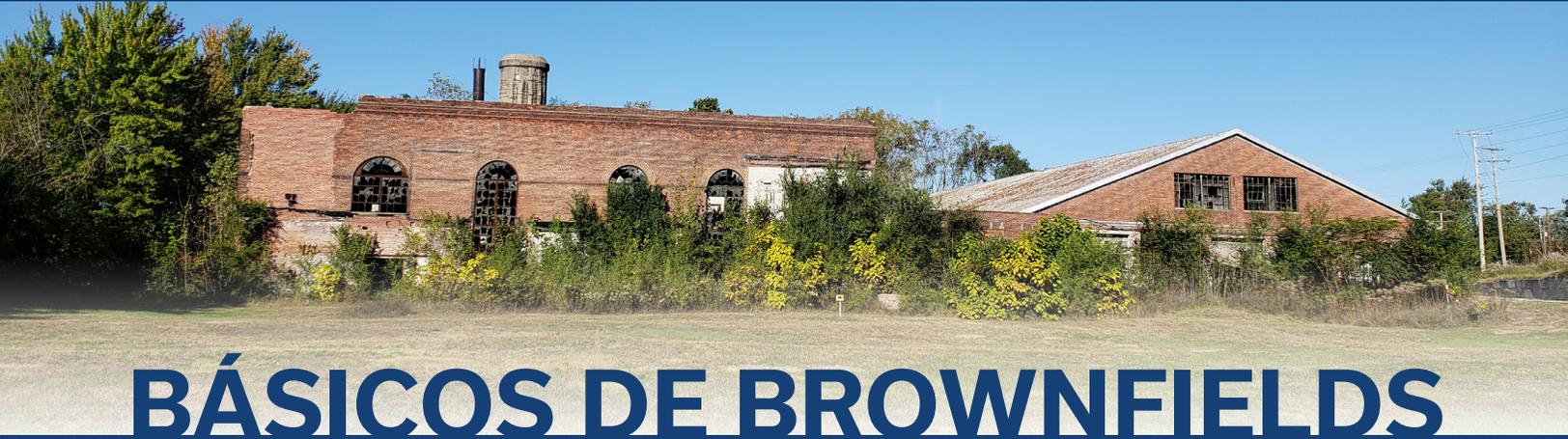


MACOG Regional Brownfields Coalition



BÁSICOS DE BROWNFIELDS

¿Qué es MACOG Coalición Regional de Brownfields?

La Coalición Regional de Brownfields del Consejo de Gobiernos del Área de Michiana y una coalición de condados: Elkhart County, Kosciusko County, Marshall County, and St. Joseph County. La Coalición recibió una subvención de \$600,000 de la Agencia de Protección Ambiental de Estados Unidos (US EPA) para examinar y planear para el tipo de limpieza y la reurbanización del terreno. La Coalición ha identificado varias áreas de enfoque (Elkhart y Warsaw) y otros sitios con prioridad los cuales se encuentran en nuestra la región. La Coalición le invita a agregar sitios adicionales al listado en cualquier momento. Contacte a MACOG.

¿Qué es "Brownfield"?

Muchas áreas a través de la region que una vez fueron utilizadas por razones industriales o comerciales, ahora están abandonadas o son mal utilizadas y se convierten en excelentes candidatas para ser recicladas. Algunas de estas propiedades puede estar contaminadas, mientras otras no han sido examinadas pero se sospecha que puedan tener problemas ambientales. Estas propiedades son llamadas brownfields , definidas por la EPA como "propiedades reales en las cuales la expansión, renovación, y reutilización puede ser complicada debido a la presencia o posible presencia de una sustancia peligrosa o contaminante." Propiedades típicas de brownfields incluyen antiguos sitios industriales, estaciones de servicio abandonadas, edificios comerciales arruinados o terrenos baldíos que solían ser urbanizados.

