



Departamento de Planejamento e Desenvolvimento da Cidade de Lowell, Escritório de Desenvolvimento Econômico

Diretrizes do Programa de Melhoria de Fachada de Loja

Descrição do programa

O Programa de Melhoria de Fachada de Loja ARPA (ARPA Storefront Improvement Program) oferece subsídios equivalentes a proprietários ou locatários que buscam reformar ou restaurar fachadas externas de prédios comerciais no andar térreo. O programa busca aumentar a acessibilidade às lojas, melhorar a aparência física de empresas independentes e aprimorar os distritos comerciais de Lowell.

Este programa fornece:

- **Subsídio equivalente de 90% até \$ 20.000 para melhorias da ADA** na entrada, incluindo, entre outros, rampas, elevadores, ferragens de portas e dispositivo para abertura automática, estacionamento acessível e sinalização
- **Subsídio equivalente de 50% até \$ 15.000 para outras melhorias na fachada**, incluindo janelas, painéis, detalhes arquitetônicos e restauração de características históricas
- **Subsídio equivalente de 50% até \$ 2.500 para sinalização**, incluindo sinalização de janelas, iluminação e melhorias em toldos

Observe que as melhorias feitas antes da aprovação de um projeto e contrato pelo Escritório de Desenvolvimento Econômico do Departamento de Planejamento e Desenvolvimento não serão financiadas. Projetos de grande escala podem exigir que um arquiteto e empreiteiro licenciado refine um projeto conceitual e implemente os planos aprovados pela cidade.

Formulário de inscrição

Para participar do Programa de Melhoria de Fachada de Loja, os proprietários ou locatários devem revisar as Diretrizes do Programa de Melhoria de Fachada de Loja (abaixo) e preencher o Formulário de inscrição do Programa de Melhoria de Fachada de Loja. As inscrições podem ser preenchidas das seguintes formas:

On-line (preferencial): <https://lowellma.gov/1769/Storefront-Improvement-Program>.

Papel: As inscrições em papel estão disponíveis no Escritório de Desenvolvimento Econômico do Departamento de Planejamento e Desenvolvimento e podem ser retiradas durante o horário comercial normal, ou seja, segundas, quartas e quintas: 8h00 às 17h00; Terças: 8h-20h; Sextas: 8h-12 (meio-dia). Você pode enviar uma solicitação preliminar em papel, levando-a ao Departamento de Planejamento e Desenvolvimento OU enviando-a por correio para:

Department of Planning and Development
Economic Development Office
50 Arcand Drive, 2nd floor
Lowell, MA 01852

Informações de contato do subsídio
E-mail: DoBizinLowell@Lowellma.gov
Telefone: 978-674-4252

Diretrizes

O Departamento de Planejamento e Desenvolvimento (DPD) da cidade de Lowell estabeleceu o Programa de Melhoria de Fachada de Loja (SIP) para fornecer assistência financeira a proprietários de imóveis ou locatários comerciais que buscam remover barreiras arquitetônicas, renovar a fachada do prédio comercial e melhorar a sinalização externa. Os objetivos do programa são melhorar a acessibilidade e o aspecto físico dos estabelecimentos e valorizar os bairros comerciais. O programa fornece uma doação equivalente, na forma de reembolso, para o financiamento de melhorias estéticas que coordenam todas as características importantes da vitrine em uma imagem mais atraente, ao mesmo tempo em que criam uma entrada acessível para o público. Isso pode incluir a remoção de barreiras físicas, restauração de detalhes arquitetônicos, melhorias em janelas e portas e sinalização e iluminação em escala adequada. Os requerentes são responsáveis pela contratação de arquitetos licenciados, empreiteiros e fabricantes de sinalização. Um locatário elegível é definido como um estabelecimento comercial que vende bens ou serviços diretamente ao público para uso pessoal e cujo uso não é apenas para fins de revenda (atacado). Incluídos nesta definição estão os negócios alimentícios e criativos com fins lucrativos. Melhorias ou pagamentos a um fornecedor que sejam feitos antes de um contrato SIP assinado com o Escritório de Desenvolvimento Econômico do Departamento de Planejamento e Desenvolvimento não são elegíveis para reembolso e não serão considerados.

