



# Estacionamientos de la BWSC: directrices de desarrollo y pruebas de ajuste

PLAN: Nubian Square: 21 de junio de 2023

# Interpretación y traducción

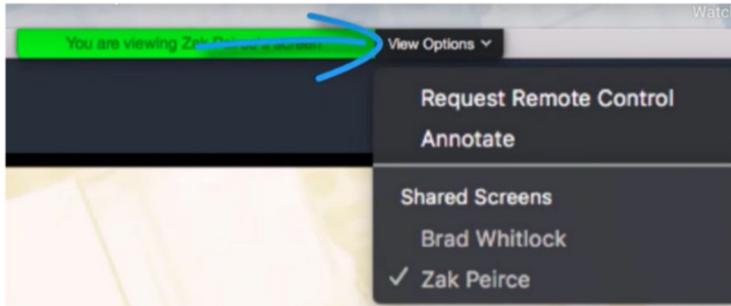


“Spanish” para español

“Haitian Creole” para criollo haitiano

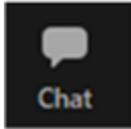
“Cape Verdean Creole” para criollo caboverdiano

“English” para inglés

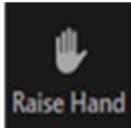


# Consejos para usar Zoom

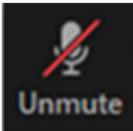
¡Bienvenido! Estos son algunos consejos sobre cómo usar Zoom para quienes lo usan por primera vez. Sus controles están en la parte inferior de la pantalla.



Use el chat para escribir un comentario o hacer una pregunta en cualquier momento. Los miembros de la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (Boston Planning & Development Agency, BPDA) habilitarán el chat al final.



Para levantar la mano, haga clic en "Participants" (Participantes) en la parte inferior de la pantalla, y luego seleccione la opción "Raise hand" (Levantar la mano) en la casilla del participante.



Silenciar/Activar micrófono: Los participantes estarán silenciados durante la presentación.

El presentador activarán su micrófono durante el debate si levanta la mano y es su turno para hablar.



Enciende/Apaga su cámara.

# Grabación de la reunión

A pedido de los miembros de la comunidad, este evento se grabará y se publicará en la página web de los estacionamientos de la Comisión de Aguas y Alcantarillado de Boston (Boston Water and Sewer Commission, BWSC) <https://bit.ly/BWSCParkingLots> para quienes no puedan asistir a la sesión en vivo por Zoom.

Es posible que los participantes graben 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, podrá participar mediante la función de chat de texto al final de la presentación.

# Buenos modales en Zoom

Queremos asegurarnos de que esta conversación sea una experiencia agradable para todos los asistentes.

Permanezca silenciado hasta que sea su turno. Si quiere hablar durante la presentación, use la función de Zoom “Raise Hand” (Levantar la mano) para que un moderador de la BPDA active su micrófono. Respete los turnos de los demás.

Les pedimos a los participantes que limiten sus preguntas para que otras personas también puedan participar en el debate. Si tiene más preguntas, espere a que todos los demás participantes hayan tenido la oportunidad de preguntar.

Si no podemos responder su pregunta en esta reunión, escríbala en el chat al final o envíela por correo electrónico a [jonathan.short@boston.gov](mailto:jonathan.short@boston.gov).

**Para todo el contenido de la reunión:**

**<https://bit.ly/BWSCParkingLots>**

# Agenda

- Descripción
- Revisión de los comentarios y conclusiones
- Directrices de desarrollo
- Escenarios de diseño
- Preguntas y respuestas
- Próximos pasos

Si tiene un tema de seguimiento, comuníquese con Jonathan Short ([Jonathan.Short@Boston.gov](mailto:Jonathan.Short@Boston.gov)) y nos pondremos en contacto lo antes posible.

