

YO QUIERO...MEJORAR Y MANTENER LA CALIDAD DE DISEÑO Y EL CARÁCTER EN MI VECINDARIO

Antecedentes

Una de las cosas más mencionada en nuestras conversaciones con la comunidad era que la gente se preocupa por el “carácter” de su barrio. Estas son las cosas que distinguen un barrio de otro, ya sea el tipo de edificio que ves cuando estas ahí, los lugares donde la gente se reúne, o los árboles, calles y veredas que unen aquellos lugares.

En Strawberry Mansion, los miembros de la comunidad elogiaron las filas de hermosas mansiones antiguas, justo al frente del parque Fairmount; en Powelton Village, un tema común era que era fácil de caminar por esta área y la escala de las casas antiguas eran asequibles; en Chinatown, las personas mencionaron los hitos culturales que distinguen a su vecindario de los otros. En algunas comunidades, hubo la sensación de que algo de épocas anteriores se había perdido, ya fuera un edificio prominente, bloques completos de casas del siglo XIX o un sentimiento de orgullo cívico, pero en casi todos los vecindarios, la gente estuvo de acuerdo en que existía algo distintivo donde ellos viven, y qué edificios y particularmente parques antiguos existentes en la comunidad ayudan a definir su vecindario. Cuando la primera perspectiva en este juego de herramientas, el cuidado de su hogar más antiguo, mira un edificio a la vez, esta perspectiva nos desafía a pensar cómo encajan todas las piezas de un vecindario y a equilibrar los intereses en competencia de una manera que fortalezca el carácter general de la comunidad.

En términos técnicos, esta perspectiva implica aspectos como normas de diseño, ordenanzas de zonificación, políticas de preservación histórica, créditos fiscales y planes de la ciudad— y para cada uno de esos temas, existe gran cantidad de recursos. Pero en última instancia, esta perspectiva se centra en las maneras en que los miembros de la comunidad, como individuos o en equipo, pueden identificar las cosas que hacen que su vecindario sea especial y las formas en que pueden ayudar a mantener y mejorar esas cualidades.

Es importante reconocer que a veces las herramientas utilizadas para preservar el carácter en un vecindario- en un sentido amplio, plantea preguntas que pueden ser desmoralizadores para los residentes de largo tiempo, urbanizadores y recién llegados por igual. Algunos sienten que la preservación, como se ha definido típicamente, conduce a un aumento de los valores de la propiedad, a el desplazamiento y / o requisitos excesivamente restrictivos y costosos en alteraciones o nuevas construcciones. Sin embargo, esto no tiene por qué ser el caso. Esta sección explica algunos de los recursos y oportunidades disponibles para hacer que la preservación del vecindario funcione para todos los vecinos, equilibrando las nuevas urbanizaciones con los edificios existentes, el carácter y las comunidades que hacen que los vecindarios de Filadelfia sean únicos

Pregunta y Respuesta

Quien determina la apariencia de un nuevo edificio/urbanización?

En última instancia, el código de zonificación establece las reglas para la forma y el tamaño de los edificios en Filadelfia (y en la mayoría de las ciudades). La zonificación también determina qué tipo de usos (por ejemplo, hogares, tiendas, oficinas o parques) se permiten en cada propiedad (conocida

como "parcela"). Cada parcela en la ciudad tiene un propietario, y el propietario elige cómo mantener o desarrollar ese terreno. Las propiedades cambian de dueños todos los días en toda la ciudad, pero estos cambios no siempre son evidentes a menos que el propietario elija cambiar los edificios o el uso del sitio, en cuyo caso la zonificación entra en juego.

El primer código de zonificación en Philadelphia fue escrito en 1933. (Se debe notar que gran parte de Filadelfia fue construida antes que los códigos de zonificación existieran, lo que explica porque diferentes partes de la ciudad tienen diferentes escalas de edificios y urbanización.) Después de muchos años, en necesidad de actualización, La Comisión de Planificación adaptó el código de zonificación en 2012, con una amplia contribución de vecindarios, empresas, profesionales y líderes cívicos. Las designaciones de zonificación que existen ahora son el resultado de esta revisión. Están diseñados para fomentar el desarrollo que complementa su contexto, y que al mismo tiempo reúne los objetivos de desarrollo comercial y de vivienda de Filadelfia. Los cambios en la zonificación también establecieron el proceso de Organización Comunitaria Registrada (RCO), que garantiza que las comunidades participen en la determinación de cómo se producirá el futuro desarrollo en su vecindario. (Puede obtener más información sobre cómo unirse o participar en el RCO de tu vecindario en la página 18).

Estoy preocupado sobre el futuro de un edificio en mi barrio. ¿Qué puedo hacer?

