



Harvard y Standish
TLEE Development + CoEverything

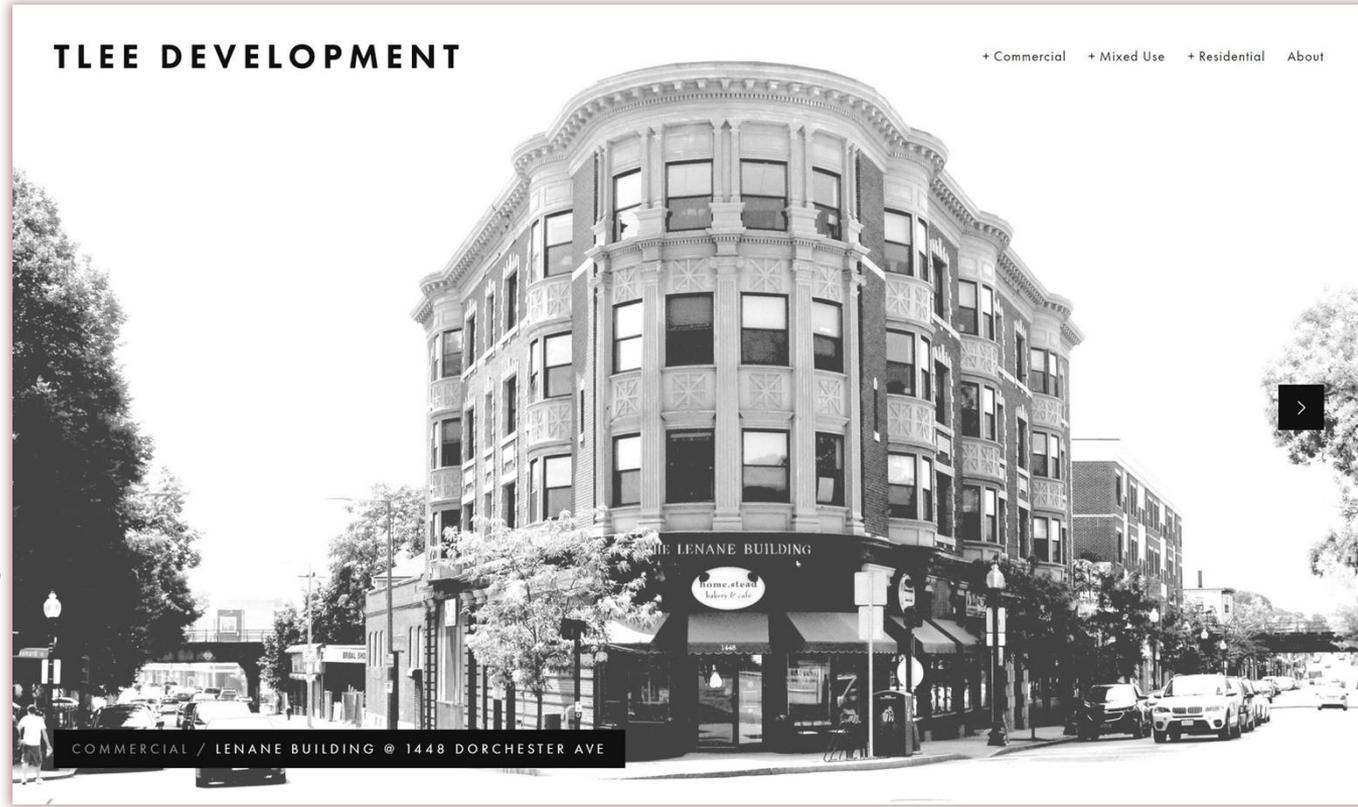
CO Everything

Travis Lee y Milton Bramble

Residentes de Dorchester y desarrolladores locales

Nuestra misión principal consiste en entender una visión propia de la comunidad y colaborar en cierta medida en su ejecución.

- 80 unidades de vivienda en Dorchester: *todas las unidades tienen restricción de ingresos.*
- 45,000 pies cuadrados de espacio para oficinas y tiendas minoristas en el vecindario.



