henry Hudson Parkway and proximity to the Fairway supermarket, Dinosaur, whose original restaurant is upstate in Rochester, New York, brings hordes of meat-lovers into a large wood-beamed space on 12th Avenue at 131st Street, below the Riverside Drive viaduct.

Dinosaur was a fitting new arrival when it opened in 2004. Not long ago, 12th Avenue was home to a large number of

meat-packing businesses. Today, only a few remain.

Other restaurants are following Dinosaur's trail, leading The New York Times to declare 12th Avenue an emerging "restaurant row" before these places have even opened. A developer is renting out an old warehouse on 12th Avenue and 135th Street to three new restaurants. One of them, Alma Thai Latin Cuisine, will operate on two levels and include a nightclub. A second will be a brick-oven pizza restaurant and bar. Yet another restaurant, the Hudson River Café, is slated to open at the corner of 133rd Street, and plans to serve organic food and New York State wines.

At the same time, Dinosaur and one other restaurant will have to relocate under Columbia's expan-

sion plans: La Floridita is in the development zone, at 129th Street and Broadway. The university has promised both new spaces if its plans are approved.

One way or another, the proliferation of dining spots is likely here to stay. Columbia wants to encourage more eateries along 125th Street and on Broadway, while the community has recommended they be linked with local food manufacturers.



Dinosaur Bar-B-Que is a magnet for diners on 12th Avenue.

Alexia S. Innis

PLAN PARTICIPANTS

The following organizations have been involved in the creation and implementation of the Community Plan for Manhattanville, Morningside Heights and Hamilton Heights:

COMMUNITY BOARD 9 MANHATTAN

565 West 125th Street (between Broadway and Old Broadway)
212-864-6200

Website: cb9m.blogspot.com

Email: nyc-cb9m@juno.com

CB9M, which serves Hamilton Heights, Manhattanville and Morningside Heights, is one of 59 community boards throughout New York City. Community boards give residents and other local stakeholders a voice in government. Volunteers review city budget matters and new development plans, devise proposals for local improvements, and advise borough presidents and other city officials. Members of CB9M are appointed by the Manhattan borough president.

All meetings except where noted begin at 6:30 p.m.

Jordi Reyes-Montblanc	Chairman; co-chair Manhattanville Rezoning Task Force (Meets last Monday of every month)
Carolyn Thompson	First Vice Chair; co-chair Uniform Services & Transportation (Meets first Thursday)
Patricia Jones	Second Vice Chair; chair 197-a Plan and co-chair Manhattanville Rezoning task Force
Theodore Kovaleff	Secretary; co-chair Uniform Services & Transportation
Ramona Jannett	Assistant Secretary
Barbara Marshall	Treasurer
Yvonne Stennett	Assistant Treasurer; co-chair Housing, Land Use & Zoning (Meets third Tuesday)
Ernestine Welch	Chair, Senior Issues (Meets first Tuesday, 10 a.m.)
Carmen Perez, Christina B. Lee	Co-chairs, Health, Human Services & Environment (Meets second Tuesday)
Michael J. Palma, Savonna Bailey McClain	Co-chairs Arts & Culture (Meets second Tuesday)
Carolyn Kent, John Reddick	Co-chairs Parks, Preservation & Landmarks (Meets second Monday)
Maritta Dunn	Chair Piers, Waterfront & Economic Development (Meets first Tuesday)
Walter South	Co-chair Housing, Land Use & Zoning and vice chair 197-a Plan
EX OFFICIO	
Carlotta Damanda	Parliamentarian
Hon. Robert Jackson	New York City Council
Hon. Inez Dickens	New York City Council

WEST HARLEM LOCAL DEVELOPMENT CORPORATION

3261 Broadway
P.O. Box 11
New York, New York 10027

West Harlem LDC was created in 2006 to promote economic and other development in Community Board 9 that benefits established residents and businesses, and to carry out the parts of the CB9M Community Plan that go beyond the community board's authority.

MEMBERS AND CONSTITUENCIES REPRESENTED:

Patricia Jones, Theodore Kovaleff	Community Board 9
Cecil Corbin-Mark	Community-based organizations
Lisa Polk	Morningside Gardensco-op shareholders
Maritta Dunn	Manhattanville Houses residents
Debbie Brown	Manhattanville Area Consortium of Businesses
Tom DeMott	Tenant associations
Christa Giesecke	Homeowners
Julio Batista	Tenant-sponsored co-ops
Nick Sprayregen	Manhattanville commercial property owners
Rev. Michael Grattan	Faith-based organizations
Sarah Martin	General Grant Houses residents
Luisa Henriquez	Shareholder in Manhattanville tenant-sponsored co-op

DELEGATES OF ELECTED OFFICIALS:

Jim Capel	Chief of Staff, Congressman Charles Rangel
Ernestine Temple Bell	State Assemblyman Herman Farrell Jr.
Jeanine Johnson	General Counsel, State Assemblyman Keith Wright
Robin Chappelle	Chief of Staff, State Assemblyman Danny O'Donnell
Susan Russell	Chief of Staff, Council Member Robert Jackson

The board also has three seats currently open, for a person active in a local arts or cultural organization; a commercial property tenant in Manhattanville; and a constituency to be determined.

HARLEM COMMUNITY DEVELOPMENT CORPORATION

163 West 125th Street (Adam Clayton Powell, Jr., State Office Building)
212-961-4100

Website: www.harlemcdc.com

Email: harlemcdc@empire.state.ny.us

Harlem CDC, part of Empire State Development Corporation, helps local organizations carry out urban planning and economic development projects. It also assists to local businesses, affordable housing developers and other entrepreneurs working to improve Harlem and provides funds and guidance for improving the energy efficiency of older buildings. Harlem CDC advised Community Board 9 on its Community Plan.

PRATT CENTER FOR COMMUNITY DEVELOPMENT

379 DeKalb Avenue, Brooklyn
718-636-3486

Website: www.prattcenter.net

Email: prattcenter@prattcenter.net

The Pratt Center works for a more just, equitable, and sustainable city for all New Yorkers, by empowering communities to plan for and realize their futures. It advises New York City community organizations on urban planning, design and development of affordable housing and other essential community resources. The Pratt Center advised CB9M on the Community Plan and is assisting West Harlem LDC with negotiations for community benefits. The Pratt Center also produced this newspaper.

West Harlem Herald

FALL 2006

MANHATTANVILLE • HAMILTON HEIGHTS • MORNINGSIDE HEIGHTS

ESPECIAL MANHATTANVILLE

MANHATTANVILLE
Y LA JUNTA 9:
¿QUIÉNES SOMOS?

Población: 112,057
Ingresos medios: \$32,918
Tasa de desempleo: 18 por ciento

Perfil de nuestro Vecindario

MANHATTANVILLE, HAMILTON Heights y Morningside Heights poseen una cosa en común con el resto de la ciudad de Nueva York: los espacios disponibles para vivir son escasos, y se están encareciendo cada año, especialmente para aquellos con ingresos modestos.

La falta de vivienda es una crisis en toda la ciudad. Pero las necesidades son incluso más agudas en la Junta Comunitaria 9 que en otras áreas. Los precios de la vivienda han aumentado aquí más del 100% en los últimos tres años. En Hamilton Heights, casi la mitad de los inquilinos gasta más del 30% de sus ingresos en alquiler, y en Harlem Oeste, una de cada cuatro familias gasta más de la mitad de sus ingresos en alquiler.

Incluso aunque la vivienda se encarezca, las condiciones en nuestros vecindarios están deteriorándose, con más residentes que denuncian violaciones del código de la vivienda cada año – problemas como falta de cerraduras, roedores, y goteras. La comunidad, de hecho, ha perdido apartamentos en estos años, ya que casas adosadas que

Continuó página 19

DENTRO DE ESTE NUMERO:

Plan originado por West Harlem	p. 12
Esfuerzo de Expansión de Columbia	p. 14
Buscando Puntos Comunes	p. 15
¿Que Son Beneficios Comunitarios?	p. 16
Como Tu Puedes Cambiar el Futuro	p. 17



Centro Pratt para el Desarrollo de la Comunidad

El Viaducto de la 12th Ave. es un monumento histórico. Las nuevas torres propuestas limitarían su visibilidad.

Mientras Columbia Planea el Desarrollo, los Residentes se Aseguran la Participación

UNA ORGANIZACIÓN no lucrativa propone la construcción de vivienda asequible en el lugar de la escuela abandonada en el oeste de la Calle 145.

Los artistas locales y sus seguidores se unen para promocionar las artes en West Harlem.

Parece que los inquilinos van a enfrentarse a un propietario que ha desahuciado a cientos de inquilinos en el alto Manhattan, algunos de ellos de forma ilegal.

Todos estos acontecimientos ocurrieron esta primavera en la Junta Comunitaria 9 Manhattan (CB9M), una organización cívica patrocinada por el gobierno que se encuentra situada en la calle 125.

Existe un grupo en nuestra comunidad que ayuda a decidir la altura de los edificios, la localización de los empleos, y la clase de parques en la que nuestros hijos tienen que jugar. La Junta Comunitaria 9 es una organización compuesta de personas como usted: residentes de Hamilton Heights, Manhattanville y Mor-

ningside Heights. Siendo uno de los 59 juntas comunitarias en la ciudad de Nueva York, este es un grupo de ciudadanos que trabajan junto al gobierno para asegurarse de que todos los vecindarios obtengan las instalaciones que necesitan y la calidad de vida que merecen.

Ahora, a la CB9M se le está uniendo una nueva organización, llamada la Corporación para el Desarrollo Local del oeste de Harlem, que tendrá un papel central en el proceso de darle forma al futuro de Manhattan. El primer trabajo de LDC en el oeste de Harlem será asegurarse de que los grandes cambios que están ocurriendo en nuestro vecindario beneficien a todas las personas que viven aquí.

La Universidad de Columbia, cuyo recinto principal se encuentra en la calle 116 y Broadway, ha propuesto volver a dividir en zonas 35 acres en Manhattanville y volver a desarrollar 17 de estas. Quiere convertir el área que se encuentra entre las calles 125 y 133, la mayoría en el oeste de Broadway, en el lugar de nuevos

laboratorios, clases, residencias y otras instalaciones.

Para empezar, Columbia necesitará que el gobierno de la ciudad de Nueva York apruebe grandes cambios en las clases de edificios que pueden desarrollarse en Manhattanville y para qué pueden usarse. Podría necesitar forzar a algunos propietarios en el área que vendieran sus edificios a la universidad y requerirá que la ciudad venda el terreno debajo de las calles del vecindario. Para hacer todo esto, necesitará que la Comisión Planificadora de la Ciudad y el Consejo de la Ciudad apoyen dichos cambios. Nuestra Junta Comunitaria, así como el presidente del distrito de Manhattan, también harán sus propias recomendaciones.

Los vecindarios pueden beneficiarse del cambio con el tiempo, y Manhattanville no va a ser una excepción. Sus negocios que incluyen almacenes, una galería de muñecas, y restaurantes, que ofrecen servicios y empleos al vecindario. Sin embargo, el vecindario aún

Continuó página 19

EL NACIMIENTO DE UN PLAN COMUNITARIO

Cómo sus Vecinos Soñaron con un Futuro Mejor para West Harlem



Alexia S. Innis

Bajo nuestro plan comunitario, la calle 125th oeste de Broadway podría convertirse en un boulevard ajardinado.

AL VIVIR en una ciudad tan grande y complicada como Nueva York, la mayoría de nosotros asume que no se puede hacer mucho para decidir cómo serán nuestros vecindarios y qué aspecto tendrán. Pero si volvemos a 1989, el gobierno de la ciudad les dio a los grupos comunitarios una manera de planear sus propios futuros. A través de un proceso llamado "197-a" – denominado así debido al número del capítulo en el que se encuentra dentro de los Estatutos de la ciudad – los vecindarios pueden crear sus propios planes comunitarios. Pueden aconsejar dónde quieren viviendas, qué clase de comercios les gustaría ver, o dónde pondrían parques y escuelas. Trabajando juntos, los residentes locales y los pequeños negocios crean un proyecto sobre el futuro desarrollo en sus barrios.

