

ANTIGUA ESTACIÓN DE POLICÍA A-7 EN EAST BOSTON

Asamblea comunitaria n.º 2



8 de diciembre de 2025

Scott Greenhalgh, funcionario de Desarrollo de Bienes Raíces



Planning Department

CITY of BOSTON

INTERPRETACIÓN Y TRADUCCIÓN

Idiomas disponibles:

- Inglés
- Español

Busque el ícono de la interpretación (globo) en el borde inferior de su pantalla y seleccione el idioma en el que desea escuchar.

(Español) Busque el ícono de la interpretación (globo) en el borde inferior de su pantalla y seleccione el idioma en el que desea escuchar.



En el recuadro de chat, encontrará enlaces con las diapositivas traducidas, que también se publicarán en la página web después de la reunión.

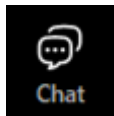
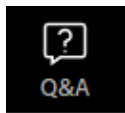
NORMAS DE COMPORTAMIENTO EN LAS REUNIONES



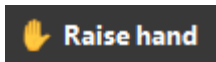
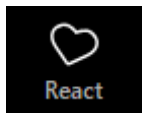
AYÚDENOS A GARANTIZAR QUE ESTA CONVERSACIÓN SEA UNA EXPERIENCIA AGRADABLE Y PRODUCTIVA PARA TODOS LOS ASISTENTES.

- Respete el tiempo de todos.
- Use un lenguaje amable.
- Mantenga el debate centrado en el tema.
- Permanezca silenciado hasta que sea su turno (use la función “Raise Hand” [Levantar la mano] en Zoom para hacer preguntas o comentarios).
- Limite las respuestas a dos minutos o menos.
- Espere para plantear preguntas adicionales hasta que todos los demás hayan tenido su oportunidad.
- Si no podemos responder su pregunta esta noche, escriba sus comentarios en el sitio web del proyecto o envíelos por correo electrónico a scott.greenhalgh@boston.gov

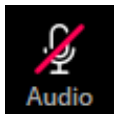
CONSEJOS PARA USAR ZOOM



Use la función de preguntas y respuestas o el chat para escribir un comentario o hacer una pregunta en cualquier momento; el personal del Departamento de Planificación moderará el chat.



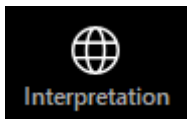
Para levantar la mano, haga clic en “React” (Reaccionar) en la parte inferior de la pantalla y, luego, seleccione la opción “Raise Hand” (Levantar la mano) en la casilla.



Silenciar/Activar micrófono: se silenciará a los participantes durante la presentación; el anfitrión activará su micrófono durante el debate si usted levanta la mano y es su turno para hablar.



Enciende/Apaga su cámara.



Busque el ícono de la interpretación (globo) en el borde inferior de su pantalla y seleccione el idioma en el que desea escuchar.
(Español) Busque el ícono de la interpretación (globo) en el borde inferior de su pantalla y seleccione el idioma en el que desea escuchar.

- A pedido de los miembros de la comunidad, este evento se grabará y se publicará en la página web del proyecto para aquellas personas que no puedan asistir al evento en vivo por Zoom.
- Los participantes podrán grabar la reunión con la cámara de sus teléfonos o con otros dispositivos. Si no quiere que lo graben durante la reunión, apague el micrófono y la cámara.
- Si lo hace, aún podrá participar mediante la función de chat de texto al final de la presentación.
- Nota: Estas reuniones no están sujetas a la Ley de Reuniones Abiertas. La Ley de Reuniones Abiertas tampoco exige que los organismos públicos permitan comentarios o la participación del público durante las reuniones.



ORDEN DEL DÍA

OBJETIVO

- 1) Compartir los antecedentes
- 2) Compartir el borrador de los objetivos de desarrollo, las pautas de diseño y los criterios de evaluación

1

ANTECEDENTES Y RESUMEN

2

VISUALIZACIÓN DE LA RFP

3

DEBATE



ANTIGUA ESTACIÓN DE POLICÍA A-7

Id. de la evaluación	: 0105699000
Dirección	: 69 Paris Street, East Boston, MA 02128
Tamaño del lote	: ~0.3 acres
Superficie actual en pies cuadrados	: ~25,000 pies cuadrados

La antigua estación de policía A-7, un edificio histórico vacío ubicado cerca de Maverick Square y del transporte público en East Boston, está prevista para su restauración y reutilización adaptativa después de la reubicación de las funciones del Departamento de Policía en la nueva estación en 300 East Eagle Street en 2023. La estación de policía está conectada con el tribunal de distrito de East Boston en 37 Meridian Street. Teniendo en cuenta las dificultades como los requisitos de preservación y el riesgo de inundaciones, será importante restaurar y transformar este antiguo patrimonio de la ciudad en un nuevo y dinámico uso. El Departamento de Planificación está solicitando la opinión de la comunidad sobre la reutilización de este edificio.

