

30- 36 Mildred Avenue
Reunión de la comunidad
8 de septiembre de 2020

*Department of
Neighborhood
Development*



City of Boston
Mayor Martin J. Walsh

AGENDA

- *Análisis de los comentarios recibidos*
- *Criterios de la solicitud de propuestas (RFP)*
- *Próximos pasos/posible calendario*
- *Discusión - ¿Qué le parece que es lo más importante para esta página web?*



30-36 Mildred Avenue

*Comentarios
recibidos*

Respuestas:

- ★ *“Me decepcionó ver la falta de creatividad e ingenio en el diseño presentado a GMNC el 6 de enero de 2020. Definitivamente necesitamos más procesos comunitarios para aclarar la solicitud de propuestas.*

El diseño que se mostró en la presentación tenía como objetivo proporcionar una imagen, para iniciar conversaciones sobre las opciones de diseño. La solicitud de propuestas se redactará de modo que incluya los detalles de los diseños que mencionamos aquí. Los posibles urbanizadores, basándose en sus aportaciones, proporcionarán diseños o planos de lo que se proponen desarrollar. DND trabajaría con el vecindario y el urbanizador elegido para finalizar los diseños de edificios y jardines o granjas que satisfagan las necesidades de la comunidad a medida que el proyecto avance.

30-36 Mildred Avenue

EN LA REUNIÓN ANTERIOR SE MOSTRARON 4 LOTES, 3 OPCIONES DE SITIOS

OPCIÓN 1

- 2 unidades de tres viviendas
- 18 lotes para jardines comunitarios
- Lotes para jardines comunitarios a un lado de los edificios



OPCIÓN 2

- 2 unidades de cuatro viviendas
- 18 lotes para jardines comunitarios
- Lotes para jardines comunitarios en medio de los edificios



OPCIÓN 3

- 1 ocho a nueve unidades de viviendas
- Edificio más largo; orientado al sur
- 24 lotes para jardines comunitarios



Estilo de vivienda - Similar a las casas existentes en la calle (24-26 Mildred Ave)



Respuestas:

- ★ *Continuación... “Me hubiera gustado ver los inmuebles propuestos: -con diseños más innovadores y estéticamente agradables y que incorporen la permacultura/paisaje sostenible y los principios de la horticultura para que los edificios y los espacios verdes funcionen como si estuvieran interconectados”.*

El DND puede añadir criterios a la solicitud de propuestas que describan el espacio verde más específicamente como una preferencia una vez que haya habido una aportación más específica de los miembros de la comunidad; los proponentes pueden saber que este tipo de diseño tendría una mayor calificación.

Respuestas:

- ★ *“Me gustaría que el proyecto se mantuviera fiel a la cultura y al estilo actual de la calle. El diseño de dos casas de tres familias con estacionamiento atrás me atrajo. Sería genial si la adquisición de vivienda propia fuese el resultado de este proyecto. Si eso no es aceptable para el urbanizador, las unidades deberían ser comercializadas como asequibles para esta zona (no para la ciudad de Boston)”.*

Las unidades pueden ser asequibles. La ciudad de Boston utiliza la media de la zona de Boston para calcular los precios de venta asequibles. Las leyes de vivienda justa no permiten limitar el acceso a la vivienda a los residentes de un vecindario específico.

Respuestas:

- ★ *“Construir dos (2) casas de tres familias en dos lotes. La asequibilidad debe establecerse en función de la preferencia del ingreso medio del área del vecindario de \$48.000/año. Como se trataría de una construcción nueva, por defecto debería ser construida con estándares de diseño sostenibles. También es importante que los comerciantes locales se incluyan en la fuerza laboral contratada. Los dos (2) lotes restantes deberían ser un jardín comunitario, que ha sido solicitado por aquellos que viven en Mildred Ave. Los dos lotes se utilizarán para un jardín comunitario, a fin de fomentar relaciones comunitarias positivas entre los vecinos y los estudiantes, así como alimentos nutritivos”.*

Las personas que intentan obtener una hipoteca de un banco generalmente deben estar dentro del rango de ingresos del 80%. Para asegurar que las unidades tengan un precio de venta asequible, el Departamento de Desarrollo de Vecindarios (DND) y la ciudad de Boston aportan fondos destinados a ayudar a reducir el costo de la vivienda.

La combinación de diseño y asequibilidad debe determinarse antes de que el monto del subsidio del DND se concrete

INCOME RANGES TO PURCHASE

LÍMITE DE INGRESOS DE ONE+BOSTON

80 % IPZ (*debe ser inferior*)

Tamaño del núcleo familiar

Límite de ingresos

1	\$66.650
2	\$76.150
3	\$85.700
4	\$95.200
5	\$102.800
6	\$110.450

LÍMITE DE INGRESOS DE ONE+BOSTON

100 % IPZ (*debe ser inferior*)

Tamaño del núcleo familiar

Límite ingresos

1	\$83.300
2	\$95.200
3	\$107.100
4	\$119.000
5	\$128.520
6	\$138.040

Respuestas:

- ★ ***“Tener una renta mixta y/o un uso mixto con micro apartamentos y unidades estándar que tengan unidades asequibles, subvencionadas y comercializar las mismas para su alquiler y venta.*”**

El DND está abierto a una variedad de mezclas y tipos de unidades (alquiler y venta). Queremos seguir analizando la mezcla y los tipos de vivienda.

