

¡Hola y Bienvenidos!

¡Gracias por venir esta noche! Para una noche productiva, por favor observe la estructura, objetivos y reglas básicas de la reunión.

Estructura de esta noche

Bienvenida y Repaso General

PLAN: JP/ROX Principios y Objetivos de la Planificación

PLAN: JP/ROX Proceso de Planificación

- **Presentación de Recomendaciones Finales**
PLAN: JP/ROX Secciones del Marco Teórico y Perspectivas de las partes interesadas
- Breve Descanso
- Foro Abierto al Público
- Próximos Pasos

Objetivos de la Reunión

- Promover un ambiente que permita escuchar activa y cortésmente y una discusión respetuosa.
- Proveer una visión general del proceso de planificación hasta la fecha y los próximos pasos para el PLAN: JP / ROX
- Proveer una actualización de las recomendaciones finales del proceso de planificación reflejado en el documento de planificación
- Escuchar las opiniones de los grupos pequeños que han estado proporcionando comentarios
- Dar tiempo para que usted haga preguntas

Reglas Básicas

Hay muchas opiniones y queremos asegurar que cada una de ellas sean escuchadas

- **Por favor respete a los demás.**
- **Alce su mano si desea hablar.**
- **Por favor sea conciso y considerado con sus comentarios.**

Recursos de Acceso Inmediato

Si usted o alguien que conoce esta actualmente enfrentando desplazamiento como residente o en su negocio, por favor pregúntele a nuestro personal sobre los siguientes contactos y recursos:

Oficina de Desarrollo de Fuerza Laboral
(Office of Workforce Development o OWD)

Brian Norton | 617-635-5283 | owd.boston.gov

Centro para el Hogar de Boston (Boston Home Center)

Rob Consalvo | 617-635-4663 | bostonhomecenter.com

Oficina de Estabilidad de Vivienda y Asistencia de Emergencia
Office of Housing Stability and Emergency Assistance (OHS)

Lydia Edwards | 617-635-4200 | rentalhousing@boston.gov | boston.gov/housing/office-housing-stability

Oficina de Desarrollo de Pequeños Negocios
Office of Small Business Development

Karilyn Crockett | 617-635-0355 | boston.gov/departments/small-business-development

¿Preguntas?

¿Necesita traducción en español?

Contacte al personal de la BPDA o Ciudad de Boston

PLAN: JP/ROX

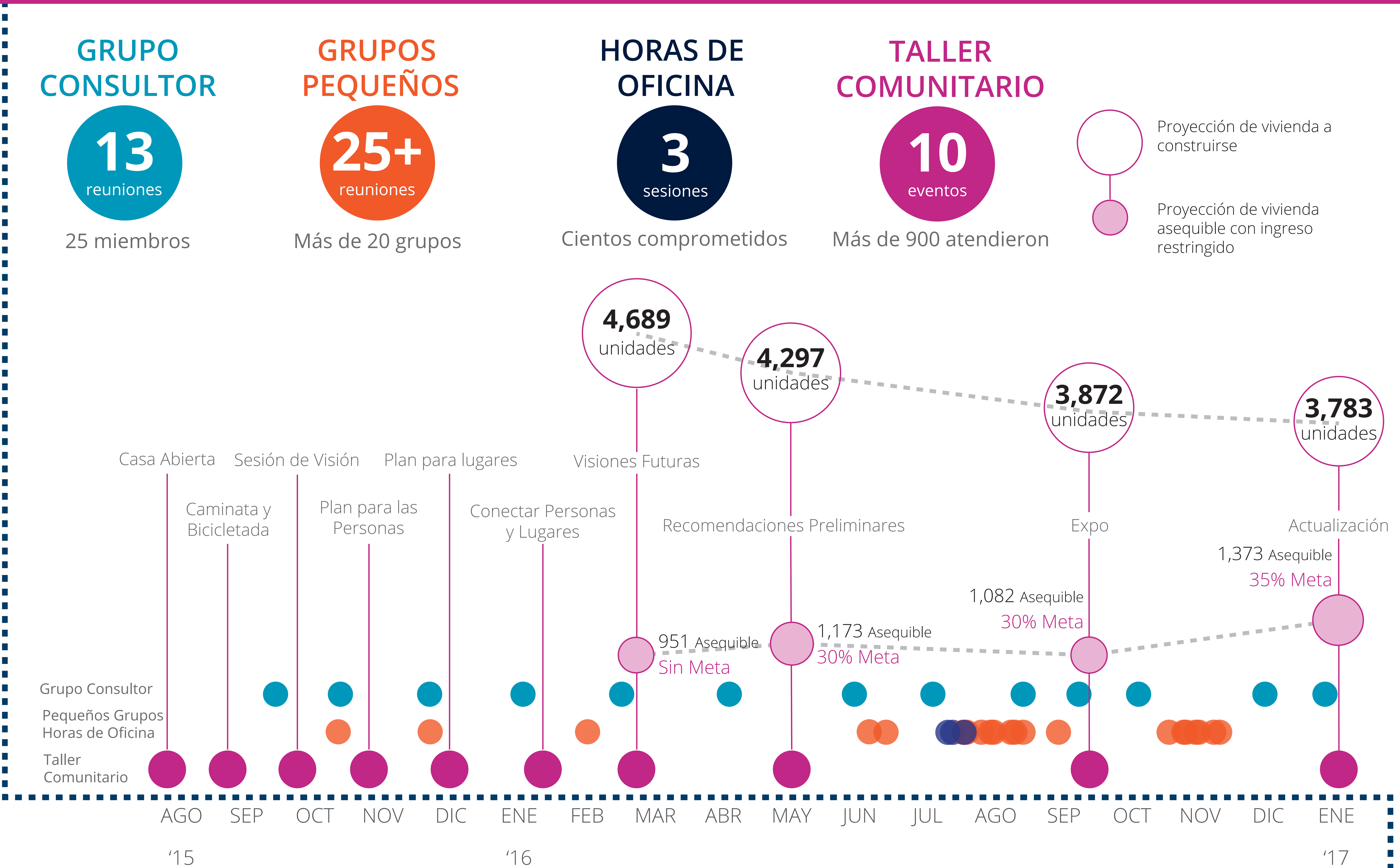
Preserve. Enhance. Grow.

PLAN JP/ROX Actualización Enero 2017



Repaso del Proceso Público

BPDA y el personal de la Ciudad de Boston se han encargado de escuchar todas las diferentes opiniones a través del proceso comunitario, y luego creado un plan equilibrado. ¿Qué tan bien responde a las cuestiones que son más importantes para usted?



**Note que el numero total y porcentaje de viviendas asequibles es diferente a lo previamente publicado debido correcciones hechas por conteo doble.

Próximos Pasos: Zonificación



Vivienda Asequible: Repaso General

Preservando la Vivienda Asequible y Previniendo el Desplazamiento

El plan establece una proyección para que al menos el **41% de todo nuevo desarrollo en el futuro sea vivienda asequible con ingresos restringidos** (36% de todas las viviendas nuevas si se incluyen proyectos que actualmente se encuentran en el proceso de obtener permisos para construcción), tanto privados como públicos. Nuevas viviendas asequibles evitan el desplazamiento, proporcionando a hogares en riesgo la oportunidad de acceder protección a largo plazo en aumentos en alquileres.