PARA MÁS INFORMACIÓN

MACOG Brownfields:

[macog.com/
brownfields.html](http://macog.com/brownfields.html)

Environmental Protection Agency:

epa.gov/brownfields

Understanding Brownfields:

[epa.gov/brownfields/
understanding-
brownfields](http://epa.gov/brownfields/understanding-brownfields)

Descargo de Responsabilidad de la Agencia de Protección Ambiental (EPA): Este proyecto ha sido financiado enteramente o de manera parcial por la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos para el acuerdo de asistencia BF-00E02717-0 del MACOG (Consejo de Gobiernos del Área de Michiana, por sus siglas en inglés). El contenido de este documento no refleja necesariamente las opiniones o políticas de la Agencia de Protección Ambiental y tampoco respalda o recomienda, en nombre de la Agencia, el uso de productos comerciales que puedan ser mencionados en el presente documento.

¿Por qué reciclar y reconstruir Brownfields?

Reconstruir y limpiar las áreas brownfields puede transformar a las comunidades, mejorando la salud y el medio ambiente y a la vez impulsando la revitalización económica.

- **Satisfacer las necesidades de la comunidad: Vivienda, Espacio verde, Parques y senderos, Ventas y comercio (restaurantes, compras, entretenimiento)Espacio de oficinas, Espacios industriales**
- **La creación de trabajos y el incremento de ingresos fiscales.**
- **El aumento en el valor de las propiedades, Reducir la ruina y el abandono**
- **Para mejorar la estética y moral de la comunidad**
- **Es una oportunidad para la creación de nuevos empleos**
- **Para proteger la salud pública y el medio ambiente: La extracción o el tratamiento de sustancias peligrosas que afectan nuestra salud y el agua subterránea.**
- **Para mejorar la seguridad pública (Reducir los vertidos ilegales, el vandalismo, los centros de drogas, entre otros)**
- **El uso de infraestructuras existentes y la preservación de la tierra: utiliza el transporte público, el agua potable, drenaje, electricidad, y otros tipos de infraestructura que ya son disponibles.**
- **Nuevos desarrollos de viviendas, espacios comerciales, áreas de recreación y parques.**



*Créditos de la foto:
Comisión de Remodelación de Goshen.*

Ejemplos de la remodelación de antiguas zonas industriales locales: El antiguo edificio NIPSCO en Goshen.



Goshen Brewing Company tras su remodelación en 2015.

¿Por qué representa un reto la remodelación de una antigua zona industrial?

Cuando se rehabilita una antigua zona industrial podemos desenterrar muchas cosas inesperadas como escombros, bienes sin identificar, contaminación adicional que requieren de más tiempo y de más dinero. Los desarrolladores temen tener que enfrentarse a la responsabilidad de reparar problemas ambientales que ellos no causaron. Por esta razón, normalmente prefieren construir en zonas suburbanas o en zonas rurales donde no exista construcción previa que son conocidas como áreas verdes. El desarrollo de las áreas verdes puede ocasionar aglomeraciones que causen que zonas comerciales y zonas residenciales se vean segregadas y que sean accesibles únicamente a través de vehículos privados. En contraste, el desarrollo de antiguas zonas industriales normalmente brinda la posibilidad de rediseñar zonas anteriormente utilizadas aumentando la actividad de los residentes de la comunidad. A pesar de que tal desarrollo podría acarrear algunas dificultades, la reactivación de antiguas zonas puede reactivar lugares abandonados, fomentar el desarrollo económico local y promover estilos de vida más saludables a través de espacios peatonales comunitarios.

