

St. Louis y Misuri se apoyan en un

Centro espía federal

Por Kathleen McCormick

LOS FUNCIONARIOS DE ST. LOUIS ESTABAN EXULTANTES CUANDO LA AGENCIA NACIONAL DE INTELIGENCIA GEOESPACIAL (NGA, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) ANUNCIÓ, en junio de 2016, que tenía planeado permanecer en la ciudad y construir la nueva sede, Next NGA West, en el sector norte, donde faltan inversiones. El complejo, conocido como “centro espía”, costará USD 1750 millones y sería el proyecto federal más importante de la historia de St. Louis, con un impacto de miles de empleos y millones de dólares en recaudación tributaria y desarrollo. Si la NGA hubiese decidido marcharse, la ciudad habría perdido nada menos que la fuente más importante de recaudación tributaria. Los funcionarios de la ciudad y el estado destinaron gran cantidad de recursos a la conservación de la sede.

La NGA es la fuente principal de inteligencia geoespacial en el país, y abastece al Departamento de Defensa de los EE.UU. y a la comunidad de inteligencia con mapeos digitales para la lucha contra el terrorismo y los narcóticos, la seguridad fronteriza y de transporte, y la asistencia humanitaria y ante catástrofes. Robert Cardillo, director de la NGA, dijo que la agencia eligió el sitio del sector norte debido a las asociaciones de la ciudad con universidades y empresas de

tecnología, el atractivo del emplazamiento urbano para los trabajadores más jóvenes y porque las sedes de datos y la planta laboral de la agencia ya estaban en la ciudad. “Next NGA West resultará atractiva para los *millennials* y la siguiente generación de trabajadores en la NGA”, dijo Cardillo en la Conferencia mundial de sistemas de información de inteligencia del Departamento de Defensa, en agosto de 2017, en St. Louis.

La nueva sede de la NGA, que estará a un kilómetro y medio en dirección noroeste desde el centro y a varios kilómetros al noroeste de la sede actual, a orillas del río Misisipi, provocará “una transformación con reinversión y reurbanización” en el sector norte de la ciudad, según dijo Don Roe, director ejecutivo de la Agencia de planificación y diseño urbano de St. Louis.

El plan de la NGA exige casi cien mil metros cuadrados de edificios y la misma cantidad de estacionamiento diagramado, rodeados por un perímetro de seguridad de 152 metros. Dada la historia de falta de representación, padecimiento económico, descuido y deterioro del sector norte, algunos se preguntan si esta instalación de ultraseguridad será una fortaleza inaccesible en el barrio, y si realmente será un beneficio para la comunidad.

LA CIUDAD Y EL ESTADO VINCULAN EL PROYECTO A LA RECUPERACIÓN DEL SECTOR NORTE

Crédito: Chris Lee/St. Louis Post-Dispatch/Polaris

Oportunidades y desafíos en el sitio

Entre 1866 y 1904, St. Louis fue la cuarta ciudad más grande de los Estados Unidos, con prósperos molinos de harina, fábricas de calzado, frigoríficos y fábricas de ladrillos, papel y pintura que atraían a miles de trabajadores que inmigraban de Europa. Pero en la segunda mitad del s. XX, se observó una pérdida masiva de industria, la expansión suburbana descontrolada y el exilio de los blancos, y la población urbana disminuyó de 857 000 en 1950 a 312 000, en la actualidad.

En las últimas dos décadas, la ciudad ha estado trabajando para reinventarse como centro de tecnología y biociencia. Estos esfuerzos han rendido los frutos del Corredor Central, en el centro, que se extiende desde el emblemático

Gateway Arch, a orillas del río Misisipi, hacia el oeste, hasta Forest Park, y abarca las universidades y museos más importantes de la ciudad, además de otros servicios populares. Cortex Innovation Community y T-REX han atraído una mano de obra muy habilidosa. Las instalaciones de Cortex, de 80 hectáreas, estuvieron a cargo de Washington University, BJC Healthcare, la Universidad de Misuri–St. Louis, la Universidad de St. Louis y el Jardín Botánico de Misuri en 2002, y han generado más de USD 550 millones en inversiones y 4200 empleos entre las 250 empresas que allí se alojan. Y el edificio T-REX incubador de tecnología es sede de 200 empresas desde 2011, que incluye a 180 empresas emergentes y 2230 empleos. La producción económica anual supera los USD 350 millones.