Nunca es un mal momento para abogar por la preservación del vecindario, pero con mucha frecuencia los vecinos sólo descubren que un edificio está amenazado cuando ven los avisos publicados. Desafortunadamente, una vez que se presenta una aplicación de demolición, existen opciones limitadas para cambiar el curso de ella, más allá de persuadir al dueño de la propiedad para que cambie sus planes o presentar una apelación al permiso de demolición. ¡Por eso es importante estar en contacto con las organizaciones de su comunidad! Es una manera importante y valiosa de compartir información y estar atentos a las señales de riesgo de una propiedad. Si bien tu organización comunitaria local puede no tener el poder o la posición legal para alterar los planes, todavía vale la pena comunicarse con ellos. Juntos, por ejemplo, pueden comunicarse con el Concejo Municipal para abogar por un plan más sensible.

Sin embargo, si aún no se ha presentado una solicitud de permiso de demolición, una opción para los defensores de la comunidad es presentar una nominación al Registro de Lugares Históricos de Filadelfia. La designación en el Registro de Lugares Históricos de Filadelfia (así como una nominación pendiente para la designación) puede retrasar el proceso, ya que la Comisión Histórica de Filadelfia determina si debería desempeñar algún papel en la revisión de los permisos de demolición del edificio. Para obtener más información sobre la designación, consulta las páginas 5-6.

Si tu vecindario no tiene experiencia en este área, podría valer la pena contratar a un historiador arquitectónico para preparar la nominación. (Cualquier persona puede presentar la solicitud de nominación, pero un historiador arquitectónico podría ser más persuasivo y ser capaz de hacer el caso más sólido por su significancia.) El personal de la Preservation Alliance for Greater Philadelphia, Preservation Pennsylvania, y / o la Comisión de Historia y Museo de Pensilvania pueden dirigirlo a un historiador arquitectónico de buena reputación y confiable. Hable con la Alianza de Preservación para la Gran Filadelfia y con el personal de la Comisión Histórica de Filadelfia para determinar si están al tanto de otras nominaciones pendientes para esa propiedad, para coordinar esfuerzos

Una vez que se presenta la nominación, el personal de la Comisión Histórica de Filadelfia revisará el borrador para verificar su exactitud e integridad-- ellos podrían solicitar aclaraciones o

modificaciones. Una vez que el miembro del personal firma este primer paso, la nominación luego avanza a una revisión por parte del Comité de Designación. El Comité de Designación revisa las nominaciones periódicamente y ofrece una recomendación (nada más, nada menos) a favor o en contra de la designación de la Comisión Histórica de Filadelfia. La Comisión entonces revisa la nominación en una de sus reuniones mensuales; Los miembros de la Comisión no están obligados a seguir la recomendación del Comité de Designación, por lo que pueden anular el Comité de Designación en ocasiones, a favor o en contra de la designación..

A lo largo de este proceso, presentate! Reúne a tus vecinos para asistir a las reuniones del Comité de Designación y la Comisión Histórica de Filadelfia; estas audiencias son públicas y ustedes son el público. Puede obtener información sobre las próximas reuniones y las agendas al inscribirse en la lista de correo electrónico en el sitio web de la agencia de la Comisión Histórica de Filadelfia. Preséntate y muestra tu apoyo para la designación de la propiedad. (Dependiendo de qué tan conflictiva sea la situación, el dueño de la propiedad puede traer su propio equipo para discutir contra la designación. Como vecinos de una propiedad nominada, puedes ofrecer una voz importante en apoyo de la designación).

Es importante notar que en algunas casos, el departamento de licencias e inspecciones (L&I) podrían determinar que una propiedad es inminentemente peligrosa - esta decisión sobrepasa la autoridad de la Comisión Histórica, porque significa que L&I ha determinado que la amenaza a la seguridad pública debe ser el factor determinante en el futuro del edificio. En estos casos un abogado en regulación del uso del suelo puede presentar una apelación para objetar la determinación de L&I.

Que es la mejor forma de asegurar que mi barrio retiene su tejido histórico?

La mayoría de los defensores están de acuerdo que la forma más potente de proteger edificios significativamente antiguos de una comunidad es designando parte del vecindario como un distrito histórico. Pero algunas veces miembros de la comunidad se sienten que este designacion trae con él algunos consecuencias involuntarias o no deseadas. Algunos de las beneficios y otra información sobre la designación estan listado abajo (referirse también a las páginas 5-6).

Aparte de la designación como un distrito histórico, en el Registro de Lugares Históricos de Filadelfia ¿cuales son las otras maneras de asegurar la característica arquitectónica de mi vecindario?

