

Unidades de vivienda adicionales en Mattapan

Kenya Beaman, gerente de Participación Comunitaria, BPDA

Adriana Lasso-Harrier, planificadora, BPDA

Karen Rebaza, directora adjunta de Boston Home Center

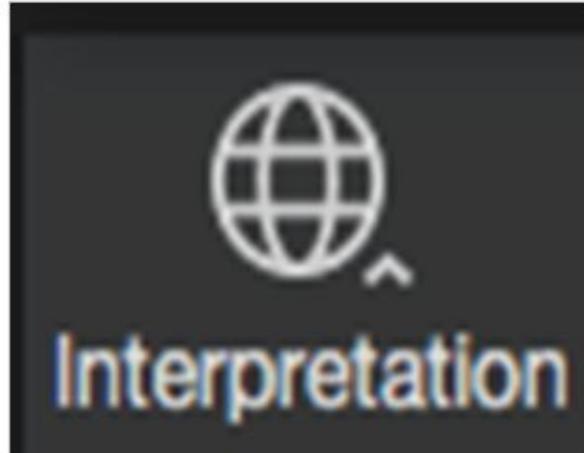
Marcy Ostberg, Alcaldía de Vivienda

Andrea Burns, Comisión de Age Strong



Servicios de interpretación de idiomas

Para esta reunión, se prestan servicios de interpretación simultánea en criollo haitiano y español. Haga clic en el siguiente icono en la parte inferior y seleccione el canal lingüístico apropiado. A continuación, hay un ejemplo del icono.



Directrices para las reuniones virtuales

Grabación de la reunión

La Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (Boston Planning & Development Agency, BPDA) grabará esta reunión y publicará la grabación en su página web para quienes no puedan asistir a la reunión en vivo por Zoom. Además, es posible que los participantes graben esta reunión con la cámara de sus teléfonos o con otros dispositivos. Si usted no quiere que lo graben durante la reunión, apague el micrófono y la cámara.

Normas de comportamiento en las reuniones virtuales

- Queremos garantizar que esta conversación sea una experiencia agradable para todos y que los miembros de la comunidad y las partes interesadas se sientan cómodos compartiendo sus comentarios, preguntas y opiniones.
- Sea respetuoso con el tiempo de los demás al hacer preguntas o comentarios, para que todos los asistentes puedan participar en la reunión.

Directrices para las reuniones virtuales

Información sobre la reunión

- La presentación de esta tarde estará disponible para verla en la página web de la BPDA: bit.ly/PLANMattapan.
- La grabación de la reunión se subirá a la página web del proyecto en un plazo de 48 horas.

Formato de la reunión

- Se silenciarán los micrófonos de los asistentes durante la presentación.
- Cuando termine la presentación, se aceptarán preguntas y comentarios de dos maneras:
 - a través de la pestaña de preguntas y respuestas, en la parte inferior de la pantalla; o
 - levantando la “mano virtual”, y tomaremos sus preguntas oralmente en el orden en que se hayan levantado las manos.

Consejos para usar zoom

¡Le damos la bienvenida! Estos son algunos consejos para quienes usarán Zoom por primera vez. **Los controles están en la parte inferior de la pantalla.**

Al hacer clic en estos símbolos, se activan distintas funciones. ***(Quienes usen su teléfono deben presionar *9 para levantar la mano y *6 para activar el micrófono).***



Silenciar/Activar el micrófono

(usted permanecerá silenciado hasta que un anfitrión le dé acceso)



Hacer preguntas esclarecedoras

(dedicaremos un tiempo para el debate al final)



Activar/Desactivar el video (su video

permanecerá desactivado hasta que un anfitrión le dé acceso)



Levantar la mano para pedir que

le den permiso de audio/video al final de la presentación

Planificación y zonificación para ADU

Adriana Lasso-Harrier, BPDA

Planificación para ADU con PLAN: Mattapan

La creación de una nueva zonificación para unidades de vivienda adicionales es una recomendación central de PLAN: Mattapan, en respuesta a las prioridades de la comunidad en cuanto a que Mattapan siga siendo un lugar donde las familias puedan sentar bases y vivir en los años venideros.

Los residentes de Mattapan expresaron la necesidad de:

- Viviendas multigeneracionales
- Viviendas para personas mayores
- Ingresos extra para cubrir los costos de vivienda
- Viviendas asequibles para una gama diversa de grupos familiares
- Una comunidad que las familias puedan llamar “hogar” durante años



Los miembros de la comunidad de Mattapan identificaron las prioridades de planificación y formularon recomendaciones durante el proceso comunitario para PLAN: Mattapan.



Diversificación de opciones de vivienda con ADU

Las ADU son unidades adicionales que se pueden construir dentro de una casa existente o fuera de ella, como en una vivienda independiente más pequeña.

Las ADU permiten a los propietarios utilizar su propiedad al máximo de su potencial y hacer lo correcto para las necesidades de su familia.