Durante los años 90, la Junta Comunitaria 9, que cubre Manhattanville, Hamilton Heights y Morningside Heights, decidió aprovecharse del 197-a y creó su propio plan comunitario. Los residentes de la comunidad empezaron a reunirse, y a preguntarse unos a otros: ¿Qué necesitamos? Si pudiésemos construir el futuro de nuestro vecindario, ¿cómo sería?

En un primer intento la junta no tuvo éxito en conseguir la aprobación de la ciudad para su plan. Muchas recomendaciones se centraban en las necesidades sociales del área. El Departamento de Planificación de la ciudad requiere planes que se centren en el "uso del terreno" – para crear una estructura general sobre los tipos de edificios y servicios que pueden construirse en cada bloque. En 2002, un grupo de trabajo de la junta dirigido por los voluntarios Pat Jones y Walter South lo intentaron de nuevo, esta vez con la ayuda de planificadores urbanos del Centro Pratt para el Desarrollo de la Comunidad y de la Corporación para el Desarrollo de la

Comunidad de Harlem. "Celebramos unas series de reuniones por toda la comunidad", recuerda South, "en Grant Houses, en Morningside Gardens". Otras reuniones tuvieron lugar en Hamilton Heights y Manhattanville, y los comentarios de los residentes generaron nuevas y mejores ideas.

El proceso no siempre fue fácil. Lógicamente diferentes personas tenían diferentes ideas sobre lo que el vecindario debería ser. Por ejemplo, señala South, algunos residentes querían fomentar la vivienda de ingresos medios y nuevos almacenes en la propiedad de los proyectos de vivienda. Los residentes de la vivienda pública se opusieron con firmeza. Pero los participantes siguieron hasta que encontraron un consenso. "Es un plan comunitario, diferente a un plan que la ciudad desarrollaría con personal de la ciudad," dice South.

Algunas de las necesidades eran obvias desde un principio. El área necesitaba más vivienda, tan asequible como fuera posible. También necesitaba buenos trabajos, con salarios decentes, dirigidos a las habilidades de los residentes existentes. Estos también identificaron la necesidad de un centro de enseñanza secundaria, un parque en los embarcaderos del río Hudson al norte de la calle 125, y protección de más edificios históricos en la parte norte del distrito.

Otros asuntos se hicieron aparentes cuando el proceso continuó. Justo cuando la Junta Comunitaria 9 estaba trabajando todos a una a favor de su visión global del distrito, la Universidad de Columbia anunció su plan de adquirir una sección de 17 acres de Manhattanville, el área entre el río Hudson justo al norte de la calle 125, y construir

nuevos laboratorios, clases, espacios para reuniones y otras instalaciones.

La noticia no fue una sorpresa. Los propietarios y comerciantes locales informaron que los representantes de la universidad habían estado llamándoles, ofreciendo comprar sus edificios. Muchos aceptaron las ofertas.

Cuando Columbia presentó su plan inicial a la ciudad, estuvo claro inmediatamente su plan era diferente del de la comunidad. Mientras que la comunidad quería ver un nuevo desarrollo junto a los edificios y negocios existentes, Columbia anunciaba que derribaría todo, excepto tres edificios que ya poseía. Como su recinto de Morningside Heights en la calle 116, el desarrollo de Manhattanville sería independiente y en su mayoría aislado de las calles de la ciudad que lo rodean.

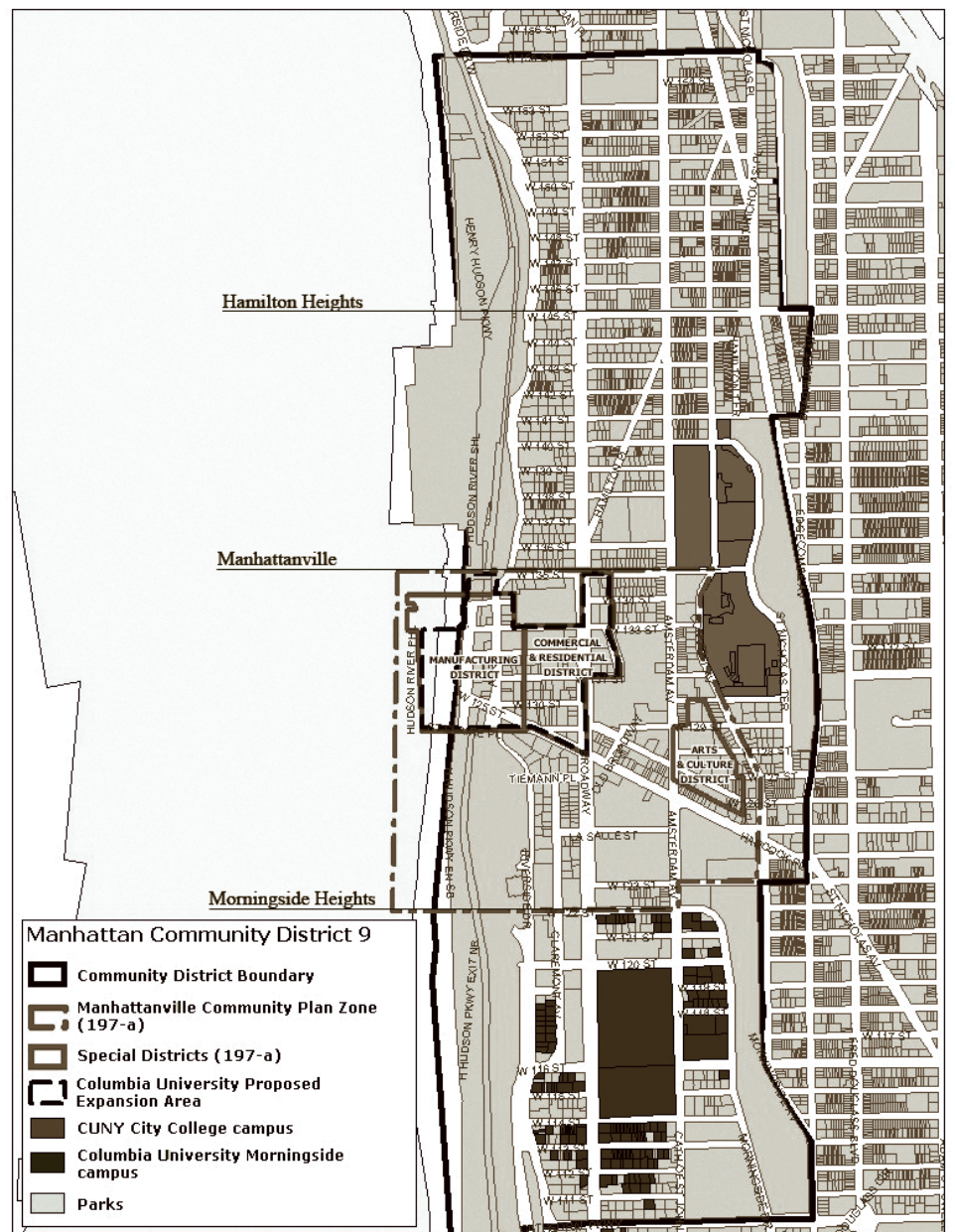
Los residentes que trabajaban en el plan de la comunidad ajustaron su enfoque. Mientras que mucho no querían que Columbia se extendiera, esa no era una opción puesto que la universidad había adquirido ya gran número de parcelas en el distrito. Así que el grupo decidió forta-

lecer sus alternativas, e imaginar maneras para lograr los objetivos de la comunidad a la vez que acomodaban los esfuerzos de la universidad por desarrollar la propiedad que poseía. Pat Jones, que co-preside el Grupo de Trabajo de recalificación de Manhattanville y que pertenece a la Junta Comunitaria 9, nos dice: "Trabajamos para conseguir un equilibrio que permitiera a Columbia hacer algunas de las cosas que quería pero, a la vez, satisficiera las necesidades de la comunidad".

Para mostrar dichas necesidades, la junta analizó los datos sobre el empleo local, para que pudieran mostrar cuántos buenos empleos se perderían si Columbia expulsara a los negocios del área. Investigaron el crecimiento de la industria alimenticia local – restaurantes, tiendas, manufactura ligera y almacenes – y empezaron a pensar en formas que le ayudaran a expandirse. Y tomaron nota del terreno vacante e inutilizado en el área, para pensar ideas sobre cómo podría utilizarse mejor.

Una vez al mes, un equipo que trabajaba en el plan de la comunidad se reunía con el grupo de trabajo de la junta para discu-

Centro Pratt para el Desarrollo de la Comunidad



tir su progreso. Cualquiera del público podía asistir, y varias veces lo hicieron gran número de residentes del área, inclusive los líderes de los inquilinos y los propietarios de los pequeños negocios. Sus comentarios y consejos se incluyeron en el plan final.

Un importante resultado de estas reuniones fue una posición firme de la comunidad contra el uso de la expropiación planeado por Columbia para asegurarse las zonas de construcción. Columbia le había pedido al estado de Nueva York que se hiciera con la propiedad de los residentes en Manhattanville que habían rechazado venderla a la universidad. El asunto se hizo público

Tuvimos reuniones en toda la comunidad — en Grant Houses, en Morningside Gardens.

delante de la junta al completo, que aprobó una resolución oponiéndose al uso del poder gubernamental para apropiarse de la propiedad privada para cualquier desarrollo privado dentro del distrito de la comunidad.

Punto por punto, la Junta Comunitaria tomó decisiones sobre lo que incluir en el plan. Cada propuesta se votaba delante del comité de la Junta Comunitaria que se ocupara del asunto, así por ejemplo la propuesta de convertir el área del puerto en una zona de tiendas, galerías y talleres de productos locales se aprobó en el Comité de Desarrollo Económico.

“Me demostró que todos tenemos nuestras propias prioridades, pero al final del día todos somos capaces de recapacitar, entender y pensar en un plan que sirva para todos,” nos explica la miembro de la junta Jones. Jones, directora jubilada de un banco que vive en Hamilton Heights, decidió que quería tomar parte en el proceso de remodelación del futuro de su comunidad y descubrió que la junta era una forma efectiva de hacerlo.



Anthu Hoang de Acción Ambiental de West Harlem testimonia en una vista pública.

“Antes de que estuviera en el CB9, cogía el periódico y decía, “¡Hey, lo que está sucediendo aquí es realmente interesante! Soy la clase de persona que piensa que uno tiene que estar ahí para entenderlo mejor.”

¿Qué es lo que hay en nuestro Plan Comunitario?

RECALIFICACIÓN INCLUSIVA para producir vivienda asequible. Más y más ciudades animan o requieren a los promotores que incluyan vivienda asequible en sus nuevos proyectos. La Junta Comunitaria 9 quiere crear áreas “recalificación inclusiva” donde se exija a los promotores reservar un porcentaje de los nuevos apartamentos para aquellos que no puedan pagar vivienda a precio de mercado. El plan comunitario estudiaría requerir a los promotores de espacio no residencial que contribuyan a un fondo de vivienda asequible, así como el establecimiento de un fondo de inversión de terreno comunitario que podría adquirir terrenos destinados a la construcción de vivienda asequible. El plan también mantendría la vivienda asequible existente, a través de protección frente al acoso del inquilino y el reforzamiento de las protecciones de alquiler existentes.

NEGOCIACIÓN DE un acuerdo de beneficios comunitarios. Un acuerdo de beneficios comunitarios, o CBA, es normalmente un trato forjado entre un promotor y grupos que representan a la comunidad local en la que el promotor está construyendo. Un CBA asegura a los residentes locales de su participación en las ventajas del proyecto en desarrollo. Por ejemplo, puede requerir que un porcentaje de nuevos empleos y nueva vivienda asequible vaya a las personas que viven en la zona. Algunos CBAs también planean formación profesional para las personas que viven en el barrio. A través de esas medidas, los acuerdos pueden ayudar a estabilizar las comunidades, asegurando que los antiguos residentes en un barrio que está cambiando tengan la oportunidad de permanecer y retener el poder en las instituciones locales.

Típicamente grupos comunitarios buscan CBAs en aquellos casos en los que el gobierno de la ciudad permite que un promotor construya un proyecto mucho mayor – y por lo tanto esté creando un impacto mas serio en el vecindario – que el que se le habría permitido en el pasado. El CBA es una forma de asegurar que los residentes obtengan una mejora con la presencia del proyecto en su comunidad, mientras que limita los inconvenientes que pudiese conllevar.