# Descripción

---

*Jonathan Short, funcionario sénior de desarrollo de Bienes Raíces*

# Estacionamientos de la BWSC

<b>Cuidado y custodia</b>	BWSC y BPDA
<b>Superficie de la propiedad</b>	4.39 acres
<b>Uso actual</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Estacionamientos operados por la BWSC para empleados y visitantes</li><li>- Lotes de baldíos pequeños</li></ul>

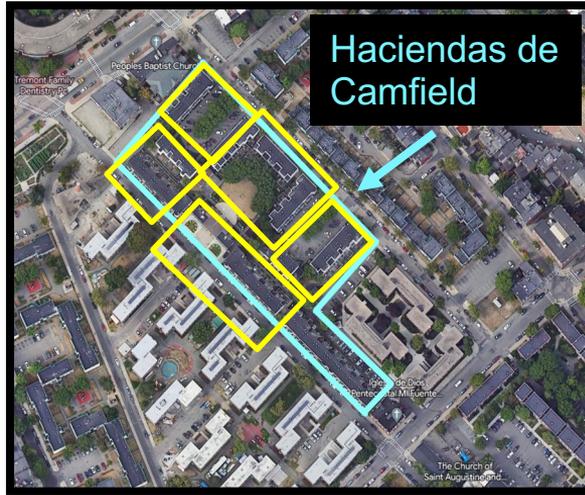


**Estacionamientos de la BWSC**

# ¿Qué tan grande es el lugar?



**Estacionamientos de la  
BWSC**  
Roxbury  
4.39 acres



**Haciendas de Camfield**  
Roxbury  
3.86 acres



**Grove Hall Mecca**  
Roxbury  
5.04 acres

# ¿Por qué ahora?

## Auditoría de terrenos en toda la ciudad

- La auditoría de terrenos es un inventario de toda la propiedad de la ciudad.
- Los datos guiarán a la ciudad para cubrir las necesidades más urgentes de Boston, incluidas **viviendas asequibles, desarrollo comunitario y resiliencia climática.**

## Financiamiento de la Ley del Plan de Rescate Estadounidense

- El alcalde Wu dedicó fondos a través de la Ley del Plan de Rescate Estadounidense (American Rescue Plan Act, ARPA) para construir viviendas asequibles en comunidades de ingresos mixtos en propiedades clave identificadas en la auditoría de terrenos.
- Esta importante fuente de financiación debe otorgarse a proyectos específicos para 2024.