NOTA: El Grupo de Trabajo del Alcalde, sobre Preservación Histórica está considerando adiciones y revisiones de estas opciones, pon atención a estos recomendaciones! Últimamente podrá haber más opciones que los las opciones descritas abajo.

La meta de designar una propiedad o un distrito histórico en el Registro de Lugares Históricos de Filadelfia es preservar el tejido histórico (edificios, sitios, etc.) que conforman esa propiedad o distrito. Designar una propiedad de esta manera significa que la Comisión Histórica de Filadelfia revisará cualquier trabajo que requiera un permiso de construcción y afecte el exterior de una propiedad. (Esto no afecta ningún trabajo en el interior de un edificio). La designación como distrito histórico puede garantizar que el bloque o vecindario mantenga su calidad como un todo y aún se sienta como un lugar antiguo que que tiene historia.

Distritos también pueden reconocer connections culturales y temáticas entre propiedades, además de conexiones geográficas. Por ejemplo, el distrito temático de pavimentación de calles históricas reconoce las calles más intactas de Filadelfia, de manera que no perdamos las huellas más tempranas(antiguas) como las calles de adoquines, madera y bloques belgas de la ciudad.

Si estás menos preocupado por la regulación de los edificios que ya están en pie y más preocupado por las nuevas construcciones, entonces tu vecindario podría considerar la creación de un distrito de conservación. (Desde que se introdujeron los distritos de conservación en Filadelfia, se han creado cinco: Queen Village, Central Roxborough, Overbrook Farms, Powelton Village y Ridge Park). Los distritos de conservación ofrecen una oportunidad para que un vecindario evalúe nuevos desarrollos y nuevas construcciones, pero no prohíben la demolición de edificios existentes. De esta manera, los distritos de conservación son más flexibles con respecto al tratamiento de edificios más antiguos, pero también significa que la comunidad tiene menos poder para intervenir en la demolición de edificios antiguos. El objetivo general de un distrito de conservación es garantizar que un vecindario mantenga su carácter visual general, tanto en construcciones antiguas como en nuevas. Puede leer más acerca de los distritos históricos en comparación con los distritos de conservación en: www.phila.gov/CityPlanning/resources/Publications/Conservation%20districts%20fact%20sheet.pdf

Otro camino que puedes considerar como comunidad es hacer guías de diseño. Para ejemplo de esto, consulta las guías publicado por el Distrito de la Vieja Ciudad y la Ciudad de Baltimore. Consulta los Victorias de Preservación en página 21 para más información sobre las guías de Diseño de la Vieja Ciudad.

Old City District Guías de Diseño

www.oldcitydistrict.org/oldcitydesignguide

Ciudad de Baltimore Preservación Histórica Guia de Diseno

www.chap.baltimorecity.gov/sites/default/files/07.18.2017%20-%20CHAP%20Design%20Guidelines.pdf

Los guías de diseño normalmente no son regulatorias/normativas, lo que significa que no hay autoridad que las hagan cumplir, pero pueden ser una herramienta útil para animar a los urbanizadores, arquitectos, dueños de propiedades y otros a crear diseños que complementen, y no van en contra, lo que ya existe en un vecindario. También pueden ser un recurso útil para los RCO cuando escuchan presentaciones sobre nuevos desarrollos; las guías de diseño podrían ser una rúbrica útil para evaluar estos proyectos propuestos siempre que los urbanizadores busquen apoyo para sus diseños.

Qué son los beneficios de ser un distrito histórico local?

Designación tiene algunos beneficios. En adición a la satisfacción que trae a poseer un hito histórico, y el orgullo de la comunidad fomentado por el reconocimiento de un distrito histórico, estudios recientes en Filadelfia han demostrado que los valores de las propiedades en los distritos históricos fluctúan menos y aumentan más que los de propiedades comparables fuera de los distritos, en parte porque cada propiedad está protegida contra los efectos de alteraciones inapropiadas en las propiedades vecinas. Además, la Comisión Histórica proporciona asistencia histórica y técnica gratuita a los propietarios de las propiedades designadas.

Cual es la diferencia entre el Registro Nacional de Lugares Históricos y el Filadelfia Registro de Lugares Históricos?

Para más información sobre designación, lee paginas 5-6.

Mi vecinos serían forzados a renovar su propiedad si es designado?

No. La Comisión Histórica no puede forzar que un dueño hace renovación, solo en casos muy excepcionales que amenazan la sobrevivencia del recurso histórico. Para más información sobre designación, lee páginas 5-6.

¿La designación histórica afecta las evaluaciones de impuestos a la propiedad de mi vecindario?