PROCESO DE DISPOSICIÓN

Meta: Reurbanizar los terrenos municipales vacíos o infrautilizados para crear usos más asequibles, equitativos y resilientes

La División de Bienes Raíces analiza la parcela en cuestión y proporciona antecedentes

La División de Bienes Raíces crea un borrador de la solicitud de propuesta (RFP) que está abierta a todos los encuestados. Las RFP establecen las pautas para las propuestas, los requisitos de presentación y los criterios de evaluación.

Se publica la RFP y los desarrolladores presentan propuestas

Se elige la propuesta más sólida en función de los criterios de evaluación y los comentarios de la comunidad

El desarrollador obtiene todos los permisos, los fondos y el diseño, y está listo para comenzar a construir

DILIGENCIA
DEBIDA

VISUALIZACIÓN
DE LA RFP

BOCETO DE LA
RFP

REVISIÓN
DE LA RFP

PUBLICACIÓN
DE LA RFP

PRESENTACIÓN
DEL
DESARROLLADOR

DESIGNACIÓN
PROVISIONAL

DESIGNACIÓN
FINAL

DISPOSICIÓN

Reuniones públicas para recopilar ideas, compartir recomendaciones y recibir comentarios (a menudo varias reuniones)

Reunión pública para revisar las propuestas de RFP

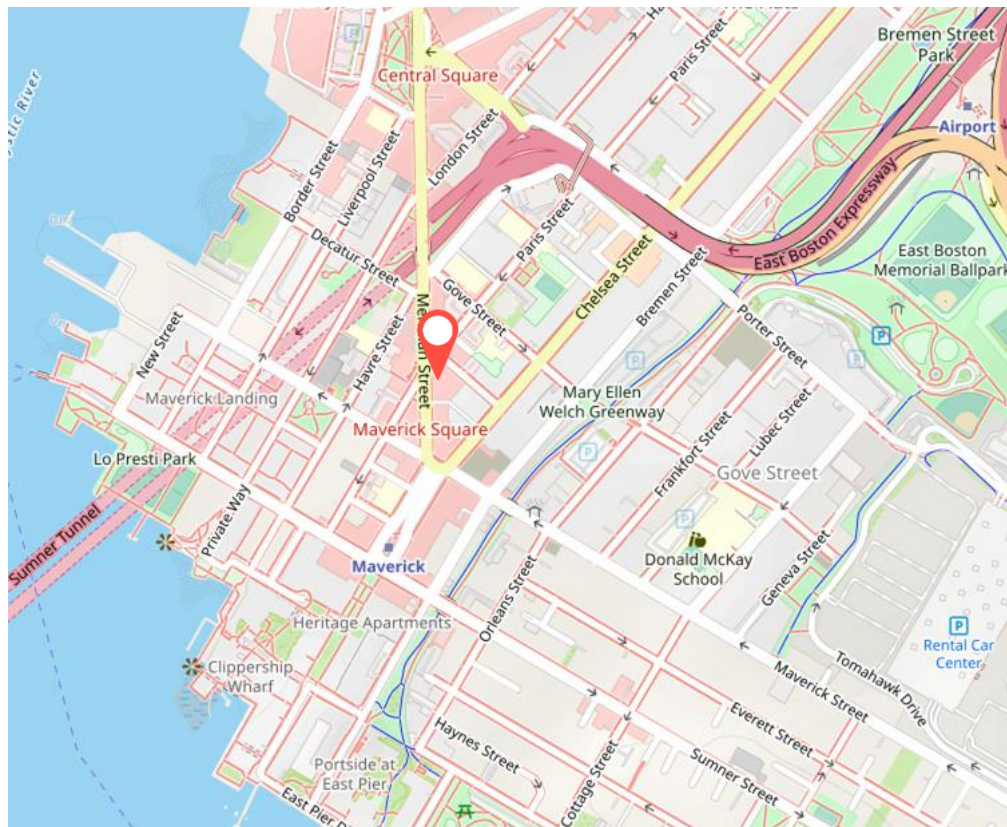
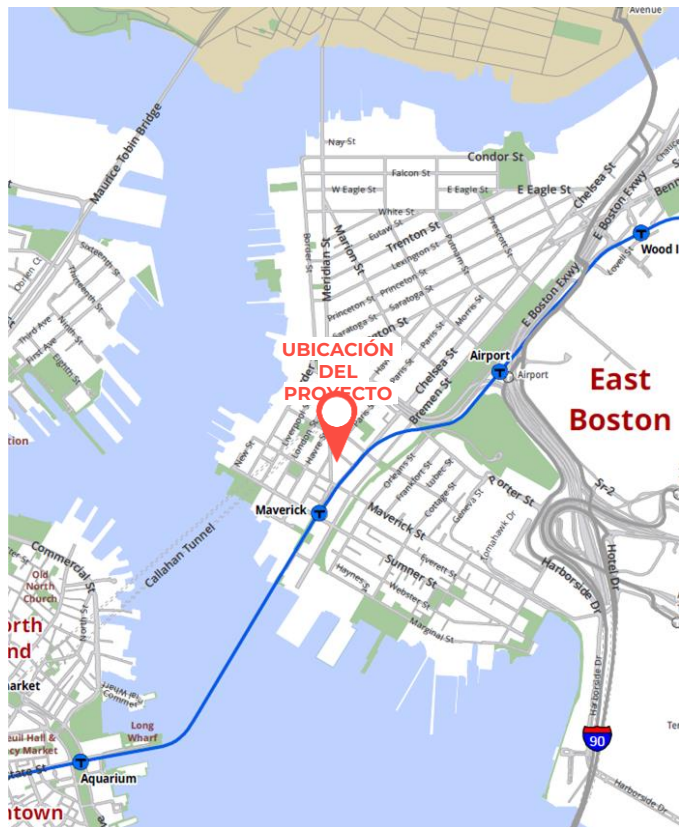
Reuniones públicas dirigidas por el proceso de concesión de derechos/permisos (Artículo 80, BCDC, IAG...)