## Public Land for Public Good: Citywide Land Audit



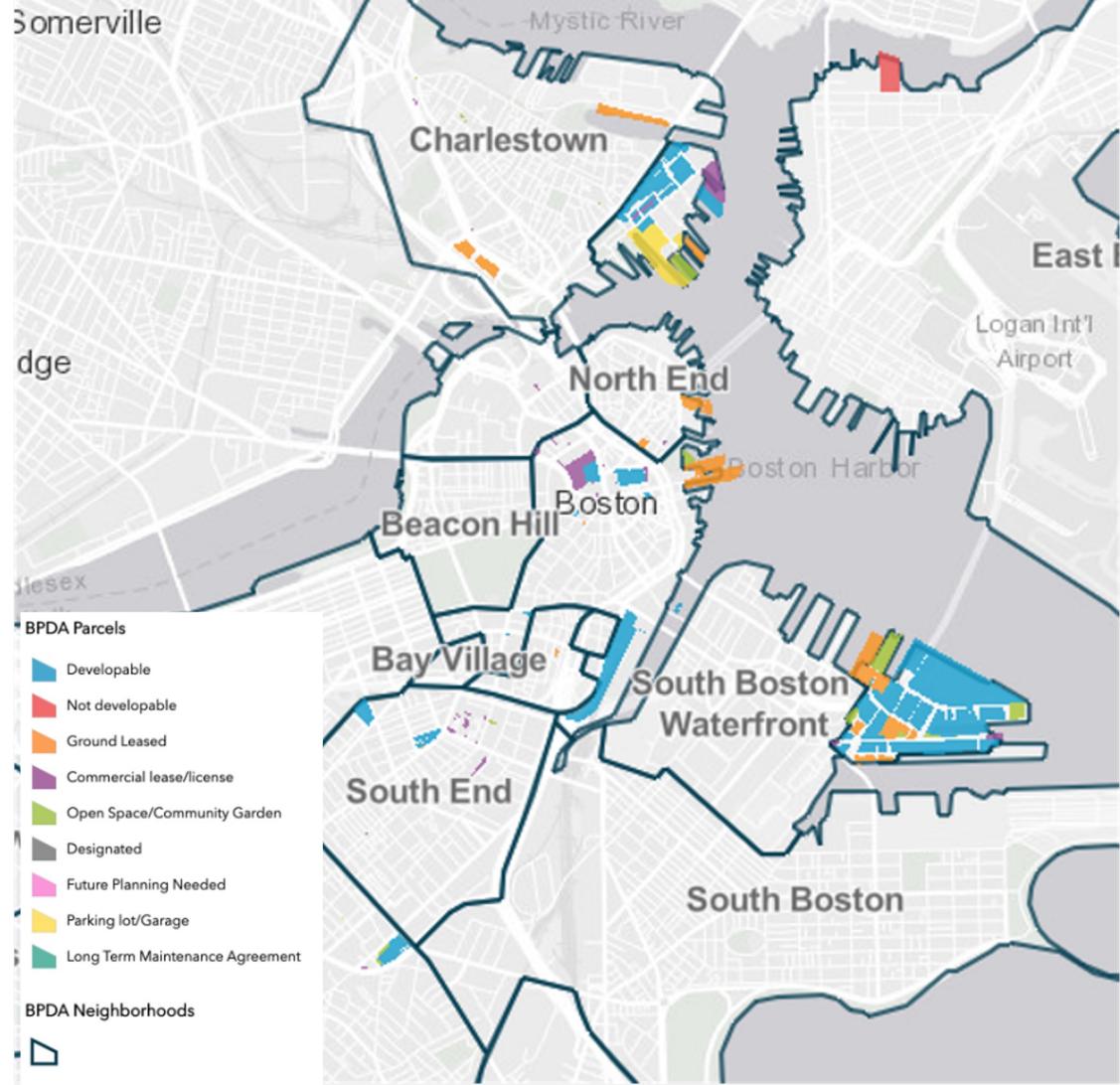
# Desarrollo comunitario en acción

La ciudad de Boston y la comunidad de Roxbury han identificado varios objetivos clave para el lugar, entre los que se incluyen:

- Crear una combinación diversa de viviendas asequibles.
- Cumplir con algunas de las necesidades y deseos clave de la comunidad que provienen del Plan Maestro Estratégico de Roxbury (Roxbury Strategic Master Plan, RSMP) y del PLAN: Nubian Square y visualización de la comunidad.
- Colocar a las familias que perdieron sus viviendas en el plan de renovación urbana para que puedan adquirir nuevas unidades.
- Apoyar a las empresas que prestan servicios a la comunidad.
- Reconstruir el dosel arbóreo de Roxbury y crear espacios abiertos saludables, seguros y agradables.

# ¿Cómo alquila terrenos la BPDA?

1. Llevar a cabo **la diligencia debida y la planificación estratégica** para determinar qué parcelas se deben enviar a desarrollo.
2. Liderar un **proceso comunitario** para escuchar comentarios sobre los usos adecuados y las directrices de diseño.
3. Emitir una **solicitud de propuestas (Request for Proposals, RFP)** que esté abierta a todos los encuestados. Las RFP establecen las directrices para las propuestas, los requisitos de presentación y los criterios de evaluación.
4. **Evaluar** propuestas con los comentarios de la comunidad.