No. La designación histórica no es un factor en la evaluación de la propiedad por parte de la Ciudad de Filadelfia, y no resultará en impuestos más altos a la propiedad. (Los aumentos recientes en el impuesto a la propiedad están basados en las re-evaluaciones de la Iniciativa de valor real de la ciudad. Estas re-evaluaciones toman en cuenta las tendencias del mercado de valores de propiedad, así como las inspecciones exteriores del tamaño de la propiedad así como la condición, mejoras y nuevas construcciones.)

Qué incentivos financieros hay disponibles para que mi vecindario rehabilite sus edificios más antiguos?

Aunque estos tres programas no representan todos los incentivos potenciales para pequeñas empresas, algunos programas que pueden estar disponibles para los propietarios de propiedades comerciales más antiguas incluyen:

- El programa de Mejora de Escaparate. Este programa es local en Filadelfia y es administrado por el Departamento de Comercio de la ciudad. Consulte los pasos de Acción en la página 26 para obtener más información.
- El programa de Crédito Fiscal de Preservación Histórica de Pensilvania. El programa es administrado por el Departamento de Desarrollo Comunitario y Económico de Pensilvania (DCED). Este programa de crédito fiscal competitivo se otorga en función de varios criterios de elegibilidad, y los créditos se otorgan de manera equitativa para proyectos en cada región del estado de Pensilvania. <https://dced.pa.gov/programs/historic-preservation-tax-credit-hptc/>
- El Crédito Fiscal Federal para Rehabilitación Histórica (Crédito Fiscal Histórico). El programa es administrado por la Comisión de Historia y Museos de Pensilvania (PHMC) y el Servicio de Parques Nacionales. Este programa proporciona un crédito fiscal del 20% a los urbanizadores de propiedades "que generan ingresos", incluidos edificios de oficinas, establecimientos de venta al por menor, apartamentos de alquiler y más. No se aplica a viviendas privadas ocupadas por sus propietarios. Puede encontrar más información sobre los requisitos y el proceso de elegibilidad en el sitio web de PHMC. www.phmc.pa.gov/Preservation/Grants-Funding/Pages/Federal-Tax-Credits.aspx

¿Qué es la reducción de impuestos por 10 años?

La reducción a 10 años de los Impuestos sobre Bienes Raíces se promulgó en 1997. Para las propiedades residenciales y comerciales, exonera del impuesto al valor agregado de la nueva construcción o rehabilitación: las mejoras de una propiedad, según la evaluación. Esta exoneración le permite al dueño de la propiedad no pagar impuestos sobre las mejoras por el período completo de 10 años. Los que reciben reducciones continúan pagando impuestos sobre el valor de la tierra.

En 2017, más de la mitad de esta reducción se usó fue para nuevas construcciones; los remanentes fueron usados para viviendas existentes que se mejoraron o se mantuvieron. Sin embargo, muchos defensores creen que la reducción de impuestos funciona en oposición a los objetivos de conservación, ya que los incentivos económicos de la nueva construcción superan a los de rehabilitación de edificios más antiguos, al menos en el corto plazo. Muchos de estos edificios antiguos se encuentran en distritos de zonificación que permiten una mayor altura y densidad, y aún así no están diseñados para retrasar o prevenir la demolición. Como resultado, el inventario de

edificios antiguos que no están designados de Filadelfia suele ser propenso a la demolición en favor de nuevas construcciones que se beneficiarán con la reducción de impuestos.

Muchos proyectos han combinado con éxito la conservación y la reducción, por lo que es posible que el programa sirva como complemento a las casas antiguas. La Ciudad continúa considerando ajustes a la reducción, pero el futuro de la reducción sigue siendo incierto. La mejor manera de abogar por un cambio en esta política es trabajar con tu asociación cívica local, tu organización comunitaria registrada y con personas del consejo.

Estoy más preocupado por viviendas económicas que por la conservación histórica en mi vecindario. ¿Cómo ayuda este juego de herramientas con ese problema? [¡Urbanizador!]

La preservación histórica y viviendas económicas no asuntos conflictivos entre sí: de hecho, puede ser muy útiles pensar en ellos al mismo tiempo. Frecuentemente cuesta menos reparar edificios antiguos que demolerlos y construir nuevos, lo que significa que invertir en edificios antiguos puede ser el tipo de vivienda más económica. (Desde una perspectiva financiera, la rehabilitación de un edificio antiguo para que sirva como vivienda económica también puede ofrecer una doble oportunidad de incentivos financieros, ya que los urbanizadores pueden utilizar tanto la vivienda económica como los créditos fiscales de rehabilitación histórica para compensar los costos del proyecto). Más sobre el vínculo entre viviendas económicas y la conservación histórica, puedes leer artículos como este escrito por el economista Donovan Rypkema y otro por la defensora Stephanie Meeks.