Alquiler de terrenos o ejecución de una venta; la división de Desarrollo comienza a construir

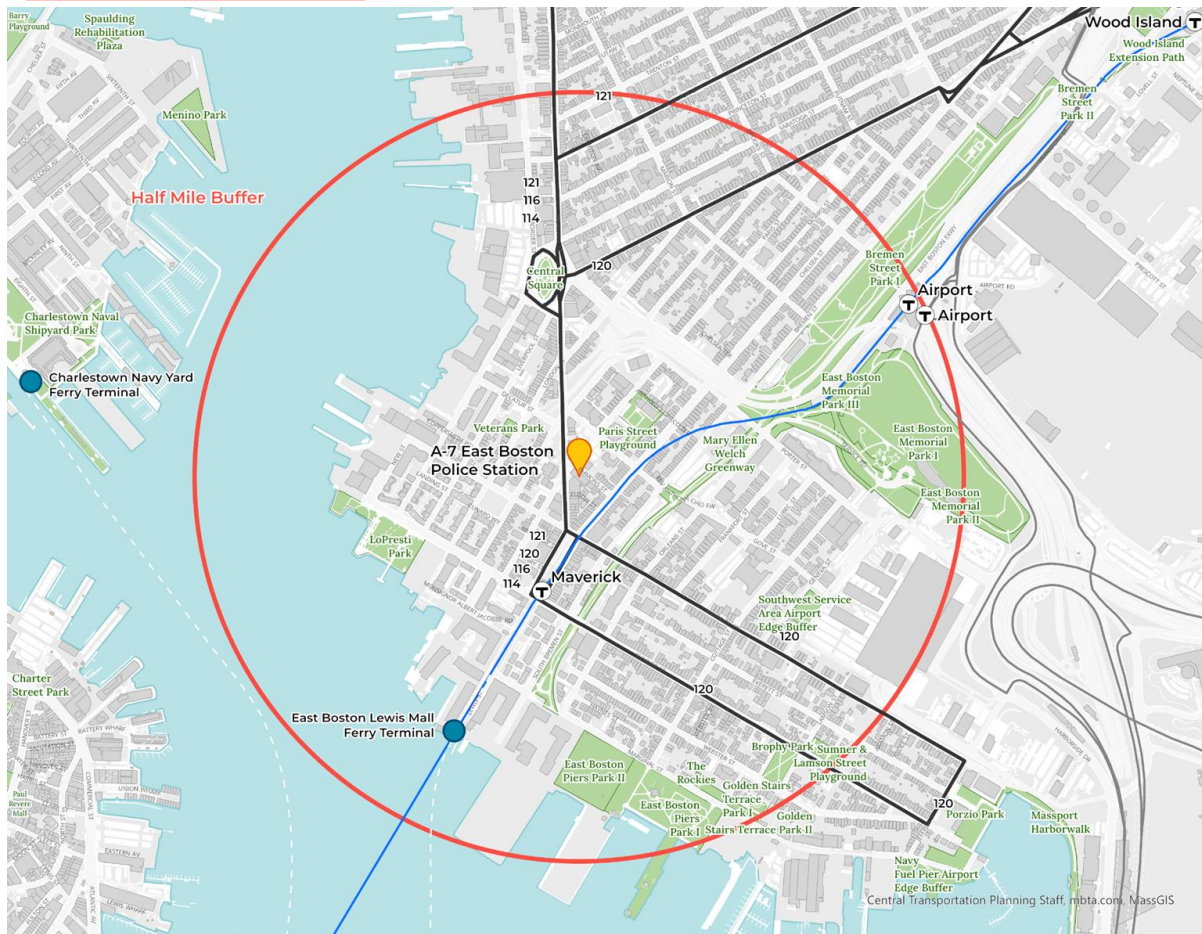
... y es un proceso iterativo.

