

Información de Miembro de la Comunidad

Terrenos de Reutilización y el Programa de Reinversión

Condado de Sonoma, California

Objetivo del Programa

Reutilizar y revitalizar "brownfields" para proporcionar beneficios a la comunidad, incluyendo la creación fomentando empleos, la restauración del medio ambiente y la reducción de las amenazas para la salud pública.

El objetivo del proyecto es para asistir dueños, desarrolladores e inversores potenciales en rehabilitar los brownfields en una manera responsable para volver los terrenos a usos productivos rápidamente. El proyecto tiene tres partes: un inventario de potencial brownfields, involucrar la comunidad y evaluación medioambiental de los sitios seleccionados.

Antecedentes del Programa

El Condado de Sonoma recibió una Evaluación Subvención Brownfields de la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos ("EPA" por sus siglas en inglés) en 2016. El importe de la subvención \$392,000. La fuede propuesta va a pagar por las evaluaciones ambientales y la limpieza de las propiedades públicas y privadas. El proyecto será apoyado por el Comité Asesor de el condado de Brownfield, que incluye representantes de vecindad local, negocios y grupos ambientales. El trabajo para el proyecto se termina en septiembre de 2019.



Preguntas Frecuentes

¿Qué son los "brownfields"?

Los brownfields son terrenos baldíos o infrautilizados donde la contaminación medioambiental existente o percibida hace que reutilizar sea o reinvertir el terreno complicado. Algunos de los terrenos son contaminados, mientras otros solo se supone que sean contaminados.

¿Dónde están los brownfields?

Se estima que hay más de 450,000 brownfields en los Estados Unidos. Aquí en California, el estado guarda una lista de los brownfields, pero está incompleta. Por eso estamos haciendo un inventario de los brownfields en el área metropolitana de el condado.

Algunos brownfields son fácil de identificar. A la misma vez, se refiere a los brownfields como "un problema invisible" porque la contaminación puede ser imposible para detectar sin una formal de evaluación de impacto ambiental.

Hay brownfields en el centro de cada comunidad, incluso la nuestra. Piense en propiedades vacantes que Ud ha visto por las avenidas comerciales – esos pueden ser brownfields. Redesarrolla los brownfields puede estimular la economía mientras esta protegiendo las áreas verdes y la salud pública.

Brownfields pueden ser:

- Fábricas cerradas
- Gasolineras cerradas
- Centros comerciales e hipermercados y/o tintorerías vacantes
- Talleres de reparación de vehículos cerradas
- Estaciones de ferrocarril cerradas y depósitos de camiones
- Terrenos o lotes baldíos con tanques subterráneos
- Laboratorios clandestinos de metanfetamina
- Patio de salvamento y vertederos (hueseras)





¿Para qué me importa si esta limpia o no un brownfield?

Los dueños de propiedades, empresas y desarrolladores que la limpieza y la reutilización de los terrenos industriales abandonados proporcionan beneficios para ellos mismos y sus comunidades.

- Reapropiar los brownfields para usar nuevamente puede crear más trabajos
- Las comunidades que han limpiado y reutilizado sus brownfields notan que hay una reducción de crimen en las zonas vecinas
- Un edificio en decadencia se puede renovar para albergar una necesidad de la comunidad
- El redesarrollo de las propiedades se sintoniza con nuestras prioridades locales para el uso de terrenos
- Se mejora el medioambiente local
- Se reducen los riesgos a la salud pública

¿Cuáles consecuencias tienen los brownfields para la comunidad?

Los brownfields les afectan mal a la economía, la salud y lo estético de una comunidad entre otras cosas. Los brownfields que no se evalúan o se renuevan pueden ser:

- Hacerles daño a la salud y al medioambiente
- Volverse en construcciones deterioradas desagradables visualmente
- Limitar al crecimiento económico y desarrollo
- Reducir oportunidades de empleo y de ingresos públicos
- Reducir los valores de propiedades circundantes
- Contribuir a la crime en los vecindarios

¿Por qué son los brownfields una preocupación para el Condado de Sonoma?

La renovación de los brownfields protege a la salud pública y al bienestar del medioambiente. También aumenta a los ingresos públicos, mejora a la economía, acomoda el crecimiento económico de la región, protege las fuentes de agua, crea empleo, mejora la salud, la identidad de la comunidad y ayuda a mantener que se queden negocios en la comunidad.

¿De qué se trata este proyecto?

La contaminación ambiental de las actividades industriales e comerciales históricos han dado lugar a propiedades industriales abandonadas y subutilizadas vacantes en toda la comunidad. Bajo contrato con el condado, un acreditado profesional evaluará pasivos ambientales y desarrollará planes de limpieza para catalizar la propiedad y remodelación.

Tratamos de identificar a los propietarios de brownfields que deseen ayudar en la realización de una evaluación del impacto ambiental ("ESA" por sus siglas en inglés) en su propiedad. Queremos proporcionar

fondos de la subvención a los propietarios para ayudar con una ESA Fase 1 para averiguar si la propiedad es realmente la contaminación y la ESA Fase 2 (si es necesario) para determinar el origen y el grado de contaminación que existe. Si se encuentra contaminación, también tenemos la intención de trabajar con los propietarios para preparar un plan para limpiar la contaminación y ayudar a identificar los recursos del Estado y el fondo para limpiar la propiedad cuando las muestra sean recogidas.