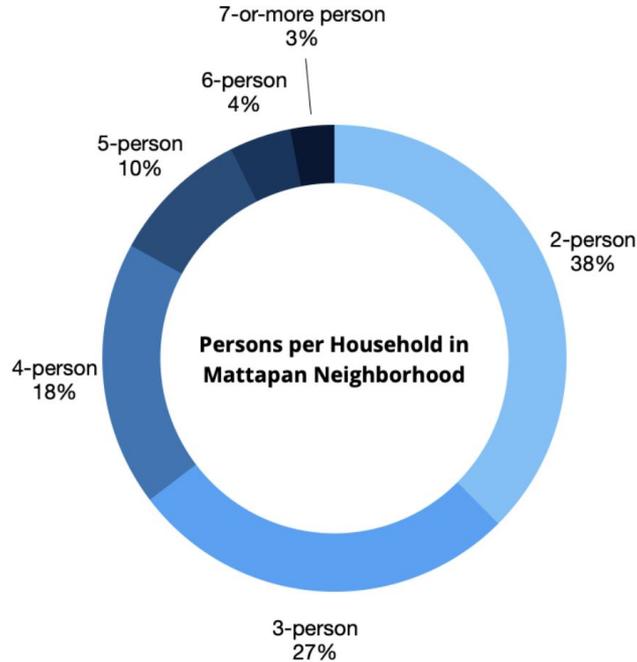
- Espacio adicional para familias en expansión, mientras se mantienen cerca varias generaciones
- Proporcionar oportunidades de ingresos adicionales con una unidad de alquiler en el lugar
- Aumentar la igualdad en una propiedad



Ejemplos de ADU en jardín trasero, se incluye un garaje convertido (centro).

Las ADU dan apoyo a opciones de vivienda asequible

Con frecuencia, las ADU se denominan “viviendas asequibles naturales”: son una respuesta a los grupos familiares sobrecargados de costos y al hacinamiento.



- El **35 %** de los grupos familiares de Mattapan tienen más de 4 personas. El **15 %** de los hogares tienen más de 4 dormitorios.
- El **38 %** de los propietarios de viviendas de Mattapan están agobiados por los costos; el **53 %** de los inquilinos de Mattapan están agobiados por los costos.

Diversificación de opciones de vivienda con ADU

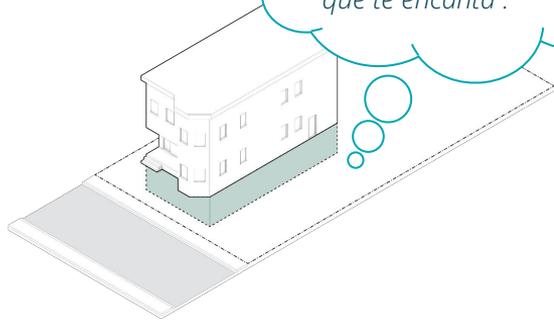
Las ADU dan apoyo a los propietarios de viviendas a nivel individual y también respaldan la asequibilidad y los lazos comunitarios en todo el vecindario.

- La propiedad apoya las necesidades únicas de un propietario a lo largo de la vida
- Viviendas asequibles presentes de manera natural en todo el vecindario
- Retención de los vecinos de mucho tiempo y de los lazos comunitarios



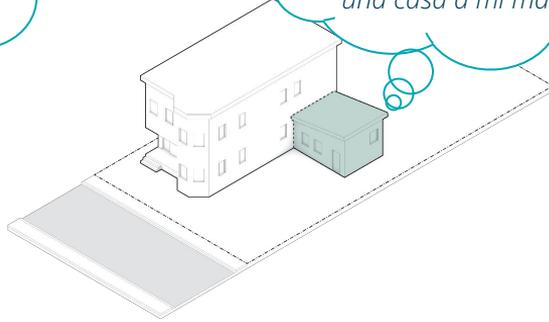
Diferentes tipos de ADU pueden adaptarse a diferentes necesidades

"La ADU brinda riqueza generacional y la capacidad de envejecer en el lugar y quedarte en un vecindario que te encanta".



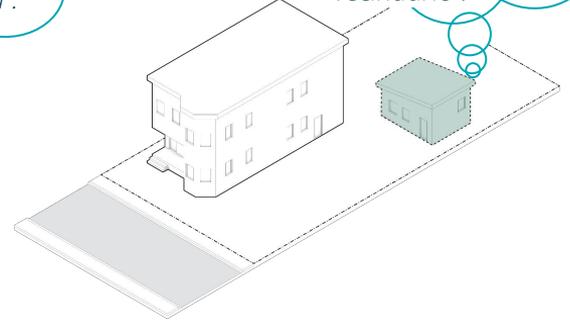
ADU interna

"La ADU me convirtió en una de las personas más orgullosas del planeta por haber podido construirle una casa a mi mamá".



ADU adosada

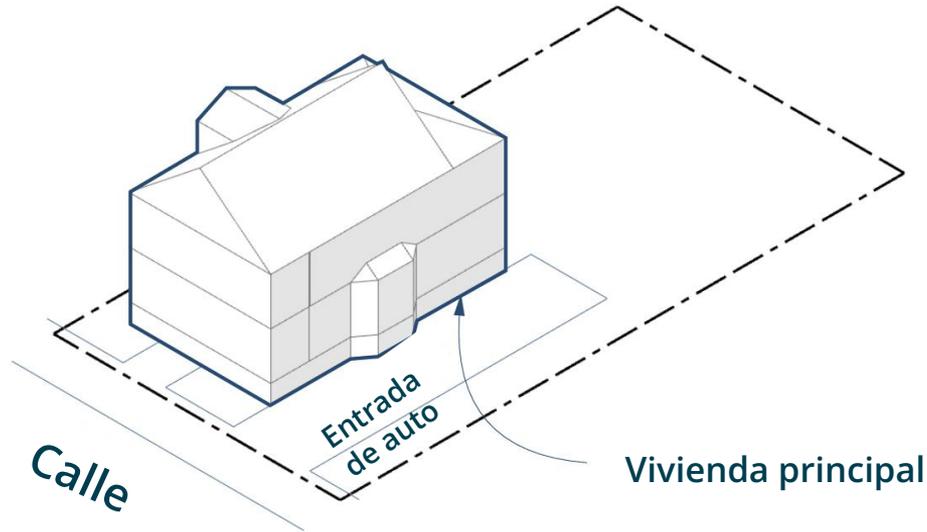
"Siempre trato de ayudar a las personas y con esta ADU puedo ofrecer viviendas en mi vecindario".