Critérios de elegibilidade

Os critérios a seguir se aplicam a todos os requerentes e projetos em potencial do Programa de Melhoria de Fachada de Loja (SIP):

1. Os requerentes devem ser proprietários ou locatários comerciais cujas vitrines estejam voltadas para a rua Lowell.
2. Locatários comerciais devem oferecer bens ou serviços abertos ao público.
3. Será dada preferência a empresas de propriedade independente não obrigadas por acordo contratual a manter decoração, arquitetura, sinais ou recursos semelhantes padronizados.
4. Será dada preferência a empresas pertencentes a pessoas historicamente desfavorecidas (mulheres, negros, veteranos, pessoas com deficiência e membros da comunidade LGBTQ+).
5. Será dada preferência a locatários comerciais em um distrito ou corredor comercial.
6. Os locatários devem ter a aprovação por escrito dos proprietários para participar do SIP e devem ter um contrato de arrendamento vigente de no mínimo um ano e com opção de renovação. Não serão aceitos aluguéis mensais.
7. As melhorias propostas devem ser permanentes e fisicamente anexadas à fachada da loja (por exemplo, placas de estilo sanduíche para a calçada e mobília do pátio não são elegíveis).
8. Os outdoors na propriedade, se aplicável, devem ser removidos permanentemente como parte da melhoria.
9. Os proprietários de imóveis devem estar atualizados com todos os impostos municipais antes de participar do programa.

10. Os requerentes devem cumprir todas as leis e regulamentos federais, estaduais e locais relativos a licenciamento, permissões, código de construção, regulamentos de acessibilidade e requisitos de zoneamento.
11. Os ex-participantes do Programa de Melhoria de Fachada de Loja que concluíram projetos premiados e foram reembolsados de acordo com os termos de seu contrato podem se inscrever no programa novamente após cinco (5) anos a partir da data do primeiro contrato de concessão.
12. Os ex-participantes podem solicitar uma nova inscrição no programa antes de decorridos cinco (5) anos a partir da data do primeiro contrato, mas essas solicitações serão analisadas caso a caso. Para ser considerado para acesso a fundos antes de cinco (5) anos, os requerentes devem demonstrar um ou mais dos seguintes:
 - a. O requerente se mudou e quaisquer itens financiados anteriormente no Programa de Melhoria de Fachada de Loja não podem ser reutilizados.
 - b. O requerente abriu um local adicional em Lowell e o local adicional está solicitando acesso a fundos.
 - c. O requerente está passando por dificuldades devido a uma emergência ou desastre natural (por exemplo, incêndio, inundação, arrombamento, COVID-19) e a construção é necessária para mitigar as circunstâncias (por exemplo, janelas ou portas que se abrem para maior circulação ou facilidade de circulação transações de pagamento do cliente, novo revestimento na frente do negócio, janelas ou portas substituídas).

A cidade de Lowell reserva-se o direito de aplicar critérios adicionais antes de aceitar um projeto se a demanda do programa exceder os recursos orçados.

Princípios e Diretrizes de Projeto

As fachadas das lojas devem ser voltadas para o pedestre e facilitar o acesso à loja; fornecer interesse visual tanto de dia quanto de noite e criar uma identidade de loja exclusiva para Lowell e/ou o respectivo bairro. As melhorias financiadas pelo programa devem ser compatíveis com o caráter e a arquitetura do edifício individual e, na medida do possível, com outros edifícios próximos. Edifícios com qualidades arquitetônicas significativas são fortemente encorajados a restaurar e manter essas características. Melhorias para edifícios que não possuem características históricas ou arquitetônicas notáveis devem ser uma oportunidade para melhorar a aparência do edifício e sua paisagem urbana. As empresas devem cumprir os requisitos de acessibilidade locais, estaduais e federais. A Lei dos Americanos com Deficiência (ADA) é uma lei federal, que inclui padrões para design acessível para garantir que as empresas sejam acessíveis a pessoas com deficiência. O Massachusetts Architectural Access Board (MAAB) é uma agência estadual que possui seus próprios regulamentos de acessibilidade. Embora os padrões de acessibilidade MAAB e ADA sejam semelhantes em muitos aspectos, existem algumas diferenças. Nos casos em que os regulamentos diferem, aqueles que exigem um maior nível de acessibilidade prevalecem sobre os outros. Certifique-se de revisar os padrões e regulamentos da ADA e MAAB para garantir que as melhorias sejam compatíveis.