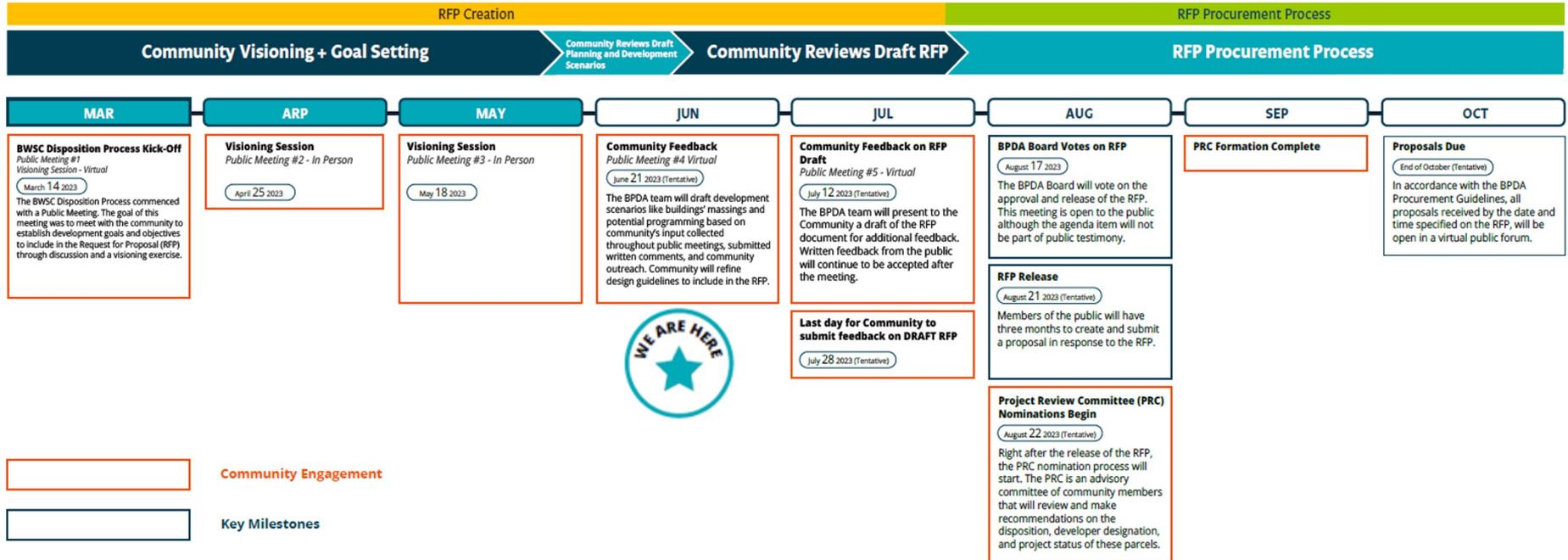
# 2023

## Community Engagement, Disposition Process, and Proposed Timeline

# Boston Water and Sewer Commission Parking Lots

The purpose of this illustration is to provide a visual guide of the Boston Water and Sewer Commission Parking Lots (BWSC) disposition process, capture completed events, and showcase aspirational milestones. Please note that projected dates are subject to change.

This Request for Proposal (RFP) is created with community. The BPDA has engaged with the community through public meetings hosted virtually and in-person, direct outreach, and public comments, which continue to be accepted via email and the "Share Your Thoughts" tool on the [bitly/BWSCParkingLots](https://bitly.com/BWSCParkingLots). Thank you for your engagement! For any questions you can contact, [jonathan.short@boston.gov](mailto:jonathan.short@boston.gov).



# Revisión de los comentarios y conclusiones

---

*Yarisamar Cortez, planificadora I*

# Las preguntas

## Movilidad igualitaria

- ¿Cómo imagina que podrían mejorarse las calles existentes?
- ¿Qué conexiones importantes se deben fomentar en el sitio?
- ¿Qué infraestructura nivelaría las calles para priorizar otros medios?
- ¿Nos faltó algo?

## Infraestructura de la comunidad

- ¿Qué servicios vecinales deberían ubicarse aquí?
- ¿Qué tipos de tiendas minoristas/restaurantes le gustaría tener aquí?
- ¿Con qué tipo de espacios comunitarios se beneficiaría su barrio aquí?
- ¿Nos faltó algo?

## Vivienda, creación de riqueza e igualdad

- ¿Cómo debería ser la combinación de unidades de alquiler y unidades de compra?
- ¿A qué niveles de asequibilidad se debe apuntar?
- ¿Qué formas de propiedad quiere que se exploren?
- ¿Nos faltó algo?