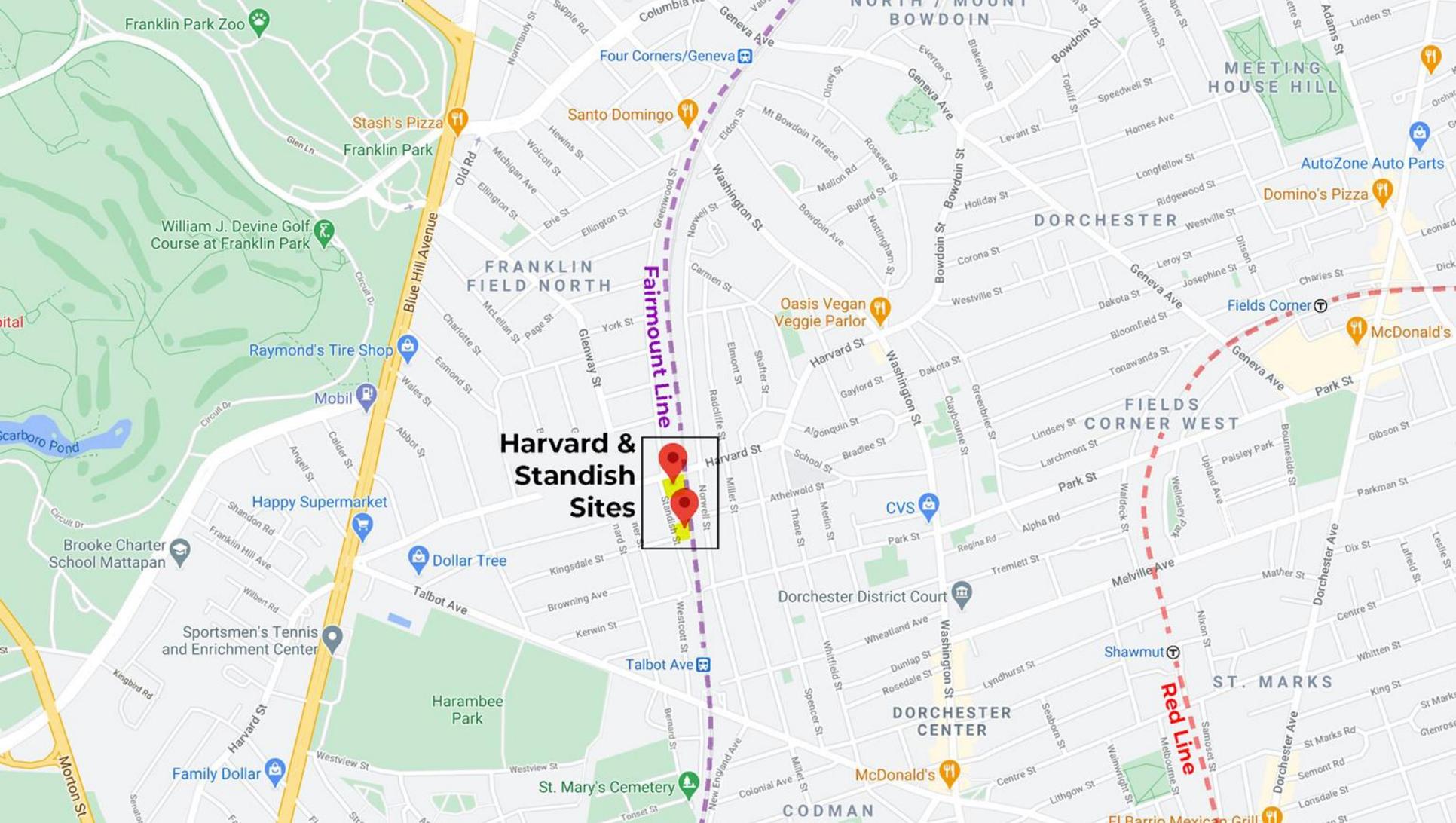
Miriam Gee y Declan Keefe

Diseñadoras de la comunidad

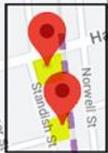
Nuestra misión consiste en crear un impacto positivo neto a través del diseño, el desarrollo y la cooperación.

- Más de 50 unidades de vivienda sostenibles y energéticamente eficientes en Roxbury y Dorchester
- Más de 15 años de diseño impulsado por la comunidad, al igual que los más de 130 miembros involucrados en la planificación del diseño de la cooperativa de alimentos de Dorchester.