1. Melhorias de fachada de loja qualificadas

As seguintes melhorias são encorajadas:

- a. Entrada acessível* na fachada da loja (ou seja, rampas, elevadores, etc.) e portas acessíveis* (ou seja, dispositivos de abertura automática de portas, ADA e Massachusetts Architectural Access Board (MAAB) - hardware compatível, etc.) *por MGL c. 22, § 13A, de 521 CMR

- b. Restauração de detalhes em edifícios históricos ou significativos e remoção de elementos que cobrem detalhes arquitetônicos
- c. Áreas de exibição de vitrines que são dimensionadas adequadamente e que facilitam a visualização noturna, substituição de janelas e molduras de janelas visíveis da rua que são dimensionadas adequadamente para o edifício
- d. Sinalização que seja integrada de forma atraente na arquitetura do edifício, incluindo a área da janela, toldos ou marquises e entradas
- e. Iluminação que seja visualmente atraente e ilumine apropriadamente sinalização, vitrines e áreas recuadas da fachada de um edifício
- f. Toldos ou toldos que podem ser funcionais e visualmente atraentes
- g. Recursos de paisagismo anexados ao edifício, quando apropriado, como floreiras ou jardineiras
- h. Nova construção de entrada e loja, dimensionada adequadamente dentro de um edifício existente
- i. Outros itens aprovados (ou seja, pintura, limpeza, rejuntamento, etc.) necessários para alcançar a melhoria geral

Para obter exemplos de remoção de barreiras, consulte “The Americans with Disabilities Act Checklist for Readily Achievable Barrier Removals” em www.ada.gov/racheck.pdf e “ADA Guide for Small Businesses” em www.ada.gov/smbusgd.pdf. As especificações do MAAB podem ser encontradas em <https://www.mass.gov/aab-rules-and-regulations>.

Melhorias anteriores

Alterações e melhorias, ou pagamentos a um fornecedor, feitos antes de receber um contrato de reembolso assinado ou um “Aviso para Prosseguir com Melhorias” da Cidade não são elegíveis para reembolso. O requerente deve concordar em não mudar ou alterar a fachada melhorada sem a aprovação prévia por escrito da DPD por cinco (5) anos a partir da data do cheque de desconto emitido sob o Programa de Melhoria da Fachada de Loja. Os recursos de acessibilidade, reembolsados pelo Programa de Melhoria de Fachada de Loja, não podem ser removidos sem uma substituição planejada que a equipe do DPD revisará.

O Financiamento de Assistência Financeira

oferecido é um subsídio equivalente no qual a Cidade reembolsaria o solicitante da seguinte forma:

- **Subsídio equivalente de 90% até \$ 20.000 para melhorias da ADA** na entrada, incluindo, entre outros, rampas, elevadores, ferragens de portas e dispositivo para abertura automática, estacionamento acessível e sinalização
- **Subsídio equivalente de 50% até \$ 15.000 para outras melhorias na fachada**, incluindo janelas, painéis, detalhes arquitetônicos e restauração de características históricas
- **Subsídio equivalente de 50% até \$ 2.500 para sinalização**, incluindo sinalização de janelas, iluminação e melhorias em toldos

As taxas de projeto arquitetônico podem ser incluídas no custo total das melhorias elegíveis, mas não podem exceder \$ 5.000 do reembolso total. Qualquer projeto que solicite reembolso de mais de \$ 2.500,00 deve ter uma fachada de loja acessível ou estar disposto a criar uma por meio do Programa de

Melhoria de Fachada de Loja. Sob nenhuma circunstância será fornecido financiamento superior a \$ 2.500, a menos e até que a propriedade tenha uma entrada acessível de acordo com os regulamentos de acessibilidade federais e estaduais. O Programa de Melhoria de Fachada de Loja (SIP) só reembolsará os requerentes depois que o requerente tiver pago seu contratado e fornecedor(es) integralmente e depois que o projeto for determinado como concluído de acordo com o escopo do contrato de serviços e todos os federais, leis e regulamentos estaduais e locais, entre a cidade e o requerente. Qualquer trabalho pago ou realizado antes de um contrato assinado ou “Aviso para Prosseguir com Melhorias” da Cidade não será considerado elegível para reembolso.

Inscrição e Informações

Se você deseja participar do Programa de Melhoria de Fachada de Loja, entre em contato com o Escritório de Desenvolvimento Econômico em DPD em 978-674-4252 ou DoBizinLowell@Lowellma.gov. A cidade de Lowell fornecerá ajuda e serviços auxiliares, materiais escritos em formatos alternativos e modificações razoáveis em políticas e procedimentos para pessoas com deficiência mediante solicitação.