Pero la ciudad sigue estando muy dividida a nivel racial y económico. El sector sur de la ciudad es cada vez más blanco y próspero, y ha captado la mayoría de los desarrollos nuevos. En los barrios principales del sector norte, alrededor del sitio de la NGA, el 93 por ciento de los residentes

El antiguo parque de juegos Pruitt-Igoe, cerca de Jefferson Avenue, entre Cass Avenue y Carr Street; y una vista reciente del extremo oeste del sitio Pruitt-Igoe, cerca de Jefferson Avenue. Créditos: izquierda, Sociedad Histórica Estatal de Misuri; derecha, Michael R. Allen



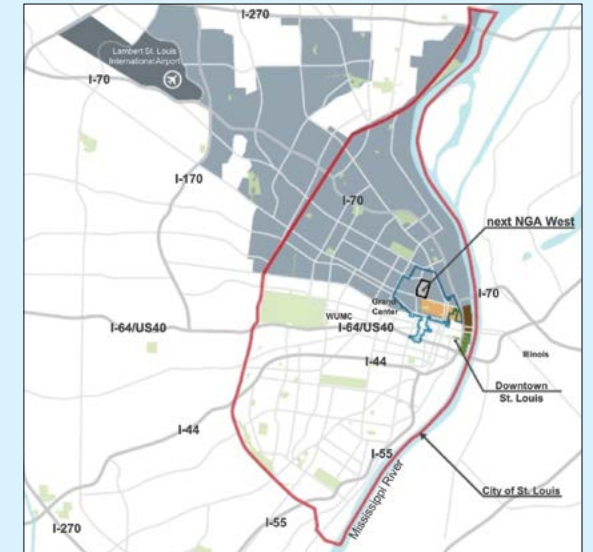
El sector sur de la ciudad es cada vez más blanco y próspero, y ha captado la mayoría de los desarrollos nuevos. En los barrios principales del sector norte, alrededor del sitio Next NGA West, el 93 por ciento de los residentes son negros y la mitad de ellos viven por debajo del nivel oficial de pobreza; además, hay cientos de edificios y terrenos vacíos.

Figura 1
Sitio de Next NGA West en relación con zonas de iniciativas financiadas a nivel federal.

- Strong Cities, Strong Community, de 2014
- NorthSide Regeneration, LLC TIF* Boundary
- Promise Zone, de 2015
- Choice Neighborhood, de 2015
- North Riverfront Open Space and Redevelopment Plan, de 2015
- CityArchRiver, de 2015

* Financiamento por incremento impositivo

Crédito: St. Louis Development Corp.



son negros y la mitad de ellos viven por debajo del nivel oficial de pobreza; además, hay cientos de edificios y terrenos vacíos.

En el sector norte, cuyo índice de delincuencia es uno de los más altos del país, el desarrollo llega más que nada en forma de viviendas subsidiadas, asequibles, con los servicios básicos necesarios y de bajos recursos, según afirmó Alan Mallach, planificador de ciudades, miembro sénior del Centro de progreso comunitario, con base en Washington, D. C., y autor de “The empty house next door: understanding and reducing vacancy and hypervacancy in the United States” (“La casa vacía de al lado: cómo comprender y reducir el vaciamiento y el hipervaciamiento en los Estados Unidos”), que publicará el Instituto Lincoln en mayo de 2018. Allí, los barrios cuentan con pocos empleos y no poseen recursos como viviendas nuevas a precio de mercado, instalaciones de atención médica, conexiones de transporte, tiendas de comestibles y otros servicios. El área abarca varias zonas federales de desarrollo económico y comunitario (Figura 1).

Los funcionarios de St. Louis propusieron construir el nuevo complejo de la NGA en un terreno vacío de 13 hectáreas en el sector norte,

donde solía estar parte del infame proyecto Pruitt-Igoe de viviendas sociales. El proyecto fue erigido en la década de 1950 y proclamado como un monumento a la arquitectura moderna; suponía ser un gran salto hacia adelante para la gran cantidad de residentes que vivían hacinados en vecindades en el s. XIX. Pero los edificios de departamentos de 33 pisos de Pruitt-Igoe fueron demolidos en la década del 70, tras años de descuido, abandono y altos índices de delincuencia, y el proyecto se convirtió en un caso de estudio sobre cómo no ofrecer viviendas sociales. Gran parte del sitio de 23 hectáreas en el que se encontraba Pruitt-Igoe nunca se volvió a urbanizar, y ahora es un espacio urbano salvaje con terrenos vacíos y zonas boscosas tupidas. La ciudad quería que el gobierno de los EE.UU. asumiera parte de la responsabilidad por un sitio federal que le había fallado tan estrepitosamente a la comunidad, pero el plan de la NGA se descartó en 2015, cuando la agencia expandió el requisito para el tamaño del emplazamiento a 40 hectáreas.