Vivienda Asequible y Producción de Vivienda

Repaso general de las estrategias 1 & 2

A. Subsidios Públicos

Los terrenos y fondos públicos permiten a la Ciudad tener más control sobre la asequibilidad:

- **\$365 millones** en 20 - 30 años para las 1,019 unidades asequibles pronosticadas.
- **Financiación pública** para el desarrollo, adquisición de unidades privadas y adquisición de terrenos para organizaciones sin fines de lucro
- **Terrenos públicos** reservados para vivienda asequible
- **Prioridad de financiamiento** para proyectos aún más asequibles (menos del 50% del AMI) y requisitos de ingreso extremadamente bajo, 10% al 30% del AMI

B. Bonos de Densidad: Resultados

Más densidad crea más asequibilidad:

- Si un desarrollo incluye la cantidad requerida de asequibilidad, puede optar por construir a densidades y alturas más altas que las permitidas en la zonificación base.
- Se proyecta que los proyectos elegibles para Bonos de Densidad creen 245 unidades asequibles de un total de 1,350 unidades privadas.

C. Racionalizando el Desarrollo

Producción de viviendas en zonas de crecimiento y corredores identificados:

- **La nueva zonificación** identifica áreas de crecimiento y áreas donde el desarrollo no se desea.
- Otras iniciativas promueven **nuevos tipos de vivienda**, como unidades compactas o unidades de vivienda accesoria para hogares diversos.

D. Prevención del desplazamiento

Proporcionar a los residentes nuevas opciones con protección cerca de donde ya viven

- Preferencia de la Preservación de la Diversidad da prioridad a unidades asequibles para los residentes del vecindario con alto riesgo de desplazamiento
- El Proyecto de Asistencia Sección 8 ayuda a crear unidades más asequibles y ayuda a cubrir los costos de operación

Summary: 4 Housing Strategies

1. **Hogares Asequibles: Duplicar** el número de unidades asequibles y con restricciones de ingresos en el área de estudio y fijar un **objetivo a largo plazo de al menos un 35% en viviendas asequibles** del total de nuevas construcciones en el área de estudio.
2. **Producción de Vivienda:** Estabilizar rentas mediante la expansión del suministro de viviendas al precio del mercado para satisfacer mejor la creciente demanda.
3. **Estabilidad de la Vivienda:** Prestar asistencia legal, financiera u otras formas de asistencia técnica para hogares en situación de desplazamiento
4. **Dueños de Casas:** Promover propietarios de casas entre los residentes de ingresos bajos y moderados ingresos.

¿Qué es el "AMI"?

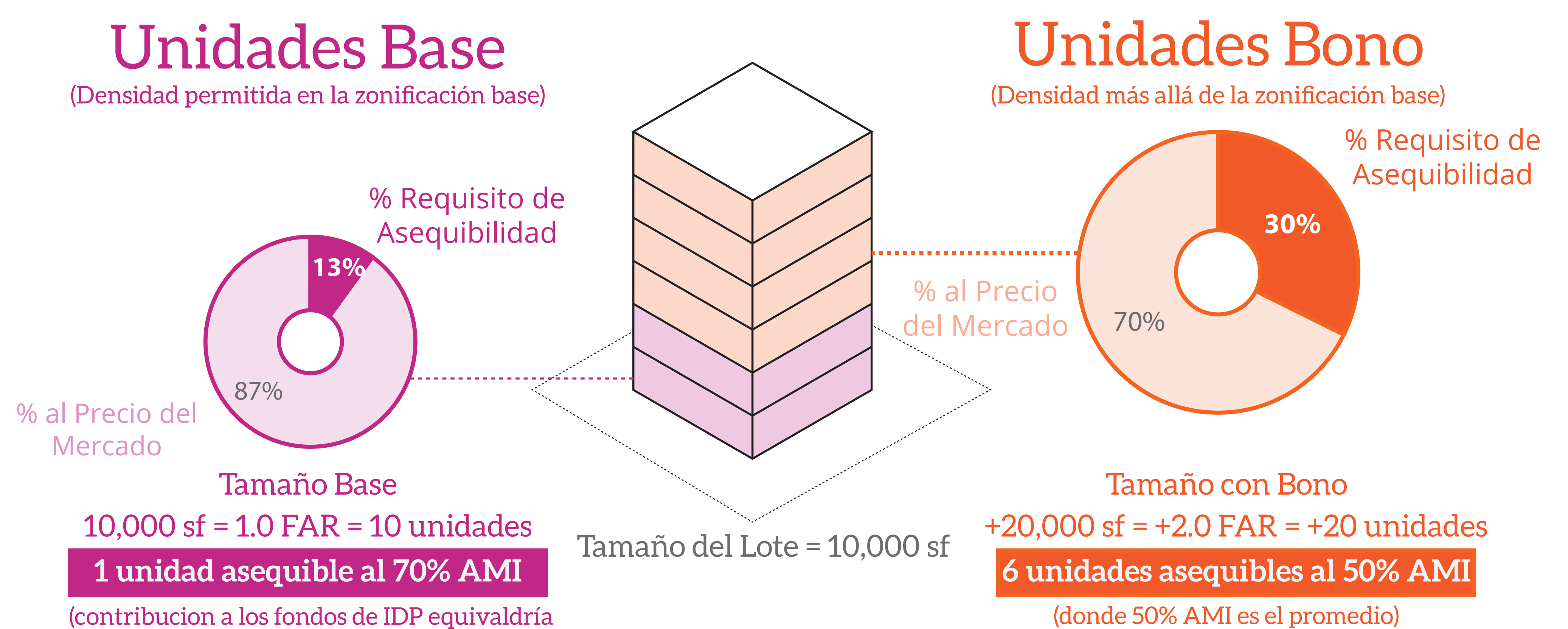
Ingreso Medio del Área

Area Median Income (AMI, por sus siglas en inglés)

Tamaño del Hogar/Cuartos	Alquiler IDP Máx. 70% AMI	Bono de Densidad Máx. 50% AMI
1-cuarto	Renta = \$1,242 Ingreso < \$54,950	Renta = \$887 Ingreso < \$39,250
3-cuartos	Renta = \$1,597 Income < \$68,700	Renta = \$1,140 Ingreso < \$49,050

B. Densidad de Bono: Concepto & Ejemplo

¿Cuántas unidades asequibles hay?



Relación Área Suelo (FAR, por sus siglas en inglés) es una medida de densidad. La cifra es el tamaño del edificio dividido por el tamaño del lote.