## Efecto isla de calor urbana y salud

- ¿Qué tipos de espacios abiertos deben priorizarse?
- ¿Qué tipos de instalaciones podemos considerar incorporar para contribuir a la reducción del efecto isla de calor urbana?
- ¿Cómo le gustaría que se incorporara la resiliencia climática?
- ¿Nos faltó algo?

# Sesiones de visualizaci

## Mobility Discussion

### Community Discussion Live Notes:

- please nothing as restrictive and in useful as Ruggles street. Neighbors are irate
- I hope the sidewalks are wider, but I like that the streets are pretty narrow and low-traffic today
- We need to support our residents with transitioning to more environmentally friendly transit. This means we should fund an electric bike program for residents, to include equipment travel with children, trailers, helmets, etc.
- Sidewalks right now do not safe and comfortable. Think Mass Ave as an tree lined avenue. make it pleasant for people to walk. Think about the residents that might occupy this development and what their paths are to the nearest amenities.
- Network analysis that could be embedded in the RFP
- FIXING the sidewalks would make a big difference Most residents are concerned with tripping and falling over broken sidewalks
- Balance of climate goals and community need for vehicles; flexibility. Address families' needs for cars - incorporate their needs into the conversation.
- Family emphasis

What neighborhood services should be accommodated here?

I would like to see a balance between new parking spaces and green spaces that are safe for kids and teenagers.

What forms of ownership do you want explored?

Ownership for elders who want to downsize - for middle income seniors who need a different type of housing.

What kinds of open space should be prioritized?

More trees  
Connections to Emerald  
Water feature would be nice

Today, the streets are solely intended to serve vehicles.  
What infrastructure would equalize the streets to prioritize other modes?

Underground Parking

What important connections should the site foster?

- More connection to local small businesses.
- helping make local businesses connected between downtown & North Sq

How would you like to see climate resilience incorporated?

OPEN SPACE Parking  
F/Factor ~~Base~~ Infrastructure

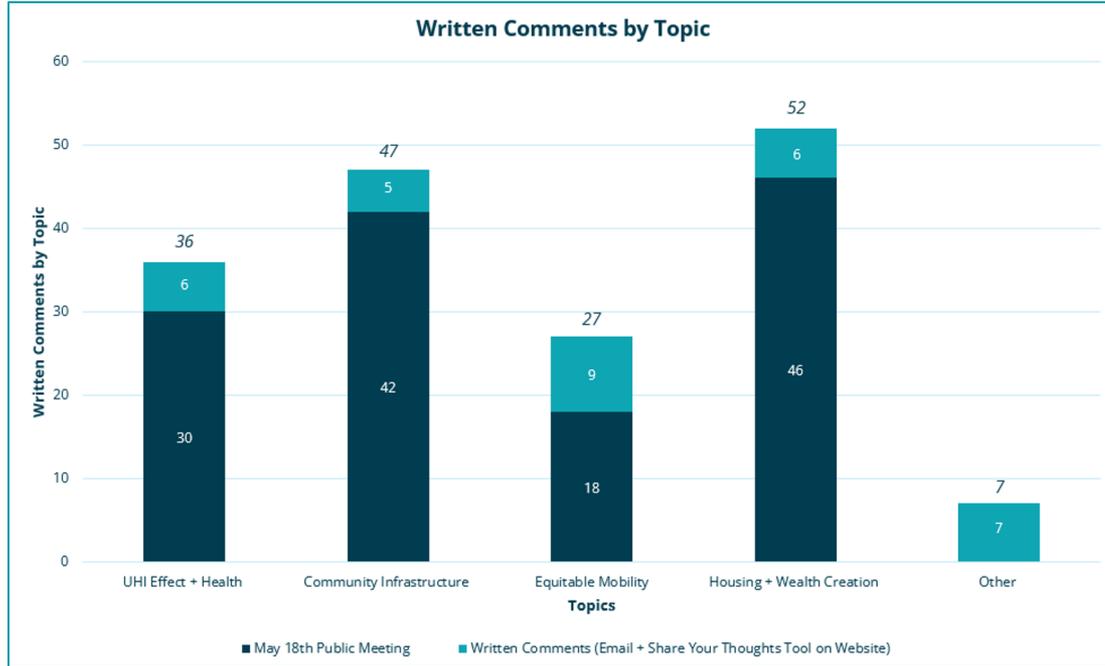
What kinds of community spaces would your neighborhood benefit from here?