La ciudad eligió un nuevo sitio para la sede, justo al norte de Pruitt-Igoe, en la intersección de las avenidas North Jefferson y Cass, en el barrio St. Louis Place, y, finalmente, cumplió con

39 hectáreas. Este nuevo sitio terminó por ser un desafío y fue muy costoso obtenerlo.

Después de que arrasaran con Pruitt-Igde, en las siguientes décadas fueron pocos los esfuerzos públicos y privados, cada vez mayores, que lograron reurbanizar el sector norte con viviendas y servicios nuevos, fuera de los focos de reinversión, como el distrito histórico Old North St. Louis. Roe, quien presentó el proyecto de la NGA en el Big City Planning Directors Institute (BCPDI) de Lincoln en 2016, dijo que hay dos iniciativas federales de la administración de Obama que lograrán revitalizar el sitio: la designación en 2015 de North St. Louis como parte de la Zona Prometida, lo que otorga a la zona con altos índices de pobreza acceso a inversiones federales, y el subsidio Choice Neighborhoods de 2016, otorgado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano. El

subsidio, de USD 29,5 millones, se destinará a rehabilitar un complejo de 625 viviendas sociales sujeto a ejecución hipotecaria para convertirlo en un grupo de edificios de densidad inferior, financiar servicios sociales y construir un nuevo centro comunitario. La idea es invertir en viviendas de baja densidad e ingresos variados en distintos barrios, espacios verdes, oportunidades educativas, capacitación en empleos y servicios sociales para unos 14 000 residentes.

“Lo vemos [a la mudanza de la NGA] como un proyecto complementario, que, como mínimo, llevará un mejor tránsito a la parte más cercana del sector norte”, dijo Esther Shin, presidente de Urban Strategies, Inc., en St. Louis, la organización sin fines de lucro que gestiona los trabajos del subsidio.

El esfuerzo por mantener un activo valioso

La ciudad consideró a la nueva sede de la NGA como un “esfuerzo de retención” que dará origen a un nuevo crecimiento y servicios en los barrios del sector norte, indicó Otis Williams, director ejecutivo de St. Louis Development Corporation (SLDC). Williams dirigió la iniciativa de la ciudad.

Un motivo fundamental por el cual la ciudad deseaba retener la presencia de la NGA eran las recaudaciones tributarias. La gente que vive o trabaja en la ciudad contribuye con el uno por ciento de su ganancia anual, y este impuesto a la ganancia representa la fuente más importante de renta general. Si la NGA hubiese elegido otra ubicación, fuera de St. Louis (como el rival más competitivo del proyecto, un tragal cerca de la Base Aérea Scott, al este del Misisipi, en el condado St. Claire, Illinois), la ciudad habría perdido la impresionante suma de USD 2,6 millones en recaudación tributaria anual sobre la nómina de los 3100 empleados actuales de la NGA, cuyo salario promedio es de unos USD 85 000.

“Si uno crecerá en los próximos años, compite con Amazon y Google, necesita estar en la ciudad y construir un lugar donde la gente quiera estar”, dijo Mark Johnson, director de Civitas, con base en Denver, una firma de diseño urbano y arquitectura paisajística que realizó tareas de

La ciudad consideró a la nueva sede de la NGA como un “esfuerzo de retención” que dará origen a un nuevo crecimiento y más servicios en los barrios del sector norte.



Al intentar, de forma exitosa, conservar la sede oeste de la Agencia Nacional de Inteligencia Geoespacial, el estado de Misuri y la ciudad de St. Louis ofrecieron adquirir y entregar el terreno para el proyecto, listo para la construcción. Crédito: Agencia Nacional de Inteligencia Geoespacial



La vivienda familiar de Charlesetta Taylor, quien al principio se oponía a la mudanza de la NGA al norte de St. Louis, se mudó de 2530 North Market Street a una ubicación cercana, 2200 St. Louis Avenue. Según lo informado por St. Louis Public Radio, la ciudad gastó cerca de medio millón de dólares en mover la casa de 367 toneladas. Crédito: St. Louis Development Corp.

consultoría para la ciudad en el sitio de la NGA. “La selección y la retención de personal deben ser la mayor preocupación”.

Desde principios de la década del 50, la NGA con base en Springfield, Virginia y sus precursoras, entre ellas la Agencia Cartográfica de Defensa y la Agencia Nacional de Imágenes y Mapas, ha establecido sus sedes occidentales en una serie de edificios del s. XIX reciclados, erigidos junto a un río en un complejo de 11 hectáreas en St. Louis Arsenal. En 2014, la agencia anunció que necesitaba una sede nueva para poder contratar más empleados, reforzar la seguridad y adquirir más tecnología. La NGA planea mudarse a su nuevo hogar en 2024.