Es propósito del programa NO es para "atrapar" gente por contaminar. Nuestro objetivo es para ayudar algunos dueñosa obtener información clara sobre la contaminación de sus propiedades, trabajar con ellos para desarrollar planes para hacer la limpieza, y para acelerar el desarrollo de las propiedades. Los fondos de la subvención van a ser utilizados para hacer estudios científicos, realizados por un acreditado profesional, para determinar la posibilidad de contaminación del ambiente..



¿Cómo sabe si una que usted quiere y desea comprar es un brownfield?

En términos simples, si la contaminación actual o percibida impide el reutilizar una propiedad, ésta se considera brownfield. Si su propiedad está contaminada, va a costarle mucho obtener financiamiento, desarrollarla, y venderla por su valor máximo hasta que se haga una evaluación de impacto ambiental. La contaminación desconocida puede poner en riesgo la salud suya o la de sus vecinos.

Una evaluación de impacto ambiental ("Environmental Site Assessment" por su nombre en inglés o "ESA" por sus siglas en inglés) le dará datos sobre la historia y la condición actual de su propiedad para que tome decisiones informadas y sigue adelante con sus planes. La mayoría de los financieros, los desarrolladores y los compradores piden una ESA para terrenos comerciales e industriales.

¿Qué pasa si usted quiere comprar o vender una propiedad que puede estar contaminada?

Si Ud. es dueño o está interesado en comprar una propiedad que podría estar contaminada debido a actividades en el pasado, la primera etapa es una ESA Fase 1 (evaluación de impacto ambiental). Ésta le cuenta de la historia y la condición actual de la propiedad. Con esto, Ud. tiene los datos que necesita para tomar decisiones adecuadas. El Programa de Brownfields puede ayudarle con lo técnico y lo económico de ESA.

¿Qué se involucra una evaluación de impacto ambiental ("ESA")?

La primera paso para su propiedad es una evaluación de impacto ambiental, Fase 1 ("Phase 1 ESA" por su nombre en inglés). Para esto, un profesional autorizado investiga los usos actuales y pasados del terreno, revisa estudios ambientales ya existentes y conduce una inspección preliminar del terreno para averiguar la probabilidad de contaminación. Esta investigación determina si se necesita una evaluación más profunda.



Si la ESA Fase 1 identifica motivos de preocupación en el medioambiente ("Recognized Environmental Conditions"), se va a recomendar una ESA Fase 2 ("Phase 2 ESA" por su nombre en inglés). Ésta cuenta con muestras de tierra y/o agua para identificar los tipos y la concentración de los contaminantes, y los métodos apropiados para hacer una limpieza.

Una ESA Fase 2 se calibra a las condiciones específicas de la propiedad y los usos futuros. Se determinará si se necesita una limpieza del terreno.

¿Este proceso sale muy caro, no es cierto?

Evaluar y limpiar los brownfields puede ser caro. Sin embargo, no hacer nada puede ser difícil o imposible buscar financiamiento para desarrollar su propiedad o venderla por su valor máximo. La única manera de enterarse si de verdad está limpia – o puede ser limpiada – la propiedad es realizar una ESA.

Ahora mismo, los fondos están disponibles para ayudarles a avanzar con la evaluación de impacto ambiental y cualquier limpieza que se necesite para que Ud. pueda lograr sus metas en su propiedad. Muchos de estos fondos se proporcionan por subvenciones y sólo están disponibles por una temporada limitada.





¿Cuál es la secuencia de eventos del proyecto?

- Otoño del 2016: Se inicia el Proyecto
- Invierno del 2017: Contrato con un consultor del medio ambiente
- Primavera del 2017: comenzar las ESA Fase I y II en propiedades seleccionadas
- Verano del 2017 hasta el verano del 2019: continuar con las ESA y desarrollar planes de limpieza para las propiedades seleccionadas
- Septiembre del 2019: Se acaba el proyecto

¿Cómo pueden ayudarme en Terrenos de Reutilización y el Programa de Reversión?

El programa ofrece asistencia técnica y económica a los dueños de negocios y propiedades privadas, las organizaciones sin fines de lucro y las municipalidades. La asistencia económica puede incluir financiamiento completo de las ESA Fase 1 y 2 y también planificación de limpieza.

Hay también recursos del parte del Estado como préstamos con tasas de interés bajas. El EPA también ofrece subvenciones para que gobiernos locales puedan establecer fondos de préstamo renovables o asistencia directa para limpiar los terrenos contaminados.

Información legal: Este proyecto ha sido financiado total o parcialmente por la EPA, pero el contenido de este documento no refleja necesariamente las opiniones y políticas de la EPA.

¿Cómo puede involucrarse en el proyecto?

- Asistir a una reunión comunitaria para informarse de cómo va el proyecto
- Contestar una encuesta para nombrar los posibles brownfields
- Visite nuestro sitio web para obtener más información: www.sonomacounty.ca.gov
- Contarnos sus ideas de lo que haría con los brownfields renovados en un "Charette"
- Jugar su parte mantener a nuestro medioambiente y comunidad libre de la contaminación

Para más información del proyecto, por favor contacto:

Jim Leddy, Director de Proyectos Especiales

Teléfono: (707) 565-7509

Correo Electrónico: jim.leddy@sonoma-county.org