Harvard & Standish Sites



Fairmount Line

Red Line

FRANKLIN FIELD NORTH

DORCHESTER

FIELDS CORNER WEST

DORCHESTER CENTER

ST. MARKS

CODMAN

Franklin Park Zoo

William J. Devine Golf Course at Franklin Park

MEETING HOUSE HILL

Stash's Pizza

Santo Domingo

Oasis Vegan Veggie Parlor

Domino's Pizza

McDonald's

Raymond's Tire Shop

Mobil

Happy Supermarket

Brooke Charter School Mattapan

Dollar Tree

CVS

Dorchester District Court

Shawmut

Sportsmen's Tennis and Enrichment Center

Harambee Park

St. Mary's Cemetery

McDonald's

Family Dollar

El Barrio Mexican Grill

LOS SITIOS

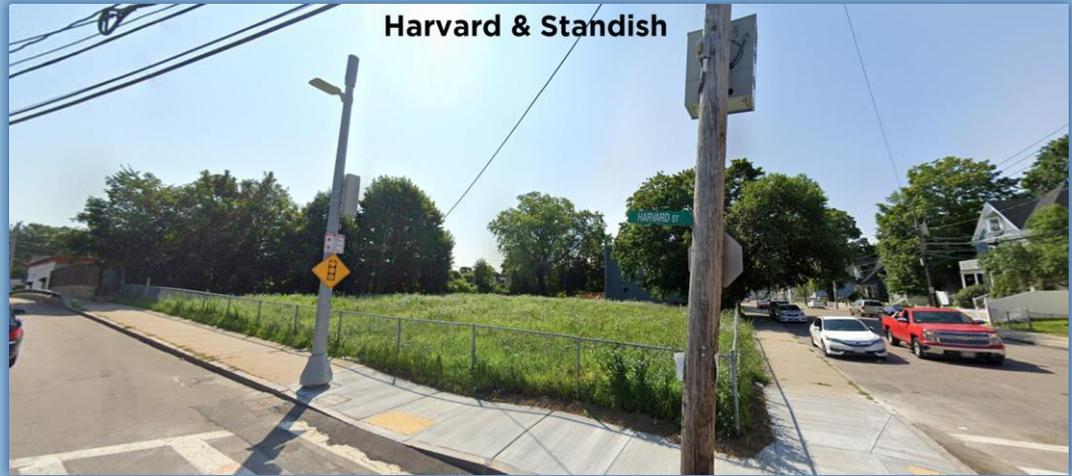
El DND se acercó a la comunidad para conocer sus opiniones y que estas ayuden a darle forma a la solicitud de propuestas de Harvard y Standish.



La solicitud de propuestas pedía lo siguiente:

Viviendas para personas de ingresos mixtos y apropiadas para el contexto que cuenten con espacio comercial y aparcamiento en el vecindario.

Vistas de la esquina de Harvard Street y Standish Street y también de Standish Street.



Acerca de la asequibilidad de las viviendas:

“... ocurre un desplazamiento generalizado cuando las familias ya no pueden pagar los precios de las viviendas en sus vecindarios. En el competitivo mercado de viviendas de Boston, en el mercado de alquileres de 2017, los precios del alquiler promedio eran de alrededor de \$2,300 y los precios de compra de aproximadamente \$600,000”.