En su intento por conservar la NGA, la ciudad ofreció un terreno gratuito, libre de edificios, en el sector norte. Para ello, debió preparar 551 propiedades a toda velocidad. Según un estudio de deterioro de 2015, el 78 por ciento de los terrenos

“Es una relación poco común, en la que la ciudad se esfuerza mucho por conservar un empleador federal, en vez de uno del sector privado. Al punto en que sienta un precedente. Y este es un precedente que debemos considerar con mucha atención”.

estaba vacío y el 6 por ciento tenía edificios desocupados, con un total de un 84 por ciento de disponibilidad, según la Declaración de Impacto medioambiental para la sede de la NGA. Roe dijo que 137 estructuras del sitio contenían comercios activos y 63 viviendas habitadas por propietarios o arrendatarios. La mayoría de los propietarios aceptó vender a la ciudad; sin embargo, según lo informado por el *St. Louis Post-Dispatch* y otros medios locales, el proceso fue un poco polémico.

Figura 2

Aportes locales y estatales respaldados por recaudación tributaria, créditos

La mayor parte de la financiación del estado de Misuri y la ciudad de St. Louis se logró gracias a la venta de USD 114,5 millones en bonos y USD 36 millones en créditos impositivos estatales transferibles por zonas industriales en reconstrucción (que alcanzó una suma neta de USD 33,1 millones).



Crédito: St. Louis Development Corp.

Mudaron una casa histórica de ladrillo a varias manzanas, a un sitio disponible adecuado, pero la ciudad demolió 17 estructuras inscriptas en el Registro Nacional de Lugares Históricos, según el *Post-Dispatch*. Una de ellas era la fábrica de calzados Buster Brown Blue Ribbon, un edificio de ladrillos construido en 1901, cuando St. Louis era una de las ciudades más grandes del país en fabricación de calzado. Cabe aclarar que, por más que una propiedad se encuentre en el Registro Nacional, esto no evita que pueda ser demolida.

La ciudad gastó USD 69 millones en adquirir propiedades dentro del sitio de 39 hectáreas, que incluye unos USD 3,75 millones para compensar a los propietarios de las 46 viviendas tomadas mediante expropiación, y fondos para recuperar propiedades que la ciudad había vendido a un desarrollador local, afirmó Russell Halliday, director de la consultora Stantec y gerente de preparación del sitio de la NGA en la SLDC.

Además de eliminar los edificios, la ciudad aceptó limpiar el sitio de toda infraestructura, como 27 calles, reubicar servicios y reducir la cantidad de arsénico en el suelo. Y también acordó construir infraestructura nueva, como veredas y un enlace completo de carreteras.

El estado de Misuri otorga la mayor parte de los USD 147,6 millones de fondos públicos necesarios para preparar el sitio y proporcionar

el acceso; se apartaron USD 114,5 millones en bonos para costos de construcción, y USD 33,1 millones en fondos obtenidos de la venta de los créditos impositivos del programa Brownfield Remediation Program. La ciudad destinará la mitad de los impuestos sobre las ganancias generados por la NGA (hasta USD 1,5 millones al año) y el estado dedicará al proyecto hasta USD 12 millones de retenciones fiscales estatales durante los próximos 30 años (Figura 2).

Las inversiones de la ciudad y el estado en la mudanza de la NGA al otro lado de la ciudad, que, en realidad, es cerrar una sede militar o de inteligencia y construir otra, revierte los típicos papeles en los cierres de bases militares. En esos casos, el gobierno federal suele amortiguar el impacto en la economía local, dijo David Merriman, profesor de economía en la Universidad de Illinois, en Chicago, y autor de "Improving tax increment financing (TIF) for economic development" ("Cómo mejorar el financiamiento por incremento impositivo [TIF] para el desarrollo económico"), un informe de políticas del Instituto Lincoln que se publicará en julio de 2018.

"Es una relación poco común, en la que la ciudad se esfuerza mucho por conservar un empleador federal, en vez de uno del sector privado. Al punto en que sienta un precedente. Y este es un precedente que debemos considerar con mucha atención", dijo. "Surgen muchas preguntas

El estado y la ciudad se comprometieron a pagar los bonos de financiación por incremento impositivo durante 30 años al direccionar la mitad de los siguientes impuestos de los empleados de la NGA:

Retención fiscal estatal: hasta USD 12 millones al año

Impuesto sobre las ganancias de la ciudad: hasta USD 1,5 millones al año

acerca de la responsabilidad que tiene el gobierno federal en este caso".