ANTECEDENTES Y RESUMEN

UBICACIÓN DEL PROYECTO



VECINDARIO DE EAST BOSTON



TRANSPORTE

- A 0.2 millas de la estación de la línea azul de la MBTA de Maverick
- Autobús de las rutas 114, 116, 120, 121 - Meridian St. y Havre St.
- Ferri de East Boston, transporte público acuático, taxi acuático

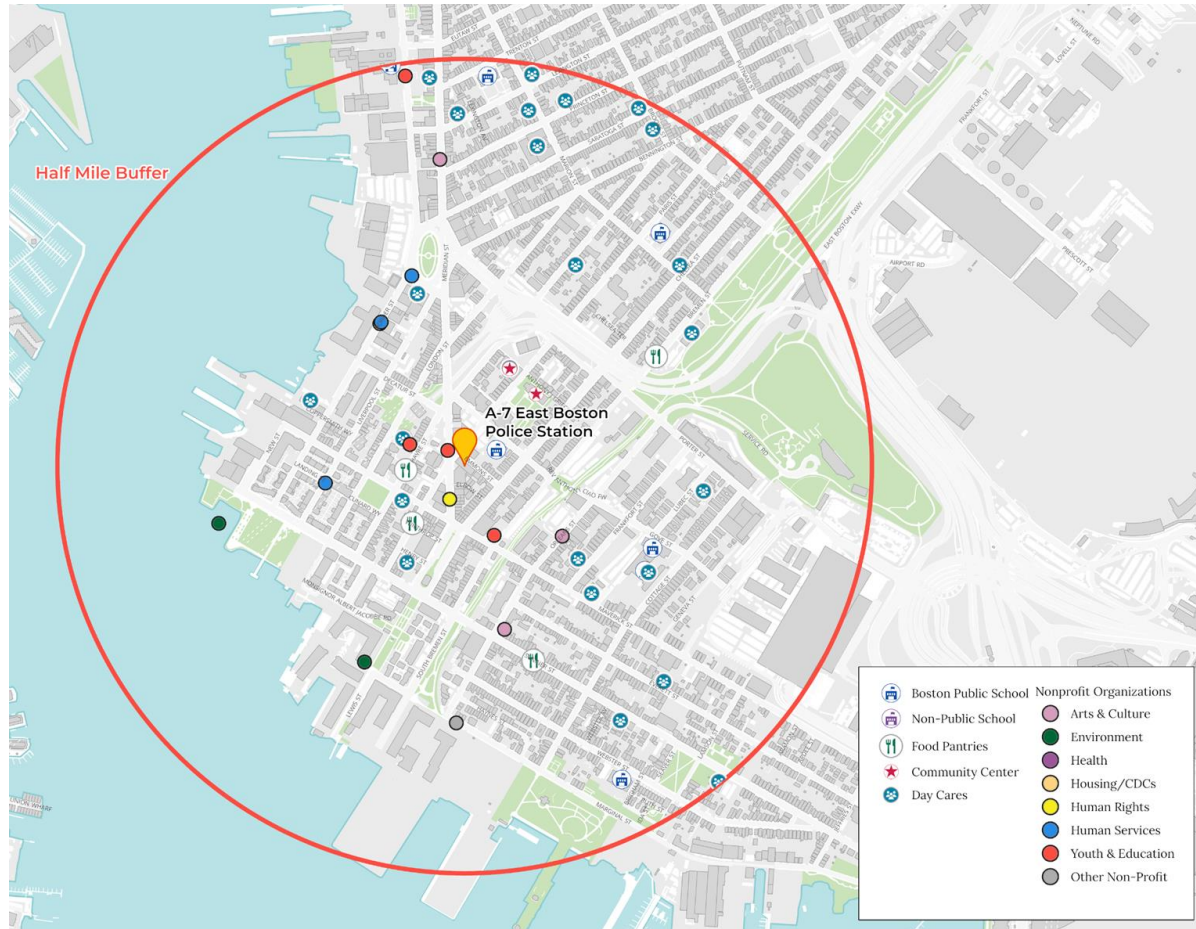
SERVICIOS DEL VECINDARIO

- Maverick Square: restaurantes, panaderías, tiendas de alimentos
- Puesto de venta agrícola de East Boston
- Shaw's

ESPACIOS ABIERTOS

- Paris Street Playground
- Lombardi Memorial Park
- LoPresti Park
- Central Square

