



**Departamento de Planificación y Desarrollo Comunitario de la ciudad de Lowell,  
Oficina de Desarrollo Económico**

**Pautas del programa de mejora de fachadas comerciales**

**Descripción del programa**

El programa de mejora de fachadas comerciales concede subvenciones de contrapartida a los propietarios o arrendatarios que deseen renovar o restaurar las fachadas exteriores de los edificios comerciales de la planta baja. El objetivo del programa es aumentar la accesibilidad a las entradas de las tiendas, mejorar el aspecto físico de los comercios de propiedad independiente y realzar los distritos comerciales de Lowell.

Este programa ofrece:

- **Subvención de contrapartida del 90% hasta un máximo de \$20.000 para mejorar el sistema de acceso para discapacitados (ADA)** en la entrada, que incluye pero no se limita a rampas, ascensores, herrajes para puertas y abridores automáticos, estacionamiento accesible y letreros
- **Subvención de contrapartida del 50% hasta un máximo de \$15.000 para otras mejoras de la fachada**, incluidas ventanas, paneles, detalles arquitectónicos y restauración de elementos históricos
- **Subvención de contrapartida del 50% hasta un máximo de \$2.500 para letreros**, incluidos los letreros de ventanas, iluminación y mejoras en toldos

Tenga en cuenta que no se financiarán las mejoras realizadas antes de la aprobación del diseño y el contrato por parte de la Oficina de Desarrollo Económico del Departamento de Planificación y Desarrollo. Es posible que los proyectos a gran escala requieran un arquitecto y un contratista con licencia para perfeccionar el diseño conceptual y ejecutar los planes aprobados por la ciudad.

**Formulario de solicitud**

Para participar en el programa de mejora de fachadas comerciales, los propietarios o arrendatarios deben consultar las pautas de dicho programa (a continuación) y diligenciar el formulario de solicitud correspondiente. Las solicitudes pueden diligenciarse de las siguientes maneras:

En línea (preferiblemente): <https://lowellma.gov/1769/Storefront-Improvement-Program>.

Formulario impreso: Estos formularios de solicitud se encuentran disponibles en la Oficina de Desarrollo Económico del Departamento de Planificación y Desarrollo y pueden recogerse durante el horario habitual de atención al público, que es Lunes, Miércoles y Jueves de 8am a 5:00pm; Martes: de 8am a 8pm; Viernes: de 8am a 12pm (mediodía). Usted puede presentar el formulario impreso entregándolo en el Departamento de Planificación y Desarrollo o enviándolo por correo a:

Departamento de Planificación y Desarrollo  
Oficina de Desarrollo Económico  
50 Arcand Drive, 2nd floor  
Lowell, MA 01852

### **Información de contacto para subvenciones**

Correo electrónico: [DoBizinLowell@Lowellma.gov](mailto:DoBizinLowell@Lowellma.gov)  
Teléfono: 978-674-4252

### **Pautas**

El Departamento de Planificación y Desarrollo (DPD) de la ciudad de Lowell estableció el Programa de mejora de fachadas comerciales (SIP) para proporcionar ayuda económica a los propietarios o arrendatarios de locales comerciales que deseen eliminar las barreras arquitectónicas, renovar la fachada de los edificios comerciales y mejorar los letreros en exteriores. Los objetivos del programa son mejorar la accesibilidad y el aspecto físico de los establecimientos y realzar los distritos comerciales. El programa concede una subvención de contrapartida, en forma de reembolso, para la financiación de mejoras estéticas que armonicen todas las características importantes de la fachada comercial en una imagen más atractiva, y al mismo tiempo creen una entrada accesible para el público. Esto puede incluir la eliminación de barreras físicas, restauración de detalles arquitectónicos, mejoras en ventanas y puertas, y letreros e iluminación a escala adecuada. Los solicitantes tendrán la responsabilidad de contratar a arquitectos, contratistas y fabricantes de letreros licenciados. Se define como arrendatario que reúne los requisitos un establecimiento comercial que vende bienes o servicios directamente al público para uso personal y cuyo uso no se destina exclusivamente a la reventa (venta al por mayor). Se incluyen en esta definición los establecimientos de comida y creativos con ánimo de lucro. Las mejoras, o los pagos a un proveedor, que se efectúen antes de la firma del contrato SIP con la Oficina de Desarrollo Económico del Departamento de Planificación y Desarrollo no reúnen los requisitos para el reembolso y no se considerarán.