Preparación y financiamiento del sitio

Los preparativos del sitio de la NGA West deberían concluir en noviembre de 2018, cuando el terreno se transferirá a la Fuerza Aérea de los EE.UU., que también posee la sede actual de la NGA, dijo Halliday, de Stantec. El proyecto se encuentra bajo la supervisión de equipos de cuatro entidades diferentes: la ciudad y sus autoridades de reurbanización; la NGA, quien rentará el sitio; la Fuerza Aérea y el cuerpo del ejército, que emitió una solicitud de propuestas (RFP, por sus siglas en inglés) para firmas de diseño y construcción.

Para principios de 2019, el Cuerpo seleccionará una empresa que diseñará y construirá el proyecto. El precio final de USD 1750 millones incluye USD 700 millones para el diseño y la construcción; el resto será destinado a armar la sede con equipos especializados de la NGA, además de los costos de la ciudad destinados a preparar el sitio para ser desarrollado.

Para principios de 2019, el Cuerpo seleccionará una empresa que diseñará y construirá el proyecto. El precio final de USD 1750 millones incluye USD 700 millones para el diseño y la construcción.

La construcción, que se planea comenzar en 2020, incluiría un edificio de oficinas de 83 000 metros cuadrados, un centro de visitas, una instalación para inspecciones, puntos de control de acceso, 93 000 metros cuadrados de estacionamiento subterráneo más estacionamiento en tierra, una cantina, un gimnasio, espacios para reuniones y un espacio parqueado con césped, árboles y senderos. Roe dijo que, a pedido del gobierno federal, el terreno dentro del sitio

Se espera que la ciudad de St. Louis termine de preparar el sitio de 39 hectáreas para la NGA (un proceso que incluye la adquisición, la limpieza y el acondicionamiento de la propiedad en el norte de la ciudad) hacia fines de 2018, y lo transfiera a la Fuerza Aérea de los EE.UU. Según lo programado, la construcción comenzará en 2020. Crédito: Robert Cohen/St. Louis Post-Dispatch/Polaris



se ha consolidado para conformar un distrito zonificado, en el que se permite el uso de edificios de múltiples usos (oficinas, viviendas, comercios pequeños, venta minorista y gastronomía), a mayor altura que la zona residencial circundante.

Exigencias y necesidades de la comunidad

La agencia ha expresado que el proyecto generará empleos en las áreas de construcción, seguridad, mantenimiento y administración que no requieren estudios universitarios y se pondrán a disposición de la comunidad. La ciudad está trabajando para ayudar a los residentes del barrio a prepararse,

dijo Sal Martínez, director ejecutivo de North Newstead Association, una corporación de desarrollo comunitario. La Agencia de St. Louis para la Formación y el Empleo (SLATE, por sus siglas en inglés) ha abierto oficinas en la zona y se concentra en las habilidades necesarias para trabajar en la NGA: habilidades técnicas, como codificación y diseño de software.

“Los programas de SLATE podrían ser una puerta de acceso a ese mundo y despertar el interés de los residentes”, dijo Martínez.

Esther Shin, gerente de los subsidios de Choice, dijo que los residentes comprenden que gran parte de los 3100 empleados de la NGA, muy capacitados y relativamente acaudalados, se mudará al sitio nuevo, con la posibilidad de que desplacen a los residentes y comercios actuales a medida que se construyan nuevas viviendas y servicios. “Es innegable que existe cierta tensión, pero lo importante es sentarse a la mesa con la NGA. La ciudad, la NGA y los residentes consideran que esta es una oportunidad de mejorar otros empleos para las personas que viven en el barrio”, dijo Shin.

La Agencia Nacional de Inteligencia Geoespacial, funcionarios locales y estatales, y el Cuerpo de Ingenieros del Ejército presentaron el proyecto de la NGA West a los residentes de la zona y comercios locales en una serie de eventos que tuvieron lugar antes de la construcción. Se hizo hincapié en la reducción del deterioro urbano, la seguridad pública y el desarrollo de oportunidades. Crédito: St. Louis Development Corp.