ADU independiente

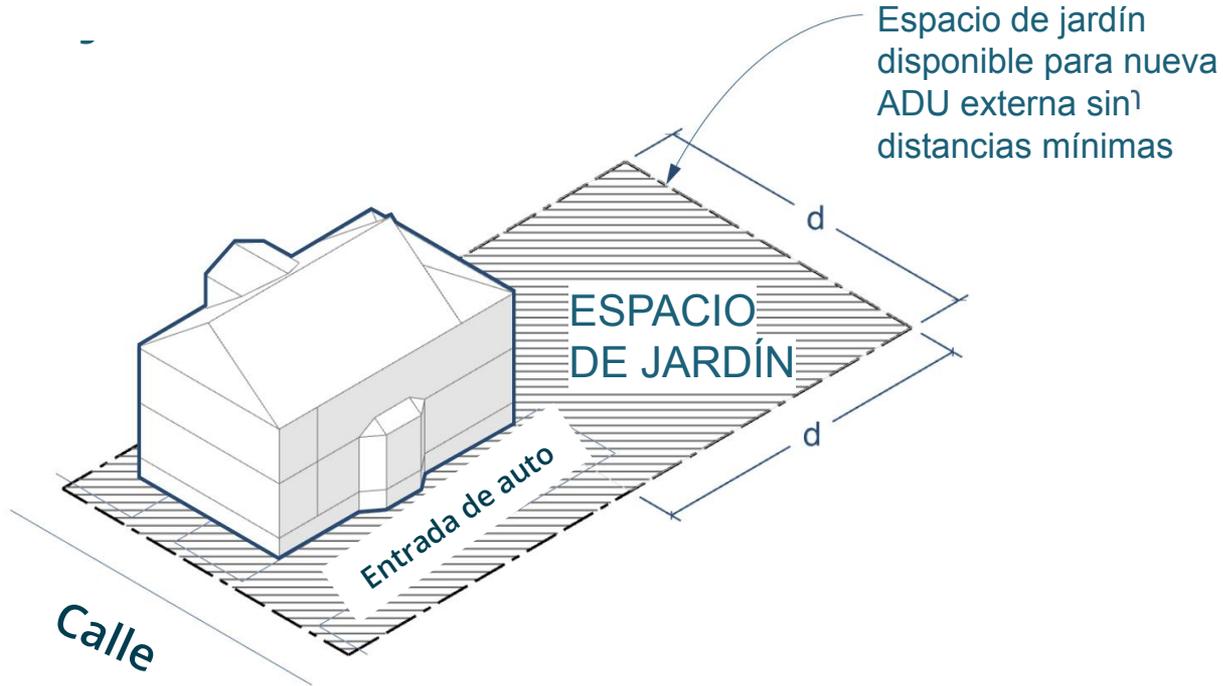
Reglamento para el desarrollo de ADU

1. Sitio existente y vivienda



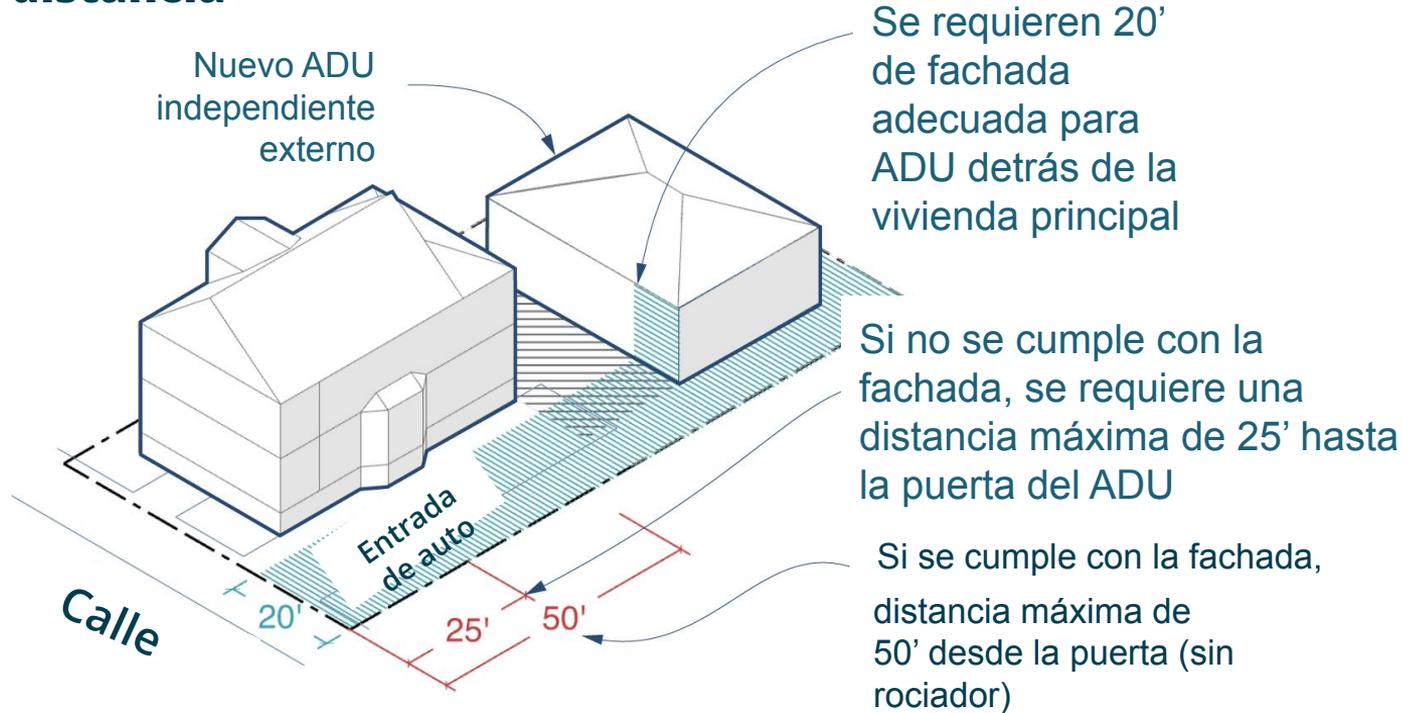
Reglamento para el desarrollo de ADU

2. Espacio de jardín



Reglamento para el desarrollo de ADU

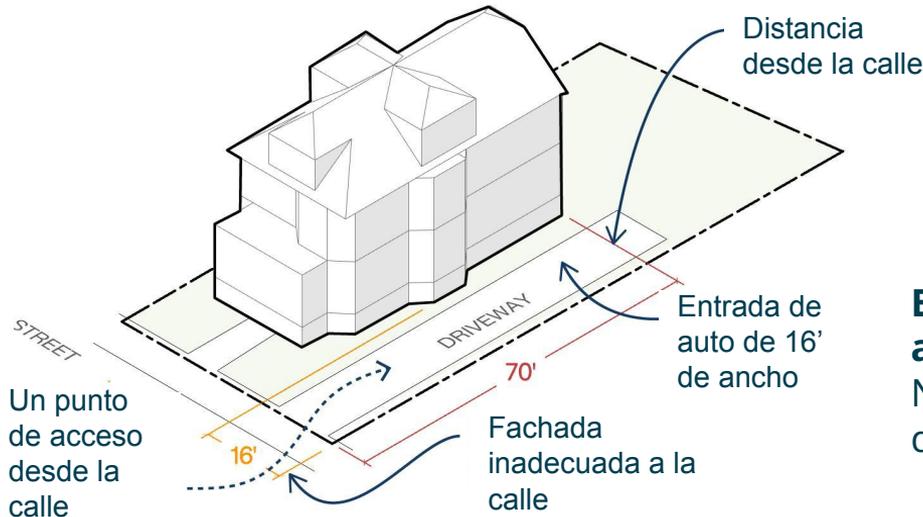
4. Código de Incendios, fachada y distancia



Se necesita una reforma de zonificación para las ADU

Debido tanto a la zonificación actual como a las regulaciones de acceso para incendios, las ADU (específicamente las ADU de jardín trasero independientes) no se pueden construir en el 98 % de las parcelas de Mattapan.

Mitad de cuadra



El 83 % de los lotes en Mattapan están a mitad de cuadra, con un espacio de jardín lateral, por lo general, lo suficientemente ancho como para una entrada de auto.

La mayoría de los lotes en Mattapan **tienen** espacio para una ADU

- Según la **zonificación actual**, el **20 %** de los lotes analizados puede albergar una ADU independiente de 500 pies cuadrados
- Conforme a un **modelo de distancia mínima alternativa de 3 pies**, este número aumentó a **90 %**.

En la mayoría de los lotes, la zonificación actual reduce el área edificable para una ADU. Nos estamos enfocando en cómo corregir esas dimensiones de zonificación.

La zonificación actual restringe el desarrollo de viviendas

El código de zonificación residencial de Mattapan está desactualizado. Dificulta la construcción de nuevas viviendas e incluso hace que las modificaciones de rutina a las viviendas existentes resulten difíciles de lograr.

En Mattapan, desde 2016 a 2022:

- El 33.6 % de las solicitudes de permisos de construcción tuvieron al menos una infracción de zonificación.
- Se programaron 292 audiencias en el Consejo de Apelaciones de Zonificación (ZBA). 230 (79 %) de estas fueron en subdistritos residenciales.
- Para los casos del ZBA en subdistritos residenciales, algunas de las infracciones más habituales fueron las siguientes:
 - dimensiones del jardín (29 %)
 - superficie del lote (15 %)
 - relación de la superficie del piso (11 %)

ADU internas

La política actual permite a los propietarios de viviendas convertir espacios preexistentes (áticos, sótanos, etc.) en unidades de vivienda adicionales (ADU). Hasta la fecha, se construyeron **116** ADU internas en Boston desde que se lanzó el programa en 2018.