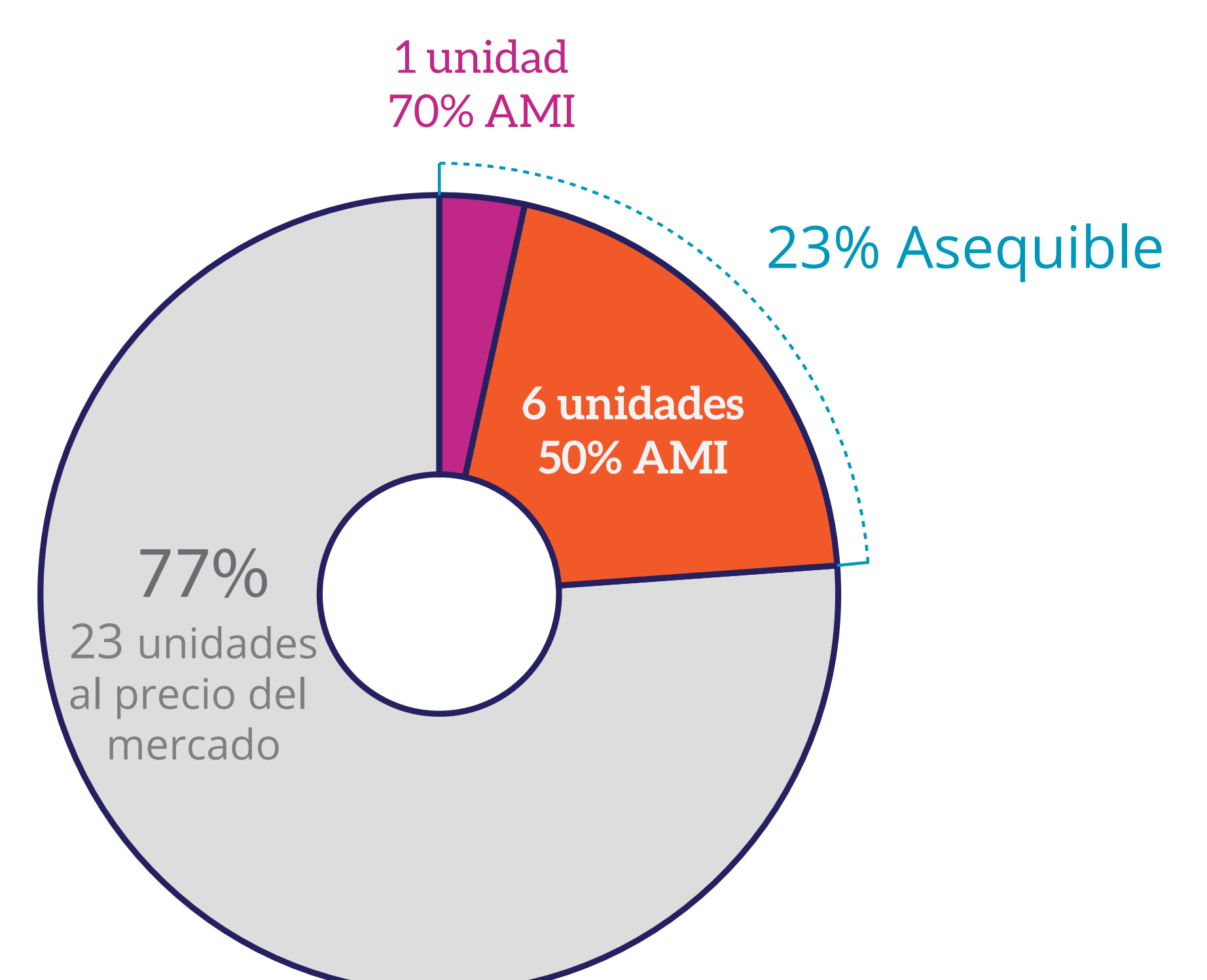
Resumen y Total

Estadísticas de Construcción

30,000 sf
3.0 FAR
30 unidades

7 unidades asequibles

23% asequibilidad



Vivienda Asequible: Actualizaciones

Más y más profundos niveles de asequibilidad

Como resultado de la actualización, la proyección muestra que de todo nuevo desarrollo futuro, el 41% será de vivienda asequible con ingresos restringidos (36% de todas las viviendas nuevas si se incluyen proyectos que actualmente se encuentran en el proceso de obtener permisos para construcción), potencialmente aportando la construcción de de 1,300 - 1,400 nuevas unidades asequibles.

Actualizaciones Clave Estrategias 1 & 2

Bono de Densidad

Aumento de 20% al 30%

- Para proyectos con zonificación base de 1.0 FAR
- Este cambio dio lugar a más de 50 unidades de bono de densidad adicionales al 50% de AMI de las 245 unidades producidas por el desarrollo privado ⁽¹⁾

Financiamiento Público Comprometido

Aumento de \$270 a \$365 million

- Proveerá fondos para las más de 1,000 estimadas
- Aumento leve en la densidad de Arborway Yards de un escenario de altura media
- Se identificaron solares para desarrollo por parte de organizaciones sin fines de lucro

Unidades Todavía Más Asequibles

- De la política del DND, de **10% de las unidades** en proyectos financiados por DND para Ingreso Muy Bajo, hay **118 unidades**.
- Se crean unidades todavía más asequibles cuando los desarrolladores proveen una mezcla de unidades de AMI del 30%, 50% y 70% (50% promedio) para su bono de densidad.
- Las personas que tienen **comprobantes de vivienda** a menudo viven en unidades asequibles con ingresos restringidos, aumentando la proporción de hogares de bajos ingresos en unidades asequibles

Datos Clave: Estimado de Construcción

Recuento Total de Unidades: 3,800 units

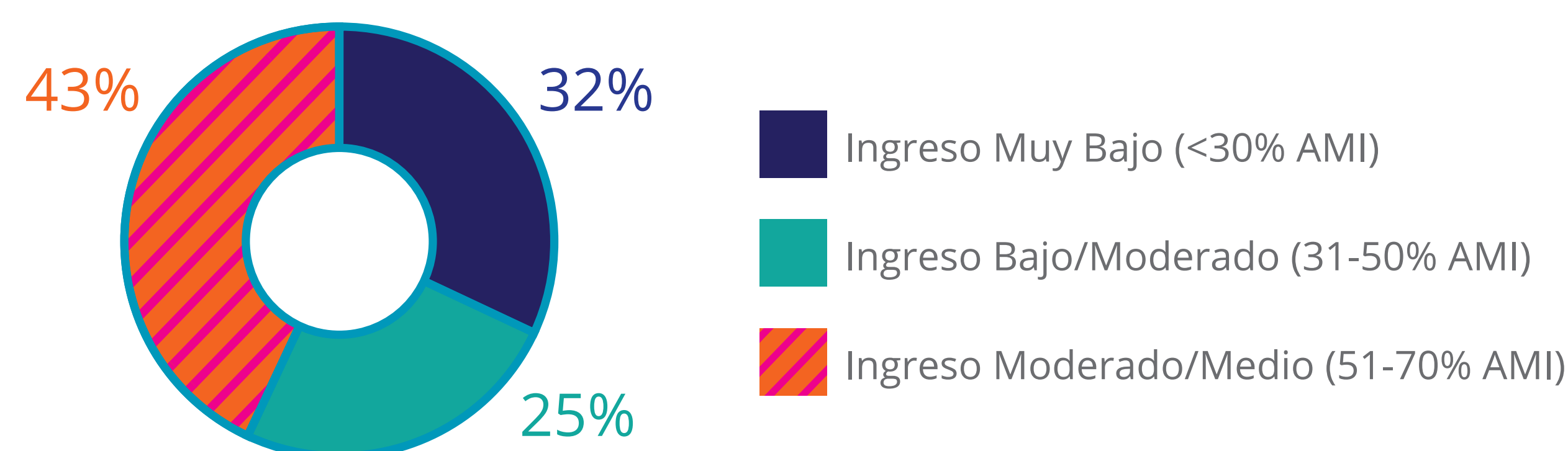
Recuento total de Unidades Asequibles: 1,400 unidades

Unidades Asequibles Privadas: 360 units

115 de estas unidades son de 50% AMI

Desglose de AMI asumiendo que tienen comprobantes de vivienda

En unidades desarrolladas en el sector privado, basadas en datos recientes de la BPDA sobre los ingresos reportados en unidades IDP



El desglose del AMI ajustado se calcula de la siguiente manera: 50% de las unidades medias AMI se dividen en 1/3 al 30% AMI, 1/3 al 50% AMI, 1/3 al 70% AMI. Un estudio de la BPDA muestra que el 19% de las unidades restringidas supervisadas por la BPDA al 70% del AMI, tienen inquilinos con ingresos inferiores al 30% del AMI y un 14% adicional tienen ingresos entre 30% y 50% del AMI.

