Springs Connection
Conexión de Miami Springs

Keep this for future reference! Conserve este documento para referencia futuras!

December 2016 | Special Edition / Edición Especial | Diciembre 2016

City of Miami Springs
201 Westward Dr.
Miami Springs
Florida 33166
(305) 805-5000

info@ miamisprings-fl.gov
www.miamisprings-fl.gov
@MiamiSpringsFL

Mayor/Alcalde
Zavier Garcia

Councilman/Concejal
Bob Best

Councilman/Concejal
Billy Bain

Councilwoman/Concejala
Roslyn Buckner

Councilman/Concejal
Jaime Petralanda

City Manager/
Administrador Municipal
William Alonso

FACT SHEET: NEW ELDERLY SERVICES BUILDING AND INCREASES TO THE "FAR"

1Q: Does the Council want to develop or sell the Golf Course?

1A: No! The residents have been protected since 2004 when the City Council, led by then Mayor Billy Bain, supported the drafting and passage of a charter amendment which requires, amongst other restrictions, that no portion of the Golf Course property could be sold or leased long term without first being approved by a vote of the Citizens of Miami Springs. This proposed charter amendment was overwhelmingly approved by the voters in a 2004 city election. The City Council is committed to keeping our Golf Course as a major landmark and green area in our City as can be seen by the passage of this amendment!

2Q: Why do we need a new senior center?

2A: The "field house" building used as the City's senior center was originally built over 50 years ago as an open-air picnic pavilion. Over time, sliding glass doors, air conditioning, a second small assembly room, a concession room (now converted to an office), a meal prep room and small ADA compliant bathrooms were added. This City facility was never designed as a senior center, yet it has continued to serve as such for the past 40 years.

Our seniors have tolerated the less than optimal and crowded conditions at this building for many years and must go to other locations throughout the City for classes and events. They have gone without many life enriching activities that cannot be provided in this facility that many other nearby cities do provide for their senior residents. With only two usable rooms in the existing senior center, a universally accessible and user-friendly environment cannot be achieved. The building lacks space for mobility assistive devices to be used freely or for many beneficial activities to be provided

It is for these reasons that Council approved hiring Lifespan Design Studios to assist in the planning and design of the new facility, to ensure that it will effectively accommodate participants and facilitate programs and services into the future.

3Q: Why don't we build the new building at its current location and not on Golf Course property adjacent to the Mansion?

3A: The Council has directed staff to obtain design build proposals for each of the proposed locations. The City will be issuing a "Request for Qualifications" to select a design/build company to evaluate each location and propose a design for each site.

Continued on p. 2

The selected company will then present both site designs to the Council along with the related costs of each. It is planned that the Mansion/Golf Course site will be a single story building that will have the same look as the Mansion, while the design for the building at the current site will need to be a two to three story design due to the limited available space.

4Q: Did the city consider other locations besides the two being considered?
4A: Yes, at a Council meeting on August 22, 2016 (Item 10E), Council was presented with various city-owned locations to consider. However, the two selected proved to be the most viable and least costly of the options.

5Q: Does building on the site by the Mansion set a "Trojan Horse" precedent for allowing future development?
5A: No, if the Mansion/Golf Course site is selected, this would be a governmental building and in no way sets a precedent for any future commercial or residential development allowing condos, homes, etc. Remember that the 2004 charter amendment requires that any proposal for any development or sale of the Golf Course needs to be voted on by the citizens!

6Q: Why can't we use the $800,000 in County funds to renovate the existing building?
6A: The GOB grant awarded by the County can only be used "to acquire or construct a multipurpose facility" and cannot be used for renovation of an existing facility.

Renovations to the existing building were made eight years ago and included leveling the floor, roof repairs, the installation of a new suspension ceiling, the installation of one new AC unit, the construction of a driveway, and bringing restrooms and ramps up to code. Although many improvements were made, the interior could not be reconfigured to provide more space. In spite of these renovations, the building: lacks total barrier-free access and is difficult to navigate, with or without a walker or wheelchair; is still uncomfortably crowded and cannot provide sufficient space for needed and requested activities, services or storage; makes it difficult to protect individual privacy and discretion; is not energy efficient; lacks bright ambient lighting, supportive task lighting, glare-free wall glass and good acoustics for those challenged with aging-associated sensory changes; and simply does not afford seniors with an appropriate environment that can accommodate the needs and preferences of older adults now or into the future. The existing senior center building will remain inadequate, uninviting and old regardless of any additional attempts to renovate the inside.

7Q: If it is built on the site adjacent to the Mansion, will some of the holes in the golf course need to be re-configured, will golf course business be affected, and will seniors be at peril?
7A: According to Mr. Paul O'Dell, Golf Director, "No, the site is 'out of play' from the Golf Course, as it is presently configured, and nothing will have to be done to holes #4 or # 5 should the project be built at this location. Both, Laurie Bland, Golf Superintendent, and I, have discussed the location and concur that it does not impede play. Furthermore, it will be less Golf Course area for us to maintain. This site will have NO impact on our business and will not put our seniors at risk of wayward golf balls when entering and exiting the proposed facility." According to Laurie Bland, the Golf Course is approximately 183 acres, of which about 120 acres is actual play area, with 63 acres that are not necessary for the operation of the golf course. The proposed site is less than one acre of those 63 acres.