### **Criterios de elegibilidad**

Los siguientes criterios se aplican a todos los solicitantes y posibles proyectos del Programa de mejora de fachadas comerciales (SIP):

1. Los solicitantes deben ser propietarios o arrendatarios comerciales cuyas fachadas den a una calle de Lowell.
2. Los arrendatarios comerciales deben ofrecer bienes o servicios abiertos al público.
3. Se dará preferencia a los negocios de propiedad independiente que no estén obligados por acuerdo contractual a mantener una decoración, arquitectura, letreros o características similares estandarizadas.
4. Se dará preferencia a los negocios propiedad de personas históricamente desfavorecidas (mujeres, personas de color, veteranos, discapacitados y miembros de la comunidad LGBTQ+).
5. Se dará preferencia a los arrendatarios comerciales de un distrito o corredor comercial.
6. Para participar en el SIP los arrendatarios deben contar con la aprobación por escrito de los propietarios y tener un contrato de arrendamiento vigente por un mínimo de un año con opción de renovación. No se aceptarán contratos de alquiler mes a mes.
7. Las mejoras propuestas deben ser permanentes y estar físicamente fijadas a la fachada comercial (por ejemplo, no se aceptan carteles tipo tablero de sándwich para la acera ni los muebles de patio).

8. Las vallas publicitarias de la propiedad, de haberlas, deben retirarse de forma permanente como parte de la mejora.
9. Los propietarios deben estar al día en el pago de todos los impuestos municipales antes de participar en el programa.
10. Los solicitantes deben cumplir todas las leyes y reglamentos federales, estatales y locales relativos a licencias, permisos, código de construcción, reglamentos de accesibilidad y requisitos de zonificación.
11. Los anteriores participantes del programa de mejora de fachadas comerciales que hayan concluido los proyectos adjudicados y recibido el reembolso conforme a las condiciones de su contrato podrán volver a solicitar su participación en el programa una vez transcurridos cinco (5) años a partir de la fecha del primer contrato de subvención.
12. Los participantes anteriores pueden solicitar acogerse de nuevo al programa antes de que transcurran cinco (5) años a partir de la fecha del primer contrato, pero estas solicitudes se evaluarán caso por caso. Para que se considere la posibilidad de acceder a los fondos antes de los cinco (5) años, los solicitantes deberán demostrar una o más de las siguientes circunstancias:
  - a. El solicitante se ha trasladado y los elementos financiados anteriormente en el marco del Programa de mejora de fachadas comerciales no pueden reutilizarse.
  - b. El solicitante ha abierto un local adicional en Lowell y el local adicional está solicitando acceso a fondos.
  - c. El solicitante está atravesando una situación difícil debido a una emergencia o desastre natural (por ejemplo, un incendio, inundación, atraco, COVID-19) y es necesario adelantar obras para mitigar estas afectaciones (por ejemplo, ventanas o puertas que se abren para aumentar la circulación o facilitar las transacciones de pago de los clientes, nuevo revestimiento en la fachada del establecimiento, sustitución de ventanas o puertas).

La ciudad de Lowell se reserva el derecho de aplicar criterios adicionales antes de aceptar un proyecto si la demanda del programa supera los recursos presupuestados.

### **Principios y pautas de diseño**

Las fachadas comerciales deben estar orientadas al peatón y facilitar el acceso a la tienda; proporcionar interés visual tanto de día como de noche y crear una identidad de tienda única para Lowell y/o el vecindario respectivo. Las mejoras financiadas por el programa deben ser compatibles con el carácter y la arquitectura del edificio individual y, en la medida adecuada, con otras edificaciones cercanas. Se recomienda encarecidamente a los edificios con características arquitectónicas significativas que restauren y mantengan estas características. Las mejoras para edificios que no tengan características históricas o arquitectónicas notables éstas deben ser una oportunidad para mejorar el aspecto del edificio y su paisaje urbano. Los establecimientos deben cumplir los requisitos de accesibilidad locales, estatales y federales. La Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA) es una ley federal que incluye normas de diseño accesible para garantizar que las empresas sean accesibles a las personas con discapacidad. La Junta de Acceso Arquitectónico de Massachusetts (MAAB) es un organismo estatal que tiene sus propias normas de accesibilidad. Aunque las normas de accesibilidad MAAB y ADA son similares en muchos aspectos, existen algunas diferencias. En los casos en que los reglamentos difieren, los que exigen un mayor nivel de accesibilidad prevalecen sobre los demás. Le rogamos se asegure de consultar las normas y reglamentos de la ADA y de la MAAB para comprobar la conformidad de las mejoras.