- *Ciudad de Boston, Housing A Changing City Boston 2030*





MAYOR MARTIN J. WALSH
HOUSING A CHANGING CITY
BOSTON 2030
2018 UPDATE

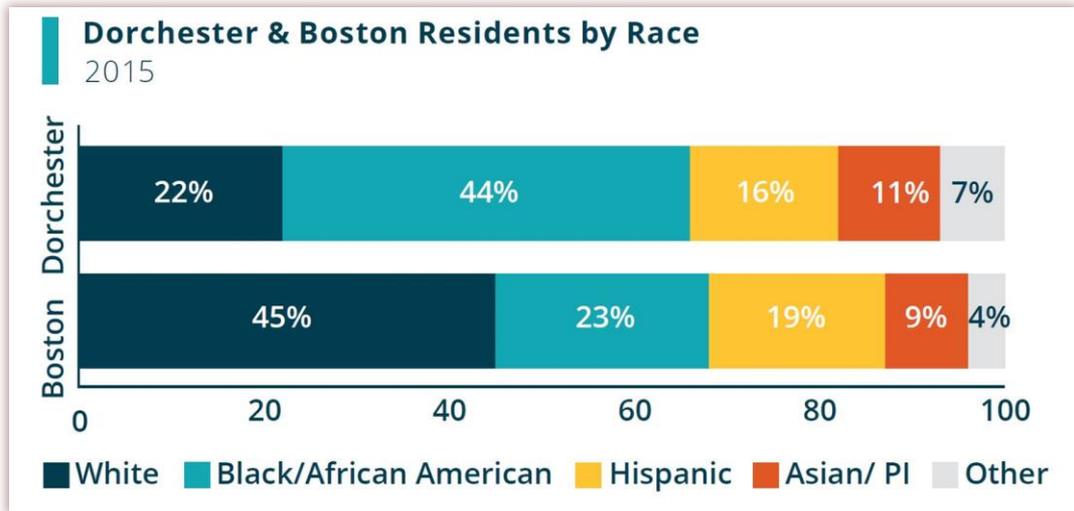
Income Group	Housing Targeted To:	Updated 2030 Goal (# of units)
Low (<\$49,000 household of 3)	Low-Income (non-senior)	8,300
Low (<\$49,000 household of 3)	Low-Income Senior	2,000
Middle (\$49,000 - \$116,000 household of 3)	Middle-income-restricted	5,520
	Total income-restricted	15,820

Metas de asequibilidad de la vivienda de la Ciudad de Boston

- Necesitamos más viviendas para personas de ingresos bajos e intermedios para evitar el desplazamiento.
- El desarrollo de viviendas para personas de bajos ingresos utiliza subsidios del gobierno.
- *Las viviendas para personas de ingresos intermedios se pueden desarrollar sin un subsidio del gobierno.*

Grupos familiares en Dorchester

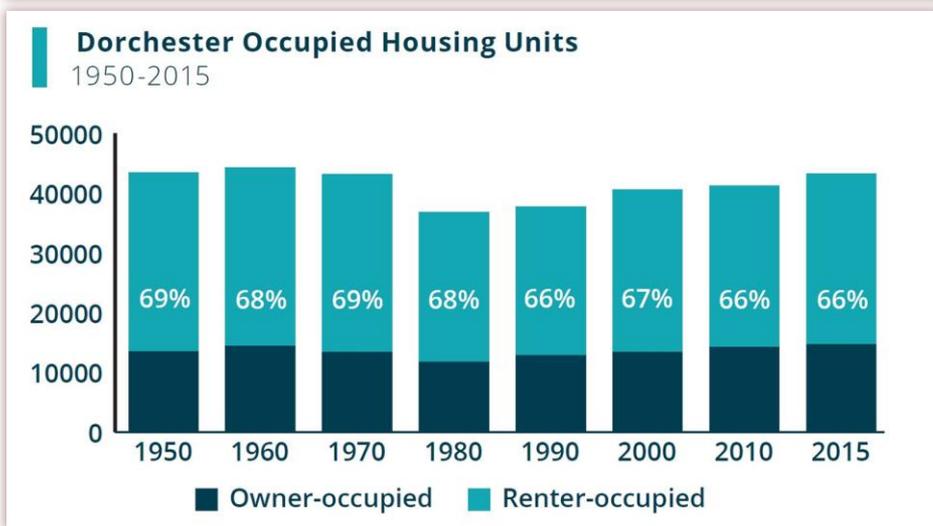
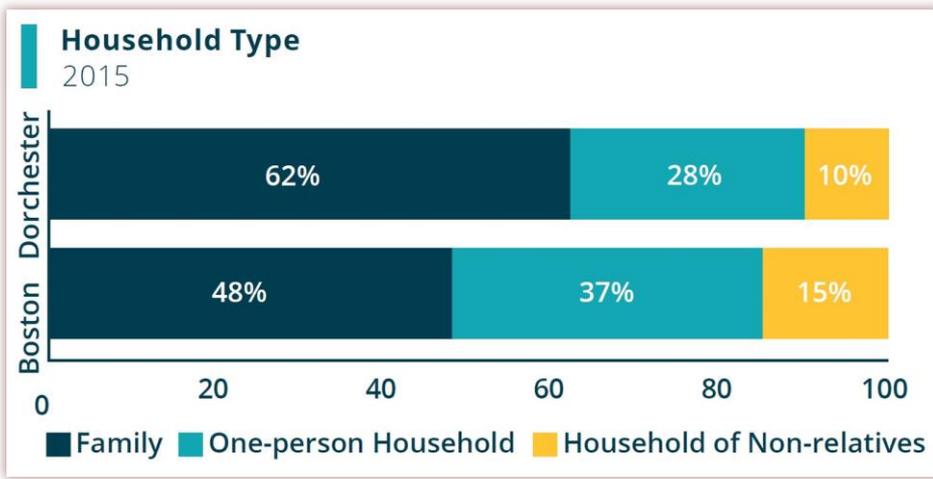
- Población de Dorchester ~150,000
- Mayoritariamente personas de color, negras y mulatas
- ~50,000 grupos familiares