Donovan Rypkema

www.placeeconomics.com/wp-content/uploads/2016/08/placeeconomicspub2003b.pdf

Stephanie Meeks

www.citylab.com/equity/2017/06/historic-preservation-density-demolition/529821

Más allá de razones económicas para reconsiderar las conexiones entre viviendas económicas y su preservación histórica, existen otras justificaciones tales como las ambientales, sociales, arquitectónicas y culturales para considerar inversiones en edificios antiguos de Filadelfia para lograr la asequibilidad— las mismas motivaciones que se discuten en este juego de herramientas. Entonces, si te consideras un defensor de viviendas económicas, hay muchas razones para considerarte un defensor de la preservación del vecindario también.

Pruebalo

Busca la zonificación de tu casa o vecindario en el sitio web del Atlas de la Ciudad. Ingresa a www.atlas.phila.gov donde encontraras mucha informacion sobre los edificios de Filadelfia y la infraestructura. Cada tipo de zonificación tiene una descripción completa de su apariencia y los usos permitidos en el lugar.

Pon la direccion de tu casa y podrás ver las escrituras, permisos de zonificación pasados, y la clasificación de zonificación de tu propiedad. Por ejemplo, muchas casas en hilera se consideran RSA-5, que significa "Residencial Unifamiliar Unidas - 5".

- 1) **Tu casa.** Toma tiempo para completar información básica respondiendo a las preguntas que se encuentran a continuación. Esto te dará una mejor idea de tu casa.

Ancho del lote: _____
Área del lote: _____
Zonas abiertas: _____
Frente del Edificio: _____
Profundidad del patio trasero: _____
Altura (máxima): _____

- 2) **Camina por tu vecindario.** Toma fotos de las cosas que tu piensas parecen complementarias, o fuera de lugar. Marca las propiedades que parecen “fuera de lugar” búscalas en Atlas. Esto puede ayudarte a conocer cómo se desarrollaron estas y cómo evitar que esto ocurra en el futuro, si esa es tu meta.
- 3) Aprende más sobre tu barrio. Visita www.PhilaGeoHistory.org para ver mapas históricos y aprender cómo era tu barrio y quien solía vivir allí.

Toma Acción

- **Atiende reuniones de la asociación cívica o Registered Community Organization (RCO)** de tu barrio. Frecuentemente, urbanizadores tienen que presentar sus propuestas de proyectos en reuniones públicas de RCO, entonces estas reuniones son una oportunidad para dar tu opinión sobre proyectos que podrían afectar en el carácter de tu vecindario. También puedes unírte a tu RCO comité de zonificación para poder contribuir más en las decisiones de la organización. Si no conoces tu RCO puedes encontrar una lista y mapa en el sitio de web de la Comisión de Planificación de la Ciudad de Filadelfia. <http://www.phila.gov/CityPlanning/projectreviews/Pages/RegisteredCommunityOrganization.s.aspx>.
- **Lee el plan de distrito por tu barrio que fue creado por la Comisión de Planificación de Filadelfia para su plan “Philadelphia 2035.”** Este plan tiene una visión y metas de cómo manejar crecimiento y desarrollo de la ciudad de Filadelfia. El Plan general de Filadelfia 2035 fue adoptado en 2011 y desde entonces, la comisión ha empezado a trabajar en 18 “Planes de Distrito” estratégicos, que desglosan el plan general en más detalle para cada distrito. Estos planes del distrito guían las prioridades para los ciudadanos, los líderes comunitarios y para los funcionarios electos, y tienen un efecto en la calidad y el carácter de cada vecindario. El plan final del distrito, para la zona alta del NorOeste “Upper Northwest”, se encuentra en sus últimas etapas a partir de 2018. Encuentre todos los otros planes aquí: <https://www.phila2035.org/plan..>
- **Ve si tu barrio tiene un sociedad histórica a la que puedes apoyar o unir.** Vecindarios en toda la ciudad cuentan con estas organizaciones, que van desde redes informales hasta grupos oficiales sin fines de lucro; pueden ser compañeros de equipo útiles cuando pienses en mejorar y/o mantener el carácter de tu vecindario.
- **Aplica a participar en “Citizens Planning Institute (CPI).”** CPI es un curso de siete-semanas que se ofrecen dos veces al año que da una introducción a planificación, zonificación, y proceso de urbanización. El curso es ofrecido por la comisión de planificación de Filadelfia con la meta de facultar a ciudadanos a tomar un papel más efectivo y activo en la conformación del

futuro de sus barrios y la ciudad. Para mayor información acerca de CPI consulte:
<https://www.citizensplanninginstitute.org>