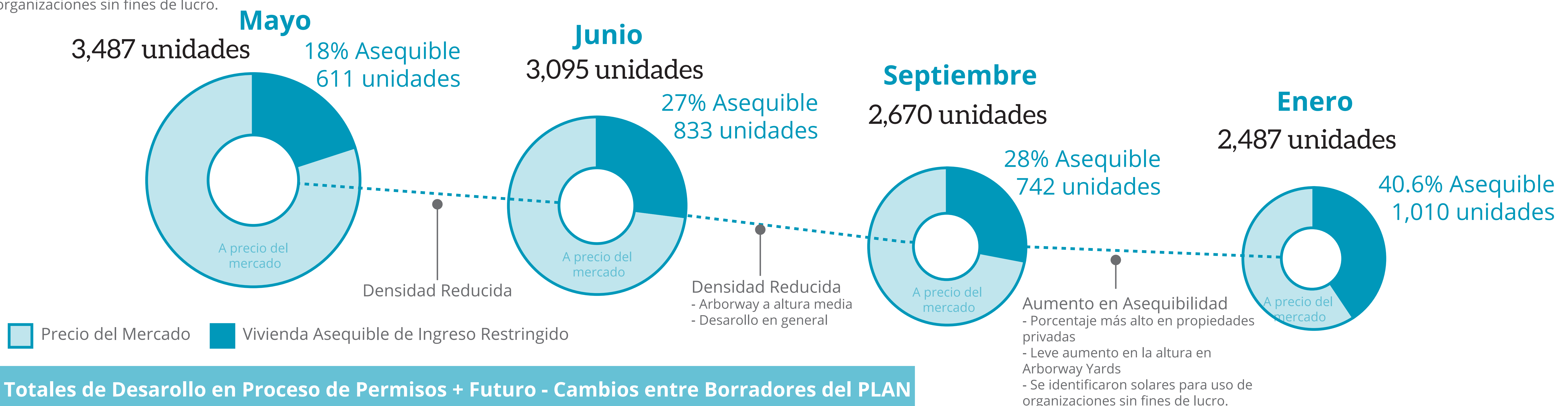
¿Qué es el "AMI"?

Ingreso Medio del Área
Area Median Income (AMI, por sus siglas en inglés)

Tamaño del Hogar / Cuartos	30% AMI	50% AMI
1-cuarto	Renta = \$554 Ingreso < \$23,550	Renta = \$887 Ingreso < \$39,250
3-cuartos	Renta = \$769 Ingreso < \$29,550	Renta = \$1,140 Ingreso < \$49,050

Futuro Desarrollo Hipotético - Cambios entre Borradores del PLAN⁽²⁾

Estas cifras incluyen proyectos de bono de densidad y proyectos futuros todavía no planificados en solares de propiedad pública o de organizaciones sin fines de lucro.



Totales de Desarrollo en Proceso de Permisos + Futuro - Cambios entre Borradores del PLAN

Estas cifras incluyen todos los proyectos futuros, proyectos en proceso de obtener permisos de construcción y proyectos en construcción.

	Mayo		Junio		Septiembre		Enero	
	Asequible	Total	Asequible	Total	Asequible	Total	Asequible	Total
En Proceso de Permisos	340	1,202	340	1,202	340	1,202	368	1,296
En Proceso de Permisos + Futuro	951	4,689	1,173	4,297	1,082	3,872	1,378	3,783

(1) Excluye unidades asequibles desarrolladas en el sector privado que se perdieron debido a un proyecto no-residencial propuesto que actualmente está buscando obtener permiso de construcción en un solar previamente utilizado en nuestro escenario de desarrollo.

(2) Estas cifras representan una construcción hipotética en función del desarrollo potencial de los solares.

Estabilización de la Comunidad: Repaso y Actualización

Previendo el desplazamiento, avanzando la equidad y preservando la diversidad

Las estrategias 3 y 4 de la sección de vivienda ofrecen recomendaciones encaminadas a identificar y proteger los inquilinos de los 381 hogares estimados con alto riesgo de desplazamiento. La Ciudad de Boston, trabajando con residentes de JP / ROX, organizaciones sin fines de lucro y negocios, está comprometida a prevenir el desplazamiento de inquilinos de viviendas, comercios (con y sin fines de lucro) y espacios de trabajo/residencia para artistas en este vecindario.

Estabilización de Artistas + Residentes & Dueños de Viviendas

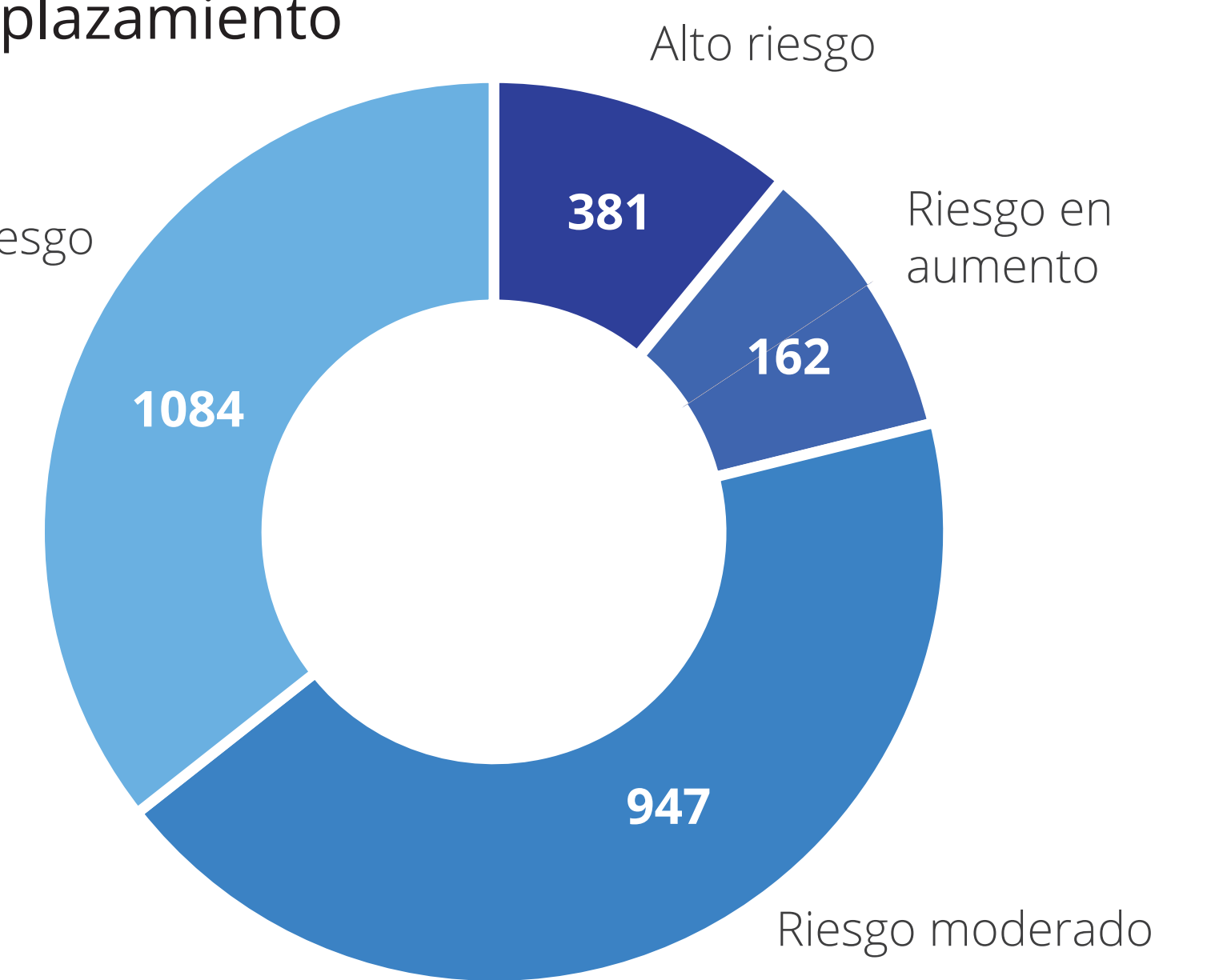
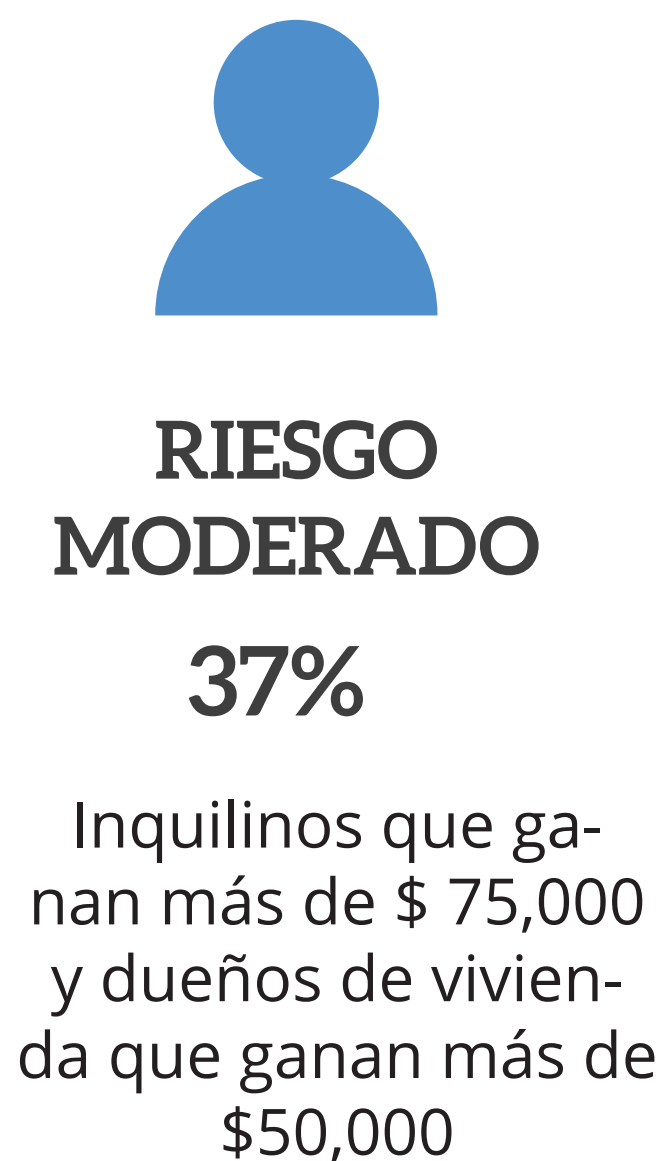
Repaso y Actualización de las Estrategias de Vivienda y Estabilidad 3 & 4