Unidad separada



Conversión de sótano

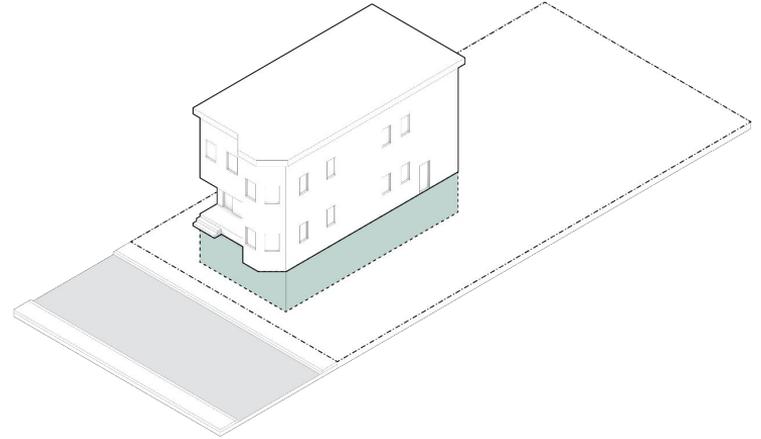


Conversión de ático

ADU internas

Desafíos de desarrollo:

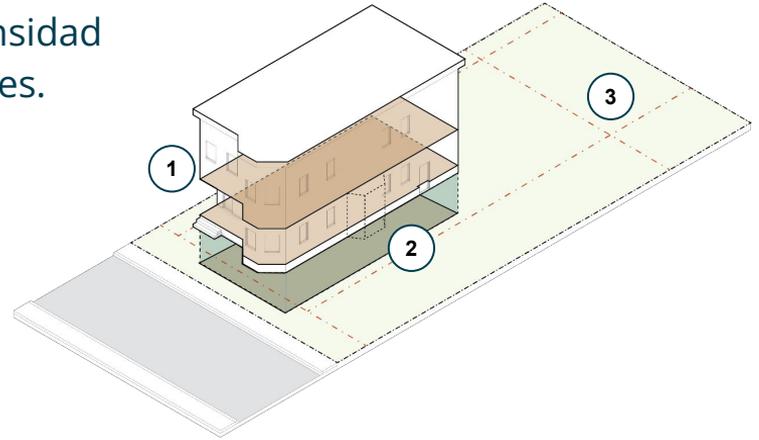
- El espacio previamente deshabitado se puede marcar por infracciones de la relación de la superficie del piso (FAR).
- La restricción de no realizar cambios en el exterior puede ser difícil de cumplir cuando se construye una ADU que ofrece un espacio habitable cómodo.
- Los proyectos se pueden marcar por infracciones de zonificación en función de los incumplimientos preexistentes.



ADU internas

Lo que estamos evaluando para respaldar la viabilidad:

- ① Eliminar la FAR como una reglamentación de densidad y reemplazarla con máximos de cobertura de lotes.
- ② Permitir que las ADU internas se construyan con cambios exteriores, como pisos adicionales o salientes.
- ③ Actualizar las reglamentaciones dimensionales del código de zonificación para resolver los incumplimientos más frecuentes, como los mínimos de área de lote, las distancias mínimas de jardines y los requisitos de espacios abiertos.



ADU adosadas

Las ADU se pueden construir como anexos externos a la casa principal. A menudo, hay un paso que une la ADU con la casa principal. Las ADU adosadas son particularmente beneficiosas para acuerdos de vivienda multigeneracionales, como para un abuelo que puede estar cerca, pero aún tener su propio espacio privado.



Seattle, Washington



Seattle, Washington



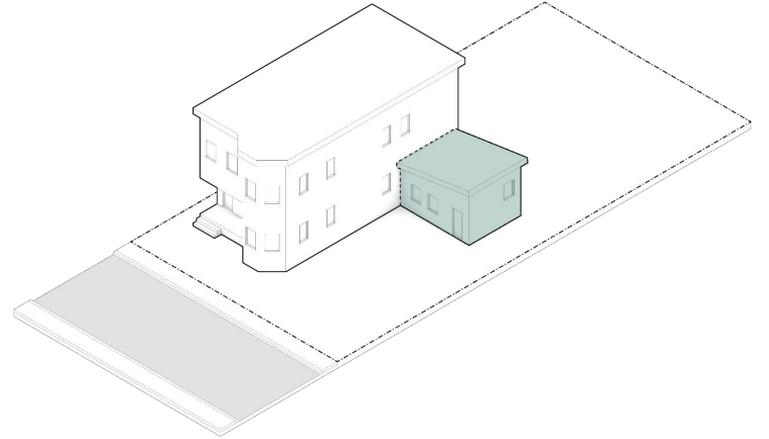
Portland, Oregón

Ejemplos de ADU adosadas

ADU adosadas

Desafíos de desarrollo:

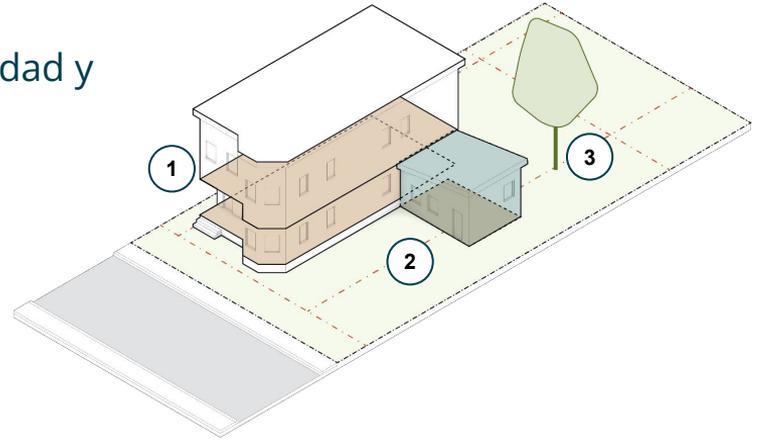
- Se construye principalmente a un lado o detrás de las estructuras principales, por lo que es importante comprender las dimensiones habituales del jardín lateral y trasero.
- Comprender el impacto en la cobertura general del lote.
- Comprender la altura y el tamaño de la estructura.



ADU adosadas

Lo que estamos evaluando para respaldar la viabilidad:

- 1 Eliminar la FAR como una reglamentación de densidad y reemplazarla con máximos de cobertura de lotes.
Analizar distancias mínimas típicas de los jardines en Mattapan para verificar cómo las ADU adosadas pueden caber de manera segura en el patio lateral o trasero.
- 2
- 3 Analizar los mínimos de espacio abierto para garantizar que las ADU se puedan construir sin comprometer árboles añejos o superficies permeables.



ADU independientes

Las ADU independientes son edificios secundarios separados. Pueden ser construcciones nuevas o conversiones de estructuras existentes no utilizadas en la propiedad, como un garaje o un cobertizo.



Seattle, Washington

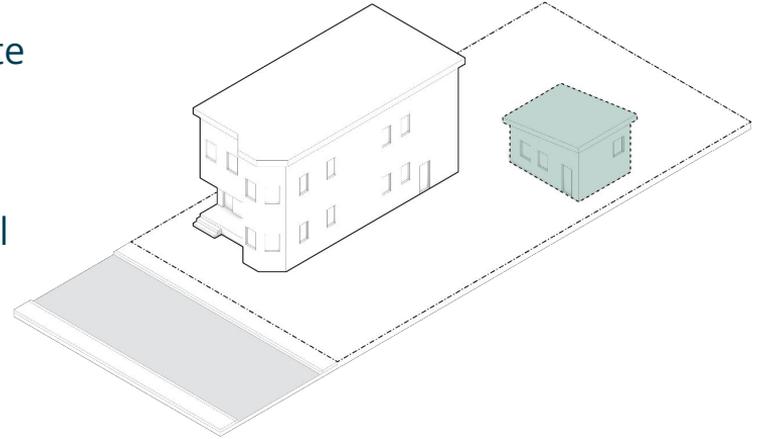


Portland, Oregon

ADU independientes

Desafíos de desarrollo:

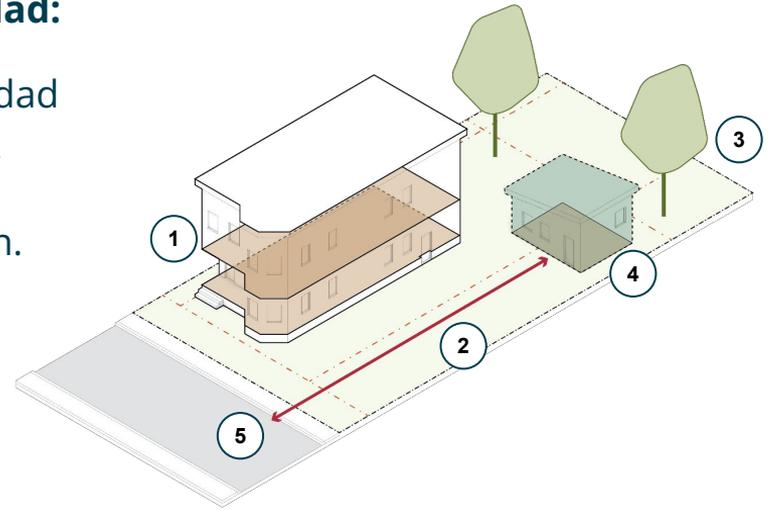
- Se construye principalmente a un lado o detrás de las estructuras principales, por lo que es importante comprender las dimensiones habituales del jardín lateral y trasero.
- Comprender el impacto en la cobertura general del lote.
- Comprender la altura y el tamaño de la estructura.
- Clarificar las normas de acceso en caso de incendio para las ADU construidas detrás de estructuras principales



ADU independientes

Lo que estamos evaluando para respaldar la viabilidad:

- 1 Eliminar la FAR como una reglamentación de densidad y reemplazarla con máximos de cobertura de lotes.
- 2 Analizar las distancias mínimas típicas en Mattapan.
Analizar los mínimos de espacio abierto para garantizar que las ADU se puedan construir sin comprometer árboles añejos o superficies permeables.
- 3
- 4 Explorar las restricciones de altura y tamaño que se consideran contextualmente adecuadas.
- 5 Trabajar con el Departamento de Bomberos para garantizar que las ADU independientes tengan opciones seguras de acceso en caso de incendio.