La nueva sede de la NGA en el oeste toma forma en el barrio St. Louis Place, al norte del centro. Cuando la ciudad empezó a comprar los terrenos, en el sitio programado para la construcción vivía una comunidad reducida, pero unida, de unas 200 personas. Mediante expropiación, se adquirieron 46 propiedades. Crédito: Paul Sableman (Flickr)

“Algunos residentes no quieren esta sede en su barrio”, destacó Martínez, “pero la mayoría está emocionada por las consecuencias que esto puede traer al norte y a toda la ciudad. Yo tengo mucha confianza en que los servicios llegarán con la reurbanización que traiga la NGA, como los restaurantes con servicio de mesa, centros comerciales importantes y otras tiendas minoristas que querrán aprovechar a estos nuevos trabajadores y a los residentes”. En el pasado, resultó difícil atraer “tiendas de comestibles, zapaterías, lavanderías, librerías, cosas cotidianas que la gente de barrios prósperos da por sentadas”, destacó. “Pero, ahora, nos están llamando y los desarrolladores comerciales demuestran interés porque ven potenciales clientes”.

Project Connect

En 2016, la ciudad lanzó Project Connect, una iniciativa para comprometer a las partes interesadas en el barrio y coordinar esfuerzos de reurbanización por parte de los sectores público y privado. Project Connect ofrece “una visión para que las agencias de la ciudad y la región puedan colaborar”, dijo Isa Reeb, diseñadora urbana de Civitas y coordinadora de Project Connect. En un trabajo que incluyó a más de 30 entidades,

En un trabajo que incluyó a más de 30 entidades, entre ellas agencias federales, estatales y locales, grupos comunitarios y unos 30 000 residentes que viven y trabajan en los ocho barrios que rodean al sitio de la NGA, el grupo produjo el Plan de acción de Project Connect.

entre ellas agencias federales, estatales y locales, grupos comunitarios y unos 30 000 residentes que viven y trabajan en los ocho barrios que rodean al sitio de la NGA, el grupo produjo el Plan de acción de Project Connect, publicado en abril de 2017.

El plan de acción resume estudios de mercado, tráfico y agua de tormenta, modelos financieros y objetivos de la comunidad y la ciudad para llevar adelante la reurbanización catalítica alrededor del sitio. El plan presenta prioridades y ubicaciones para el desarrollo de población en terrenos vacíos, a fin de mejorar el lugar y la reputación alrededor del sitio, un desarrollo de acceso para usos mixtos al este del sitio que conecte con el centro, reurbanización en los barrios con un centro comunitario, desarrollo de nuevas tiendas minoristas y servicios, entre ellos un potencial centro de

ventas minoristas regional y local en el sitio Pruitt-Igoe, y locaciones para fabricación ligera y desarrollo industrial que podrían generar más empleo permanente. Además, el plan no vinculante pretendió guiar a las futuras inversiones en lo que respecta a calles, tránsito, acceso para bicicletas, servicios sociales, parques, espacios abiertos e instalaciones para agua de tormenta.

Es posible que la mayor controversia de Next NGA West tenga que ver con los estrictos protocolos de seguridad. Un centro de control de visitas, un espacio para inspecciones remotas y puestos de control gestionarán el acceso al edificio de operaciones principales, que tendrá otro nivel de seguridad.

La reurbanización dentro del espectro público puede generar ingresos de un distrito financiado por incrementos impositivos futuros establecido en 2009 que permite que se usen hasta USD 390 millones fundamentalmente para financiar mejoras en la infraestructura. Sin embargo, los barrios están tan desfavorecidos que es probable que se necesiten otras fuentes de financiación. Se ha contratado un nuevo gerente de Project Connect que trabajará junto con la SLDC en un proceso de revisión de los proyectos de reurbanización.

“La uniformidad y la coordinación constantes son esenciales para que esta zona tenga éxito, y para cambiar la percepción que se tiene de ella”, dijo Reeb. “Hemos debatido mucho con desarrolladores, [y] queremos involucrarlos y responsabilizarlos”.

Zona de amortiguación y seguridad: aislamiento o compromiso

Es posible que la mayor controversia de Next NGA West tenga que ver con los estrictos protocolos de seguridad. Después del 9/11, las normas federales para una instalación de inteli-

gencia cartográfica exigen 152 metros lineales de espacio defensivo entre el perímetro de la propiedad y el edificio. El RFP de marzo de 2017 que buscaba empresas de diseño y construcción indicó que el sitio necesitaría un enfoque de “niveles de seguridad”, con acceso controlado por cercas, balizas y otras barreras. Un centro de control de visitas, un espacio para inspecciones remotas y puestos de control gestionarán el acceso al edificio de operaciones principales, que tendrá otro nivel de seguridad.