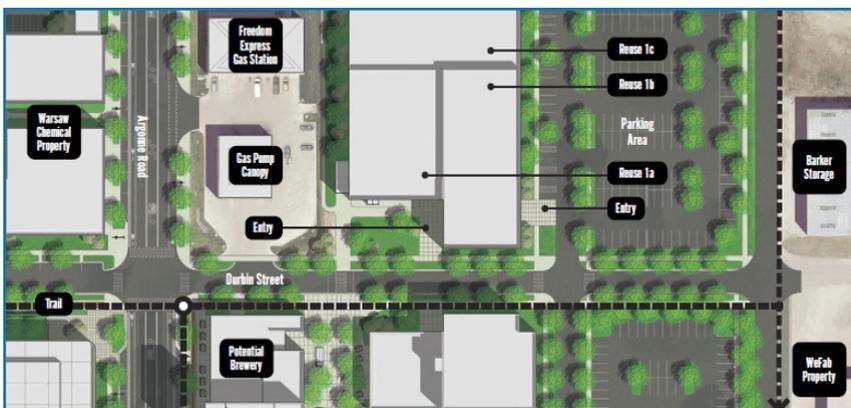
¿Cuál es su proceso de evaluación?

El reciclaje de un terreno comienza con una examinación de los usos anteriores de la propiedad. Este estudio histórico inicial del sitio se llama Fase 1-Evaluación Ambiental del Sitio y nos da una idea de los tipos de contaminación que podemos encontrar en la tierra o el agua subterránea. Los mapas de riesgo de incendio Sanborn son herramientas importantes para hacer una examinación de Fase 1 ya que ellos proporcionan información histórica de un terreno y datos desde aproximadamente 1860.

Si es necesario, durante una evaluación en la Fase 2, muestras superficiales son analizadas para confirmar el tipo, el nivel, y la ubicación de la contaminación en el área. La contaminación podría no estar repartida equitativamente por la propiedad. Por ejemplo, una área podría tener un “hot spot” o área de alta contaminación, y otra podría ser afectada por otro tipo de contaminante completamente diferente. Las evaluaciones de la Fase 2 ayudan a determinar esto y planear para el tipo de limpieza del terreno. Después de la Fase 2, estudios adicionales podrían ser requeridos para establecer las metas de limpieza específicas para el sitio o para desarrollar planes para la limpieza, dependiendo de la visión de la reurbanización .

¿Podría la Fase I o la Fase II resultar en una acción regulatoria?

La Fase 1 identificará los problemas principales de un sitio que puede requerir más investigación a través de la Fase 2. La Fase 1 no resultará en regulaciones por parte de una agencia reguladora estatal o federal. Si a través de la Fase 2 se ha confirmado la presencia de contaminantes, podrá ser requerido que se reporten los resultados a las autoridades reguladoras.



Este diagrama muestra una visión potencial para la zona de Arnolt desde el Plan de Visión del corredor de Argonne a través de la Corporación para el Desarrollo Económico del Condado de Kosciusko.

¿Cuál es el costo y el tiempo requerido para “reciclar” una parcela?

Los costos de la evaluación y la limpieza son costos adicionales del desarrollo que determinan en gran parte si la remodelación de un área brownfield es viable. La EPA de Estados Unidos y muchos estados individuales ofrecen una evaluación, limpieza, adiestramiento laboral y un fondo rotatorio de préstamos para reducir la carga financiera. El tiempo es oro, lo cual significa que el tiempo es muy importante en las decisiones de la descontaminación. Igualmente, la fiabilidad técnica y el método utilizado para la descontaminación también son importantes porque las sustancias contaminantes que quedan deben ser controladas a través del tiempo. Una Fase 1 puede completada en pocos meses con un costo de entre \$3.000 y \$10.000, dependiendo de la complejidad y el tamaño del sitio. Una Fase 2 puede requerir varios meses y costar \$20,000 o más .



El muestreo de suelo y agua subterránea se está llevando a cabo en el antiguo emplazamiento de Arnolt Corporation en la ciudad de Warsaw.

¿Cuál es el propósito de la limpieza?