8Q: Does the City Council want to increase the Floor Area Ratio (FAR) in the Downtown Business District?
8A: No! A few months ago, two property owners approached the City requesting to go before Council to request an increase in the FAR in this district. Since then, both of these requests were rescinded and the issue is now considered closed.

Additionally, the residents have been protected since 2006 when the City Council, again led by then Mayor Billy Bain as well as by then Councilman Garcia, and Councilman Best, supported the drafting and passage of another charter amendment which stated that any building that includes more than two residential dwelling units shall not exceed three stories and a maximum of 40 feet in height. This proposed charter amendment was overwhelmingly approved by the voters in a 2006 city election. The City Council is committed to maintaining our residential way of life and in no way would jeopardize the future of our beautiful City, as can be seen by the passage of this amendment!

HOJA INFORMATIVA: NUEVO EDIFICIO DE SERVICIOS DE ATENCIÓN A PERSONAS MAYORES E INCREMENTOS DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE PARCELA (FAR)

P1: ¿Quiere el Concejo desarrollar o vender el Campo de Golf?
R1: ¡No! Los residentes han estado protegidos desde el 2004 cuando el Concejo de la Ciudad, encabezado por el entonces alcalde Billy Bain, apoyó la redacción y aprobación de una enmienda a la Carta Constitucional que requiere, entre otras restricciones, que ninguna parte del predio del Campo de Golf puede ser vendida o arrendada a largo plazo sin la aprobación previa en una votación de los ciudadanos de Miami Springs. Esta propuesta de enmienda a la Carta Constitucional fue aprobada de manera abrumadora por los votantes en una elección de la ciudad en 2004. El Concejo de la Ciudad está comprometido a mantener nuestro Campo de Golf como área verde y sitio de referencia importante de nuestra Ciudad, como lo evidencia la aprobación de esta enmienda.

P2: ¿Por qué necesitamos un nuevo centro para adultos mayores?
R2: El edificio del "centro deportivo" que se utiliza como centro para adultos mayores de la Ciudad se construyó originalmente hace más de 50 años como un pabellón para picnics al aire libre. Con el tiempo, se añadieron puertas de vidrio corredizas, aire acondicionado, un segundo salón de reuniones pequeño, un salón de concesiones (ahora convertido en una oficina), una sala de preparación de alimentos y pequeños baños que cumplen con los requisitos de la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades (ADA, por sus siglas en inglés). Esta instalación de la Ciudad nunca se diseñó como centro para adultos mayores, aunque ha estado fungiendo como tal durante los últimos 40 años.

Nuestros adultos mayores han tolerado durante muchos años las condiciones poco óptimas y de hacinamiento de este edificio y deben trasladarse a otros lugares por toda la Ciudad para tomar clases o participar en eventos. Se han visto privados de muchas actividades vitales enriquecedoras que muchas otras ciudades cercanas brindan a sus residentes adultos mayores pero que no pueden ofrecerse en esta instalación. Con solo dos salones utilizables en el actual centro para adultos mayores, no puede lograrse un entorno accesible y fácil de utilizar para todos. El edificio carece de espacio para utilizar libremente equipos de movilidad asistida o para ofrecer muchas actividades beneficiosas.

Es por estas razones que el Concejo aprobó la contratación de Lifespan Design Studios para ayudar a planear y diseñar la nueva instalación con el fin de asegurar que pueda acomodar de manera efectiva a los participantes y facilitar programas y servicios en el futuro.

P3: ¿Por qué no construimos el nuevo edificio en el lugar que ocupa actualmente en vez de en el predio del Campo de Golf adyacente a Curtiss Mansion?
R3: El Concejo ha dado instrucciones al personal para que procure propuestas de diseños de construcción para cada una de las ubicaciones sugeridas. La Ciudad dará a conocer una "Solicitud de Calificaciones" para seleccionar a una compañía de diseño/construcción para evaluar cada ubicación y proponer un diseño para cada sitio. La compañía seleccionada presentará entonces al Concejo los diseños para ambos sitios conjuntamente con los costos relacionados con cada uno de ellos. El plan es que la ubicación del Campo de Golf/Curtiss Mansion sea un edificio de un solo piso que tendrá la misma apariencia que Curtiss Mansion, mientras que el diseño del edificio en la ubicación actual tendrá que ser un diseño de dos o tres pisos debido al limitado espacio disponible.

P4: ¿Consideró la ciudad otras ubicaciones además de las dos que están siendo consideradas?
R4: Sí, en una reunión del Concejo celebrada el 22 de agosto de 2016 (Asunto 10E), se le presentaron al Concejo varias sitios propiedad de la Ciudad para su consideración. No obstante, los dos sitios seleccionados demostraron ser las opciones más viables y menos costosas.