La NGA ha debatido la barrera de seguridad de 152 metros en reuniones comunitarias que incluyeron a representantes de la ciudad y del cuerpo del ejército. “La comunidad respeta este requisito de seguridad”, dijo Martínez, “pero no queremos que esta sea una barrera intimidante”. Dijo que muchos miembros de la comunidad querrían ver un amplio espacio verde alrededor de la NGA que daría una “sensación de calma y acogida”, tal vez con monumentos a la historia cultural y arte creado por los alumnos locales, “para suavizar el muro y honrar al barrio”. Los residentes desean lugares para que los miembros de la comunidad se reúnan dentro del edificio y fuera del perímetro, además de recorridos de lo que, según él dijo, se convertirá en un “sitio conocido”.

“Los espacios y los programas dentro del edificio para exhibiciones y oportunidades educativas, como programas de cartografía y análisis de datos para niños, podrían beneficiar a la comunidad y ayudar a sortear esa brecha”, dijo el planificador de ciudades Alan Mallach, quien no ha trabajado directamente en el proyecto, pero ofreció una perspectiva durante una presentación de él en el BCPDI de 2016.

Mallach dijo que Next NGA West es “un gran desafío” y no se parece a ningún proyecto que haya visto en otras ciudades del país. “El propio tamaño de la sede y la zona de amortiguación”, dijo, “implica un riesgo de que se obtenga un agujero negro sin una conexión verdadera con el barrio. Si no es más que otra caja de alta seguridad, no habrá beneficios colaterales. ¿Qué tiene de atractivo para las viviendas, los cafés y los comercios de un distrito comercial una sede con un muro alto y puertas de



seguridad?” Indicó que los edificios de la NGA serán oficinas independientes, y la mayoría de los trabajadores no sentirán la necesidad de mudarse de un barrio más agradable y estable para estar frente a un lugar con verjas en una zona de transición.

Toni Griffin, profesora asociada de planeamiento urbano en la Escuela Superior de Diseño en Harvard, quien también ofreció un punto de vista independiente en el BCPDI de 2016 de Lincoln, observó que “es un desafío tener una tipología suburbana en un ambiente urbano en este sitio tan grande con tan poco desarrollo”. Griffin ha trabajado en proyectos de revitalización urbana en Detroit, St. Louis y Washington, D. C., y destacó que el ancho del perímetro de seguridad de la NGA es más del doble que los 60 metros lineales de una cuadra urbana de muchas ciudades. Dijo que, para que el sitio sea

lo más urbano posible, los diseñadores deberán ser “más creativos acerca de lo que admitirán dentro del perímetro de seguridad. Allí debe haber algún tipo de valor y servicios que la comunidad pueda utilizar”. Indicó que los diseñadores de proyectos podrían ubicar el edificio en el perímetro, al borde del muro que está junto a la calle, para activar los comercios locales, y usarlo como primera línea de defensa, con funciones más seguras por detrás.

Griffin señala el Navy Yard, en Washington, D. C., como ejemplo del potencial catalítico del proyecto. Los contratistas de la Marina establecieron sus oficinas junto a la sede federal segura, lo cual “creó una demanda de inversión en el barrio”, no solo de oficinas comerciales, sino también de restaurantes, comercios y servicios, además de viviendas asequibles y a precio de mercado. Griffin dijo que St. Louis podría pedir a

Un posible diagrama de la sede incluye la necesidad de la agencia de contar con una barrera de seguridad de 152 metros y una zona de amortiguación. Una cuestión primordial es cómo se puede integrar un edificio con semejante seguridad con el barrio que lo rodea, y cuán accesibles serán la NGA y el Cuerpo de Ingenieros del Ejército, que supervisa la construcción, respecto a las soluciones creativas. Crédito: St. Louis Development Corp.



La forma que tome finalmente la sede de la NGA tendrá el potencial de estimular las inversiones en las comunidades circundantes. Sin embargo, los expertos afirman que dicho potencial se vería limitado si el complejo quedara demasiado aislado y con un funcionamiento independiente. Crédito: St. Louis Development Corp.

del ejército: por favor, tengan en cuenta al barrio”.

Las fuerzas de seguridad de la NGA tendrán una jurisdicción adyacente al sitio para proteger a los empleados y a los residentes de los barrios, y el sitio contará con patrullas de seguridad las 24 horas. ¿Qué papel tendrá este escenario de seguridad entre los residentes del sector norte, una comunidad con una dinámica racial y condiciones socioeconómicas parecidas a las de Ferguson, Misuri, una ciudad cercana que experimentó protestas y huelgas después de que un oficial de policía blanco mató a Michael Brown, un adolescente negro que no iba armado, en agosto de 2014?