Los grupos comunitarios normalmente firman acuerdos de beneficio con un promotor particular. Los residentes de Manhattanville y de los barrios de los alrededores están estudiando un concepto alternativo: un acuerdo que se aplicaría a cualquier promotor que construya en el área, promocionando los objetivos del Plan de la Comunidad.

Para una visión más detallada de Acuerdos de Beneficios Comunitarios, véase página 16.

ESTUDIO DE desarrollo en terrenos libres y áreas de poca construcción. CB9M contó unos 65 lugares en Morningside Heights, Manhattanville y Hamilton Heights que bajo las leyes actuales podrían desarrollarse más, ofreciendo espacio para recursos que la comunidad necesita, como instalaciones para el entretenimiento y las artes.

EXPANSIÓN DE espacios abiertos y verdes. El Plan Comunitario recomienda numerosas medidas para ampliar la cantidad de parques, zona verde y oportunidades de entretenimiento en Manhattanville. Entre otras cosas, los residentes de CB9M les gustaría ver muelles accesibles al público en el río Hudson; nuevos árboles plantados a lo largo de las calles y en los pequeños parques; un mercado de productos del campo; espacio abierto y campos de juego para el deporte y el entretenimiento; y un estudio para examinar el ajardinamiento los principales bulevares (incluyendo la calle 125 y la 12ª avenida). También convertiría el espacio entre la 12ª Ave. y Riverside Drive junto a Riverbank State Park en un espacio abierto accesible al público.

NUEVOS MONUMENTOS y distritos históricos. La parte alta de Manhattan tiene muchas menos monumentos oficiales que el resto de los distritos, aunque Hamilton Heights, Manhattanville y Morningside Heights estén llenos de arquitectura significativa desde un punto de vista histórico.

ESFUERZOS QUE conviertan a Manhattanville y Morningside Heights en mejores lugares para los peatones. Entre otras medidas, el Plan Comunitario buscaría limitar el acceso del tráfico de la autopista Henry Hudson en las calles locales; facilitar el tráfico peatonal en los vecindarios ampliando aceras en las intersecciones, aumentando los tiempos para cruzar, instalando rampas de frenado en todas las intersecciones; y creando nuevos pasos para las bicicletas. El plan cerraría la calle Marginal (la calle entre Fairway y el río Hudson) al tráfico.

UN VECINDARIO verde. El plan propone convertir todo el Distrito de la comunidad 9 en una “distrito libre de desecho” en el que los residentes y los comerciantes reciclarían mucho más de lo que hacen ahora. El plan también establece normas de “construcción verde” para construcción ecológica y de operación de baja energía en los principales desarrollos inmobiliarios. El CB9M también están intentando minimizar los riesgos medioambientales en el área.

OPOSICIÓN A la expropiación forzosa. La junta recomienda oponerse al uso del poder estatal para apropiarse de propiedad privada para desarrollo privado.

En Manhattanville, el Plan Comunitario prevé:

UN DISTRITO para la manufactura y venta al por menor de productos especializados. Manhattanville sería la sede de galerías y talleres para las compañías que fabriquen productos tales como mobiliario, comida y artículos de uso doméstico, localizadas a lo largo de la 12ª Ave. y las calles laterales al oeste de Broadway. La zona también incluiría instalaciones comunitarias, tales como centros de mayores y guarderías. Los edificios variarían en altura; los edificios adyacentes al viaducto de Riverside Drive no tendrían más de dos plantas de altura.

VIVIENDA Y venta al por menor a lo largo de Broadway. Broadway se convertiría en una franja “24-7” con tiendas y vivienda asequible necesaria para los residentes del vecindario.

AVENIDA ÁMSTERDAM: un refugio para las artes, la cultura y el entretenimiento. El extremo este del distrito sería la sede de empresas creativas, como estudios editores de video y fabricación de artes y artesanía. Como en la 12ª Avenida o el distrito de Broadway, las tiendas usarían cristal claro para conectar visualmente la actividad del interior del edificio con la vida de la calle, dando vida al barrio y haciéndolo más seguro.

LÍMITES A la altura: Cerca del río, los edificios se mantendrían bajos, construyéndose más altos hacia Broadway. Los límites protegerían las vistas del viaducto de la 12ª Ave.

Nuestros Vecinos y Cómo se Imaginaron el Futuro:

PAT JONES

Vive en una brownstone en Hamilton Heights
Profesión: CPA; antigua directora de administración, banco de inversión

Es voluntaria como: co-presidenta del Grupo de Trabajo de Recalificación, CB9M; Directora del Comité del Plan 197-a, CBM9; presidente de la Corporación para el Desarrollo Local de West Harlem

Visión sobre el Plan de la Comunidad:

“El proceso 197-a me ha demostrado que uno puede unir a diferentes miembros de la comunidad para que piensen sobre lo que es importante para ellos y cómo les gustaría ver que sus comunidades evolucionen, y llegar a algún consenso.”



MARITTA DUNN

Vive Manhattanville Houses

Profesión: Planificadora de acontecimientos (Jubilada)

Es voluntaria como: preside el Comité de Desarrollo Económico, CB9M; antigua presidenta

del CB9M; miembro del LDC de West Harlem

Visión sobre el Plan de la Comunidad: “Lo que significa es que cuando alguien en el futuro dice: “Esto es lo que queremos hacer”, y la comunidad dice, “Espere un momento—tenemos un plan 197-a que dice que debería hacer esto, no haga aquello,” hay algo en registro en el Ayuntamiento que justifica las actitudes sobre un tema particular.”



JORDI REYES-MONTBLANC

Vive en HDFC (una cooperativa creada por los inquilinos) en Hamilton Heights

Profesión: Consultor de comercio internacional

Es voluntaria como: preside la Junta Comunitaria 9; miembro del comité de dirección del 197-a

Visión sobre el Plan de la Comunidad: “Lo que el plan hace es ofrecer una reflexión sobre el pensamiento de la comunidad. De lo que estoy muy orgulloso es que lo hicimos de tal manera que la comunidad tuvo una amplia participación, se vio implicada en el plan convirtiéndolo en su plan.”



TOM DEMOTT

Vive: Alquiler en Morningside Heights

Profesión: Funcionario de Correos jubilado

Es voluntario como: miembro del comité de Dirección, miembro de la Coalición para Preservar

la Comunidad, LDC de West Harlem

Visión sobre el Plan de la comunidad:

“Nosotros nos anunciamos, y conseguimos que participaran toda clase de personas: las asociaciones de inquilinos locales, residentes de la vivienda pública, pequeños comerciantes. Repartimos folletos en las calles sobre las reuniones y los colgamos. También hablamos sobre los planes de la Universidad de Columbia y sus repercusiones... Tenían una razón realista para participar, con la posibilidad de que su colaboración acabase en algo significativo.”

EL PLAN DE COLUMBIA

Lo que la Universidad más Antigua de Nueva York quiere construir, y por qué

LA UNIVERSIDAD de Columbia ha recorrido un largo camino desde que fue fundada en 1754. Desde entonces, el instituto de enseñanza superior se situó en el bajo Manhattan, no muy lejos del Ayuntamiento, y se denominó King's College. No fue hasta 1913 que la universidad se mudó a su localización actual, la calle 116 y Broadway.

para ser construidos durante los próximos 30 años, incluyendo un laboratorio y nuevas clases, un nuevo centro de entretenimiento, espacio para las reuniones y un centro hotel / conferencia. La universidad espera tener hasta 9,500 trabajadores en ese espacio, incluyendo 6,900 nuevos empleos. (Proyecta otros 2,300 empleos de venta y restauración en negocios que funcionen dentro de los edificios de la universidad). El desarrollo

incluiría nueva vivienda también, para los estudiantes de Columbia, los empleados y la facultad.

El desarrollo de Columbia también incluiría hasta 2,900 plazas de aparcamiento, de 50,000 a 70,000 pies cuadrados de espacio abierto accesible al público, un centro de natación y salto de trampolín.

Columbia ha sugerido que su redesarrollo será en sí mismo una ventaja para el área, afirmando en su plan "su creencia de que este

esfuerzo traerá beneficios cívicos, culturales y económicos a los vecindarios adyacentes". Se incluyen comercios, la ampliación del programa educacional "Doble Descubrimiento" que lleva cuatro décadas destinado a los adolescentes del alto Manhattan, y espacios para el arte y el teatro. "Esperamos que la agenda artística se entremezclará

es una posibilidad. Este es un cambio de las primeras aseveraciones de que Columbia sólo crearía residencias para su propia gente. "Estamos buscando ser parte de la solución a la vivienda", nos dice. "Hemos estado sopeando opciones, estudiando su coste".

Los conceptos de la universidad para el área fueron influidos, según Griffith, por planes y estudios sobre la ribera de Manhattanville durante los años 90, que incluían mejora del acceso y vistas al Hudson y llevar más empleos al área.

Pero estas adiciones al área requerirían alguna destrucción primero. De acuerdo con los cálculos de Columbia, confirmados por activistas de la vivienda, el área a desarrollarse es sede de 165 unidades de vivienda, con una estimación de 417 ocupantes. La mayoría de los edificios en el área, 53 en total, son industriales.

Como la solicitud de Columbia a la ciudad explica, "Con el tiempo, el Desarrollo Académico de Uso Mezclado desplazaría a todos los negocios existentes en el

Área Académica." Hace varios años, Columbia comenzó a contactar con propietarios ofreciéndoles la compra de sus edificios – y señalando que no serían capaces de permanecer aunque quisieran. "Tenemos una carta con el sello de Columbia, diciendo que no me era posible quedarme en el edificio," explica Anne Whitman, presidenta de Hudson American, una compañía de mudanza y almacenaje en Broadway.

Whitman y otros propietarios se negaron a abandonar sus edificios [véase "Negocio Inusual", página 17]. Pero muchos negocios accedieron a vender. Columbia ahora posee o alquila la mayoría de la propiedad en el área que planea redesarrollar.

La universidad pretende demoler edificios existentes, con la excepción de Prentiss Hall en el oeste de la calle 125, el Edificio Studebaker en el oeste de la calle 131, el Edificio Nash en Broadway, que ya posee o tiene arrendado. (También conservará un diner ahora cerrado en la 12ª Ave con calle 131.) Aquellos edificios serán renovados; el estado de Nueva York recientemente otorgó \$ 52 millones en bonos para construcción en Studebaker, un antiguo concesionario de autos. La universidad obtuvo un total de \$ 500 millones en bonos para renovación y desarrollo en Morningside Heights y Manhattanville.

Columbia ha explicado que pretende recurrir a la expropiación, si es necesario, para asegurarse el control de los edificios que no posee, así como para adquirir la propiedad poseída por la ciudad en debajo de las calles en la zona.

"La expropiación forzosa" es el poder legal del gobierno estatal para apropiarse de terreno para propósito público, aunque los propietarios no quieren vender. El gobierno puede adquirir la propiedad para beneficiar a un promotor privado, como la Universidad de Columbia, si el nuevo desarrollo pretende mejorar la economía local [véase "¿Qué es expropiación forzosa?".]

Una gran parte del nuevo espacio de la universidad – aproximadamente un tercio – sería subterránea. Se ha planeado que los

nuevos edificios vayan desde una altura de 14 pisos hasta 26 pisos – considerablemente más alto que la mayoría de los edificios existentes. Juzgando las proyecciones de Columbia, los nuevos edificios también serán más anchos ocupando una parte mayor de los bloques impidiendo la entrada a una mayor cantidad de luz y obstaculizando las vistas.

El proyecto también prevé la relocalización de la cochera de autobuses, al oeste de Broadway entre las calles 132 y 133, a una nueva instalación subterránea. A lo largo de la calle 125, la 12ª Avenida y Broadway, Columbia ofrecería comercios, restaurantes y servicios comunitarios (que podrían limitarse a instalaciones propias de Columbia).