Procedimentos

Todos os requerentes em potencial devem seguir os procedimentos na ordem descrita abaixo.

1. O requerente se reúne com a equipe de Desenvolvimento Econômico (ED) para discussão inicial do projeto e arquiva uma inscrição. Reuniões adicionais com ED e outros funcionários da cidade podem ser necessárias para discutir o SIP, bem como o processo de variação do Massachusetts Architectural Access Board (MAAB) e alternativas de projeto, dependendo do escopo de trabalho proposto.
2. O projetista do requerente prepara os desenhos do projeto e os envia à equipe do ED para revisão e aprovação.
3. Após a aprovação dos projetos finais, o requerente tem 30 (trinta) dias para solicitar três propostas por escrito das empreiteiras necessárias para concluir o escopo do trabalho de melhoria. As propostas de cada empreiteiro devem estar em papel timbrado e discriminadas de modo que um custo seja associado a cada tarefa ou material a ser instalado.
4. Após a aprovação das propostas apresentadas, o requerente celebrará um contrato de reembolso com a cidade de Lowell. O valor máximo de financiamento indicado no contrato será baseado na oferta mais baixa para o projeto de melhoria proposto e nos limites de concessão do programa.
5. Uma reunião pré-construção ocorre entre o requerente, a equipe de ED, o empreiteiro selecionado, o arquiteto do projeto e outros funcionários da cidade (conforme necessário).
6. A equipe de ED envia ao requerente um “Aviso para Prosseguir com Melhorias” ou contrato assinado. Qualquer trabalho concluído antes do recebimento do “Aviso para Prosseguir com Melhorias” ou contrato assinado não será reembolsado.
7. A Proponente tem 60 (sessenta) dias a partir da data de assinatura do contrato para iniciar a implementação das melhorias aprovadas. O requerente deve fornecer à equipe ED cópias de todas as licenças de construção e certificações recebidas para o projeto de melhoria.
8. O empreiteiro constrói as melhorias do projeto conforme especificado no projeto final. Quaisquer alterações previamente acordadas e contratadas devem ter a aprovação prévia por escrito da equipe municipal apropriada (por exemplo, Divisão de Serviços de Desenvolvimento). Cabe ao requerente notificar todos os funcionários competentes da Cidade sobre essas alterações por escrito.

9. O requerente deve notificar a equipe ED imediatamente sobre quaisquer problemas imprevistos que surjam durante a construção que possam alterar o projeto final acordado. Visitas ao local por funcionários do ED e qualquer outro funcionário da cidade (conforme necessário) podem ser necessárias antes de prosseguir, principalmente se a acessibilidade for afetada.
10. O requerente notifica a equipe de ED assim que o projeto é concluído.
11. ED e outros funcionários da cidade (por exemplo, Comissário de Construção, Administrador do Conselho Histórico) certificam que as melhorias estão em conformidade com os desenhos e especificações finais, incluindo códigos ADA relevantes e incluindo quaisquer especificações comunicadas do processo de aplicação de variação do MAAB, se necessário.
12. O arquiteto e/ou empreiteiro(s) deve(m) enviar cartas aos funcionários do ED reconhecendo o pagamento integral pelo requerente. O solicitante deve enviar à equipe do ED cópias de todas as faturas pagas e cópias de cheques cancelados ou extratos de cartão de crédito.
13. A equipe do ED envia faturas para a cidade de Lowell emitir cheque de reembolso, que será feito ao requerente, não ao arquiteto, empreiteiro ou outro terceiro. O Programa de Melhoria de Fachada de Loja (SIP) reserva-se o direito de fazer ajustes em relação às condições e parâmetros descritos nestas diretrizes. A equipe municipal do Departamento de Planejamento e Desenvolvimento (DPD) pode reter fundos se as atualizações de acessibilidade forem construídas incorretamente, não para o código e se uma variação do MAAB for/não for concedida pelo MAAB.

Rescisão

A cidade de Lowell tem o direito de rescindir qualquer contrato sob o Programa de Melhoria de Fachada de Loja se um participante violar quaisquer condições estabelecidas nestas diretrizes ou se o projeto tiver sido iniciado antes de um contrato assinado com a cidade de Lowell.