- **Únete a un grupo de “Amigos” Muchos barrios tienen grupos de “amigos” para apoyar a cosas como parques, escuelas, y bibliotecas [inquilinos!]** Hay grupos de “Amigos” para casi todo los parques en la ciudad, y muchos también han surgido también para escuelas y bibliotecas. Involucrarse con estas organizaciones puede parecer específicos para el lugar pero abogar por mejores parques, escuelas, centros de recreación y bibliotecas ayudarán a mejorar y mantener el barrio poco a poco.
- **Sea un corresponsal público para tu comunidad.** Asiste a los reuniones públicas y unete a los mensajes y emails del Comision Histórica de Filadelfia, la Comisión de Planificación de Filadelfia, la Junta de Ajuste de Zonificación. Manténgase atento a cualquier punto de la agenda que podría afectar a su comunidad, ¡y vuelva a informar! Estas agencias de la ciudad desempeñan un papel importante en la forma en que nuestros vecindarios crecen y cambian con el tiempo, por lo tanto, si está interesado en mejorar y mantener el carácter de su propio vecindario, estas son agencias importantes a las que se debe prestar atención. La Comisión Histórica de Filadelfia (PHC) es responsable de las propiedades que ya están en o son nominadas para el Registro de Lugares Históricos de Filadelfia. La Comisión de Planificación de la Ciudad de Filadelfia (PCPC) crea planes para los vecindarios y secciones de la ciudad. La Junta de Ajuste de Zonificación (ZBA) escucha y decide apelaciones en asuntos de zonificación, y considera excepciones especiales y otorga varianzas. (Consulte la sección [Aprenda Más](#) que se halla a continuación para conocer algunos medios de prensa que informan y pueden ayudar a explicar el trabajo de estas agencias).
- Sé parte del programa de entrenamiento Jumpstart. Si desea tener un papel directo en la remodelación de los lugares más antiguos distintivos de su vecindario, solicite ser parte del Programa de capacitación Jumpstart, una iniciativa encabezada por Philly Office Retail. El programa capacita a desarrolladores noveles y los conecta con profesionales inmobiliarios más experimentados para ayudarlos a revitalizar sus vecindarios. Jumpstart comenzó en Germantown y ahora se ha expandido para incluir cuatro vecindarios adicionales: el suroeste de Filadelfia, el oeste de Filadelfia, el norte de Filadelfia Oeste y Kensington. Más información sobre el programa está disponible en <https://www.gojumpstart.org/>.
- **Organiza una limpieza del vecindario.** Uno de las mejores contribuciones a la calidad de un vecindario es el mantenimiento del espacio público: calles, veredas, parques. Junto con tus vecinos y amigos puedes limpiar basura y barrer las céspedes para sentirse bien y contribuir a la apariencia de tu barrio. Hazlo cada semana o cada dos semanas si puedes. Si tu barrio tiene un institución con mucho terreno para mantener, como una escuela, biblioteca, or iglesia, puedes tratar de incluir estas propiedades en tu limpieza.
- **Si hay algún edificio o lugar importante en tu barrio, averigua si este hito está incluido en el registro de lugares históricos de Filadelfia, lo que generalmente asegura que permanecerá de pie en el futuro.** El registro de lugares históricos es el inventario muy completo de edificios, estructuras, sitios, objetos, interiores, y distritos que la Commission Histórica de Filadelfia designa como histórico. Puedes buscar la propiedad en su página web: <http://www.phila.gov/historical/register/Pages/default.aspx> Si piensas que otras propiedades en tu vecindario merecen designación, considera unirte con tus vecinos para

aplicar por una designación a nivel de vecindario, como distrito histórico. Para más información sobre designación (ya sea como individuo o distrito) ver páginas 5-6.

Aprende mas

Por cualquiera interesado en estar al tanto con noticias sobre de planificación y desarrollo en Filadelfia: Sigue a **PlanPhilly, Hidden City, y Curbed Philly**, tres de los mejores sitios web que te mantendrán al tanto con noticias sobre planificación, zonificación, desarrollo, diseño, y noticias sobre preservación en Filadelfia. Los reporteros de estos sitios web siguen todas la complicadas políticas públicas e importantes asuntos basados en comunidades y son buenos explicando estas historia en términos fáciles al público en general. Plan Philly (un proyecto de WHYY): www.planphilly.com. Hidden City: www.HiddenCityPhila.com. Curbed Philly: www.philly.curbed.com.