Mientras que Columbia ha revelado algunos detalles sobre sus planes en varios documentos presentados a la ciudad y en presentaciones públicas, muchas preguntas relacionadas con las preocupaciones de la comunidad permanecen. Por ejemplo, ¿cómo asegurará exactamente la universidad que los residentes de la comunidad puedan utilizar los espacios culturales y de actuación, no sólo como visitantes sino también como artistas? ¿Cuanta vivienda habrá disponible para residentes locales, y si la hay,

Continuó página 19

LOS DETALLES

En los planes registrados en el Departamento de Planificación de la Ciudad de Nueva York y en las discusiones con la Junta Comunitaria 9, la Universidad de Columbia propone lo siguiente:

RECALIFICAR 35 acres, permitiendo que el terreno sea utilizado para edificios más grandes y con propósitos diferentes a los que tienen en la actualidad.

DESARROLLAR 6,8 millones millones de pies cuadrados de espacio relacionado con la universidad en 17 de estos acres. Un millón de pies cuadrados se desarrollarían durante la "Fase 1" en la próxima década.

6500 TRABAJADORES, aproximadamente aproximadamente un tercio de empleos no requerirían títulos universitarios.

EMPLEOS DE construcción adicional durante el período de construcción, desde 2008 hasta 2022, estimados en 1,200 posiciones anualmente.

LAS CLASES y los laboratorios para las ciencias, las artes y los negocios, inclusive el nuevo Centro para la Mente, el Cerebro y el Comportamiento. Los laboratorios de Biotecnología se limitarían a la investigación de Nivel 3, excluyendo experimentos que podrían amenazar la salud pública.

UN HOTEL, incluyendo espacio para conferencias y reuniones.

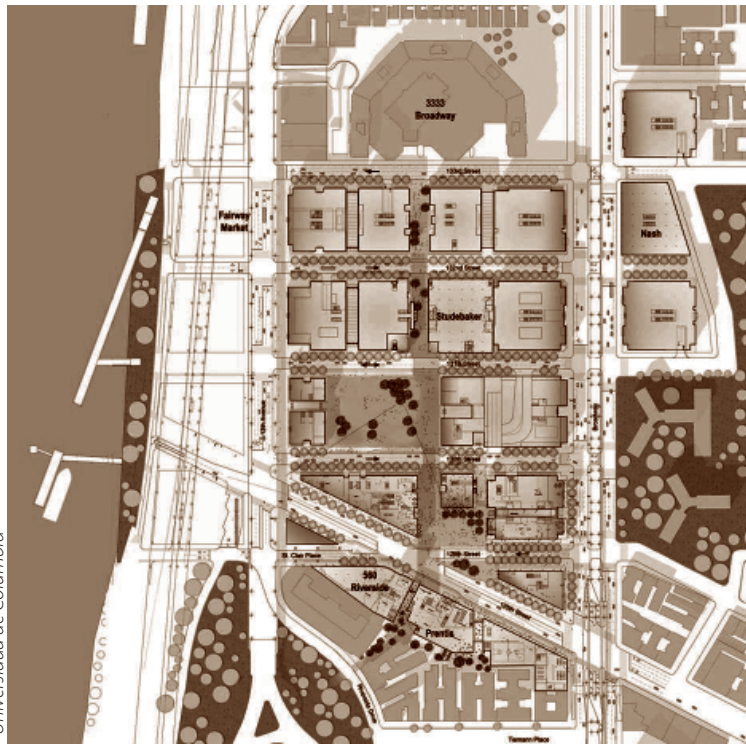
VIVIENDA PARA los estudiantes y personal universitario.

UN CENTRO de recreación que incluye instalaciones de natación y salto de trampolín.

DESDE 50,000 hasta 70,000 pies cuadrados de espacio abierto accesible al público, con acceso desde las calles locales.

UN NUEVO centro de enseñanza secundaria de matemáticas y ciencias, para los estudiantes de alto nivel del vecindario y de toda la ciudad.

RESTAURANTES, LIBRERÍAS y otros negocios de venta.

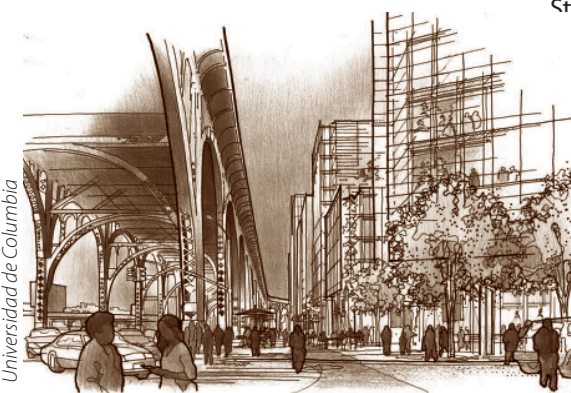


El campus de Manhattanville propuesto por la Universidad de Columbia.

Después de casi un siglo, Columbia está buscando más espacio. La universidad dice que desde 1994, se ha necesitado cerca de 1 millón de pies cuadrados nuevos cada cinco años, y se anticipa que esta demanda continuará durante los siguientes 25 o 30 años. Los funcionarios dicen que la universidad requiere espacio para la investigación médica y científica especialmente. Columbia ha indicado que podría alquilar algo de este espacio a compañías privadas de investigación.

Las necesidades de Columbia están motivadas parcialmente por preocupaciones de negocios. Está compitiendo ferozmente para conseguir fondos y prestigio con otras universidades Ivy League que han estado ampliándose de forma agresiva y recaudando grandes sumas de dinero para nuevos edificios. La misma Columbia recibió recientemente una donación de 200 millones de dólares para establecer un nuevo centro de investigación de la mente, el cerebro y el comportamiento, que la universidad espera construir en Manhattanville.

Los funcionarios de la universidad evaluaron sus opciones y decidieron ampliar 17 acres en el corazón de Manhattanville, principalmente entre Broadway y la 12ª Avenida, al norte de la calle 125 y al sur de la calle 133. Los planes registrados en el Departamento de Planificación de la ciudad de Nueva York mostraban 6,8 millones de pies cuadrados



Vista de la Ave. 12 y la calle 125.

con la comunidad en Harlem", nos comenta Maxine Griffith, vicepresidenta ejecutiva de los asuntos gubernamentales y comunitarios en Columbia. "Es una gran forma de unir universidad y comunidad".

Griffith, que trabajó como planificadora de la ciudad en Nueva York y que posteriormente dirigió la comisión planificadora de Filadelfia, añade que la vivienda para las personas no afiliadas con la universidad también

BUSCANDO UN PUNTOS COMUNES

¿QUÉ ES EL DOMINIO EMINENTE?

AHORA QUE la Junta Comunitaria 9 y la Universidad de Columbia han presentado sus visiones para el futuro de Manhattanville y han pedido a la ciudad de Nueva York que las pongan en práctica, las dos instituciones se enfrentan a un nuevo desafío. El Departamento de Planificación de la Ciudad ha pedido a Columbia y CB9M que se sienten e imaginen cómo transformarían sus dos planes en uno, les desafió a que modificasen sus planes para buscar puntos comunes. Esta es la primera vez que la ciudad de Nueva York revisará un plan comunitario y la solicitud de recalificación de un promotor simultáneamente. El Departamento de Planificación hará una recomendación a la Comisión Planificadora de la Ciudad sobre lo que hacer, y la comisión – nombrada por los presidentes de los boroughs, el alcalde y el defensor del pueblo.



Ambos, Columbia y la Comunidad, quieren ver nuevas tiendas y restaurantes en la calle 125, pero la comunidad quiere el espacio superior para negocios locales.

Edward Sowder

Generalmente, la comisión sigue las recomendaciones del departamento.

Mientras tanto, otros cinco planes de recalificación para Manhattanville, generados por negocios de mudanza y almacenaje locales, también se han presentado al Departamento de Planificación para su aprobación. Tres fueron propuestos por Tuck-it-Away, uno por Despatch y otro por Hudson American, y cada uno permitiría que las compañías ampliasen o alterasen sus edificios para nuevos propósitos, incluyendo vivienda, talleres de arte y organizaciones no lucrativas. (Para más detalles sobre estas propuestas véase “Negocios Inusuales”, página 17). La Junta Comunitaria 9 ha pedido al Departamento de Planificación que revise los planes de los negocios junto con los de la universidad y los de la comunidad. Sin embargo, el Departamento de Planificación todavía no ha indicado cómo va a proceder.

Entretanto, los representantes de los barrios circundantes y la universidad han estado reuniéndose a lo largo de este año para evaluar similitudes y diferencias entre sus dos planes. La comunidad y Columbia comienzan con algunas ideas en común así como algunas drásticas diferencias.

Donde los planes de la Comunidad y de Columbia son similares:

Dónde difieren los planes:

LOCALIZACIÓN: El plan de CB9M sobre el distrito de Manhattanville y la propuesta de Columbia cubren más o menos la misma área geográfica: norte de la calle 125, limitada al oeste por el río Hudson y al este por Old Broadway, hasta la calle 135.

DESARROLLO DE negocios de venta al por menor. Tanto Columbia como el CB9M quieren alentar a tiendas, restaurantes y otros negocios que abran a lo largo de la calle 125 y en Broadway. Sin embargo, el CB9M prevé comercios en la Ave. 12 y calles laterales, y esos comercios serían puntos de venta para pequeños fabricantes que produzcan bienes (tales como mobiliario y comida) en los mismos edificios. Columbia reservaría ese espacio para sus propias instalaciones.



DESARROLLO ECONÓMICO. El plan del CB9M intenta retener y crear nuevos empleos para los residentes locales. El plan de Columbia quitaría los empleos existentes y crearían nuevos empleos que requerían en su mayoría títulos de mayor grado que los empleos actuales.

ENFOQUE AL Desarrollo. El CB9M buscara invitar al desarrollo, para más de un constructor privado, de áreas inutilizadas y vacantes entre edificios existentes que seguirían ocupados. Columbia está proponiendo redesarrollar 17 de los 35 acres en su plan, que incluye la demolición de la mayoría de las estructuras en su lugar. (El resto de los 35 acres incluye la carretera Henry Hudson y la ribera). Más de 150 apartamentos han sido designados para su derribo, y los negocios serían desplazados.

USO DE la expropiación. Columbia pedirá al estado de Nueva York que expropie propiedad privada. El CB9M ha aprobado una resolución oponiéndose a este uso de la expropiación.

TAMAÑO DEL Desarrollo. El CB9M limita la altura y la escala del nuevo desarrollo para que concuerde con el vecindario existente, incluyendo la limitación del espacio de venta a no más de 10,000 pies cuadrados, para des-

alentar a grandes almacenes como Wal-Mart. Columbia permitiría que edificios mucho más altos que los que el plan de CB9M propone. El plan de Columbia permitiría edificios de 14 a 24 plantas.

VIVIENDA. LOS planes de Columbia no incluyen vivienda asequible, que es una parte central de la propuesta del CB9M. Toda su vivienda sería para la facultad, personal, estudiantes o visitantes.

ESPACIO ABIERTO. El espacio verde abierto de Columbia se localizaría dentro del grupo de nuevos edificios privados. El CB9M quiere ver que el espacio abierto público forme parte del paisaje callejero. La Junta Comunitaria también quiere crear un parque en el triángulo de la calle 125 y Broadway, conservando luz y vistas desde la estación de metro y la calle al río Hudson. Los planes de Columbia proponen un edificio de 12 plantas en este lugar.

LA CONSERVACIÓN histórica. Un número de edificios que Columbia pretende demoler, incluyendo 14 en Manhattanville, está identificados por la Junta Comunitaria como edificios de valor histórico y cultural.

SIN DUDA alguna el elemento más controvertido de la propuesta de redesarrollo de Columbia para Manhattanville es el intento por parte de la universidad para utilizar la “expropiación” y adquirir todo los bienes inmobiliarios del área que todavía no posee. Aunque varios propietarios se han negado a vender, la universidad podría recurrir a este proceso para adquirir las propiedades a pesar de su negativa.

