

La ciudad de Hamilton y el Distrito de Mejoras del Condado de Butler (BCTID), en coordinación con el Departamento de Transporte de Ohio (ODOT), están desarrollando el proyecto "Cruce del Norte de Hamilton" (NHX) para reducir la congestión y hacer más fáciles y seguros los desplazamientos en el noreste de Hamilton y en las áreas municipales circundantes.

CALENDARIO

El NHX se construirá por fases debido a la magnitud de su costo. Considerando el estado en que se encuentra el puente Black Street, de 100 años de antigüedad, tenemos previsto empezar primero por el tramo oeste. El tramo oeste se centra en mejorar la conexión entre North B Street y la carretera US 127, e incluye un nuevo puente sobre el río Great Miami. Una vez que se haya aprobado la ruta recomendada y que dispongamos de los fondos necesarios, podremos proceder a la preparación de los diseños detallados del proyecto, la reubicación de los servicios públicos y la obtención del derecho de paso necesario. Prevemos que estas tareas nos llevarán entre tres y cinco años, y que la construcción del puente requerirá varios años más.

Actualmente se desconoce el calendario de los tramos central y este, que se extienden desde la US 127 hasta la SR 129. Al igual que en el tramo oeste, antes de iniciar la construcción, debe llevarse a cabo una considerable labor de planificación y preparación, y deben garantizarse los fondos necesarios.

Se prevé que la planificación y la construcción del NHX será un proceso a largo plazo. Dadas las limitaciones de las fuentes de financiamiento, los fondos procederán de una combinación de recursos federales y locales a lo largo de varios años. Aunque esperamos que las obras avancen principalmente de oeste a este, buscaremos oportunidades de financiamiento para todas las partes del proyecto a medida que estén disponibles. Esto podría cambiar el orden en que se construyan algunos elementos del proyecto.

Adquisición del derecho de paso frente a reubicación

Se prevé que el NHX sea una calzada tipo bulevar con dos carriles de circulación en cada sentido, una mediana ajardinada y aceras. Como tal, será más ancha que las vías actuales de la zona y requerirá más espacio. La mayoría de las propiedades a lo largo del corredor son privadas, por lo que la cantidad de terreno necesaria variará de una propiedad a otra.

El BCTID podría adquirir una servidumbre de paso en su propiedad, comprar una parte de su propiedad o una combinación de estas dos opciones. Una servidumbre de paso es un acuerdo que permite utilizar una parte de su propiedad para construir la vía (o acera, sendero de uso compartido, etc.), pero la propiedad sigue siendo suya. Si se realiza una compra de propiedad, se cambiaría la titularidad del área afectada de su propiedad a favor del BCTID. Por el momento, se desconocen las necesidades exactas del proyecto NHX.

Si la propiedad necesaria incluye edificios o si se necesita toda la propiedad, es posible que los residentes o los negocios de la propiedad tengan que trasladarse a otro lugar. El BCTID contratará a un equipo independiente de expertos en adquisición de propiedades para orientar a los propietarios y los ocupantes en el proceso de venta de su propiedad, la búsqueda de un nuevo lugar y el establecimiento en él.

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE LA REUBICACIÓN

Aunque aún no se ha determinado el calendario de las reubicaciones necesarias, sabemos que hay muchas preguntas. A continuación respondemos a algunas de las más frecuentes.

¿Cuándo sabré si mi propiedad se verá afectada?

El próximo verano, podremos informar con más claridad sobre qué propiedades se verán afectadas. Aunque ya hemos completado la mayor parte de nuestros estudios medioambientales y de ingeniería, y hemos identificado una ruta recomendada, esta aún no ha sido aprobada. Por lo tanto, el impacto sobre las propiedades está sujeto a cambios en función de los estudios restantes y de los comentarios recibidos del público y de los organismos reguladores. El ODOT no tomará una decisión sobre la ruta recomendada hasta que se haya completado el documento de evaluación medioambiental (EA)* y se haya celebrado una audiencia pública. Esperamos recibir esa decisión el próximo verano. Si se aprueba la ruta recomendada, la ciudad y el BCTID llevarán adelante el proyecto por fases a medida que se identifiquen las fuentes de financiamiento y se concedan los fondos. Los propietarios afectados recibirán una notificación cuando se hayan concedido los fondos para la parte del proyecto correspondiente a su área.

* En una evaluación medioambiental, se documentan formalmente los estudios realizados hasta la fecha y sus conclusiones. También se identifican las medidas que se tomarían para minimizar las repercusiones, se resumen los comentarios del público y se presenta formalmente una alternativa preferida recomendada para su aprobación.

¿Cuándo tendré que mudarme?

Aún no se ha determinado el plazo en el que tendrá que mudarse. El NHX se construirá por fases en función de los fondos disponibles. Actualmente tenemos previsto construir primero el tramo oeste. Aunque el tramo oeste requerirá la adquisición de algunos derechos de paso, no será necesario realizar reubicaciones en este tramo del proyecto.

La construcción de los tramos central y este del proyecto depende de la disponibilidad de fondos. Una vez que se haya concedido el financiamiento para uno de los tramos (o para parte de un tramo), el BCTID notificará a los propietarios afectados que las obras han sido financiadas, y se iniciará en breve el proceso de diseño. Por lo general, se necesitan entre dos y cuatro años para completar este proceso antes de que se adquiera el derecho de paso y de que se realicen las reubicaciones.