La meta de la descontaminación es asegurar que el sitio se limpie congruentemente con la zonificación y la reutilización planeada de la propiedad. Por ejemplo, un estacionamiento requiere un nivel diferente de limpieza a comparación de un lote que se convierte en un jardín comunitario. Los futuros sitios residenciales tienen normas más altas que los sitios comerciales y por eso es más costoso para limpiarlos. Hay una variedad de técnicas para la descontaminación del agua subterránea y de la tierra. Estas oscilan entre la extracción de tanques contaminantes, tuberías y otros objetos, y la excavación de tierra contaminada y el desecho fuera del predio.

Otra estrategia común incluye el contener la tierra contaminada por medio de barreras como tierra limpia, plástico, u otras superficies impermeables. También hay técnicas innovadoras y menos convencionales que incluyen el uso de plantas, microbios u hongos para degradar o estabilizar contaminantes.

¿Qué hay de los propietarios y sus responsabilidades?

El determinar quién es responsable de los costos de la evaluación y la limpieza es una preocupación frecuente. Después de la adopción del Comprehensive Environmental Regulation, Compensation, and Liability Act, CERCLA (La Législation de Régulation, Compensación, y Responsabilidad Ambiental) durante en el 1980, los dueños del pasado, el presente, y el futuro al igual que los usuarios del sitio podrían ser considerados responsables por la limpieza. En el 2002, el Small Business Liability Relief and Brownfields Revitalization Act (La Legislación de la Compensación de la Obligación para Negocios Pequeños y La Renovación de Brownfields) añadió algunas protecciones a la responsabilidad en el CERCLA. El asesoramiento de abogados o consejeros es necesario frecuentemente para mover un proyecto a través de la infraestructura legal y regulatoria y apaciguar las preocupaciones de los inversionistas y los bancos.



La antigua zona industrial en Gatke, ubicada en Warsaw ha estado inutilizada desde que fue abandonada en 1993.



El Plan de Visión de Argonne de 2020 (The Argonne Vision Plan 2020) rediseñó la zona en Gatke y sus alrededores como una zona de uso mixto.



El Plan Estelar de Warsaw-Winona Lake (2016) visionó la zona en Gatke como un posible espacio de colaboración escolar (Makerspace).

¿Cuál es el papel del gobierno local, la comunidad, y el sector privado?

Hay muchas partes involucradas en el reciclaje de un terreno: la ciudad o la municipalidad dónde está localizada la propiedad, agencias del gobierno estatal y federal, organizaciones comunitarias, autoridades tribales, desarrolladores urbanos, prestamistas, proveedores de servicios públicos y privados, y agencias regulatorias. Sus papeles respectivos dependen en gran parte en quien causó la contaminación, el tipo de limpieza requerida, si el terreno está en posesión pública o center For Creative Land Recycling privada, hasta qué punto está interesado el sector privado en desarrollar la propiedad y la participación de la comunidad en el proceso de la visualización y la planificación. El liderazgo al nivel local y comunitario es un ingrediente necesario para el éxito de un proyecto de reciclaje de un terreno.

El antiguo edificio de la Panadería Ward/ Compañía Distribuidora Ford en South Bend.



Edificio industrial abandonado en la ciudad de Elkhart.

NO LO PODREMOS HACER SIN TU APOYO!

Así es como puedes ser parte de este proyecto:

Su participación es crucial para conseguir contribuciones y apoyo para la renovación sostenible y equitativa de propiedades subutilizadas o contaminadas en su comunidad. Como un oficial público o un residente local, usted puede participar en foros o encuesta en línea, or testificar en audiencias públicas. Como un líder de la comunidad, usted se puede informar sobre proyectos ambientales y los problemas de salud y seguridad que afectan a su comunidad y usted puede dar su opinión sobre el plan para el desarrollo. Como participantes interesados en el proceso, más que ser solamente espectadores, residentes de la comunidad so más probables de apoyar un plan de descontaminación y desarrollo que ellos entienden y que han ayudado a desarrollar.

Para aprender como usted puede ser involucrado, visita:

[macog.com/
brownfields.html](http://macog.com/brownfields.html)

MACOG

574.287.1829

macogdir@macog.com

www.macog.com