Para que los defensores de la comunidad puedan aprender unos de otros: la **Escuela de Preservación Local** es un "entorno de aprendizaje abierto", en línea, donde los defensores de la preservación y los voluntarios comparten con personas cómo rescatar y mantener los lugares históricos en sus comunidades. El centro digital se encuentra: <https://localpreservation.github.io/about>

Para comprender la diferencia entre las varias agencias en la ciudad de Philadelphia: **[Dueño de negocio!]** Lee **"Philadelphia Zoning Code Quick Reference Manual,"** y también **"Quien es Quien, y con quien debo hablar?"** Esta sección está al final de esta herramienta. El "Zoning Code Quick Reference Manual" contiene ejemplos de cómo luce la zonificación, y todos los términos y agencias involucradas en este proceso. La versión corta: la Comisión Histórica de Filadelfia (PHC) es responsable de las propiedades que ya están en o fueron nominadas al Registro de Lugares Históricos de Filadelfia. La Comisión de Planificación de la Ciudad de Filadelfia (PCPC) crea planes para los vecindarios y secciones de la ciudad. La Junta de Ajuste de Zonificación (ZBA) escucha y decide apelaciones en asuntos de zonificación, considera excepciones especiales y otorga varianzas. https://www.phila.gov/CityPlanning/resources/Publications/Philadelphia%20Zoning%20Code_Quick%20Reference%20Manual.pdf

Para solicitar una nominación al Registro de Lugares Históricos: En adición a la información disponible en el sitio web de la Comisión Histórica de Filadelfia. Puedes aprender aún más leyendo la guía de la Alianza para Preservación de Filadelfia sobre **Cómo Nominar a un Edificio, Estructura, Lugar, u objeto en el Registro de Lugares Históricos**. La guía está disponible en: http://www.preservationalliance.com/wp-content/uploads/2014/09/PA_Nominations_Online.pdf

Para oportunidades de trabajo relacionadas: Si estás interesado en aprender más y apoyar oportunidades de empleo en rescate arquitectónico, revisa **Philadelphia Community Corps**, que ofrece capacitación laboral y oportunidades de desarrollo profesional para candidatos a nivel de entrada y reingreso que enfrentan barreras de empleo. Los aprendices de Corps aprenden sobre el mantenimiento sostenible, la recuperación y el ciclo de rescate arquitectónico. Información sobre el programa de capacitación está disponible en: <http://www.philadelphiacommunitycorps.org/job-training-and-career-development-in-construction-trades/>

Para un edificio que ha sido abandonado por su dueño: Si hay algún edificio en particular en tu barrio que se ha deteriorado mucho y parece estar abandonado, podría valer la pena explorar tus opciones bajo "Pennsylvania **Act 135**", La ley de Tutela de Propiedades Deterioradas y Abandonadas. Esta ley

(aprobada en 2008) tiene como objetivo restaurar las propiedades abandonadas para uso productivo. Permite al peticionario pedir a un juez la tutela de la propiedad abandonada. Debido a que esta es una herramienta legal para abordar la calidad del vecindario, debes consultar con un abogado para obtener más información.

Para propiedades que están vacantes y abandonadas: El “Land Bank de Filadelfia- Banco de Tierras” fue establecido en 2013 en un esfuerzo a “devolver terrenos que son propiedad pública a reutilización privada.” (Las primeras propiedades fueron adquiridas por el “Land Bank” en el año 2015). En términos prácticos, el “Land Bank” requiere bastante administración de los títulos de propiedad para propiedades vacantes y con morosidad fiscal, un proceso que demora un tiempo, especialmente porque se estima que hay 43,000 lotes vacantes y propiedades desocupadas en Filadelfia. Por esta razón, el “Banco de Tierras” ha enfrentado desafíos para aumentar el ritmo de adquisición y venta de propiedades vacantes. Pero a largo plazo, los defensores de la comunidad todavía esperan que “Land Bank” de Filadelfia pueda ser una herramienta útil en sus esfuerzos para revitalizar los vecindarios.

Victoria de conservación: Guía de diseño del distrito de la ciudad vieja

Como su nombre indica, la Ciudad Vieja, “Old City”, tiene muchos edificios antiguos - residenciales, industriales, institucionales, etc. En décadas recientes, el barrio ha visto una ola de desarrollo en la forma de reutilización adaptativa (usando edificios antiguos para fines nuevos), y nuevas construcciones.

Como respuesta a toda esta construcción y su impacto en el carácter del vecindario, el distrito de la Ciudad Vieja, “Old City District”, (Una organización comunitario registrada (RCO) y el distrito con servicios especiales) publicó la Guía de Diseño para la Vieja Ciudad en el año 2017. Esta guía es un recurso, en lugar de una herramienta regulatoria, para urbanizadores, arquitectos, y dueños de propiedades. Como tal, no dicta ningún estilo o tipo de construcción específica, pero sí enfatiza algunos principios generales para fomentar diseños que complementen, en lugar de competir con, el tejido histórico del vecindario. La guía forma parte del plan estratégico general "Visión 2026" del Distrito de la Ciudad Vieja, con el objetivo general de garantizar que "toda la Ciudad Vieja sea mayor que la suma de sus partes".