Office of Housing Stability (OHS)

- **Compromiso dedicado a los Derechos de Inquilinos**
- **Mejor gestión de casos**
- **Análisis e Intervención de Datos de Desalojo**
- **Protecciones de Desalojo Ampliadas**
- **Búsqueda de vivienda coordinada**

Riesgo de Desplazamiento

De los 2,579 hogares en el área de estudio de JP/ROX Study Area, el riesgo de desplazamiento es variado.



Actualización: Estabilidad de Vivienda

Diálogo regular con la comunidad

Firme compromiso con un diálogo comunitario consistente y trabajo posterior en el plan de estabilización de la comunidad y su implementación.

Creación Substantial de Vivienda Asequible

Commitment includes the acquisition of market rate housing to convert to income-restricted affordable housing.

De mano con la comunidad

Trabajo a la par con organizaciones locales que identifique y dirija ayuda a los hogares que corren mayor riesgo de desplazamiento.

Espacios Residencia/Trabajo para Artistas

Programa ArtistSpace

Continuar mejorando la inscripción y registro entre BPDA y la Oficina de de Arte y Cultura de la Alcaldía.

Actualizaciones en Usos de Terrenos

- Las áreas industriales locales elegibles para bonos de densidad incentivan la inclusión de espacios para trabajo o residencia/trabajo de artistas en la planta baja de edificios donde no se permiten los usos residenciales.
- Los cambios de zonificación de base limitados permiten que la industria local existente permanezca, lo que permite todos los usos para el arte.

Dueños de Vivienda

Centro de Hogar de Boston y Departamento de Evaluación de Boston (Boston Home Center and Boston Assessing Department)

- Asistencia financiera para reparación de viviendas, renovación y asistencia en impuestos a la propiedad
- Asistencia técnica de prevención de juicios hipotecarios
- Asistencia a compradores de vivienda por primera vez

Estabilización de Empleos y Negocios

Office of Small Business Dev.

Asistencia técnica

Este servicio ayuda a las pequeñas empresas con problemas tales como marketing y branding, financiamiento, arrendamientos y licencias.

Distritos Calles Principales (Main Streets)

Estos distritos implementan programas como el financiamiento de mejoras físicas a tiendas

Usos Comerciales

- Los usos industriales locales existentes podrán mantenerse para mantener empleos en el Área de Estudio.
- Se están explorando nuevos tipos de usos industriales locales, tales como la fabricación o "espacios de fabricación" y el nuevos espacio de residencia/trabajo para artistas
- La zonificación actualizada promoverá los usos activos de la planta baja, tales como tiendas, restaurantes y estudios de entrenamiento físico como gimnasios.

Desarrollo de la Fuerza Laboral

Distritos de Innovación de Vecindarios

Una estrategia basada in-situ para el crecimiento del espíritu empresarial y que apoya la innovación en los distintos vecindarios existentes.

Política de empleo de residentes de Boston (BRJP)

Ésta política asegura el empleo de los residentes en desarrollos dentro de los límites de la ciudad

Oficina de Desarrollo de la Fuerza Laboral (The Office of Workforce Development)

Los programas de desarrollo de la fuerza de trabajo incluyen educación, capacitación laboral, aprendices y trayectorias profesionales.

Proceso Continuo

Compromiso Continuo

Escala de Ciudad

La Ciudad de Boston, el personal de BPDA y la Oficina de Estabilidad de la Vivienda (OHS, por sus siglas en inglés) seguirán colaborando con empresas locales, defensores, residentes y organizaciones sin fines de lucro locales para:

- Continuar desarrollando estrategias y acciones que apoyen los negocios existentes, promuevan el crecimiento de nuevos negocios, fortalezcan y entrenen la fuerza laboral y tomen en cuenta la desigualdad de ingresos y el desplazamiento de negocios en toda la ciudad.
- **Identificar y dirigir ayuda económica a hogares que específicamente** corren mayor riesgo de desplazamiento. La Ciudad continúa explorando soluciones, estudios, programas y política a nivel de ciudad para mejor resolver el problema de desplazamiento de viviendas.

PLAN: JP/Rox

Preserve. Enhance. Grow.

PLAN JP/ROX Actualización Enero 2017



Diseño Urbano y Usos de Suelo: Visión General

Preservando el Carácter del Vecindario y Guiando un Nuevo Crecimiento

Las prioridades principales de la Comunidad y la Ciudad de Boston son fomentar suficientes nuevas viviendas para preservar el carácter social y económico de la zona y establecer directrices para los edificios y la vía pública mejorando la habitabilidad de la zona.

Housing Growth & Preservation

Alentar el crecimiento de nuevas viviendas

Identificar áreas de bonos de densidad para viviendas asequibles (DBA's) donde a cambio de mayor y más profundo compromiso de vivienda asequible permita más densidad y edificios con mayor altura.

Preservar Áreas Residenciales

Agregar nuevas viviendas para reducir la demanda que impulsa las conversiones residenciales y el desplazamiento. Expandir los requisitos de 'step-backs' y linderos (setbacks) de los edificios proporcionando protección adicional para los hogares existentes de la nueva construcción.

Crecimiento Comercial

Fortalecer los Distritos de la Calle Principal (Main Streets) / Áreas Comerciales

Centrar el nuevo crecimiento en y alrededor de las áreas comerciales existentes para crecer la base de clientes actual y agregar nuevas oportunidades para los negocios pequeños.

Mejoras en la conectividad

Mejorar las conexiones entre vecindarios

Identificar las rutas peatonales y de ciclistas nuevas y existentes para proveer mejoras que permitan un mayor acceso a los destinos y servicios en el área.