La expropiación forzosa es el poder legal de un estado a apropiarse de propiedad privada para uso público, con alguna compensación para el antiguo propietario. Es una herramienta valiosa en la planificación urbana, haciendo posible la construcción de autopistas, parques, centrales eléctricas y otros proyectos de grande escala. Recientemente, la Corte Suprema de los EE.UU. confirmó que los estados también pueden usar la expropiación para el desarrollo económico – para crear nuevos empleos e ingresos, como Columbia propone hacer. La Corporación de Desarrollo del Empire State es la agencia del estado de Nueva York que perseguiría la expropiación en beneficio de la universidad. En 2004, Columbia escribió una carta a la corporación pidiendo su ayuda en la adquisición de los lugares de Manhattanville que Columbia todavía no poseía. La universidad también se comprometió a pagar \$ 300,000 para cubrir los costes de la corporación.

Los residentes y negociantes de la comunidad se sintieron indignados cuando descubrieron las intenciones de la universidad. “A la gente no les gustó la idea de la expropiación”, nos explica Tom DeMott, residente de Morningside Height y miembro de la Coalición para conservar la Comunidad. “No les gustó la idea de que la comunidad no tendría medios para conservar la vivienda asequible y para proteger los derechos de los inquilinos, y querían conservar los empleos que existían”.

Los propietarios de negocios han prometido paralizar los planes de Columbia en el juzgado si la universidad intenta continuar con expropiación. “La forma más rápida para una derrota a largo plazo es que las propiedades sean adquiridas por medio de la expropiación”, anunció Nick Sprayregen, presidente de las instalaciones de almacenaje de Tuck-it-Away, en la presentación por parte de Columbia a la Junta 9 en el mes de agosto.

La universidad dice que no considerará la continuar con sus planes a menos de obtener todos los lugares defendidos, muchos de los cuales bordean Broadway. La razón por la que Columbia eligió Manhattanville fue que estaba considerado infratutilizado y permitiría a los distintos departamentos de Columbia situarse en un espacio concentrado cerca del recinto principal, maximizando oportunidades para interacción y colaboración, dice Griffith. “Nos estamos moviendo más allá del recinto vallado de Morningside”, sin embargo, nos explica, refiriéndose al perímetro que rodea el recinto de la calle 116 de Columbia, afirmando que las calles a lo largo del

Continuó página 19

LA CALLE DE DOBLE SENTIDO DE MANHATTANVILLE

Que llevaría al alto Manhattan un Acuerdo de Beneficios Comunitarios

ESTE VERANO y otoño, se hará historia en West Harlem. Se espera que la Universidad de Columbia y los representantes que viven y trabajan en Morningside Heights, Manhattanville y Hamilton Heights negocien beneficios de la comunidad – recursos específicos que la universidad ofrecería a la comunidad para construir sus nuevas instalaciones en Manhattanville. Después de años de reuniones informales entre los representantes de la comunidad y de Columbia, varios grupos locales se reunieron este año para formar la Corporación para el Desarrollo Local de West Harlem.

Basados en el Plan de la Comunidad elaborado por los residentes y los propietarios de negocios, los beneficios podrían incluir la retención y creación de empleos para los residentes locales, vivienda asequible, o centros de personas mayores o guarderías. Los residentes también han dicho que quieren ver más áreas verdes, así como talleres y espacios para la muestra y venta de arte y pequeños fabricantes. El resultado final será un acuerdo entre Columbia y la comunidad, que la universidad será legalmente responsable de su cumplimiento. El miembro del LDC, Tom DeMott, dice, “Se necesita una solución que no sea una gran bomba que golpee a un barrio de bajos ingresos. Este es un proyecto de 7 billones de dólares.”

A lo largo del país, los acuerdos de beneficios comunitarios, o CBAs, han surgido como una parte esencial de grandes desarrollos inmobiliarios. En Boston, todas las grandes instituciones, tales como hospitales y universidades, deben alcanzar un acuerdo con sus comunidades antes de continuar con su expansión. En California, grupos comunitarios, medioambientales y sindicales han firmado acuerdos con el gobierno y las grandes empresas para ofrecer: oportunidades de empleo y de formación, protección medioambiental, centros de juventud y de artes, así como otros recursos. Algunos CBAs piden a los empresarios que paguen sueldos más elevados que los que les estarían obligados a pagar en otras circunstancias.

Los beneficios de la comunidad se negocian con el propietario de un proyecto de desarrollo, como Columbia. Pero la Corporación del Desarrollo Local de West Harlem se creó para hacer mucho más. Siguiendo las recomendaciones del Plan Comunitario de la Junta Comunitaria 9, el LDC buscará acuerdos de beneficios comunitarios con todos los patrocinadores de grandes proyectos en Harlem Oeste. Cualquiera que sea el acuerdo que el LDC alcance con Columbia, podría servir como modelo para futuras negociaciones.

Los CBAs han llegado a Nueva York solo recientemente; el primero fue firmado en 2005. Los planes de Nueva York han sido generalmente menos ambiciosos y menos precisos – y por lo tanto más difíciles de hacer cumplir – que los acuerdos que llegan de la Costa Oeste.

Los siguientes son algunos ejemplos recientes de Nueva York y California que muestran lo que un acuerdo de beneficios comunitarios podría ofrecer a Manhattanville.

CALIFORNIA

LAX

Cuando el principal aeropuerto de Los Ángeles planeó ampliarse, una coalición de grupos medioambientales, sindicales, religiosos y comunitarios se reunió con la autoridad de funcionamiento del aeropuerto para negociar beneficios para la comunidad. Los residentes de las comunidades cercanas al aeropuerto son en su mayoría afroamericanos y latinos, y han tenido que soportar el ruido, la contaminación y la falta de oportunidades de empleo. En un acuerdo de 2004, aseguraron fondos para insonorizar los hogares locales, lograron el compromiso que el aeropuerto disminuiría la contaminación por construcción y operaciones, y crearían un programa de formación profesional así como oportunidades locales de empleo. Los beneficios han sido valorados en medio billón de dólares.

Centro Staples

Este acuerdo de beneficios comunitarios surgió de un proyecto para centro deportivo en el centro de Los Ángeles. Subvencionado con \$ 150 millones de fondos públicos, el proyecto incluye la expansión de un centro de convenciones, un hotel, un teatro de 7,000 butacas y vivienda. Una coalición de organizaciones comunitarias y laborales negoció un conjunto de beneficios para la comunidad, incluyendo oportunidades para personas de bajos ingresos y aquellos desplazados por el proyecto así como requerir salarios justos para los trabajadores y fondos para nuevos parques públicos y vivienda asequible.

DreamWorks

El estudio de cine de Hollywood intentó construir nuevos edificios en un área poco desarrollada a lo largo de la costa del Pacífico, haciendo uso de millones de dólares en subvenciones públicas. Los grupos comunitarios vieron la oportunidad de formación para jóvenes del sur de Los Ángeles en trabajos en

cine y televisión. DreamWorks se retiró finalmente del proyecto Playa Vista, pero mantuvo su acuerdo de donar \$ 5 millones para la creación de una academia de formación para la industria filmográfica, que también es subvencionada por fondos del estado.

NUEVA YORK

Atlantic Yards

Los planes de las Compañías Forest City Ratner para construir 16 torres y una pista de baloncesto en lo alto y junto a las vías ferroviarias de Long Island, cerca del centro de Brooklyn, han captado gran atención por su tamaño, su arquitectura, el uso de la expropiación por parte del estado y una intensa oposición local. Pero Atlantic Yards también es el lugar con el CBA más ambicioso de Nueva York, que podría ofrecer una cantidad sustancial de vivienda asequible así como empleos y negocios para mujeres y personas de color.

El acuerdo de la vivienda amplía un nuevo programa de la ciudad en el que la mitad de los apartamentos de alquiler en un proyecto deben alquilarse por debajo del precio de mercado. En Atlantic Yards, que también está designado para incluir condominios, cerca de un tercio de toda la nueva vivienda sería asequible. Tal y como fue negociado por un grupo comunitario ACORN, que tiene miembros en todo Brooklyn central, el acuerdo de Atlantic



El primer acuerdo de beneficios comunitarios de New York surgió de un complejo deportivo y de viviendas planeado para Brooklyn.

Yards hace que algunos de esos apartamentos están disponibles para inquilinos que ganen demasiado para calificar para vivienda de bajo ingreso de la ciudad, pero demasiado poco para pagar programas de ingreso medio. Los

residentes locales que sean desplazados por la construcción se les garantizara un aparta-

“**Cuando el principal aeropuerto de Los Ángeles planeó ampliarse, una coalición de grupos medioambientales, sindicales, religiosos y comunitarios se unió para negociar beneficios comunitarios incluyendo empleos, preparación y reducción de**”

“**contaminación.**”

mento en el nuevo proyecto con alquileres comparables a los que habrían pagado en sus antiguos hogares.

El acuerdo también reserva el 35% de los empleos de construcción a minorías y un 10% a mujeres, y encamina a estos trabajadores para conseguir trabajos con el sindicato. También se harían esfuerzos para contratar obreros de construcción residentes en la comunidad.

El Estadio Yankee

Los Yankees de Nueva York planean gastarse \$ 800 millones para derribar el Estadio Yankee y reconstruir cerca, donde se encuentran dos parques públicos: Macombs Dam y Mullaly. La Junta Comunitaria 2 del Bronx votó en contra de la propuesta. Pero los oficiales electos estuvieron a favor de dicho proyecto. Con el apoyo de los miembros de la delegación del Consejo de la Ciudad Bronx, incluyendo a la representante María del Carmen Arroyo, el presidente del Borough Alberto Carrión, ayudó a que se aprobara, y sustituyó a los miembros del consejo local de la comunidad que habían votado en contra del plan.

Antes de que el proyecto del estadio se votara, Carrión junto a los miembros del Consejo de la ciudad, María Báez, Joel Rivera y Arroyo negociaron un acuerdo de beneficios comunitarios con los Yankees. El paquete compromete a que los Yankees usen negocios basados en el Bronx en un 25% de los contratos de construcción del proyecto (la mitad de los cuales deben ser propiedad de mujeres o minorías). Los residentes del Bronx deben ser contratados para el 25% de los nuevos empleos. Los Yankees y los oficiales electos del Bronx nombrarán una junta consultiva para distribuir 800,000 dólares al año en fondos durante los próximos 40 años para organizaciones comunitarias del Bronx, pagados por los Yankees, además de material deportivo y entradas gratuitas para grupos de juveniles y escuelas locales.

EQUIPO EDITORIAL WEST HARLEM HERALD:

Editora: Alyssa Katz

Diseño: Vlada Smorgunov

Traducción: Pedro Mateu-Gelabert

Junta Comunitaria 9 Manhattan, Grupo de Trabajo 197-a:

Pat Jones, Jordi Reyes-Montblanc y Walter South

Gerente de Distrito CB9M: Lawrence McClean

Apoyo para Consultoría: Mercedes Narciso, Ron Shiffman,

Pratt Center for Community Development; Tom Lunke,

Harlem Community Development Corporation

NEGOCIO INUSUAL

Cómo las compañías locales están respondiendo a los planes de Columbia y de la comunidad

NO SIEMPRE fue tan difícil para la Universidad de Columbia. Hace unos pocos años, los representantes de la universidad empezaron a llamar a los propietarios locales y a ofrecerles la compra de su propiedad. Muchos de los propietarios aceptaron la proposición de la universidad. Sabían que ésta ya había anunciado su intención de demoler casi todos los edificios en el corazón de Manhattanville, tanto si propietarios querían vender o como si no.

Pero una gasolinera se negó. Y lo mismo hicieron tres compañías de mudanzas y almacenaje: Tuck-it-Away, Hudson North American y Despatch. Estas han estado establecidas en Manhattanville durante décadas, y sus propietarios estaban decididos a continuar desde su ubicación actual. Tuck-it-Away posee cinco sucursales a lo largo y cerca de Broadway, incluyendo su sede central, mientras que Hudson y Despatch poseen un local cada uno. “Hemos estado aquí durante 35 años”, nos explica Anne Whitman, que posee Hudson y cuyos hermanos heredaron Despatch de su padre. La compañía ha estado allí desde 1896. “Estamos en la convergencia de tres rutas principales de camiones. Nuestra localización lo es todo para nosotros.” Columbia les ofreció un millón de dólares, luego dos millones y finalmente cuatro millones de dólares por el edificio Hudson, que está en el Registro Nacional de Lugares Históricos debido a su historia como una cuadra que salvó la vida de numerosos niños al comienzo del siglo 20 con su reparto de leche pasteurizada. Actualmente, Hudson se dedica a la mudanza y almacenaje de arte, moda y negocios de diseño interior.