Grupos familiares en Dorchester

- El ingreso mediano de los grupos familiares es de ~\$54,000 por año o ~\$4,500 por mes.
- La mayoría son familias, algunos son grupos familiares de una persona.
- La mayoría están ocupadas por arrendatarios.

CO Everything



Nuestra propuesta incluye:

- Unidades de vivienda accesibles.
- Oportunidad de compra de las propiedades para miembros de la comunidad.
- Espacio para pequeños negocios para emprendedores de color.
- Edificios que reflejan la historia y el contexto del vecindario.
- Edificios sostenibles y con eficiencia energética.

Dos opciones:

A. Vivienda de alquiler accesible + "Crowdfund"

B. Vivienda para compra a un precio accesible

(El diseño propuesto es el mismo para las dos opciones, y en ambas opciones todas las unidades tienen restricción de ingresos).

Opción A

A. Vivienda de alquiler accesible + "Crowdfund"

- Rentas con restricción de ingresos un ~10-20% por debajo de la tasa de mercado.
- Opción para que miembros de la comunidad y residentes inviertan en el proyecto y sean propietarios del proyecto junto con nuestro equipo.
- Apuntar a residentes locales desde hace mucho tiempo.

Renta:

- Monoambiente: \$1450 - \$1550
- 1 habitación: \$1650 - \$1750
- 2 habitaciones: \$1850 - \$1950
- 3 habitaciones: \$2050 - \$2150

** Renta promedio en Boston en 2017: \$2300*

Opción B

B. Vivienda para compra a un precio accesible

- Unidades de condominio a la venta con restricciones de ingresos.
- Asistencia técnica para quienes compren su primera vivienda.
- Apuntar a residentes locales desde hace mucho tiempo.

Condominio:

- Monoambiente: \$175,000 - \$199,000
- 1 habitación: \$225,000 - \$250,000
- 2 habitaciones: \$250,000 - \$275,000
- 3 habitaciones: \$299,000 - \$350,000

** Precio de compra de vivienda promedio en Boston en 2017: \$600,000*

Diseño del proyecto para Harvard y Standish

(El mismo para la opción A o B)

22 unidades + 1500 pies cuadrados de espacio comercial +19 plazas de aparcamiento

Restricción de ingresos del 90% de AMI o menos

Nos referiremos a los edificios como:

1. "Harvard Building" (114-122 Harvard St.)
2. "Standish Building" (18-24 Standish St.)

CO Everything



NEIGHBORING 3-DECKERS ON STANDISH



Harvard y Standish

22 unidades residenciales

1500 pies cuadrados de espacio comercial en la esquina

19 plazas de aparcamiento

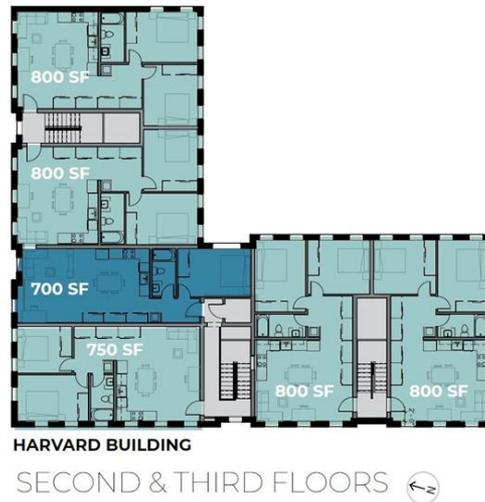
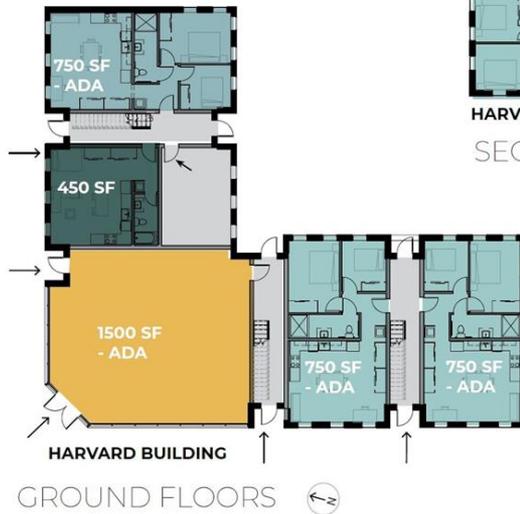
Unidades:

- 1 monoambiente
- 5 unidades de una habitación
- 14 unidades de dos habitaciones
- 2 unidades de 3 habitaciones

FLOOR PLANS



KEY PLAN



UNIT MIX

STUDIO	1	
1 BED	5	
2 BED	14	
3 BED	2	
TOTAL	22	
COMMERCIAL	1	

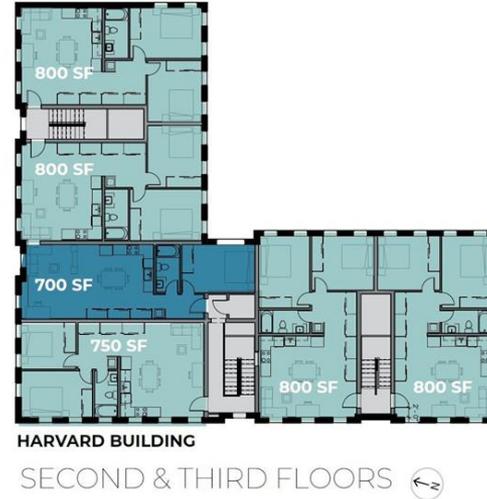
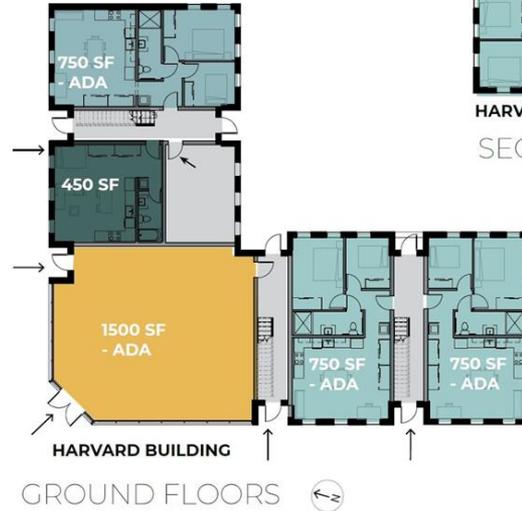
Detalle por edificio:

- Harvard Building
 - 1 monoambiente
 - 2 unidades de una habitación
 - 13 unidades de dos habitaciones
 - 13 plazas de aparcamiento
- Standish Building
 - 3 unidades de una habitación
 - 1 unidad de dos habitaciones
 - 2 unidades de 3 habitaciones
 - 6 plazas de aparcamiento

FLOOR PLANS



KEY PLAN



UNIT MIX

STUDIO	1	
1 BED	5	
2 BED	14	
3 BED	2	
TOTAL	22	
COMMERCIAL	1	

Aspectos destacados del diseño

La esquina de Harvard y Standish muestra la entrada al espacio comercial en planta baja

Viviendas para personas de ingresos mixtos y apropiadas para el contexto que cuenten con espacio comercial y aparcamiento en el vecindario.

CO Everything



Harvard Building tiene vistas a un patio ajardinado y con árboles existentes.

- ▶ Oportunidad de exhibición de arte local
- ▶ Fácil acceso desde el aparcamiento
- ▶ Se conservan los árboles existentes





*Vista de Harvard Building
desde Harvard Street*

- ▶ **Espacio comercial en la esquina.**
- ▶ **El edificio de tres pisos con entradas cubiertas coincide con las casas de tres pisos del vecindario.**



*Vista de Standish Building
desde Standish Street*

- ▶ **Ventanas en voladizo para coincidir con aquellas de las casas del vecindario.**
- ▶ **Unidades de 3 habitaciones para las familias.**

Harvard Building: otra vista de la entrada al patio para los residentes

- ▶ **Múltiples entradas** permiten el ingreso de la luz solar.
- ▶ **Construcción sostenible** y con eficiencia energética.