El Guía de Diseño empieza con cuatro imperativos para construir: construir para cien años, construir variedades armoniosas; construir una calle, no solo un edificio; y construir para las personas. A continuación, ofrece recomendaciones para nuevos edificios, diseños de fachada de tiendas y opciones de aceras. Destaca ejemplos de proyectos óptimos (y no tan óptimos) en el vecindario, y demuestra cómo los edificios antiguos, y nuevos pueden contribuir a la calidad del diseño y el carácter de un vecindario. La guía está disponible en línea en www.oldcitydistrict.org/oldcitydesignguide

Victorias de Preservación: Spring Garden Distrito Historico

Te preguntas cómo sería vivir en un distrito local histórico? Con asociados activos de “Spring Garden Civic Association” y “Spring Garden Community Development Corporation (CDC)”, el barrio de “Spring Garden” ofrece un buen ejemplo de un típico vecindario con casas en hilera que retiene su carácter y

calidad de diseño, gracias, en parte, a su designación como Distrito Histórico en el Registro de Lugares Históricos (2001). Aquí se encuentran ejemplos de edificios dentro del distrito donde los dueños de propiedades han logrado que sus trabajos de construcción o rehabilitación sean aprobados por la Comisión Histórica de Filadelfia (PHC). (Un recordatorio: el PHC no puede obligar a los propietarios a hacer renovaciones; PHC se involucra cuando el propietario de la propiedad obtiene permisos de construcción para un proyecto dentro de los límites históricos del distrito).

2001 Spring Garden Street

Reutilización Adaptativa

Ubicado en una esquina prominente, la preservación de esta ex-iglesia fue una prioridad importante para la comunidad y las organizaciones locales. Un nuevo dueño propuso convertirla en apartamentos, y planeó conservar muchas de las ventanas con vitrales. El PHC aprobó la eliminación de algunos (pero no todos) de los paneles de los vitrales. Fueron reemplazados con vidrio transparente para los nuevos apartamentos. Gracias a este proyecto, este impresionante edificio ha sido reutilizado de una forma adaptativa y conserva el carácter del vecindario “Spring Garden”.

1711-1713 Mount Vernon Street

Rehabilitación

Cuando el propietario planificó la renovación de estos edificios (más otras 10 propiedades en la manzana), un desarrollo de viviendas económicas, PHC supervisó la eliminación de pintura de las paredes de mampostería, la restauración de las aberturas de puertas y ventanas, y la instalación de nuevas puertas y ventanas. El CDC de Spring Garden también animó al propietario a reemplazar los alféizares y dinteles que faltaban en los edificios con mármol para que sean compatibles con los materiales existentes en otras partes del edificio. El proyecto obtuvo en 2018 un Premio del Gran Jurado de la Alianza para la Preservación de Filadelfia “Preservation Alliance for Greater Philadelphia”.

1603-1605 Mount Vernon Street

Nueva Construcción

¿Quién dijo que no podrían ocurrir nuevas construcciones en un distrito histórico? En este caso, PHC supervisó parcialmente el diseño de estos nuevos edificios, que ahora armonizan perfectamente con sus vecinos. (El nivel de aportación de PHC se basa en el estatus de las propiedades cuando se designó el distrito; en este caso, eran lotes vacíos en el momento de la designación). La Corporación de Desarrollo Comunitario de “Spring Garden” vendió los lotes para nuevas construcciones, estableciendo algunas condiciones para que el nuevo propietario se asegure de que los edificios complementen los edificios más antiguos del vecindario. Al lado, la calle Mount Vernon 1607 fue rehabilitada por completo aproximadamente al mismo tiempo

2034 Fairmount Avenue

Reconstrucción y rehabilitación

El dueño de este propiedad trabajo con PHC para reconstruir la fachada del frente con ladrillos rescatados, para reemplazar las ventanas y para revisar los planes de la nueva fachada, que fue reemplazada por una cornisa rescatada de la Ciudad Vieja. El propietario trabajó en asociación con “Spring Garden Community Development Corporation”, con el “Department of Commerce’s Storefront Improvement Program” y con “The Merchants Fund”. El proyecto obtuvo un Premio en 2016 del Gran Jurado de la Alianza para la Preservación de Filadelfia y en 2016 obtuvo el Mejor Premio en General del “Community Design Collaborative Storefront Challenge”.