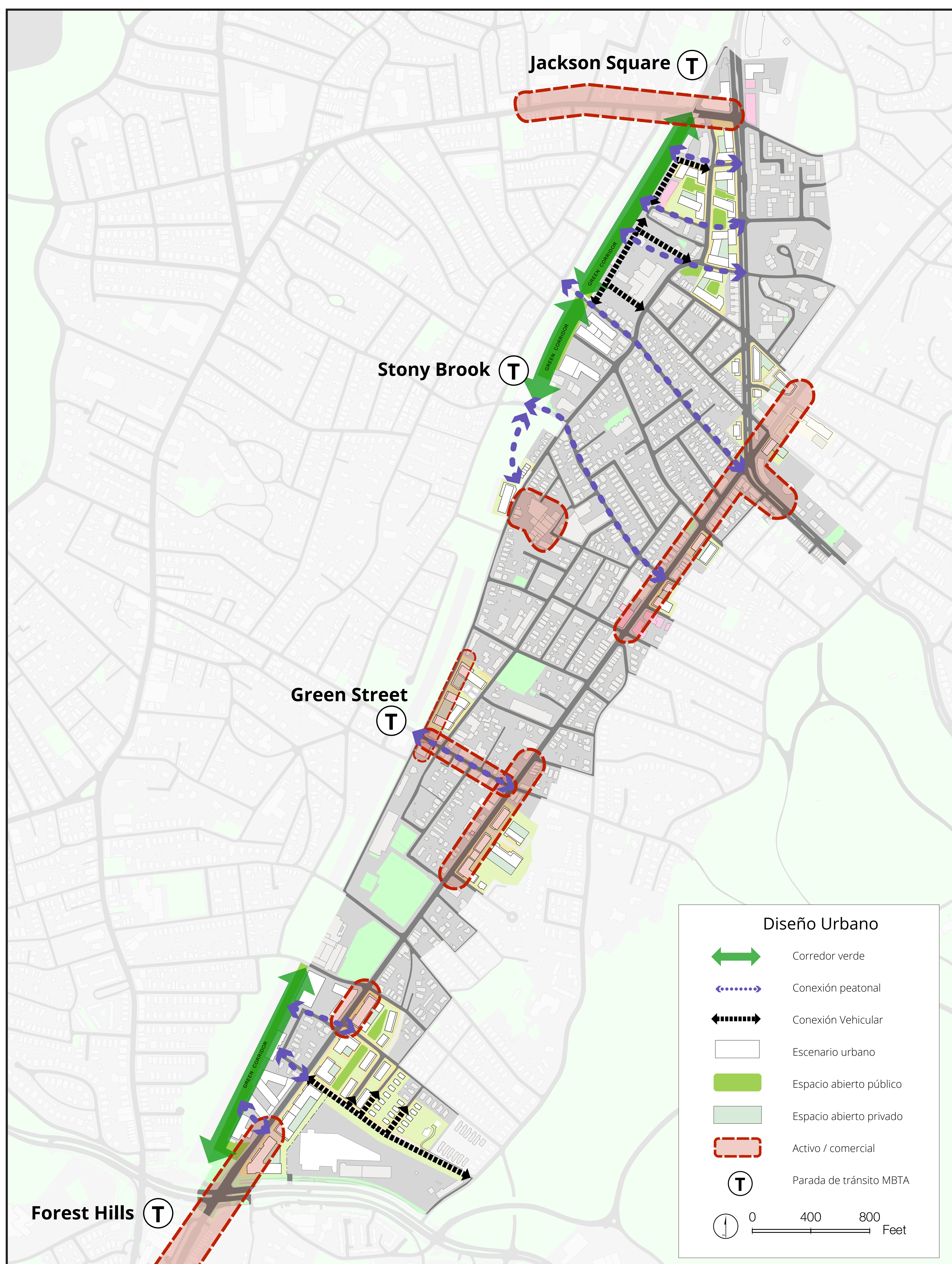
Mejoras en el dominio púb

Expandir Parque del Corredor Suroeste (Southwest Corridor Park)

Las mejoras agregarán más de 5 ½ acres en el lado este de la Línea Naranja al Southwest Corridor Park, aumentando el acceso a parques, senderos para los peatones y vías para los ciclistas.

Mejorar el espacio público

Establecer requisitos de desarrollo para aceras más amplias y mejoradas, nuevos espacios públicos y privados que están disponibles para el público y servicios comunitarios.



Ejemplo de requisitos de diseño



- 'Setback' del Edificio
- Zona de Paisajismo
- Zona delantera
- Zona de peatones

Diagrama de 'Setback' Residenciales

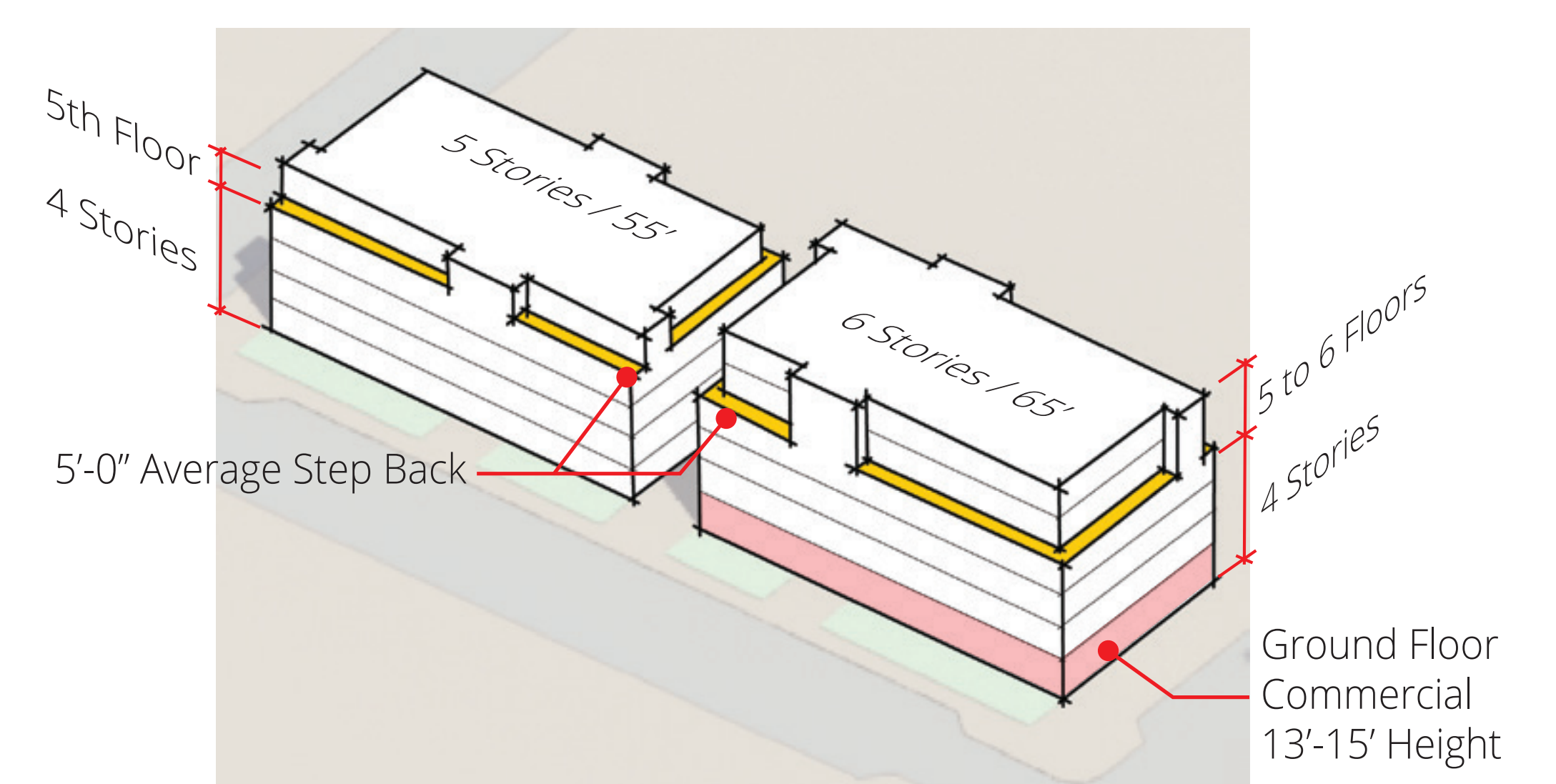


Diagrama de 'Step-back'

- 'Setbacks' en el patio delantero proporcionan el amortiguamiento y jardines en usos residenciales y aseguran un paisaje más activo en usos comerciales.
- Los 'setbacks' en patios laterales y traseros protegen los usos y edificios contiguos de nuevos usos y edificios.
- 'Step-Back en la Planta Alta' reduce la masa de nuevos edificios y asegura una transición más gradual entre edificios de diferentes alturas.