- Theatre space
- small biz cooperatively owned spaces
- Community space
- teen center gamespace

What levels of affordability should be targeted?

Real affordability, no market rate, Actually affordable to the neighborhood

# Comentarios escritos recibidos



**14 de marzo de 2023: reunión pública virtual**  
[Presentación y notas en vivo](#)

**25 de abril de 2023: reunión pública en persona**  
[Presentación y notas](#)

**18 de mayo de 2023: reunión pública en persona**  
[Presentación y comentarios](#)

*\* En Verbatim se recibieron 470 comentarios por correo electrónico sobre el estacionamiento para la Congregación León de Judá.*

# Conclusiones clave

## Movilidad igualitaria

- Garantizar la conectividad segura en el lugar dentro del barrio inmediato y otras áreas; centrarse en las instalaciones clave, los puntos de interés y las pequeñas empresas existentes.
- Mejorar la seguridad del peatón a través de aceras accesibles más amplias.
- Lograr un equilibrio entre los objetivos climáticos y la necesidad de vehículos de la comunidad; enfoque en las familias.

## Infraestructura de la comunidad

- Fachadas asequibles para BIPOC y empresas pequeñas
- Posibles oportunidades para cooperativas de negocios
- Apoyo a instituciones religiosas y organizaciones comunitarias existentes
- Espacio de reunión comunitario
- Espacio de empresas incubadoras para start-ups locales
- Espacios para crear y exhibir arte
- Restaurantes
- Servicio de cuidado de niños asequible

# Conclusiones clave

## Vivienda, creación de riqueza e igualdad

- Más oportunidades de propiedad que de alquiler.
- Viviendas de ingresos mixtos (30 % de los ingresos promedio del área [Area Median Income, AMI] al mercado).
- Viviendas no lujosas.
- Los AMI de Roxbury deben usarse para determinar la asequibilidad.
- Más unidades de tamaño para familias (más de 3 habitaciones).
- Entorno multigeneracional: viviendas para adultos mayores.
- Viviendas como herramienta para la generación de riqueza para los residentes de Roxbury.

## Efecto isla de calor urbana y salud

- Espacios verdes a pequeña escala en planta baja y pisos.
- Jardines comunitarios.
- Instalaciones acuáticas como atracciones acuáticas, rociadores, fuentes, etc.
- Los momentos de descanso y paz mejoran el bienestar general de la comunidad.
- Abordar los problemas de salud pública en el área.
- Priorizar los árboles de todo el lugar.
- Diseño de edificios sostenible.