Cronograma

- Designación del proyecto: abril de 2021
- □ Proceso de diseño de la comunidad: junio de 2021 - enero de 2022
- Zonificación y obtención de permisos: febrero de 2022 - agosto de 2022
- Inicio de la obra: enero de 2023
- Ocupación: septiembre de 2024

Detalles de las dos opciones:

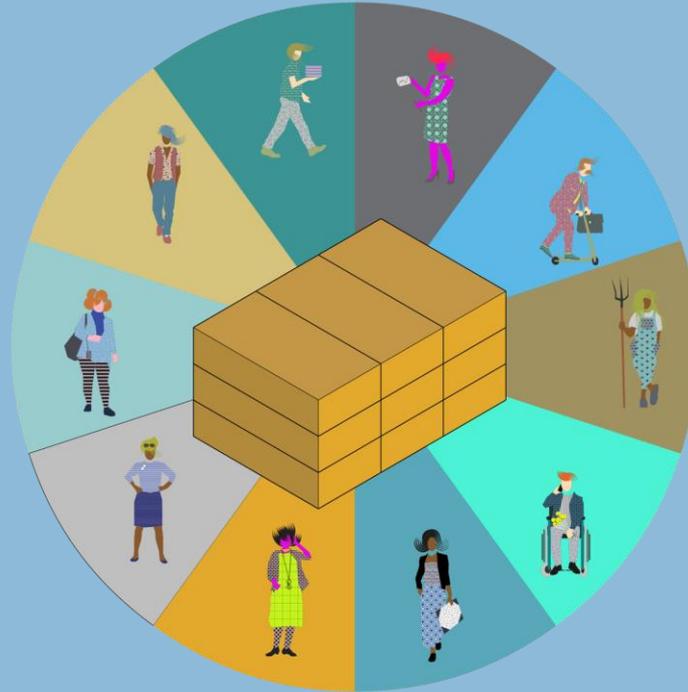
- A. Vivienda de alquiler accesible + "Crowdfund"**
- B. Vivienda para compra a un precio accesible**

OPCIÓN A:

Unidades residenciales de alquiler con inversión y propiedad de la comunidad

- Crowdfunding:
 - Los miembros de la comunidad invierten y son propietarios de una parte del proyecto de desarrollo junto con el equipo de desarrollo.
- Inversión local y propiedad local.
- Educación acerca de cómo invertir a nivel local.

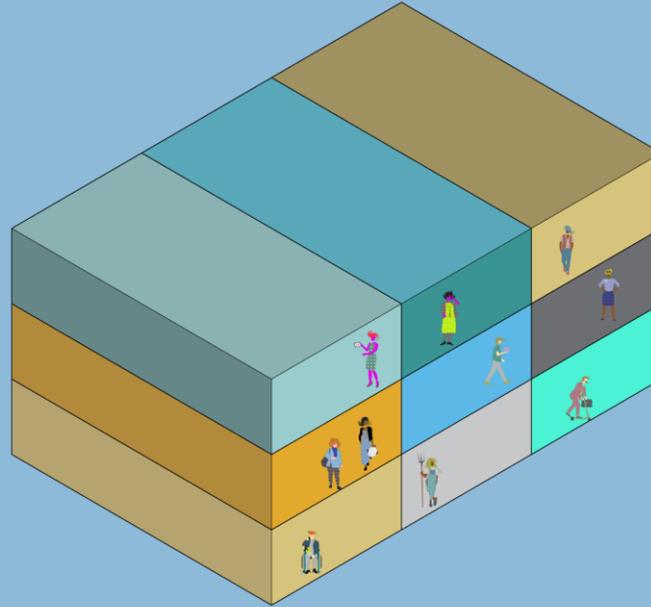
*** Si no se puede recaudar la cantidad de fondos propuesta a través de "crowdfunding", el equipo de desarrollo suplirá la diferencia.*



OPCIÓN B:

Unidades del condominio para compra

- Un individuo o una familia son los propietarios de cada unidad.
- Pone la posibilidad de ser propietarios al alcance de la comunidad.
- Educación para ayudar a los propietarios en el proceso de compra de su primera vivienda.
- Apuntar a que residentes locales desde hace mucho tiempo compren las unidades.



¡Gracias!

¿Preguntas?

Visite:

www.tleedevelopment.com

www.coeverything.co

Correo electrónico:

Milton Bramble

miltonbramble1@gmail.com



COEverything