## 1. Mejoras de fachadas comerciales admisibles

Se recomiendan las siguientes mejoras:

- a. Entrada accesible\* a la fachada comercial (es decir, rampas, ascensores, etc.) y puertas accesibles\* (es decir, abridores automáticos de puertas, herrajes conformes a la ADA y a la Cámara de Acceso Arquitectónico de Massachusetts (MAAB), etc.) \*según M.G.L. c. 22, § 13A, del 521 CMR
- b. Restauración de detalles en edificios históricamente contribuyentes o significativos, y eliminación de elementos que cubran detalles arquitectónicos
- c. Zonas de vitrinas de exhibición a una escala apropiada y que faciliten la visión nocturna, cambio de ventanas y marcos de ventanas visibles desde la calle que se ajusten a la escala del edificio
- d. Letreros que se integren de forma atractiva a la arquitectura del edificio, incluida la zona de ventanales, toldos o marquesinas y entradas
- e. Iluminación visualmente atractiva que ilumine apropiadamente los letreros, fachadas y zonas empotradas de la fachada del edificio
- f. Toldos o marquesinas que sean tanto funcionales como visualmente atractivos
- g. Elementos paisajísticos fijados al edificio, como jardineras o maceteros, si procede
- h. Construcción de nuevas entradas y fachadas comerciales, a una escala adecuada dentro del edificio existente
- i. Otros elementos aprobados (por ejemplo, pintura, limpieza, rejuntado, etc.) necesarios para lograr la mejora general

Para ver ejemplos de eliminación de barreras, consulte "The Americans with Disabilities Act Checklist for Readily Achievable Barrier Removals" en [www.ada.gov/racheck.pdf](http://www.ada.gov/racheck.pdf) y "ADA Guide for Small Businesses" en [www.ada.gov/smbusgd.pdf](http://www.ada.gov/smbusgd.pdf). Las especificaciones MAAB pueden consultarse en <https://www.mass.gov/aab-rules-and-regulations>.

### Mejoras anteriores

Las remodelaciones y mejoras, o los pagos efectuados a un proveedor, realizados antes de recibir el contrato de reembolso firmado o una "Notificación para proceder con las mejoras" de la ciudad no reúnen los requisitos para el reembolso. El solicitante debe comprometerse a no cambiar ni alterar la fachada mejorada sin la aprobación previa por escrito del DPD durante cinco (5) años a partir de la fecha del cheque de reembolso emitido en virtud del Programa de mejora de fachadas. Los elementos de accesibilidad, reembolsados en virtud del Programa de mejora de fachadas, no podrán retirarse sin una sustitución planificada que el personal del DPD revisará.

### Ayuda económica

La financiación ofrecida es una subvención de contrapartida en la que la ciudad reembolsaría al solicitante lo siguiente:

- **Subvención de contrapartida del 90% hasta un máximo de \$20.000 para mejorar el sistema de acceso para discapacitados (ADA)** en la entrada, que incluye pero no se limita a rampas, ascensores, herrajes para puertas y abridores automáticos, estacionamiento accesible y señalización

- **Subvención de contrapartida del 50% hasta un máximo de \$15.000 para otras mejoras de la fachada**, incluidas ventanas, paneles, detalles arquitectónicos y restauración de elementos históricos
- **Subvención de contrapartida del 50% hasta un máximo de \$2.500 para letreros**, incluida la señalización de ventanas, iluminación y mejoras en toldos

Los honorarios de diseño arquitectónico pueden incluirse en el costo total de las mejoras que reúnan los requisitos, pero no pueden superar los \$5.000 del reembolso total. Cualquier proyecto que solicite un reembolso de más de \$2.500,00 debe tener una fachada comercial accesible o estar dispuesto a crear una a través del Programa de mejora de fachadas comerciales. En ninguna circunstancia se proporcionará una financiación superior a \$2.500 a menos y hasta que la propiedad disponga de una entrada accesible conforme a los reglamentos de accesibilidad federales y estatales. El Programa de mejora de fachadas comerciales (SIP) solo reembolsará a los solicitantes una vez que el solicitante haya pagado a su contratista y a su(s) proveedor(es) en su totalidad y se haya establecido que el proyecto se ha completado conforme al alcance de los servicios del contrato celebrado entre la ciudad y el solicitante, así como a todas las leyes y reglamentos federales, estatales y locales. Las obras que se hayan pagado o ejecutado con anterioridad a la firma del contrato o al "Notificación para proceder con las mejoras" por parte de la ciudad no tendrán derecho a reembolso.

### **Solicitud e información**

Si desea participar en el Programa de mejora de fachadas comerciales, comuníquese con la Oficina de Desarrollo Económico del DPD llamando al 978-674-4252 o escribiendo a [DoBizinLowell@Lowellma.gov](mailto:DoBizinLowell@Lowellma.gov). La ciudad de Lowell facilitará ayudas y servicios auxiliares, materiales escritos en formatos alternativos y adaptaciones razonables en las políticas y procedimientos a las personas con discapacidad que lo soliciten.