Nota: Sólo con fines ilustrativos. Consulte el mapa de zonificación y los diagramas detallados en el plan para más información.

PLAN: JP/Rox

Preserve. Enhance. Grow.

PLAN JP/ROX Actualización Enero 2017



Diseño Urbano y Usos de Suelo: Actualizaciones

Preservando el carácter de vecindario y guiando un nuevo crecimiento

Las prioridades principales de la Comunidad y la Ciudad son fomentar suficientes nuevas viviendas para preservar el carácter social y económico de la zona y establecer directrices para los edificios y la vía pública mejorando la habitabilidad de la zona.

Actualizaciones al mapa del Area de Densidad de Bono (DBA)

Alturas más bajas en las zonas de transición:

Reducir la altura permitida en el DBA a 55' donde el subdistrito de zonificación contiguo es de uno, dos o tres familias (1F, 2F o 3F) pequeño residencial:

- Lote 125 Amory St - a lo largo de la Atherton St borde de Amory al SW Corredor.
- Lote 3326 - 3336 y Lote 3346 de Washington St.

Cambios en alturas

Las alturas en el DBA permitidas se han cambiado para reflejar mejor las prioridades de la comunidad:

- Columbus Ave en Egleston Sq - Aumentar la altura de 55' a 65'.
- A lo largo del medio de Green St - Reducir la altura de 55' a 45'.
- Lado oeste de Washington St, al norte de Union Ave - Aumentar la altura de 45' a 55'.

- Stedman St, Brookley & Stonley Rd - Eliminar el DBA y cambiar la zonificación a 3F-4000.
- Arborway Yard (extremo sur) - Reducir la altura de 155' a 65' en los 2/3 al norte del solar. Mantener la altura a 155' en la el tercio (1/3) sur del solar.

Actualización de las Guías de Diseño Urbano

Aceras más amplias

Donde las aceras existentes sean demasiado estrechas, el nuevo edificio estará más retirado de la acera para coincidir con el ancho de las aceras establecido en las Guías de Calle Completas de Boston (Boston Complete Street Guidelines):

- Vecindario Main St - 16'-6"
- Vecindario Conector - 15'-6"
- Vecindario Residencial - 11'-6"