SERVICIOS COMUNITARIOS EN EAST BOSTON



ANTIGUA ESTACIÓN DE POLICÍA A-7

Estación de policía

Tribunal



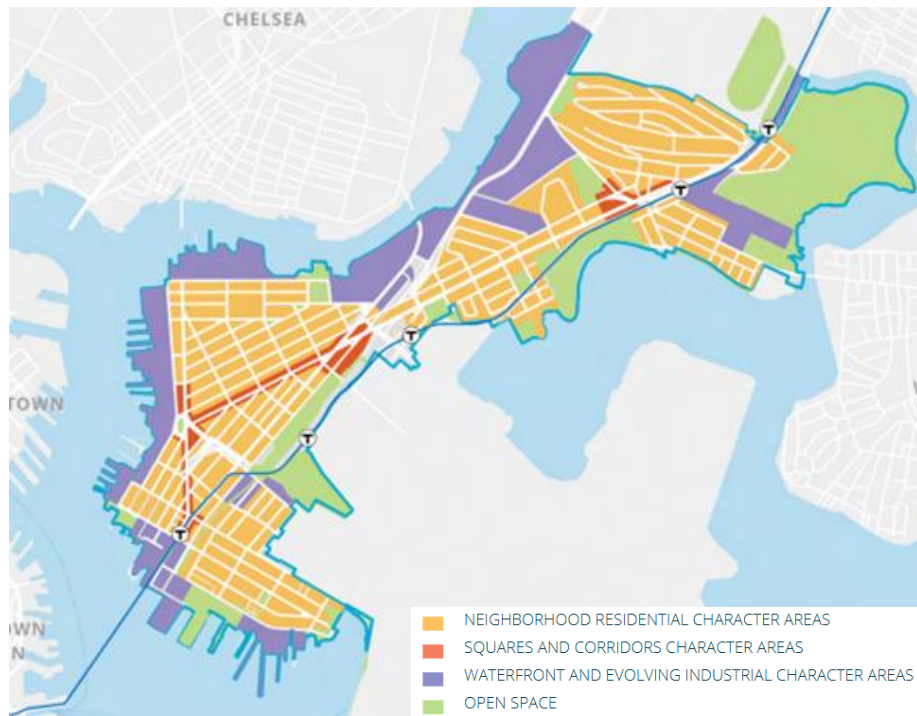
HISTORIA DEL SITIO



Base de datos MHC MACRIS

- La estación de policía se construyó inicialmente en 1912 y luego se amplió en 1930, cuando se agregó el tercer piso.
- En 1931, se construyó el tribunal de dos pisos (37 Meridian St) contiguo a la estación de policía.
- En 2023, las funciones del Departamento de Policía se reubicaron en la estación nueva, en 300 East Eagle Street.
- Este sitio ubicado en la zona céntrica se declarará como excedente para permitir la disposición para un uso no municipal.

ZONIFICACIÓN Y PLANIFICACIÓN



Mapa de zonas características (PLAN: East Boston, 2024)

PLANES PERTINENTES

- PLAN: East Boston (2024)
- Coastal Resilience Solutions for East Boston and Charlestown, fase I (2017) y fase II (2022)
- Rediseño de la MBTA para consolidar las rutas de autobús 116 y 117 en una ruta 116 más confiable

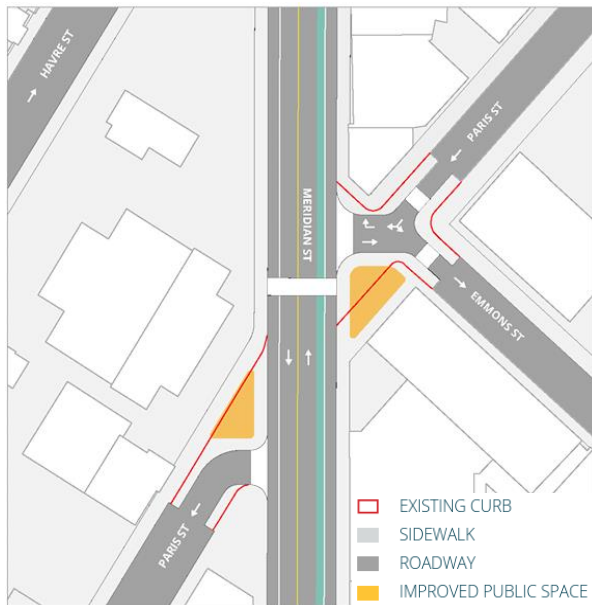
DISTRITO DE ZONIFICACIÓN

- Distrito del vecindario de East Boston del artículo 53
- Subdistrito comercial del vecindario (uso mixto 5) - regulaciones de dimensiones y uso (53B)

SUPERPOSICIONES

- Distrito de superposición de resiliencia frente a inundaciones costeras
- Área con peligro de inundación de la FEMA
- Distrito de superposición de conservación de aguas subterráneas

PLAN: RECOMENDACIONES DE EAST BOSTON



Condición propuesta en la intersección de Meridian St y Paris St (PLAN: East Boston, 2024)

*Se mantendrán los árboles de las calles (no se muestran en la imagen de arriba).

QUÉ PODRÍA IMPLICAR PARA LA ANTIGUA ESTACIÓN DE POLICÍA A-7...

