

Cambio en la Comunidad: Re-urbanización y *Infill*

En nuestra era global, podemos conectarnos prácticamente a cualquier sitio electrónicamente. Sin embargo el deseo de vivir y trabajar en un sitio con identidad y conexiones aún es importante. Aproximadamente el 90% de la población del Condado de Sarasota vive en las áreas urbanizadas dentro del Límite de Servicio Urbano. Estos vecindarios, áreas comerciales y comunidades se encuentran en fases variadas de su ciclo de vida. La re-urbanización y *infill* ocurren a diario según las fuerzas del mercado, parámetros reglamentarios y planes. **Al centro de este estudio se encuentra la idea de determinar las formas más favorables de trabajar juntos como comunidad para crear re-urbanización y *infill* significativos.**

La re-urbanización se refiere a la revitalización de propiedades existentes por medio de renovaciones o reemplazos de sus estructuras y/o del uso de la propiedad. La meta es llevar la propiedad a un uso más alto y productivo. *Infill* es la urbanización de tierras desocupadas en un área urbana o suburbana que no estaba previamente urbanizada. Ambos incluyen lotes desocupados individuales tanto como centros de compras, plazas de compras y lotes de estacionamiento en proceso de decaer.

La re-urbanización y *infill* son herramientas esenciales que ayudan a sustentar nuestras comunidades y les permiten florecer. Es importante crear el ambiente y los incentivos que permitan utilizar al máximo el poder de estas herramientas. No obstante que muchas de las recomendaciones se dirigen al gobierno local, el Grupo de Estudio reconoce que el gobierno no crea re-urbanización y *infill* en aislamiento. Es un reto que requiere asociaciones entre urbanizadores, la comunidad de negocios y los residentes de los vecindarios.

**Enfoque del estudio.** El Grupo Voluntario de Estudio evaluó cómo podemos mejorar la calidad de vida y auspiciar la creación de un "sentido de sitio" en áreas urbanizadas existentes dentro del Condado de Sarasota en una forma que satisfaga la visión de los vecindarios y de la comunidad en general. Además examinó cómo la re-urbanización y *infill* podrían ser herramientas que generen cambios a través del Condado de Sarasota.

## Trabajar Juntos

**El colaborar y planear es esencial.** La re-urbanización exitosa ocurre cuando la comunidad entera está involucrada. Los gobiernos locales deberán trabajar al lado de urbanizadores, la comunidad de negocios y los vecindarios para crear un plan de re-urbanización y *infill* que identifique propiedades que satisfacen las metas recomendadas de re-urbanización y *infill*. El plan deberá identificar áreas que requieren inversión pública tanto como aquellas favorecida por el mercado.

**Aumentar la conciencia, comprensión y participación de la comunidad.** La comunidad necesita un mayor entendimiento de los beneficios y retos de crear re-urbanización y *infill* exitosos, al igual que información relevante para participar de manera significativa en los planes de re-urbanización. Las organizaciones gubernamentales y comunitarias deberán:

- Crear una campaña publicitaria de concientización explicando los beneficios de la re-urbanización y *infill*. Ésta debe incluir una explicación de los mecanismos de participación de la comunidad y los factores que influyen en la visión de un futuro sustentable de una comunidad.
- Elaborar un paquete de herramientas para ayudar a los vecindarios y distritos comerciales a formar una visión.
- Elaborar un banco de datos de comunidades y vecindarios que sea esquemático, relacional, y que abarque todo el condado para ayudar a examinar las características de los vecindarios de manera total.

**Mejorar la cooperación entre comunidades y urbanizadores.** Expandir la participación pública a través de la creación de una Orden de Participación Pública y proveer un mediador neutral para los talleres de vecindarios.

Elaborar un manual para ayudar a los grupos civiles y a los urbanizadores a comprender y navegar el proceso de aprobación de proyectos.

Expandir el área de notificaciones enviadas por correo, excepciones especiales, y audiencias públicas sobre la re-urbanización para aumentar el número de vecindarios conscientes del proceso.

## Utilizar al Máximo las Oportunidades

**Reglamentos e Incentivos.** La re-urbanización y *infill* ofrecen la oportunidad de usar los terrenos de modo eficaz y de crear un sentido de comunidad. Patrones de urbanización regada tienen un efecto negativo en las áreas urbanizadas, dejando áreas comerciales vacías y vecindarios en riesgo. Los gobiernos locales deberán asegurar que la re-urbanización es competitiva con urbanización *greenfield* permitiendo flexibilidad de reglamentos y, cuando sea necesario, creando incentivos atados a metas de re-urbanización específicas.

**Inversión Pública en Áreas Señaladas.** Algunas áreas residenciales y comerciales están en el punto crítico, ya sea a punto de ser mejoradas o en rumbo a decaer. Nuestra comunidad deberá trabajar en unión para hacer inversiones adecuadas en áreas vulnerables a decaer o que no están siendo favorecidas por el mercado.

Crear asociaciones publicas-privadas para ayudar a procurar otros fondos tanto del sector publico como del privado, incluyendo fondos de fuentes estatales y federales. Mejorar el ámbito publico, por ejemplo con corredores y paisajes urbanos, espacios públicos y arte publica, atraerá al sector privado.