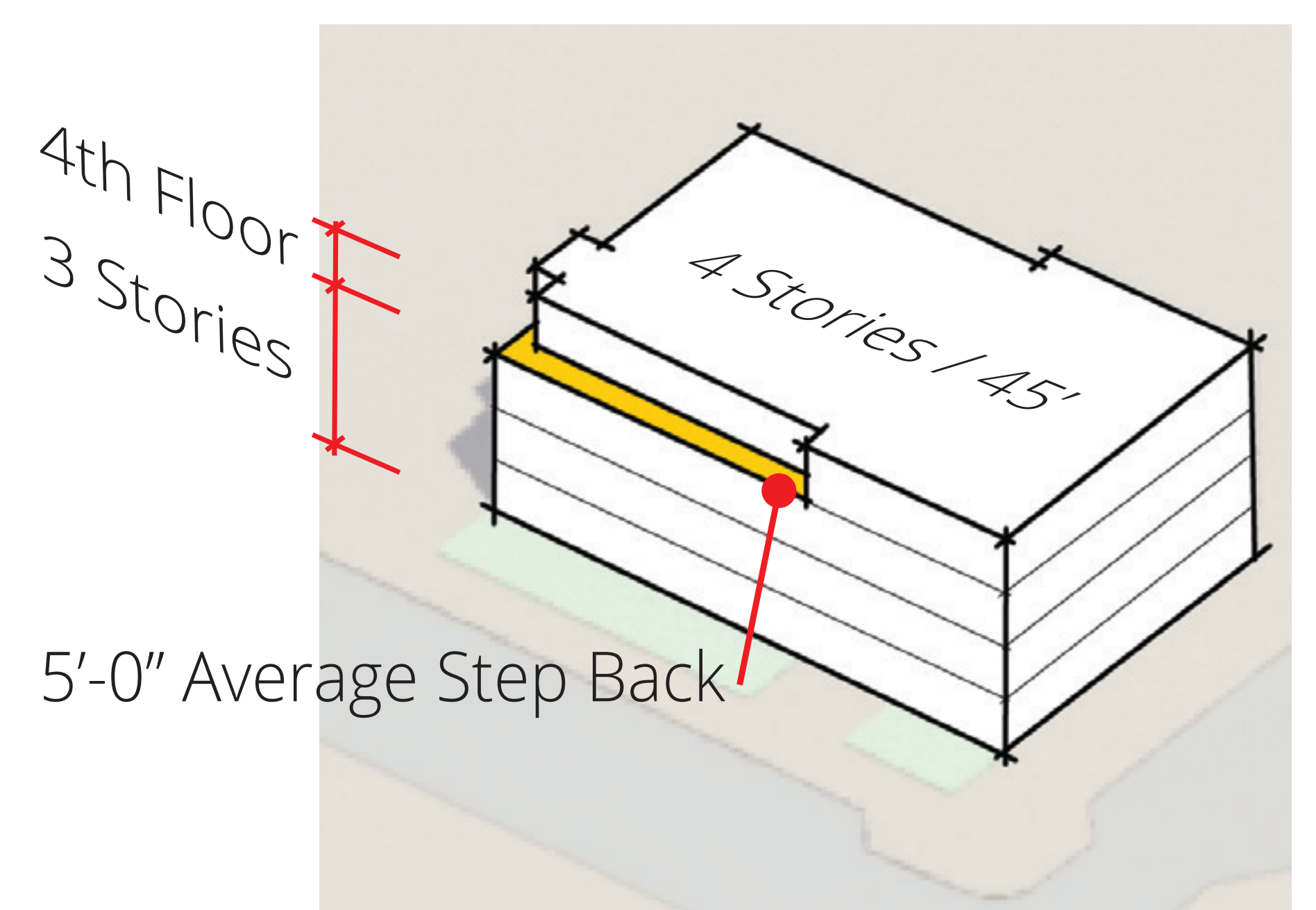
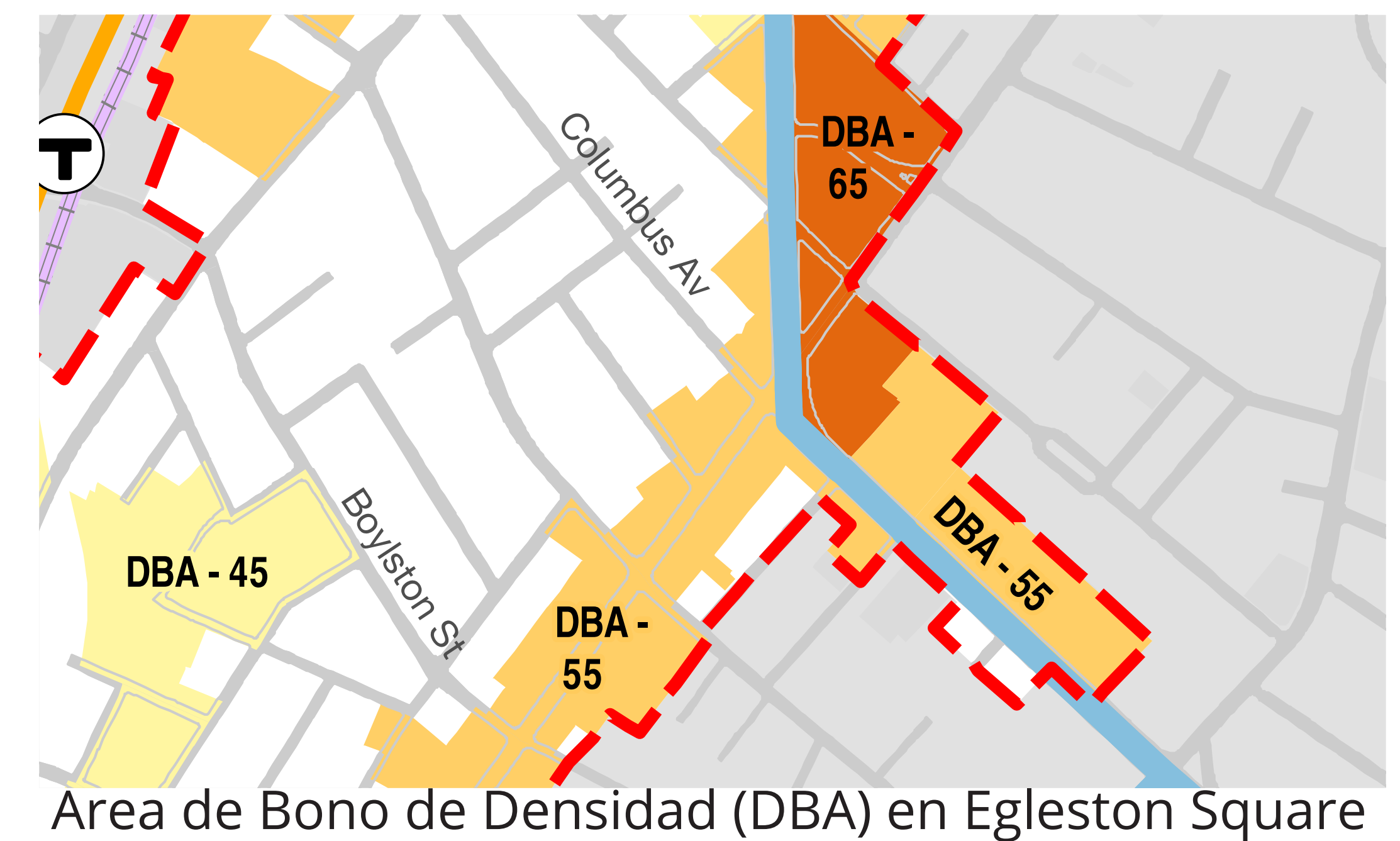
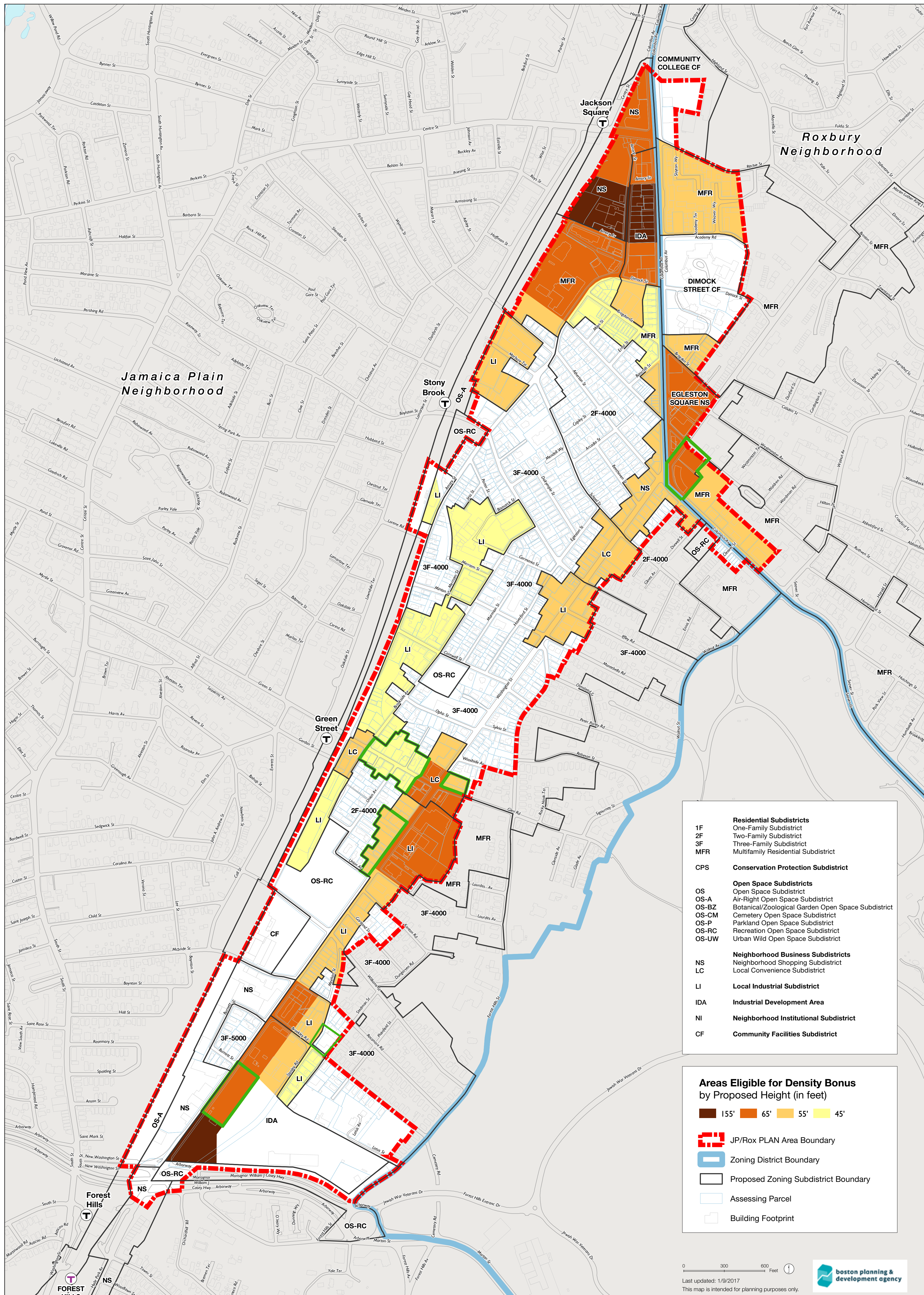


Diagrama de los 'Set backs'

Menos 'step-backs' en las zonas de transición

Reducir el nivel mínimo de la planta superior hacia atrás (step-back) hasta el nivel del cuarto piso donde el subdistrito de zonificación contiguo lateral o trasero es calificado como residencial pequeño de una, dos o tres familias (1F, 2F o 3F).

Más 'setbacks' (linderos) en las zonas de transición

Aumentar los linderos en la parte trasera y lateral del patio donde el subdistrito de zonificación contiguo lateral o trasero sea calificado como residencial pequeño, de una, dos o tres familias (10 pies, patio trasero de 20 pies).

Mapa actualizado de áreas de densidad de bono (DBA) para viviendas asequibles