Columbia quiere albergar negocios en el área, tales como restaurantes, librerías y cafés que servirán a su personal, estudiantes y visitantes. Pero en los documentos registrados en el Departamento de Planificación de la Ciudad así como en el estado de Nueva York, la universidad también ha declarado sus intenciones de demoler todos los edificios excepto tres dentro y cerca de los 17 acres que pretende desarrollar. Cuatro de los edificios de Tuck-it-Away, así como el de Despatch y Hudson se encuentran en la zona de demolición.

Decididos a proteger sus negocios de familia, Sprayregen y Whitman tomaron la decisión de utilizar la misma herramienta que CB9M y Columbia ya estaban usando: el proceso de planificación de la ciudad. Sus compañías han presentado solicitudes a la ciudad para que les permitan ampliar lo que pueden construir y hacer en sus propiedades. Tuck-it-Away pretende construir una nueva sede en la parte superior de varias de sus instalaciones de almacenaje. Hudson convertiría algunas de las plantas de su almacén en pequeñas oficinas para empresarios jóvenes – una “incubadora” para los negocios de arte locales. Despatch ofrecería espacio para oficinas a organizaciones de salud y educativas no lucrativas.



Alexia S. Innis

Anne Whitman (centro) ha solicitado convertir parte de su compañía de mudanzas y almacenaje en espacios artísticos. Columbia planea derribarlo.

“Lo que queremos ver en Manhattanville es lo que sucedió en el distrito de Meatpacking, donde algunos de los usos originales se combinan con nuevos”, explica Whitman. Esta sabe algo sobre el poder de los pequeños negocios para animar un área. Hace años, Whitman trabajó con el constructor de centros comerciales urbanos, James Rouse. Con proyectos como el Faneuil Hall en Boston y el South Street Seaport de Nueva York, Rouse revivió antiguos áreas urbanas al transformarlos en centros de comercios y restaurantes. El trabajo de Whitman era encontrar artesanos y otros vendedores para alquilar los carros y quioscos en los centros.

La pequeña y nueva aventura empresaria de Whitman comienza su construcción en septiembre, y espera alquilar oficinas de 100 pies cuadrados, con instalaciones de apoyo como fotocopiadoras y sala de conferencias, con precios desde \$ 900 al mes. “Estamos evolucionando”, afirma Whitman. “Estamos cambiando al igual que el área está cambiando”.

Poniendo el Tu en ULURP

Lo que cinco letras poderosas pueden hacer para nuestro vecindario

ULURP ES una palabra mal sonante. Su nombre completo es Procedimiento de Revisión del Uso Uniforme del Terreno. Pero para un vecindario en la ciudad de Nueva York, estas cinco letras representan una importante oportunidad para intervenir en los proyectos de desarrollo que darán forma a su futuro. Como residente o empresario en Manhattanville, Morningside Heights o Hamilton Heights, usted tiene ahora la oportunidad de poner ULURP a trabajar.

Cuando el propietario de un terreno en Nueva York quiere hacer un cambio significativo en como puede ser usado, el cambio debe pasar este proceso de revisión pública. La solicitud debe estar firmada por la Comisión de Planificación de la Ciudad y por último por el Consejo de la Ciudad. Pero antes de llegar a la comisión, el cambio o plan debe ser revisado por la comunidad local. La primera parada para nuestro Plan Comunitario y para el plan de expansión de la propia Columbia es la Junta Comunitaria de Manhattan 9.

El propio Plan Comunitario de la Junta Comunitaria 9 ya está completo y ha pasado su fase inicial de revisión. En este otoño, Columbia terminará su solicitud y los dos planes pasarán a revisión pública simultáneamente bajo ULURP. El tener los dos planes revisados a la vez es un hecho sin precedente en la ciudad de Nueva York. La Comisión de Planificación y el Consejo de la Ciudad podrían decidir adoptar ambos planes, uno de ellos, o ninguno. También podrían aprobar alguna combinación de los dos.

Como comunidad, tendremos la oportunidad de dar forma a los planes e influir las decisiones de la Comisión de Planificación y el Consejo de la Ciudad. El CB9M celebrará una audición pública para ambos planes, ya sea separada o conjuntamente, y luego presentarán una recomendación a la comisión sobre cual es el próximo paso. La comisión no está obligada a seguir las recomendaciones de CB9M. Pero si los residentes del vecindario muestran que están unidos firmemente en torno a unos objetivos específicos, nuestros oficiales electos probablemente apoyarán estas posiciones. Esos oficiales incluyen a nuestro presidente del Borough y miembros del Consejo Local. En última instancia, el Consejo al completo debe votar los planes. Quiéren escuchar lo que los residentes quieren que ellos hagan.

En Manhattanville, la mayor parte de los terrenos son propiedad de Columbia, otros propietarios privados, y la ciudad de Nueva York. Por lo tanto, el plan de Columbia debe seguir la revisión de utilidad del terreno de la ciudad. Si la Junta Comunitaria, el presidente del Borough de Manhattan y el Consejo de la Ciudad se muestran contrarios a él, el plan no se pondrá en práctica.

El objetivo del proceso de revisión de la comunidad no es echar por tierra el plan de la comunidad o el de Columbia. Mas bien, ofrece una oportunidad para que el vecindario logre la clase de desarrollo y servicios que realmente necesita.

En el CB9M, un equipo de voluntarios y asesores se reunían con frecuencia para examinar cuidadosamente cada detalle y posibilidad, informando con regularidad a la junta. “Hicimos un análisis de empleos y usos de los terrenos. También presentamos recomendaciones preliminares”, nos explica Mercedes Narciso, una planificadora urbana en el Centro Pratt para Desarrollo de la Comunidad que está aconsejando al CB9M en su plan comunitario. “La Comisión de Planificación de la Ciudad nos dio sus reacciones, también lo hicieron otras personas. Recibimos una gran cantidad de correos electrónicos”. Las discusiones públicas confirmaron que la vivienda y el empleo son los dos puntos más importantes para la comunidad local. Juntos, el proceso ULURP y el acuerdo de beneficios comunitarios son las vías para asegurar que los cambios en el vecindario resulten en más lugares para que los residentes del alto Manhattan vivan y trabajen.

LAS REGLAS

La solicitud de expansión de Columbia y el plan de la comunidad deben seguir una serie de pasos para ser aprobados:

Decisión acerca del ámbito de actuación

El Departamento de Planificación de la Ciudad primero debe determinar “el ámbito de acción”, de la Evaluación medioambiental. CB9M mantiene que el alcance del plan de Columbia es demasiado limitado para que se permita que el plan de la comunidad sea considerado una alternativa. El consejo está buscando la confirmación de la ciudad que el plan de la comunidad y la propuesta de Columbia deben tener la misma consideración.

Evaluación medioambiental

Columbia publicará su “declaración sobre el impacto medioambiental” que evalúa los posibles impactos del nuevo desarrollo, incluyendo calidad del aire, tráfico, y condiciones económicas.

La Junta Comunitaria

Dentro de los primeros 60 días después de que la ciudad reciba la solicitud de Columbia, CB9M revisará, celebrará una vista y votará sobre el plan y también el plan de la comunidad.

El Presidente del Borough

Dentro de los primeros 30 días después de las recomendaciones de CB9M, el Presidente del Borough de Manhattan celebrará una vista y enviará sus propias recomendaciones.

Comisión Planificadora de la Ciudad

Dentro de los primeros 60 días después de la evaluación del presidente del Borough, la comisión celebrará una vista y votará sobre los planes. La comisión podría aprobar, desaprobar o modificar cualquiera de ellos.

Consejo de la Ciudad

Dentro de los primeros 50 días después del informe de la comisión planificadora, el Consejo de la Ciudad debe celebrar una vista pública y aprobar, desaprobar o modificarlo.

Alcalde

El alcalde puede vetar el voto del Consejo de la Ciudad. El Consejo puede omitir el veto del alcalde si consigue 2/3 de los votos.

IVIES Y LAS COMUNIDADES CRECEN JUNTOS

Cómo las Universidades de Boston y Philadelphia Están Construyendo Mejores Vecindarios

CON MÁS áreas de disputa que de consenso en este momento, puede parecer imposible que Columbia y la comunidad alcancen un acuerdo sobre el futuro de la zona. Pero dos ejemplos recientes de universidades Ivy League en otras ciudades podrían ser un referente para el alto Manhattan. Grandes universidades pueden contribuir a los vecindarios – para el beneficio de ambos la institución y el vecindario. De formas diferentes, Harvard y la Universidad de Pensilvania muestran que existen diversas maneras de crear consenso y creatividad que todavía no han sido exploradas en el proceso de planificación de Manhattanville.

HARVARD/ALLSTON

COMO COLUMBIA, Harvard ha estado ansiosa a la hora de expandir para ofrecer instalaciones modernas para investigación científica y tecnológica. Y como Columbia, tuvo que adquirir una nueva área para hacerlo – en

lado de la calle utilizados como aparcamiento de camiones. “Sostuve que se tramaba algo con los propietarios del lado opuesto de la calle para embellecer su propiedad, ¡y no sabíamos que era propiedad de Harvard!” recuerda Ray Mellone, co-presidente del grupo de trabajo y antiguo residente de North Allston.

Cuando descubrieron la compra inmobiliaria secreta de Harvard, los residentes de North Allston y los empresarios se enfurrieron. También tenían una forma de influir las condiciones en las que Harvard llegaría a su vecindario. “Cuando llegaron las noticias de que Harvard realmente poseía toda esta propiedad, pensamos que tenía sentido que una institución con grandes fondos crease una organización que construyera una clase diferente de paisaje”, nos explica Mellone.

La universidad aceptó participar en el proceso planificador de la comunidad, en el que la universidad, los residentes y negocios locales junto con la ciudad llegaron a un con-

trato para ayudar tanto a la universidad como a la comunidad, incluyendo vivienda para una mezcla de distintos niveles de renta, espacios verdes, mejora del acceso al río Charles, y una diversa gama de oportunidades de trabajo, incluyendo la conservación de industria ligera. Durante el proceso, Harvard acordó en pagar la renovación de un centro comercial y la apertura de un centro de negocios y de formación para la comunidad.

El desarrollo de este marco estratégico tomó cuatro años. Solo después de concluirlo la ciudad de Boston permitió que Harvard siguiera y presentara sus propios planes de redesarrollo. Durante el proceso de revisión del plan, los representantes de la ciudad, Harvard, y la comunidad continúan reuniéndose dos veces al mes, y utilizarán el marco estratégico para tomar decisiones sobre el desarrollo y como base para la negociación de los beneficios comunitarios.

Residentes locales y empresarios están pensando de forma creativa sobre lo que quieren

llo y están unidas a Harvard. La universidad ha abierto una exposición al público, mostrando sus planes y modelos para North Allston.

El marco también está inspirando otros esfuerzos planificadores creativos. Este marzo, el Proyecto para Espacios Públicos, una organización nacional, facilitó un taller donde los residentes podrían intercambiar ideas para una intersección contigua al nuevo campus de Harvard – planes que la comunidad, los negocios locales y Harvard podrían seguir juntos.

UNIVERSIDAD DE PENNSILVANIA/ FILADELFIA OESTE

CUANDO JUDITH Rodin llegó a la Universidad de Pensilvania en 1994 como su nueva presidente, se sorprendió por las condiciones en el vecindario de Filadelfia Oeste colindante con el campus. El crimen era elevado y en alza, y en vez de tiendas la principal avenida comercial estaba llena de aparcamientos. Más de un tercio de los residentes vivían en la pobreza, y había casas vacías por todas partes. Los estudiantes de la universidad y el personal no se aventuraban a Filadelfia Oeste. Rodin escribió: “Estaba claro que si Penn no tomaba la iniciativa y desarrollaba asociaciones públicas y privadas para revitalizar el vecindario en ese momento, nadie lo haría”.