¿Adónde me trasladaré?

Puede elegir mudarse o decidir quedarse en la zona. **Si se queda, lo ayudaremos a encontrar una nueva vivienda o un nuevo local para su negocio que sean iguales o mejores que los que tenía en el momento de la adquisición.** Un equipo de adquisición de propiedades trabajará estrechamente con usted en cada paso que deba dar –desde las negociaciones de la propiedad hasta la mudanza– para facilitarle el proceso en la medida de lo posible. Será el mismo proceso que seguimos para reubicar a los residentes en el proyecto "Cruce del Sur de Hamilton".

En estos momentos, estamos examinando cómo podemos mantener a más residentes en el vecindario. Entre las opciones, figuran el traslado a viviendas ya existentes y la renovación de casas antiguas. Otra idea que estamos estudiando es construir nuevas viviendas –unifamiliares o plurifamiliares– en terrenos vacíos de toda la zona. Estamos considerando la posibilidad de subvencionar los costos de estas nuevas viviendas para que las familias y las personas reubicadas puedan adquirirlas. Aún nos quedan muchas preguntas por responder, pero antes queremos saber si hay interés en este concepto. **Puede darnos su opinión rellenando la tarjeta de comentarios.**

¿Cómo se determinará el importe que obtendré por mi propiedad/vivienda?

Si tenemos que adquirir su propiedad, contrataremos a un tasador inmobiliario independiente con licencia para que determine el valor justo de mercado de su propiedad y de cualquier estructura que haya en ella, incluida su vivienda (el tasador no estará afiliado a la ciudad ni al condado de Butler). El valor justo de mercado es el precio al que su propiedad probablemente se vendería en el mercado abierto en circunstancias normales. El tasador debe tener en cuenta las ventas recientes de propiedades similares en la zona, el estado de la propiedad/vivienda, su ubicación, su tamaño, las mejoras realizadas o las características únicas. El BCTID le hará una oferta por su propiedad basada en gran medida en el importe de la tasación. Es importante saber que el BCTID está obligado por ley federal a hacerle una oferta que sea justa.

¿Y si no está dentro de mis posibilidades mudarme?

Seguiremos un proceso federal que garantiza que se le ofrecerá una vivienda de reemplazo similar en tamaño, calidad y características a la que tenga en el momento de la adquisición. Aunque no podemos igualar exactamente los materiales o los estilos de construcción antiguos, su nueva vivienda cumplirá las normas actuales y ofrecerá un espacio similar. Si la nueva vivienda cuesta más que la actual, dispondrá de ayuda financiera para cubrir la diferencia. Esto incluye ayuda para pagar tasas hipotecarias más altas o ajustar las tarifas de alquiler. **Los costos de vivienda de su nuevo hogar no serán superiores a lo que paga en el momento de la adquisición.** Si lo desea, también puede obtener ayuda para trasladar sus pertenencias a su nueva vivienda.

¿Debo descartar las reformas en mi vivienda que tenía previstas?

Aún no se ha determinado el momento en que el BCTID adquirirá las propiedades. El proceso de adquisición suele tardar de dos a cuatro años en completarse. Cualquier mejora que se haga ahora se tendrá en cuenta en el proceso de valoración de la propiedad más adelante (pero no dólar por dólar). Con esta información sobre la mesa, le corresponde a usted decidir si las mejoras previstas lo ayudarán a mantenerse seguro y cómodo mientras tanto.

¿Qué pasa si alquilo mi casa o si tengo un negocio?

Los inquilinos y los propietarios recibirán una ayuda similar a la que reciben los propietarios de viviendas. Si tiene que reubicarse, el equipo de adquisición de propiedades lo guiará a lo largo del proceso de reubicación y lo ayudará a encontrar una propiedad de reemplazo que satisfaga sus necesidades específicas. También puede recibir ayuda para coordinar su traslado y restablecer su negocio. Para los negocios, este será el mismo proceso que seguimos cuando reubicamos 12 negocios en el proyecto "Cruce del Sur de Hamilton".

¿Dónde puedo obtener más información?

Tenemos un sitio web dedicado al proyecto NHX: www.NorthHamiltonCrossing.org. En este sitio web, se publica nueva información a medida que se va disponiendo de ella, sobre todo en las páginas "Participar" y "Documentos del proyecto". También estamos trabajando para ampliar nuestra página de preguntas frecuentes, así que no deje de visitarla a menudo. Se pueden enviar preguntas y comentarios a través de la sección "Contacto" de la página web.

Además puede ponerse en contacto con la ciudad y con el BCTID en cualquier momento por correo electrónico, correo postal o teléfono. Contacto:

Allen Messer, director de Ingeniería
Ciudad de Hamilton | 345 High Street | Hamilton, OH 45011
Allen.Messer@hamilton-oh.gov | 513-785-7286

Dan Corey, director
Distrito de Mejoras del Transporte del Condado de Butler
1921 Fairgrove Avenue | Hamilton, OH 45011
(513) 431-1229 | DanC@BCTID.org