- Activación del sótano: tiendas minoristas, fomento de pequeños negocios
- Mitigación de los conflictos y mayor espacio público en la **intersección de Meridian St y Paris St**
- Reurbanización para preservar los elementos de importancia histórica
- Mayor densidad permitida (máximo de 5 pisos y 65 pies por zonificación), para mantener el carácter histórico
- Necesidad de medidas de resiliencia frente a inundaciones
- **Usos permitidos:** residencias, tiendas minoristas, oficinas, comercios, centro comunitario, guarderías, clínicas, viviendas de apoyo, museos

OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN

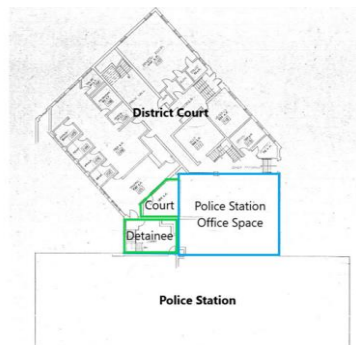
- Mayor cantidad de viviendas asequibles
- Preparativos para los fenómenos climáticos
- Conexiones mejoradas
- Desarrollo económico
- Crecimiento contextual

PARTICIPACIÓN DE LA DCAMM

Sótano



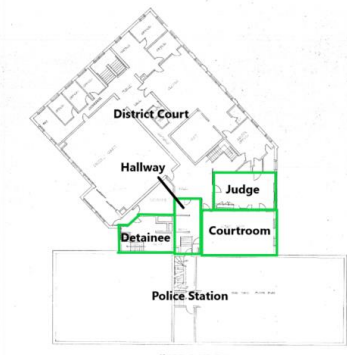
Piso 1



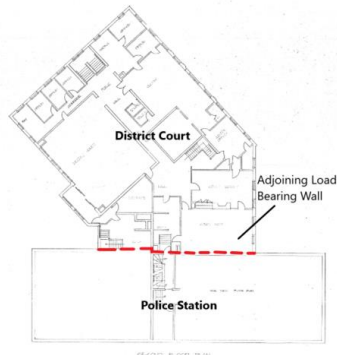
- La División de Administración y Mantenimiento de Activos de Capital (Division of Capital Asset Management and Maintenance, DCAMM) es propietaria del edificio colindante del tribunal.
- Debido a que el tribunal fue construido como una extensión de la estación de policía, hay numerosos elementos del edificio que se comparten entre las propiedades, incluidas la superficie útil y la superestructura que está dividida en el área central por las dos propiedades en cada piso, el acceso compartido al techo, los sistemas de climatización, las tuberías de distribución, los sistemas eléctricos y los servicios públicos.
- La DCAMM está trabajando para establecer los límites de la propiedad y la separación de los sistemas para el **1.er trimestre de 2026**.

- Es probable que los espacios en azul y verde sigan formando parte del tribunal.
- **Los límites se delinearán antes del lanzamiento de la RFP.**

Piso 2



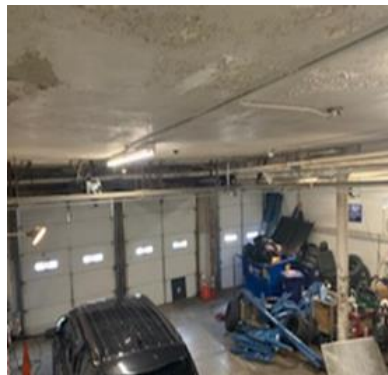
Muro estructural



ANTIGUA ESTACIÓN DE POLICÍA A-7 Y TRIBUNAL



EVALUACIÓN DE LAS OBRAS PÚBLICAS, 2022



- Ingreso accesible al primer piso, pero escaleras dentro y sin ascensor; la instalación del ascensor es un desafío
- Daños causados por el agua en todas partes, pisos ondulados, cielorrasos en muy mal estado
- Se deben reemplazar por completo los MEP y los sistemas de seguridad personal, y se deben separar del tribunal
- Los pabellones penitenciarios se deben demoler por completo
- Se pueden rescatar pocos acabados
- El garaje/los vestíbulos de seguridad están en muy malas condiciones; carecen de ventilación y sistemas de seguridad personal, sistemas de resistencia al fuego; no son accesibles
- La vía de evacuación no cumple con el código; requiere una separación contra incendios

SE PROPORCIONARÁN INFORMES ADICIONALES EN LA RFP

- Plano de planta con las condiciones actuales
- Informe estructural
- Informe medioambiental de la Fase 1



PRESERVACIÓN HISTÓRICA

- El sitio se encuentra en la base de datos MACRIS de la Comisión Histórica de Massachusetts (MHC)
- En la intervención, se debe conservar el carácter histórico del edificio, especialmente, en el exterior de este
- Esto puede afectar la posibilidad de agregar losas de piso o ventanas
- La pared que separa la estación de policía del tribunal es estructural; por lo tanto, en toda alteración que se realice en cualquiera de los dos lados de esta pared, se deberán tener en cuenta las implicaciones estructurales



RESILIENCIA FRENTE A INUNDACIONES

- Proyectos en el distrito de superposición de resiliencia frente a inundaciones costeras (CFROD) en un área con peligro de inundación de la FEMA
- El primer piso debe estar diseñado para resistir a las inundaciones
- Implicaciones del uso del sótano



RENOVACIÓN

- Mejora de la accesibilidad plena
- Sugerencia de demoler las paredes y reducirlas a sus montantes
- Se necesitan dos ascensores como mínimo
- Se deben reemplazar los sistemas de MEP
- Daños causados por el agua en todas partes
- Se requiere la separación contra incendios

VISUALIZACIÓN DE LA RFP

LO QUE OÍMOS

REUNIÓN COMUNITARIA DEL 4/30/2025

98 asistentes (hubo más que enviaron
comentarios por escrito)

“El proceso de RFP debe admitir una
respuesta que sea **complicada**”.