Ante la instigación de Rodin, la universidad lanzó Iniciativas de Filadelfia Oeste. No era parte de un plan de expansión de la universidad. Más bien, provenía del reconocimiento por parte de Rodin de que la universidad y la comunidad se beneficiarían de las mejoras en el vecindario. Personal y facultad de la universidad recibieron incentivos económicos para comprar casas en el área. La universidad redesarrolló distritos comerciales e introdujo un supermercado 24/7, un cine, restaurantes y un hotel. Mejoró la seguridad con nueva iluminación y jardines en las calles locales y ayudó a iniciar seguridad y sanidad privadas para complementar a las de la ciudad. La universidad hizo uso de empresas locales para sus compras y contratos, utilizó su propio presupuesto para incentivar otras inversiones privadas en el barrio y construyó una nueva escuela pública para los niños locales en asociación con el sindicato de profesores. Además se comprometió a hacer público su proceso de planificación, consultando de cerca la comunidad local.

Finalmente, la universidad decidió no extenderse hacia el norte o el oeste, dentro de Filadelfia Oeste. Bajo el nuevo liderazgo, Penn se está embarcando ahora en un gran proyecto de desarrollo hacia el este, que incluye edificios de oficinas, instalaciones recreativas y de entretenimiento, restaurantes y tiendas así como centros de investigación y residencias para la universidad. Construido en el espacio de una abandonada oficina de correos, no desplazará a nadie.



“Barry’s Corner,” Boston, como se ve ahora (izqda.) y cómo se planea después de la expansión de la Universidad de Harvard.

el caso de Harvard, dentro del vecindario de North Allston en Boston, cruzando el río Charles desde Cambridge. A final de los años 80, la universidad comenzó a adquirir propiedades en una amplia zona industrial, utilizando un tercer comprador para mantener en secreto las intenciones de la universidad.

En 1996, Harvard continuó con sus planes sobre un nuevo edificio para su escuela de negocios. En Boston, cuando una universidad, hospital u otra gran institución quiere expandirse, debe seguir un proceso de planificación comunitaria. Harvard fue obligada a reunirse con regularidad con un nuevo grupo local, denominado Grupo de Trabajo de la Comunidad Harvard-Allston, y ofrecer beneficios comunitarios. La universidad donó terreno para una nueva biblioteca, ahora la segunda mayor en Boston.

Pero los miembros del grupo de trabajo todavía no tenían ni idea de que la universidad también poseía gran parte de la propiedad que rodeaba su nueva escuela de negocios, incluyendo unos terrenos al otro

senso sobre los objetivos para el futuro del vecindario, incluyendo beneficios concretos para el vecindario y los residentes de Boston. La escuela de negocios sólo fue el comienzo: Harvard planeaba desarrollar 100 acres en total.

Los tres grupos se reunieron para crear una “Marco Estratégico de Planificación” que cubriera un área mucho mayor que la que Harvard estaba planeando desarrollar. Declarándose “un nuevo modelo de cooperación y colaboración entre universidad y comunidad”, el marco establece tres principios para cualquier desarrollo futuro:

- Conservar y mejorar las calidades existentes en North Allston.
- Acomodar el crecimiento de Harvard mientras se atienden los problemas locales como la carencia de vivienda y de una zona comercial peatonal.
- Asegurar una mayor oportunidad económica.

Dentro de estos objetivos globales, el marco identificó unos objetivos compartidos

que la universidad contribuya al vecindario. “La escala y alcance de lo que quieren desarrollar en el área podría alterar la identidad de la comunidad de tal forma que tenemos que pensar en lo que se necesita para que las familias de clase trabajadora continúen en el lugar”, reflexiona Mellone. Mellone mira al compromiso del recientemente partido presidente de Harvard Lawrence Summers para convertir las ciencias en el núcleo central de la educación en Harvard. “Me gustaría ver este énfasis como una estrategia para que la comunidad capte a los niños desde el momento en el que están en las escuelas y así puedan mirar al futuro, para ofrecer ayuda extra e introducir a los niños en esa atmósfera”, dice Mallote. “A largo plazo, ese va a ser la clase de entorno que ayuda a que las personas consigan trabajo”.

Mucho antes de que las negociaciones sobre los beneficios comunitarios se iniciaran, las reuniones del grupo de trabajo están abiertas al público, y las fechas y contenido son enviadas por la Autoridad de Redesarro-

EL PLAN DE COLUMBIA

Continuado de la página 14

serán los inquilinos tratados justamente? Los inquilinos de Morningside Heights han tenido una historia difícil con la universidad, que desahució a muchos residentes antiguos en los 80 y 90 para hacer espacio para sus estudiantes y personal.

Como una organización no lucrativa, Columbia no tiene que pagar impuestos de propiedad ni otros. Así que ¿es aceptable para la universidad que continúe y construya un laboratorio para compañías privadas que consiguen beneficios, sin devolver fondos a los ciudadanos de Nueva York? Estas son la clase de preguntas que un acuerdo de beneficios comunitarios puede ayudar a abarcar y clarificar.

Mientras que el proceso de aprobación podría ocurrir rápidamente, el desarrollo tardaría muchos más años. No ocurriría a la vez, sino gradualmente durante las próximas tres décadas.

La "Fase 1", la década inicial de desarrollo, se centraría en la calle 125 y tentativamente incluye edificios para el arte, teatro e investigación del cerebro. La universidad también planea establecer una franja de venta, con dos plazas ajardinadas privadas pero accesibles al público entre Broadway y la 12ª

Ave. A dos restaurantes que serían derribados, Dinosaur Bar-B-Que y La Floridita, se les ha prometido espacio en el nuevo desarrollo.

"Queremos asegurar que los establecimientos no son sólo sean lugares a los que usted y yo iríamos," respondió Griffith a una pregunta de un miembro del público que vestía elegantemente en una reunión del CB9M, "sino también jardineros y trabajadores de mantenimiento".

¿QUÉ ES EL DOMINIO EMINENTE?

Continuado de la página 15

recinto de Manhattanville serían abiertas. "Nos estamos moviendo hacia un entorno más inclusivo".

Sin embargo, la universidad podría intentar cerrar el área en el futuro. Eso es lo que sucedió en el recinto de Morningside Height, donde la calle 116 estaba originalmente conservada como una calle pública abierta al tráfico y posteriormente se convirtió en un corredor privado.

Columbia no tiene el éxito asegurado. El estado tendrá que declarar que las propiedades "arruinadas" a pesar que se están utilizando productivamente. Pero esto es improbable que sea un obstáculo: la Corporación del Desarrollo del Empire State ha declarado áreas como arruinadas aunque alberguen restaurantes, condominios y otras empresas exitosas. El año pasado, la Corte Suprema de los EE.UU. confirmó que la expropiación puede utilizarse para adquirir propiedades privadas en beneficio de entidades privadas, como Columbia, si hay un claro beneficio público en su reutilización. Todavía queda por saber si el estado de Nueva York continúa catalogando como "arruinados" a barrios que todavía siguen muy vivos, o si, como en otros estados, los legisladores limitarán su uso para áreas que claramente este devastadas.

Perfil de nuestro Vecindario

Continuado de la página 11

una vez albergaron pequeñas unidades de una habitación ahora se han convertido en hogares para una o dos familias.

Las conversiones sólo son una forma en la que los desahucios de los residentes del alto Manhattan han aumentado agudamente. De acuerdo con el asambleísta Adriano Espaillat, hasta 25,000 en 2005. "Los ciudadanos mayores, con ingresos fijos y viviendo en apartamentos por debajo de los precios del mercado, están convirtiéndose en el objetivo de los propietarios que los acosan y desahucian", nos explica Nellie Master Bailey, directora ejecutiva del Consejo de Inquilinos de Harlem.

Y no sólo es vivienda. Un vecindario necesita mucho más para prosperar: empleos, transportes, colegios, parques, y un entorno limpio y seguro son sólo algunos de los aspectos esenciales. En muchas de estas áreas, la Junta Comunitaria está luchando todavía. El crimen está aumentando, aunque esté disminuyendo en el resto de Nueva York. Las escuelas de Hamilton Heights funcionan al 110% de su capacidad y utilizan remolques como clases. Los padres se quejan de que el vecindario carece de suficientes actividades extraescolares que sirvan al número creciente de niños en el área.

Nuestro vecindario también necesita más y mejores empleos. El desempleo en el área que rodea el espacio de expansión de la Universidad de Columbia es extraordinariamente elevado, un 23%. El Distrito de la Comunidad posee un índice del 18% de desempleo, más del doble que el índice total de Manhattan. Nuestro ingreso medio de 32000 dólares por hogar es menor que la media de 40000 dólares de la ciudad de Nueva York, y casi uno de tres residentes vive por debajo del índice de pobreza.

A pesar de la presencia de dos grandes instituciones de enseñanza superior en el distrito – la Universidad de Columbia y la Universidad de la Ciudad – tres cuartas partes de los residentes del área no poseen un título o la mejora de ingresos que les podría acarrear. Muchos residentes trabajan en manufactura – especialmente en Manhattanville, que es la sede de almacenes, galerías, tiendas de reparación de automóviles y otras instalaciones industriales. En Manhattanville, esos trabajos están disminuyendo, en las últimas dos décadas han descendido en torno a un tercio.

Como muchos vecindarios en la ciudad de Nueva York, Morningside Heights, Manhattanville y Hamilton Heights también están observando cambios raciales y étnicos de sus residentes. En 1990, los Afroamericanos eran el grupo más numeroso en la

Junta Comunitaria 9. Hoy en día, hay más hispanos que cualquier otro grupo, un 43% del distrito. El Junta Comunitaria 9 es hogar de un número creciente de inmigrantes. La mitad de nosotros habla más de un idioma en casa, y uno de cada seis no habla inglés.

Usted dispone de numerosas formas para llegar allí – en autobús, tren, a pie, en bicicleta o carro – aunque debido a que el área posee acantilados en los lados occidentales y orientales es mucho más fácil viajar hacia el norte y el sur que hacia el este o el oeste. Siendo una de las pocas avenidas principales este-oeste, la calle 125 normalmente está congestionada con tráfico. El número de viajeros en autobús ha aumentado en los últimos años, pero el servicio no es más frecuente. El desarrollo adicional de Manhattanville traerá más tráfico y la necesidad de mejorar los servicios de transportes.

La Junta Comunitaria 9 alberga una constelación de parques. El parque del estado Riverbank ofrece una piscina y otras instalaciones recreativas. Pero Riverbank es un elemento de compensación para Hamilton Heights: se asienta sobre la Planta de Tratamiento Residual North River, que es la única instalación de este tipo en Manhattan. Varias operaciones generan contaminación en nuestros vecindarios. Dos terminales de autobús ocasionan intensas emisiones de diesel.

Una nueva ventaja para el área será el nuevo parque West Harlem Waterfront, que actualmente se encuentra en construcción. El parque no se materializó solo: los residentes locales trabajaron en los planes durante años. Cecil Corbin-Mark, director del programa para la Acción Medioambiental de West Harlem, está encantado con la construcción del parque, pero también se ha centrado en nuevas oportunidades para espacios públicos abiertos en el área. Los residentes locales y los planificadores de la ciudad todavía tienen que encontrar un nuevo uso al espacio de la anterior estación de transferencia de basura en el río en la calle 135. "Tener acceso a un espacio abierto es increíblemente vital para la salud y el bienestar de nuestros residentes", dice Corbin-Mark. "Con el incremento de la obesidad y de las diabetes, nuestro entorno requiere espacios abiertos para ayudarnos a luchar contra estas epidemias." Más parques es sólo una forma de mejorar la salud en el área. Corbin-Mark también está buscando otras maneras de llevar comida más sana – por ejemplo, abriendo mercados de productos frescos, "tan accesibles como los garitos de comida rápida en cada rincón."



Cerca de 6,600 familias de West Harlem viven en Mitchell-Lama o vivienda pública.

ESPECIAL MANHATTANVILLE

Continuado de la página 11

podría conseguir más trabajos, vivienda, escuelas y parques.

Los residentes de Manhattanville y sus vecinos tienen la oportunidad ahora de traer estos y otros recursos a las calles que se encuentran al oeste del Broadway. Mientras que el gobierno de la ciudad considera los cambios que le gustaría ver a la Universidad de Columbia, también debe considerar los cambios que usted y sus vecinos quieren ver. El gobierno no sólo examinará los cambios propuestos por Columbia para el vecindario, sino también los planes de la CB9M.