Apoyo para propietarios

*Karen Rebaza, directora adjunta de Boston Home Center
Marcy Ostberg, Alcaldía de Vivienda*

Financiamiento

Costo de construir una ADU:

- En Mattapan, el costo promedio de construcción de ADU internas es de \$96,894
- Gran variabilidad de costos (entre \$15,000 y \$300,000) debido a las condiciones, el tamaño y los acabados existentes
- Se espera que los costos de las ADU externas sean más elevados
- Los grupos familiares financian estos proyectos de varias maneras: ahorros, garantías hipotecarias,

Lo que ^{préstamos} la ciudad ofrece en la actualidad para ayudar con el financiamiento:

- Préstamo diferido de \$50,000 con cero por ciento de interés para propietarios de viviendas que califiquen según sus ingresos para construir una ADU
- Veintidós propietarios usaron estos recursos para construir su ADU
- Fondos adicionales en el presupuesto de este año habilitarán 20 préstamos más para ADU

Lo que la ciudad está analizando:

- Trabajar con bancos locales para ofrecer préstamos competitivos para la construcción de ADU

¿Quiénes son elegibles?

- Residentes de Boston que poseen y ocupan una vivienda de 1 a 3 unidades
- El ingreso del grupo familiar anual no debe superar el 135 %
- Menos de \$75,000 en activos financieros, sin incluir los fondos utilizados para ADU

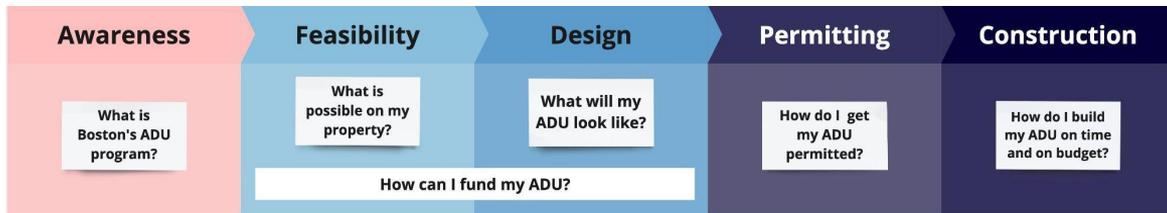
Para obtener más información:

www.boston.gov/adu-toolkit.

Proceso

Proceso para construir una ADU

Construir una ADU es una nueva experiencia para la mayoría de los propietarios de viviendas



Lo que la ciudad ofrece en la actualidad para ayudar a transitar el proceso:

- [Caja de herramientas de ADU](#): recurso en línea que describe las reglamentaciones, el proceso y la financiación www.boston.gov/adu-toolkit
- [Taller de diseño de ADU](#): reunión mensual para propietarios de viviendas, donde encontrarán comentarios específicos del sitio sobre sus planes del personal de la ciudad

Lo que la ciudad está analizando:

- Mayor apoyo del personal para responder preguntas y conectar a los propietarios de viviendas con los recursos
- Asistencia técnica en cuanto a factibilidad y diseño
- Capacitación para profesionales a fin de aumentar el grupo de

La imagen muestra la página web del Programa de Unidad de Habitación Adicional (ADU) de la Ciudad de Boston. El encabezado incluye el logo de la ciudad y el título "ADDITIONAL DWELLING UNIT PROGRAM". A la derecha, se muestra el contacto con el "MAYOR'S OFFICE OF HOUSING" a través de un teléfono (617-635-3880) y un correo electrónico (ADU@BOSTON.GOV). El texto principal explica que se puede aprender cómo avanzar con el proceso de agregar una ADU a una propiedad y que se puede aplicar para un préstamo al 0% para construir una ADU aprobada. Hay un botón que dice "COMPLETE THE APPLICATION FOR THE ADU LOAN PROGRAM".

Debajo, se encuentra una sección de "ELIGIBILITY" (Eligibilidad) que indica que se debe cumplir con ciertos requisitos para calificar para el programa. Los requisitos listados son:

- Own a 1-, 2- or 3-family home within the city of Boston
- Live in that same home
- Plan to build your ADU in that same home
- Plan to build your ADU within the footprint of your home
- Plan to build your ADU above the Base Flood Elevation (BFE) if your home is in the FEMA Flood Zone, and you want to build a basement or first floor unit

En la parte inferior, hay una sección "DESIGNING YOUR ADU" (Diseñando tu ADU) que menciona que el personal de la ciudad ha creado un video informativo sobre el programa. Hay un botón que dice "WATCH THE VIDEO".

ADU: una solución para envejecer en el lugar

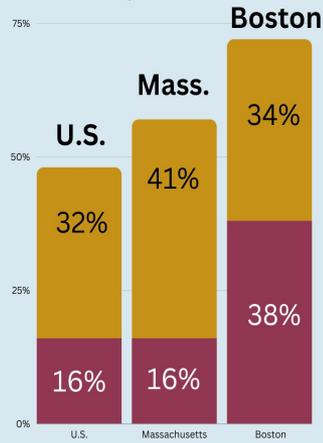
Andrea Burns, Comisión de Age Strong

Boston es la ciudad número 1 en inseguridad económica para adultos mayores en los EE. UU.