“Estas no deben ser viviendas de lujo. Las
viviendas para trabajadores serían más adecuadas
y compensarían los alquileres para las
organizaciones sin fines de lucro en el primer
piso”.

“Si tienen varios ambientes, se podrían
dividir para **distintos usos**”.

“Deseo que este sea un **espacio comunitario**
que todos podamos compartir y que sea
accesible para la comunidad”.

“Hay diversas organizaciones sin fines de
lucro, cooperativas, grupos de base y
organizaciones comunitarias que podrían usar
el espacio de manera productiva para prestar
servicios y potenciar a los residentes locales”.

“Me gustaría sugerir un **centro de arte
comunitario** con un enfoque en las artes
visuales (clases para todas las edades)”.

“Acogedor, con muchos **recursos
comunitarios, de usos múltiples**, donde
podamos contar con servicios”.

“Sería fantástico contar con una **coalición de
organizaciones** que trabajen en conjunto para
crear programación y compartir el espacio”.

“Un **museo** sería uno de los buenos usos en el
primer piso, junto con otras organizaciones sin
fines de lucro”.

BOCETO DE LA RFP: OBJETIVOS DE DESARROLLO

El Departamento de Planificación **pide que se aporten comentarios** sobre los siguientes objetivos de remodelación de la propiedad:



PERMITIR LOS USOS MIXTOS

- Adaptar la propiedad a un destino dinámico con flexibilidad para usos múltiples (p. ej., uso comunitario, vivienda)
- Necesidades del vecindario: espacio para un centro comunitario; uso sin fines de lucro



PRESERVACIÓN HISTÓRICA

- Restaurar y preservar el carácter arquitectónico exterior de la propiedad
- Coordinar con las autoridades de preservación histórica de la ciudad y el estado



DESTINO PÚBLICO

- Crear un destino público que atraiga a los visitantes y preste servicios a los residentes del vecindario
- Mejorar el espacio peatonal público, especialmente en la intersección de Meridian St y Paris St



DISEÑO RESILIENTE

- Diseñar la propuesta de forma que sea resistente a las inundaciones y a las condiciones climáticas, y cumpla con las normas del CFROD y la FEMA
- El proponente seleccionado debe seguir trabajando con las autoridades pertinentes en pos de los objetivos de Climate Ready Boston

BOCETO DE LA RFP: CUMPLIMIENTO DE LA ZONIFICACIÓN



El Departamento de Planificación/Consejo de la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (BPDA) pretende remodelar la propiedad de un modo coherente con las siguientes normas de zonificación:



LAS DIMENSIONES DE LOS EDIFICIOS

- Subdistrito de uso mixto 5 (MU-5)
- Máxima altura del edificio 5 pisos o 65 pies (el edificio actual tiene 3.5 pisos y ~43 pies)



RESILIENCIA COSTERA

- Cumplir con el Artículo 25A, Artículo 25, otras iniciativas de resiliencia en East Boston y los objetivos de Climate Ready Boston
- Elevar el interior del edificio hasta la elevación correspondiente de diseño para inundaciones por aumento del nivel del mar según el uso; la elevación de la inundación base es de 19.5 pies
- Coordinar con los equipos de resiliencia costera y diseño urbano en relación con las medidas de resiliencia costera



CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE Y RESILIENTE

- Cumplir con el Artículo 37: construcciones ecológicas y pautas de resiliencia ante el clima
- Cumplir con la norma de cero emisión de carbono
- Conseguir la certificación Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (LEED)
- Minimizar todos los usos energéticos y darles prioridad a estrategias pasivas de construcción

BOCETO DE LA RFP: PAUTAS DE DISEÑO

El Departamento de Planificación/BPDA pretende remodelar la propiedad de un modo coherente con las siguientes pautas de diseño:



PAUTAS CLAVE DE DISEÑO URBANO

- Incorporar y restaurar la estructura existente; cualquier adición propuesta complementaría el carácter histórico de los edificios actuales y circundantes
- Seguir las iniciativas de planificación para East Boston en relación con el espacio público y las calles públicas
- Promover opciones de transporte multimodal
- Incorporar pautas de calles completas