Durante un período de casi 20 años, los residentes voluntarios han estado trabajando en su propio plan, que la comunidad presentó al Departamento de Planificación de la Ciudad el año pasado. "La Comunidad del oeste de Harlem le pidió a dicho departamento que examinara los dos planes a la vez – la primera vez que se ha hecho algo parecido", explica Maritta Dunn, que fue presidenta de la Junta Comunitaria 9 desde 1995 hasta 2000 y ahora es la presidenta del Comité de Desarrollo Económico de la junta. Como planificadora jubilada, Dunn vive en las Casas de Manhattanville. Si empieza en la página 3, descubrirá cuál es el plan en nuestro vecindario, cómo lo crearon los vecinos, y las similitudes y diferencias entre ese plan y lo que le gustaría construir a Columbia. Ningún desarrollo puede seguir adelante hasta que un gran número de funcionarios del estado lo aprueben.

Esto no es todo lo que estará sucediendo. La Junta Comunitaria 9 también trabajó con el concejal Robert Jackson y los funcionarios de la ciudad de Nueva York para crear la Corporación de Desarrollo Local del oeste de Harlem, una organización que ahora negociará con la Universidad de Columbia para asegurarse de que cualquier nuevo desarrollo que Columbia cree en el área – inclusive empleos, vivienda y otros recursos – beneficiará a todo el mundo en la comunidad. Compuesto por representantes de la Junta Comunitaria 9 junto a miembros de grupos religiosos, inquilinos, propietarios y grupos no lucrativos, el LDC del oeste de Harlem pretende alcanzar un "acuerdo que beneficie a la comunidad" con la universidad. Esto asegurará que la visión total de la comunidad se ponga en marcha.

Nick Sprayregen, presidente de Tuck-it-Away, una compañía de mudanza y almacenaje, está trabajando en el LDC. Señala que las negociaciones para conseguir el acuerdo que beneficie a la comunidad y el plan de la comunidad son dos esfuerzos distintos. El acuerdo solicita a la universidad, y a cualquier otro promotor que pueda construir en el área, que asegure la participación activa que los residentes locales van a tener en el futuro del área – trabajar en los empleos, vivir en los apartamentos, disfrutar de los parques. El plan de la comunidad va más lejos – indica en su propia agenda lo que debe construirse en el área. "No quiero sólo hablar sobre lo que el acuerdo beneficiario de la comunidad puede conseguir para la misma" explica Sprayregen. "La comunidad pasó mucho tiempo trabajando en su propio plan."

GRANDES CAMBIOS EN UN VECINDARIO INTIMO

Qué Más se está Haciendo en Harlem

La expansión de Columbia y el Plan Comunitario de CB9M no son los únicos cambios que están ocurriendo o se están considerando en el área dentro y alrededor de Manhattanville, Morningside Heights y Hamilton Heights. Aquí se presentan otros proyectos en acción que podrían conllevar grandes cambios en nuestros barrios:

Redesarrollo de la Calle 125

A finales del 2003, la ciudad de Nueva York y la Zona de Potenciación del alto Manhattan iniciaron un estudio de "Río a Río" sobre la calle 125, buscando formas de mejorar el diseño de esta muy transitada calle y empezar a planear para un desarrollo mayor que el que ahora es posible. La ciudad buscó las opiniones de las organizaciones comunitarias y residentes, y el pasado mayo hizo público un "marco" que podría guiar los cambios futuros. La ciudad y Zona de Potenciación del alto Manhattan están en la actualidad aceptando opiniones y comentarios del público sobre este marco. Si se aprobara, se podrían cons-

truir nuevos apartamentos y oficinas sobre los comercios de la calle 125.

Con anterioridad, el Departamento de Planificación de la Ciudad había producido un Plan Maestro para West Harlem, que entre otras cosas recomendaba una nueva estación de ferrocarril de cercanías en la calle 125 y en el río Hudson. Desde entonces Metro North ha anunciado que está considerando añadir servicio a Manhattanville.

Fila de Restaurantes

Todo comenzó con Dinosaur Bar-B-Que. Ayudado por un acceso fácil a Henry Hudson Parkway y su proximidad al supermercado Fairway, Dinosaur, cuyo primer restaurante está en Rochester, Nueva York, atrae a multitud de amantes de la carne a un gran espacio cómodo en la 12ª avenida con la calle 131, debajo del viaducto de la Avenida Riverside.

Dinosaur fue un recién llegado apropiado para la zona cuando se abrió en 2004. Hace no mucho tiempo, la 12ª avenida era la sede

de un gran número de empresas envasadoras de carne. Hoy en día, sólo unas pocas continúan.

Otros restaurantes están siguiendo el rastro de Dinosaur, llevando al New York Times a declarar la 12ª avenida como una emergente "fila de restaurantes" antes de que estos lugares ni tan siquiera hayan abierto. Un constructor está alquilando un viejo almacén en la 12ª avenida y la calle 135 a tres nuevos restaurantes. Uno de ellos, Alma Thai Latin Cuisine, funcionará en dos niveles e incluirá un club nocturno. El segundo será un bar pizzería con horno de ladrillo. Además otro restaurante, el Hudson River Café, ha anunciado que abrirá en la esquina de la calle 133, y planea servir comida orgánica y vinos del estado de Nueva York.

Al mismo tiempo, Dinosaur y otro restaurante tendrán que trasladarse bajo los planes de expansión de Columbia: La Flo-

ridita está en la zona de desarrollo, en la calle 129 y Broadway. La universidad les ha prometido a ambos nuevos espacios si se aprueban sus planes.

De una forma u otra, es probable que la proliferación de restaurantes permanezca aquí. Columbia quiere animar a que más restaurantes abran a lo largo de la calle 125 y de Broadway, mientras que la comunidad ha recomendado que permanezcan ligados con fabricantes de comida locales.



Dinosaur Bar-B-Que, un imán para restaurantes en la Ave. 12.

Alexia S. Innis

PARTICIPANTES DEL PLAN

Las siguientes organizaciones han estado involucradas en la creación y puesta en práctica del Plan de la Comunidad para Manhattanville, Morningside Heights y Hamilton Heights.

JUNTA COMUNITARIA 9 DE MANHATTAN

565 West Calle 125 (entre Broadway y el Antiguo Broadway)
212-864-6200

Página web: cb9m.blogspot.com

Correo electrónico: nyc-cb9m@juno.com

El CB9M, que sirve a Hamilton Heights, Manhattanville y Morningside Heights, es uno de las 59 juntas comunitarias en la ciudad de Nueva York. Las juntas comunitarias proveen a los residentes y otros accionistas locales de voz en el gobierno. Los voluntarios revisan asuntos del presupuesto de la ciudad y nuevos planes de desarrollo, elaboran propuestas para la mejora local y aconsejan a los presidentes de borough y a otros oficiales de la ciudad. Los miembros del CB9M son nombrados por el presidente del borough de Manhattan. He aquí un calendario de las reuniones del comité de la Junta Comunitaria 9, que están abiertas al público. Todas las reuniones tienen lugar en las oficinas del CB9M y comienzan a las 6:30 p.m.; a no ser que se indique otra hora.

Jordi Reyes-Montblanc	Presidente; co-director Grupo de Trabajo de Recalificación Manhattanville (Se reúne último lunes de cada mes)
Carolyn Thompson	Primera Vice-Directora; co-directora Servicios Uniformes & Transporte (Se reúne el primer jueves)
Patricia Jones	Segunda Vice-Directora; Directora Plan 197-a y co-directora Grupo de Trabajo de Recalificación Manhattanville
Theodore Kovaleff	Secretaria; co-director Servicios Uniformes & Transporte
Ramona Jannett	Secretaria Asistente
Barbara Marshall	Tesorera
Yvonne Stennett	Tesorera Asistente; co-directora Vivienda, Uso del Terreo & Organización de zona. Se reúne el tercer Martes.
Ernestine Welch	Directora, Asuntos de la Tercera Edad (Se reúne el primer martes, 10 a.m.)
Carmen Perez, Christina B. Lee	Co-directoras, Salud, Medio Ambiente & Servicios Humanos (Se reúne el segundo martes)
Michael J. Palma,	
Savonna Bailey McClain	Co-directores Artes & Cultura (Se reúne el segundo martes)
Carolyn Kent, John Reddick	Co-directores Parques, Conservación & Puntos Históricos (Se reúne el segundo lunes)
Maritta Dunn	Directora Muelles/Ribera & Desarrollo Económico (Se reúne el primer martes)
Walter South	Co-director Vivienda, Uso del Terreo & Organización de zona y vice directora Plan 197-a
EX OFICIO	
Carlotta Damanda	Parliamentarian
Hon. Robert Jackson	New York City Council
Hon. Inez Dickens	New York City Council

CORPORACIÓN DE DESARROLLO LOCAL DE WEST HARLEM

3261 Broadway
P.O. Box 11
New York, New York 10027

LDC de West Harlem fue creada en 2006 para promocionar el desarrollo (económico y otros) en la Junta Comunitaria 9 que beneficia a los residentes y negocios establecidos, y para llevar a cabo las partes del Plan Comunitario del CB9M que van más allá de la autoridad de la junta comunitaria.

MIEMBROS Y GRUPOS REPRESENTADOS:

Patricia Jones, Theodore Kovaleff	Junta Comunitaria 9
Cecil Corbin-Mark	Community-based organizations
Lisa Polk	Morningside Gardens co-op shareholders
Maritta Dunn	Residentes de Manhattanville Houses
Debbie Brown	Consorcio de Empresas del Área de Manhattanville
Tom DeMott	Asociaciones de Inquilinos
Christa Giesecke	Propietarios
Julio Batista	Corporaciones del Fondo de Desarrollo de Vivienda (co-ops patrocinados por los inquilinos)
Nick Sprayregen	Propietarios de propiedad comercial en Manhattanville
Rev. Michael Grattan	Organizaciones basadas en la fé
Sarah Martin	Residentes de General Grant Houses
Luisa Henriquez	Accionista en una co-op patrocinada por inquilinos en Manhattanville

MIEMBROS DELEGADOS:

Jim Capel Chief of Staff, Congressman Charles Rangel
Ernestine Temple Bell, State Assemblyman Herman Farrell Jr.
Jeanine Johnson, General Counsel, State Assemblyman Keith Wright
Robin Chappelle, Chief of Staff, State Assemblyman Danny O'Donnell
Susan Russell, Chief of Staff, Council Member Robert Jackson
La corporación también tiene tres puestos libres en la actualidad: para una persona activa en el arte local o una organización cultural; un inquilino de una propiedad comercial en Manhattanville; un y un grupo a determinar.

CORPORACIÓN DEL DESARROLLO DE LA COMUNIDAD DE HARLEM

163 Oeste Calle 125 (Adam Clayton Powell, Jr., Edificio de la Oficina Estatal)
212-961-4100

Página web: www.harlemcdc.com

Correo electrónico: harlemcdc@empire.estate.ny.us

El CDC de Harlem, parte de la Corporación de Desarrollo del Empire State, ayuda a que organizaciones locales lleven a cabo proyectos de planificación urbana y desarrollo económico. También ofrece ayuda a los negocios locales, promotores de vivienda asequible y a otros empresarios que estén trabajando para mejorar Harlem así como fondos y asesoría para mejorar la eficiencia energética de los edificios antiguos. CDC de Harlem aconsejó al Consejo de la Comunidad 9 mientras preparara su plan comunitario.

CENTRO PRATT PARA EL DESARROLLO DE LA COMUNIDAD

379 de la Ave. DeKalb, Brooklyn
718-636-3486

Página web: www.prattcenter.net

Correo electrónico: prattcenter@prattcenter.net

El Centro Pratt trabaja para conseguir una ciudad justa, igualitaria y sostenible para todos los neoyorquinos, potenciando comunidades para que planeen y lleven a cabo su futuro. Aconseja a organizaciones comunitarias sobre planificación urbana, diseño y desarrollo de vivienda asequible y otros recursos esenciales para la comunidad. El Centro Pratt aconsejó a CB9M sobre el Plan Comunitario y está ayudando al LDC de Harlem Oeste en las negociaciones para beneficios comunitarios. El Centro Pratt también produjo este periódico.