- ★ ***Incorporar un modelo de granja comunitaria en vez de un jardín comunitario. Ya que los jardines comunitarios no ofrecen oportunidades para el desarrollo económico, y las granjas comunitarias sí lo hacen”.***

Para tener una granja, se necesitaría un socio con experiencia que propusiera operar la granja. En este momento, mientras estamos en la fase de planificación, la comunidad debería empezar a hablar con las organizaciones para establecer la capacidad, modelos de cultivo, modelo de distribución, etc., así como analizar plenamente si las necesidades de la comunidad corresponden a oportunidades de cultivo de huertas (mayor autosuficiencia para más familias) o a oportunidades agrícolas (mayor acceso a los alimentos para la comunidad y oportunidades económicas para las empresas individuales).



30-36 Mildred Avenue

Criterios de
solicitud de
propuestas (RFP)

Directrices para la solicitud de propuestas (RFP) - 10 Criterios

1. **Plan de desarrollo** - *Hace hincapié en los deseos de la comunidad (es decir, asequible, espacio abierto/jardín, tipo de vivienda, etc.). Los comentarios de la comunidad incidirán en la puntuación de esta sección.*
2. **Beneficios para la comunidad** - *Capacidad de aportar beneficios a esta comunidad más allá del propio desarrollo. (es decir, creación de empleos locales, actividades sociales que tengan un impacto positivo en el vecindario; mantenimiento de espacios abiertos en o cerca del sitio del proyecto; mayor oferta de viviendas a precios asequibles -Los comentarios de la comunidad incidirán en la puntuación de esta sección.*
3. **Conceptos de diseño** - *Estilo de las casas, si se adapta a la calle, sostenibilidad, etc. Los comentarios de la comunidad incidirán en la puntuación de esta sección.*
4. **Experiencia y capacidad del urbanizador** - *El DND evalúa los proyectos anteriores finalizados, el plazo de ejecución, básicamente la comprobación de la reanudación.*
5. **Impacto financiero** - *El DND evalúa el precio neto de la oferta de los proponentes y la necesidad de financiación adicional.*

Directrices para la solicitud de propuestas (RFP) - 10 Criterios

6. **Capacidad financiera del urbanizador**- *solidez del plan de financiación del proponente y la capacidad demostrada para obtener financiación.*
7. **Viabilidad de los costos de desarrollo**- *solidez e integridad del presupuesto de desarrollo del proponente.*
8. **Viabilidad operativa**- *fuentes estables de ingresos y gastos de operación conforme a las normas de la industria.*
9. **Diversidad e inclusión**- *capacidad de tener o lograr diversidad e inclusión, máxima participación de empresas de negocios de minorías y de mujeres (MWBE) en funciones no tradicionales. Se pueden incluir en la solicitud de propuestas a los contratistas, los contratistas generales (GC) de Mattapan tienen mayor preferencia.*
10. **Asequibilidad de la vivienda**-*los proponentes que dan prioridad a la asequibilidad de la vivienda - esta sección podría incluir que si el proponente puede desarrollar no más del 80% o menos su propuesta recibiría una puntuación más alta.that prioritize housing affordability- this section could add if proposer can development no higher than @80% or less their proposal would receive a higher rate.*



30-36 Mildred Avenue

Próximos pasos/
posible calendario

Próximos pasos/ posible calendario

La RFP elaborada, revisada y aprobada - **est. 30 de septiembre de 2020**

Fecha límite de respuesta de los urbanizadores - **est. 13 de noviembre de 2020**

Urbanizador propuesto presente en la reunión de la comunidad -**est. 7 de diciembre de 2020**

Designación provisional- **est. enero de 2021**

El urbanizador seleccionado solicita fondos a CPA/DND para vivienda y espacios abiertos- **Por establecer en 2021**

Si se conceden fondos de CPA/DND – **Por establecer en 2021**

Inicio de la construcción- **Por establecer en 2021/2022**

¿Qué es lo más importante para usted?

1. **Propiedad de vivienda**
2. **Alquiler**
3. **Mezcla de asequibilidad**
4. **1 edificio; 8-9 unidades o 2 edificios; 6-8 unidades**
5. **Granja - la empresa cultiva para la venta, o la comunidad entera cultiva junta**
6. **Jardín - lotes individuales**

¡Su opinión es importante!

Envíe sus comentarios o sugerencias a <https://bit.ly/3a5HYGf>

o

Envíeme un correo electrónico a Star.Laws@boston.gov

El período de comentarios está abierto hasta el 23 de septiembre de 2020