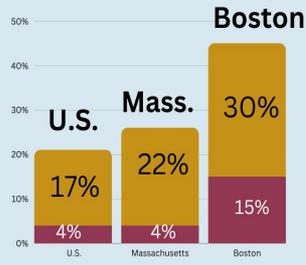
TRUE COST OF AGING IN BOSTON

Economic insecurity rates for Boston, MA, and U.S., 2022

Older adults living alone



Older 2-person households

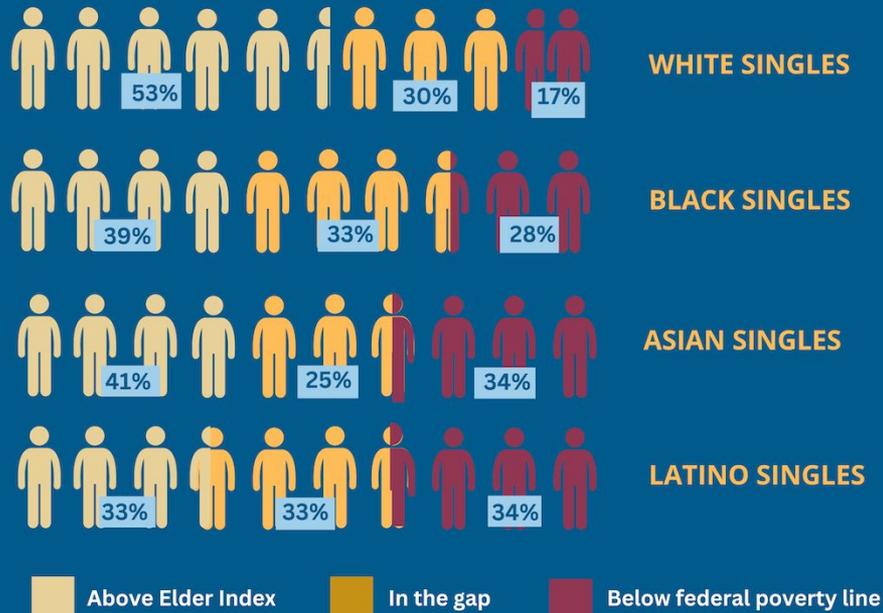


- Más de 7 de cada 10 solteros mayores de 65 años y casi 5 de cada 10 parejas no tienen ingresos suficientes para cubrir los gastos básicos.
- Esto se debe principalmente al costo elevado de la vivienda.
- La gran mayoría de los adultos mayores dicen que quieren permanecer en sus hogares mientras envejecen.
- Permanecer en la propia casa puede ser más asequible que otras opciones.
- Los adultos mayores con ingresos fijos no tienen formas adicionales de aumentar la seguridad financiera.
- Las ADU son una forma de aprovechar los hogares para aumentar los ingresos o proporcionar hogares para seres queridos/familiares.

Las ADU pueden reducir la inseguridad económica y racial

Racial and Ethnic Disparities In Economic Insecurity for Older Americans

ELDER INDEX 2022 REPORT



ELDERINDEX.ORG • UMASS BOSTON GERONTOLOGY INSTITUTE

- El riesgo de inseguridad económica es mayor para los adultos mayores de color.
- Los cambios en el programa ADU de la ciudad lo han hecho más accesible, incluidos los préstamos sin intereses.
- El Programa de préstamos para la modificación de viviendas de CEDAC es una fuente potencial de financiamiento para una ADU.
- Además de la seguridad económica, una ADU puede ayudar a reducir el aislamiento social y promover la independencia.

“Garantizar que las personas mayores de color tengan acceso equitativo a los programas y servicios diseñados para fortalecer la seguridad económica y que tengan conocimiento de ellos” es una forma de cerrar la brecha, opina Jan Mutchler de Elder Index.

¿Qué sigue?

Cronograma de la implementación

Adriana Lasso-Harrier, BPDA
Marcy Ostberg, MOH

Cronograma de la implementación (2023)



**HACERLO
POSIBLE**

*Cambio en la reglamentación
para habilitar más tipos de ADU*

**HACERLO
FACTIBLE**

*Más herramientas de
financiación disponibles*

**HACERLO
SENCILLO**

*Mayor apoyo para
propietarios*

Cronograma de la implementación (2023)



**HACERLO
POSIBLE**

*Cambio en la reglamentación
para habilitar más tipos de ADU*

Preguntas de debate

**¿Qué espera del programa de ADU en
Mattapan?**

**¿Qué le preocupa sobre el programa de
ADU en Mattapan?**

Cuando piensa en una ADU en el jardín trasero, ¿cuáles son algunos de los criterios más importantes que considera que deben tratarse?



ADU en Seattle



ADU en Portland, Oregón

Espacio de tamaño adecuado entre edificios y ubicación de la ADU para aprovechar el espacio limitado del jardín



ADU en Seattle

Asegurarse de que el espacio restante del jardín esté compuesto de materiales permeables



ADU en Portland, Oregón

Cuando piensa en ADU independientes o adosadas, ¿qué pautas de tamaño considera importantes definir?



ADU en Seattle

Las ADU adosadas pueden tener hasta el 50 % de los pies cuadrados de la unidad de vivienda principal y hasta dos pisos de altura

300 pies cuadrados



ADU en Eugene, Oregón

500 pies cuadrados



ADU en Portland, Oregón

Las ADU independientes pueden tener hasta 1,200 pies cuadrados y hasta dos pisos de altura

700 pies cuadrados



ADU en el estado de Washington

1200 pies cuadrados



ADU en el Sur de California