### **Procedimientos**

Todos los posibles solicitantes deben seguir los procedimientos en el orden que se indica a continuación.

1. El solicitante se reúne con el personal de Desarrollo Económico (ED) para una primera charla sobre el proyecto y presentar la solicitud. Es posible que se necesiten reuniones adicionales con el personal de ED y otro personal de la ciudad para conversar sobre el SIP, así como del proceso de variación de la Junta de Acceso Arquitectónico de Massachusetts (MAAB) y de las alternativas de diseño, en función del alcance de la obra propuesta.
2. El diseñador del solicitante prepara los planos del diseño y los presenta al personal de ED para su revisión y aprobación.
3. Una vez aprobados los diseños finales, el solicitante dispone de treinta (30) días para solicitar tres propuestas por escrito a los contratistas necesarios para ejecutar el alcance de las obras de mejora. Las propuestas de cada uno de los contratistas deben presentarse en papel con membrete del contratista y desglosadas de forma que se relacione el costo con cada labor o material que deba instalarse.
4. Una vez aprobadas las propuestas presentadas, el solicitante celebrará un contrato de reembolso con la ciudad de Lowell. La cantidad máxima de financiación indicada en el contrato se basará en la oferta más baja para el proyecto de mejora propuesto y en los límites de subvención del programa.

5. Se celebra una reunión previa a la obra entre el solicitante, el personal del ED, el contratista seleccionado, el arquitecto del proyecto y otros miembros del personal de la ciudad (según sea necesario).
6. El personal del ED envía al solicitante una "Notificación para proceder con las mejoras" o un contrato firmado. Las obras realizadas antes de recibir la "Notificación para proceder con las mejoras" o el contrato firmado no serán reembolsadas.
7. El solicitante dispone de sesenta (60) días a partir de la fecha de ejecución del contrato para iniciar la ejecución de las mejoras aprobadas. El solicitante debe proporcionar al personal de ED copias de todos los permisos de construcción y certificaciones que haya obtenido para el proyecto de mejoras.
8. El contratista ejecuta las obras de mejora del proyecto tal y como se indica en el diseño final. Cualquier cambio previamente acordado y contratado debe contar con la aprobación previa por escrito del personal apropiado de la ciudad (por ejemplo, la División de Servicios de Desarrollo). Corresponde al solicitante notificar por escrito tales cambios al personal apropiado de la ciudad.
9. El solicitante debe notificar inmediatamente al personal de ED sobre cualquier problema imprevisto que surja durante la ejecución de la obra que pueda alterar el diseño final acordado. Es posible que el personal de ED y otro personal de la ciudad (según sea necesario) deban realizar visitas a las obras antes de proceder, especialmente si la accesibilidad se va a ver afectada.
10. Una vez terminado el proyecto, el solicitante lo notifica al personal de ED.
11. El personal de ED y demás funcionarios de la ciudad (por ejemplo, el Inspector de Obras, el Administrador de la Junta Histórica) certifica que las mejoras se ajustan a los planos y especificaciones finales, incluidos los códigos ADA pertinentes e incluyendo cualquier especificación que se haya notificado en el marco del proceso de solicitud de variación ante la MAAB, si fuera necesario.
12. El arquitecto y/o contratista(s) debe(n) presentar cartas al personal del ED confirmando el pago íntegro por parte del solicitante. El solicitante deberá presentar al personal del ED copias de todas las facturas pagadas y copias de los cheques cancelados o de los extractos de las tarjetas de crédito.
13. El personal de ED presenta las facturas para que la ciudad de Lowell emita el cheque de reembolso, que se extenderá a nombre del solicitante, no del arquitecto, contratista u otro tercero. El Programa de mejora de fachadas comerciales (SIP) se reserva el derecho a realizar ajustes en relación con las condiciones y parámetros descritos en estas pautas. El personal municipal del Departamento de Planificación y Desarrollo (DPD) podrá retener los fondos si las mejoras de accesibilidad se construyen de forma incorrecta, no conforme al código, y si la variación solicitada a la MAAB ha sido concedida/no ha sido concedida por ésta.

### **Rescisión**

La ciudad de Lowell tiene derecho a rescindir cualquier acuerdo en el marco del Programa de mejora de fachadas comerciales si se constata que el participante ha incumplido alguna de las condiciones establecidas en estas pautas o si el proyecto se ha iniciado antes de que se haya ejecutado un contrato con la ciudad de Lowell.