**Desplazamiento.** El desplazamiento de residentes y negocios locales es una preocupación en los esfuerzos de re-urbanizar. Adaptar estrategias que utilicen al máximo los beneficios y minimicen las consecuencias negativas del desplazamiento.

Proveer nuevas oportunidades para los residentes establecidos en esas áreas. Educar a los residentes acerca de sus derechos legales y la compra y venta de viviendas, para que puedan participar y beneficiarse de los valores de propiedad en aumento. Utilizar prestamos de asistencia a los negocios o fondos de prestamos para ayudar a que los negocios existentes aprovechen los nuevos mercados.

## La Función Dicta la Forma

**Re-urbanización de áreas urbanas.** La re-urbanización de áreas urbanas esta considerado como uno de los problemas más grandes que enfrentan las comunidades en los Estados Unidos. Estos centros comerciales y plazas abandonadas o en decline tienen un efecto negativo en los barrios cercanos y ofrecen una oportunidad para la re-urbanización. Los esfuerzos en planear deberán incluir la re-urbanización creativa de áreas urbanas, promoviendo la urbanización de uso mixto y localizando instalaciones publicas en estos lugares cuando sea apropiado.

**Compatibilidad y Diseño.** Temas relacionados al diseño incluyen la arquitectura, el diseño físico, tamaño y densidad del proyecto y la manera en la cual mantiene o mejora la identidad y espíritu del área. El buen diseño puede mejorar el valor de un proyecto a la comunidad.

Las guías de diseño deben promover la compatibilidad con vecindarios cercanos, considerar el tema de escala humana y proveer flexibilidad para ayudar a los distritos y vecindarios a mantener su personalidad única.

**Densidad.** El aumento en densidad tiene un papel en el desarrollo urbano siempre y cuando la compatibilidad con los vecindarios y la personalidad de la comunidad sean tomadas en cuenta. El aumento en densidad y altura deberán ser tomados en cuenta en áreas apropiadas para propiciar el desarrollo de uso mixto. La localización de sectores y el aumento en densidad deberán ser coordinados con los planes de transporte publico.

## Enfocándonos en Nuestras Metas

**Objetivos de la Comunidad.** Los planes de re-urbanización e *infill* deben resultar en proyectos que ayuden a llenar los objetivos de la comunidad a través del condado de Sarasota, incluyendo:

- La revitalización de áreas decaídas
- El desarrollo económico
- La preservación y mejora de los vecindarios
- El crear un sentido de sitio
- Interacción social mejorada
- Base de impuestos más alta
- Eficiencia de infraestructura
- Aumento de viviendas asequibles para la fuerza laboral
- Disminución de la congestión de tráfico
- Disminución de los patrones regados de desarrollo

La movilidad de las personas y viviendas adecuada para todos los miembros de la comunidad son temas importantes. Los planes de re-urbanización e *infill* deberán reflejar las metas de vivienda asequible y planes de transporte.

**Recursos de la comunidad.** Las escuelas, parques, artes e instituciones culturales son recursos de la comunidad que deberán ser parte de los planes de re-urbanización. Estos recursos ayudan a crear comunidades que se pueden recorrer caminando y lugares de reunión común para ayudarnos a conectarnos con los demás. Las estructuras históricas y significativas contribuirán a la calidad única de una comunidad. Nuestras políticas deberán promover la rehabilitación y el uso renovado de ellas.

## Nuestro Futuro

**Las decisiones acerca de la re-urbanización ocurren a diario en el condado de Sarasota.** Algunos ejemplos incluyen la revitalización de un distrito decaído en Englewood, el crear distritos interpuestos para mantener la personalidad de una comunidad en Siesta Key, determinar como mejorar un centro comercial en decline en North Port y como re-crear un distrito industrial sobre la Intracoastal Waterway en Venice.

Aunque hay cosas en común a través del condado de Sarasota, cada jurisdicción tiene sus problemas únicos y sus retos. Esto proviene de los planes de cada jurisdicción, los marcos filosóficos, historial de desarrollo y las decisiones que se han hecho acerca del uso de la tierra. Los planes de re-urbanización y de *infill* están entrelazados con otras visiones y decisiones de la comunidad tales como el uso del agua, el transporte y la movilidad. A medida que la re-urbanización y *infill* cambian la función y la forma de un espacio físico, también tienen un impacto en los aspectos sociales y culturales de ese espacio.

A medida que cada comunidad dentro del condado de Sarasota continúe creciendo y madurando, ira hacia lo que es deseable, ese lugar optimo en el cual las personas quieren vivir, o hacia el decline en el cual los negocios fallan, los valores de la propiedad declinan y la gente se vaya. El uso sabio de la re-urbanización y *infill* puede ayudar a crear el futuro deseado en el condado de Sarasota.

---

El reporte completo de Scope, *Community Change: Redevelopment and Infill* esta disponible en Internet en [www.scopexcel.org](http://www.scopexcel.org).

Le interesa aprender mas? Programe una presentación del reporte y de *Faces of Places*, un documental que trata de perspectivas locales sobre la re-urbanización e *infill*. Para mas información o para pedir una presentación, llame a (941) 365-8751 o envíen un email a [scope@scopexcel.org](mailto:scope@scopexcel.org).