P5: ¿Construir en el sitio junto a Curtiss Mansion sienta un precedente "disimulado" para que se permitan desarrollos futuros?
R5: No, si se selecciona el sitio del Campo de Golf/Curtiss Mansion, se trataría de un edificio del gobierno y de ninguna manera sienta un precedente para cualquier tipo de desarrollo comercial o residencial que admita condominios, viviendas, etc. ¡Recuerde que le enmienda a la Carta Constitucional de 2004 requiere que cualquier propuesta de desarrollo o venta del Campo de Golf sea aprobada en votación por los ciudadanos!

P6: ¿Por qué no podemos utilizar los $800,000 en fondos del Condado para renovar el edificio existente?
R6: Los fondos del Bono de Obligación General (GOB, por sus siglas en inglés) solo pueden ser usados

(Sigue en la página 4)

para “adquirir o construir una instalación de multiuso” y no puede usarse para la renovación de una instalación existente.

Las renovaciones del edificio existente se hicieron hace ocho años e incluyeron la nivelación del piso, la reparación del techo, la instalación de un nuevo cielo raso suspendido, la instalación de una nueva unidad de aire acondicionado, la construcción de una nueva entrada para autos, y el acondicionamiento de las rampas y baños para cumplir con los códigos. Aunque se hicieron muchas mejoras, no se pudo reconfigurar el interior para proveer más espacio. A pesar de estas renovaciones, el edificio: no tiene acceso total sin barreras y es difícil moverse en él, con o sin caminadora o silla de ruedas; todavía resulta incómodo a causa del hacinamiento y no puede proveer suficiente espacio para las actividades, servicios o almacenamiento requeridos y solicitados; dificulta la protección de la privacidad individual y la discreción; no es eficiente en el uso de energía; carece de luces ambientales intensas, luces de apoyo para tareas específicas, paredes de vidrio antideslumbrantes y buena acústica para las personas que sufren cambios sensoriales asociados con el envejecimiento; y, finalmente, no brinda a las adultos mayores un entorno apropiado que pueda acomodar las necesidades y preferencias actuales o futuras de estos adultos mayores. El edificio del centro para adultos mayores seguirá siendo inadecuado, poco acogedor y viejo a pesar de cualquier intento adicional de renovar su interior.

P7: Si se construye en el sitio adyacente a Curtiss Mansion, ¿tendrían que ser reconfigurados algunos de los hoyos del campo de golf, se afectaría el negocio de golf y estarían en peligro los adultos mayores?
R7: De acuerdo con el Sr. Paul O’Dell, director de Golf, “No, el sitio está ‘fuera del área de juego’ del Campo de Golf, tal como está configurado actualmente, y no tendrá que hacerse nada en los hoyos #4 o # 5 si se construye el proyecto en esta ubicación. Tanto Laurie Bland, superintendente de Golf, como yo hemos discutido la ubicación y estamos de acuerdo en que no interfiere con el juego. Además, reducirá el área del Campo de Golf a la que debemos dar mantenimiento. El sitio no tendrá impacto alguno en nuestro negocio y no pondrá a nuestros adultos mayores en peligro de ser golpeados por pelotas descarriadas al entrar o salir de la instalación propuesta. Según Laurie Bland, el Campo de Golf tiene aproximadamente 183 acres, de los cuales unos 120 acres conforman el área de juego actual, con 63 acres que no son necesarios para la operación del campo de golf. El sitio propuesto ocupa menos de uno de esos 63 acres.

P8: ¿Quiere el Concejo de la Ciudad incrementar el coeficiente de ocupación de parcela (FAR) en el Distrito Comercial del Centro?
R8: ¡No! Hace unos meses, dos dueños de propiedades acudieron a la Ciudad solicitando presentarse ante el Concejo para pedir un incremento del FAR en ese distrito. Desde entonces, ambas solicitudes han sido rechazadas y el asunto se considera cerrado actualmente.

Además, los residentes han estado protegidos desde el 2006, cuando el Concejo de la Ciudad, encabezado otra vez por el entonces alcalde Billy Bain, así como por el entonces concejal García y el concejal Best, apoyaron la redacción y aprobación de otra enmienda a la Carta Constitucional que establecía que cualquier edificación que incluya más de dos unidades de habitación residencial no deberá exceder tres pisos y un máximo de altura de 40 pies. Esta propuesta de enmienda a la Carta Constitucional fue aprobada de manera abrumadora por los votantes en una elección de la ciudad en 2006.

¡El Concejo de la Ciudad está comprometido a mantener nuestro estilo de vida residencial y de ningún modo pondrá en peligro el futuro de nuestra hermosa Ciudad, como lo evidencia la aprobación de esta enmienda!

MIAMI SPRINGS
At the Heart of it All!

PRSRT STD
ECRWSS
U.S. POSTAGE
PAID
EDDM RETAIL

**********ECRWSS**********

Local
Postal Customer