Martínez dijo que la decisión del gran jurado de no imputar al oficial por delitos relacionados con la muerte de Brown “resintieron un poco las cosas, pero eso ocurrió fuera de este distrito”. También indicó que el Cuarto Distrito de la policía metropolitana asignó a varios oficiales para que construyeran específicamente relaciones sólidas dentro de la comunidad. “Se presentan en reuniones de manzanas, de asociaciones vecinales y otros eventos, y tenemos una relación muy buena, que funciona”.

Aunque el lugar termine por ser una fortaleza, indicó, las medidas de seguridad de la NGA, como nueva iluminación exterior y mayor presencia policial, brindarán un “beneficio complementario” porque ayudarán a que el sector norte sea más seguro.

Los próximos pasos para St. Louis

“No hay un manual de estrategias para un proyecto de este calibre y complejidad”, dijo Reeb, de Civitas. “La zona está tan desfavorecida que los proyectos aislados no lograrán modificar las

oportunidades y percepciones que se tienen de ella. Necesitamos que todos se concentren en la misma visión para las mismas zonas” y busquen oportunidades “en las que la ciudad pueda ocasionar un impacto”.

Alrededor del sitio de la NGA hay terrenos vacíos, y Roe dijo que la ciudad evalúa la posibilidad de zonificar y proponer cambios a corto plazo, con una zona de superposición “para mejorar y proteger el sitio y acelerar el desarrollo”. Dijo que la ciudad está considerando proyectos de talante público que beneficiarían a residentes y atraerían nuevos desarrollos comerciales para las empresas que trabajan con la NGA, focos de innovación y comercios orientados a los servicios.

Pero el hecho de que el trabajo de la NGA es clasificado y la agencia posee requisitos de seguridad estrictos limitan el potencial de la sede para realizar desvíos y otros desarrollos, en comparación con los centros tecnológicos y de investigación universitaria, según indica Merriman.

Reeb, por su parte, se concentra en dos áreas que no están adyacentes al sitio de la NGA. En Cass Avenue y North 14th Street, un kilómetro y medio al este del sitio, las fábricas podrían generar desarrollos de uso mixto y hacer una transición al centro. En las avenidas Florissant y St. Louis, un kilómetro y medio al noreste, se podrían reurbanizar terrenos vacíos para construir departamentos y comercios minoristas que atiendan a los barrios, y se podrían hacer mejoras en la infraestructura para incrementar la seguridad y las conexiones.

Los desarrolladores empezarán a planificar más proyectos “cuando vean el inicio de la NGA”, dijo Halliday. “Estamos notando interés en los desarrolladores locales y externos acerca de viviendas de ingresos mixtos y desarrollos comerciales”. Algunos de los planes de reurbanización que ya están en marcha son una clínica médica cercana y una tienda de comestibles/gasolinera.

A pesar de las exigencias de seguridad no negociables que tiene la agencia, en agosto de 2017 el *Post-Dispatch* publicó un artículo en el

cual citó al director de la NGA, Cardillo, y este decía que la agencia desea colaborar de cerca en la sede con los contratistas involucrados en cartografía geoespacial, ciberseguridad y otros sistemas de defensa. “Nos estamos aislando bajo nuestro propio riesgo”, dijo. Reforzó el concepto de que la agencia pretende encontrar sus futuros empleados en St. Louis al promover la educación en ciencia y tecnología en las escuelas y universidades de los distritos locales, y agregó: “En St. Louis, estamos haciendo una apuesta a cien años”. □

Kathleen McCormick, directora de Fountainhead Communications, LLC, en Boulder, Colorado, escribe con frecuencia sobre comunidades saludables, sostenibles y con capacidad de recuperación.

REFERENCIAS

Agencia Nacional de Inteligencia Geoespacial (NGA). 2016. “Environmental Impact Statement for the Next NGA West Campus in the Greater St. Louis Metropolitan Area.” 1 de abril. <https://www.nga.mil/MediaRoom/PressReleases/Pages/-Next-NGA-West-Final-Environmental-Impact-Statement-to-be-published-by-Army-Corps-of-Engineers,-NGA-Identifies-Preferred-AL.aspx>.

NGA. 2015. “National Geospatial-Intelligence Agency (NGA) Briefing Book,” segunda edición. 11 de diciembre. <https://www.stlouis-mo.gov/government/departments/mayor/documents/nga-briefing-book.cfm>.

St. Louis Development Corporation. 2017. “Project Connect Action Plan: A City of St. Louis Initiative.” 3 de abril. https://www.stlouis-mo.gov/government/departments/sldc/project-connect/upload/ActionPlan_FINAL_Printable-3.pdf.