BOCETO DE LA RFP: CRITERIOS DE EVALUACIÓN



CRITERIOS	DETALLE
Demostración de la capacidad para ejecutar el proyecto presentado y solidez del plan financiero	<ul style="list-style-type: none">● Describir la experiencia y las calificaciones del equipo de desarrollo, la calidad del desarrollo y el plan de ejecución para el proyecto propuesto● Demostrar la capacidad para ejecutar el programa de entrega propuesto● Describir los costos de desarrollo y operación que son adecuados para la construcción y la operación de la propuesta● Demostrar la solidez relativa del capital, la deuda y las fuentes de financiación de capital● Garantizar la viabilidad del plan financiero y describir la experiencia previa con proyectos financieros de complejidad similar
Programa de desarrollo	<ul style="list-style-type: none">● Abordar los objetivos de desarrollo<ul style="list-style-type: none">○ Cubrir las necesidades del vecindario y crear un destino público que atraiga a los visitantes y preste servicios a los residentes del vecindario○ Preservar el carácter histórico en coordinación con las autoridades de preservación histórica de la ciudad y el estado○ Incorporar enfoques innovadores a las normas de resiliencia costera y construcción ecológica y sostenible
Diseño excepcional y espacio público	<ul style="list-style-type: none">● Preservar el carácter histórico del edificio actual● Cumplir con las restricciones reglamentarias y de zonificación vigentes● Incorporar pautas de calles completas para mejorar el espacio público● Proporcionar diseños de calidad, creativos, innovadores y contextuales que sigan todas las pautas de diseño● Incluir el uso de materiales duraderos y de buena calidad
Plan de diversidad e inclusión	<ul style="list-style-type: none">● Crear más oportunidades para personas de color, mujeres y empresas propiedad de minorías (Minority Business Enterprise, MBE) y empresas propiedad de mujeres (Women Business Enterprise, WBE) a fin de que participen en la remodelación de la propiedad, incluidas estrategias específicas para alcanzar un nivel máximo de participación de personas de color, mujeres y MBE/WBE en el desarrollo previo, la construcción y las operaciones● El plan debe ser específico, realista y ejecutable. Este plan comprende el 25 % de la evaluación

RECURSOS Y OPORTUNIDADES DE SUBSIDIO



Los siguientes programas **no se ofrecen en la RFP**, pero requerirían que el proponente seleccionado presente una solicitud

- **Ley de Preservación de la Comunidad**
 - Preservación histórica: adquisición de fondos, rehabilitación y restauración (mejoras de capital); no incluye programación ni mantenimiento
 - Viviendas asequibles: requiere la coordinación con la Oficina de Vivienda de la Alcaldía (Mayor's Office of Housing, MOH)
- **Oficina de Arte y Cultura del Ayuntamiento**
 - Programa de acondicionamiento de espacios: asistencia técnica
- **Oficina de Oportunidad Económica e Inclusión de la Alcaldía**
 - Asistencia técnica (desarrollo del plan comercial, estrategia de comercialización, etc.) para pequeñas empresas
- **Créditos fiscales históricos**
 - Estatales o federales: El 20 % del crédito fiscal de gastos de rehabilitación calificados (costos duros y blandos)
- **Créditos fiscales para nuevos mercados (NMTC)** a través de entidades de desarrollo comunitario (CDE) (incluida la MHIC)
 - Destinado a usos comerciales, comunitarios y sin fines de lucro
 - Pueden cubrir costos duros y blandos
- **Cultural Facilities Fund de MassDevelopment/Consejo Cultural de Mass**
 - Subvenciones del plan de asistencia técnica, de viabilidad y de capital, y de reemplazo de sistemas a organizaciones culturales sin fines de lucro

BOCETO DE LA RFP: PRÓXIMOS PASOS

OBJETIVOS DE DESARROLLO Y PAUTAS DE DISEÑO URBANO

Objetivos de programación,
diseño, resistencia ante el
clima, y diversidad, igualdad e
inclusión



CRITERIOS COMPARATIVOS DE EVALUACIÓN

Cómo se evaluarán las
propuestas entre ellas



VERSIÓN DEL PROYECTO PRELIMINAR DEL LANZAMIENTO DE LARFP

Compilación de los informes,
los objetivos y las pautas



LANZAMIENTO DE LA RFP

RFP presentada después de la
revisión final del
Departamento de Planificación



DEBATE

POSIBLES TEMAS

- Comentarios sobre los objetivos de desarrollo, las pautas de diseño y los criterios de evaluación
- Preguntas para el Departamento de Planificación



GRACIAS

¿TIENE ALGUNA PREGUNTA?

SCOTT GREENHALGH

Funcionario de Desarrollo de Bienes Raíces

scott.greenhalgh@boston.gov

ELDIN VILLAFANE

Gerente de Participación comunitaria

eldin.villafane@boston.gov

**SITIO WEB DEL
PROYECTO**

<http://bosplans.org/A7EastBostonPoliceStation>

Se pueden hacer comentarios públicos hasta el 22 de
diciembre de 2025



Planning Department

CITY of BOSTON