# Directrices de desarrollo

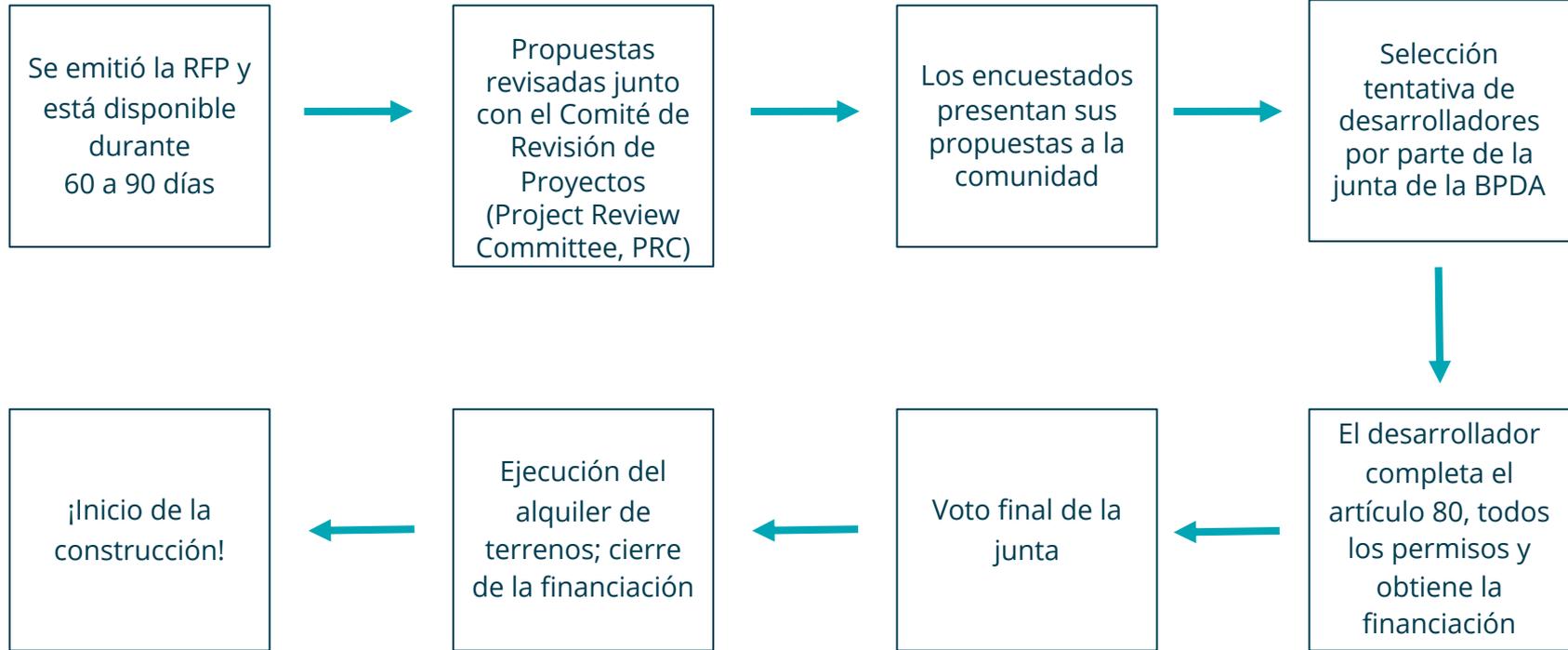
---

*Jonathan Short, funcionario sénior de desarrollo de Bienes Raíces*

# Propósito del borrador de la RFP

“La BPDA pretende traspasar la propiedad siguiendo las prioridades que se detallan en el Plan Maestro Estratégico de Roxbury, el PLAN: Nubian Square y la orientación comunitaria para llevar adelante un **desarrollo comunitario** que se comprometa con **la asequibilidad, la igualdad, la generación de riqueza, la infraestructura comunitaria, la justicia medioambiental y el bienestar público** para la comunidad de Roxbury”.

# Descripción y proceso de la RFP



# El Comité de Revisión de Proyectos (PRC)

... actuará en **calidad de asesor** y aportará la perspectiva de la comunidad a lo largo del proceso de revisión de la RFP. Como parte del proceso de revisión, el PRC **evaluará las propuestas de los desarrolladores** basándose en los criterios formulados a través del proceso de RFP y del PLAN: Nubian Square. El PRC **hará recomendaciones** a la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston, que trabajará para llegar a un consenso sobre el equipo de desarrollo preferido.

Proporcionaremos información adicional sobre el proceso de nominación del PRC en la próxima reunión.

# Estacionamientos de la BWSC

## Vivienda, creación de riqueza e igualdad

- Priorizar la máxima cantidad de viviendas asequibles con una combinación de tamaños de unidades y opciones de alquiler y compra. El desarrollo debe brindar algunas oportunidades de propiedad con un modelo de alquiler con opción de compra. El desarrollo debe ofrecer algunas viviendas para

## Infraestructura de la comunidad

- Compromiso con la prestación de servicios para el barrio y empresas en planta baja que mejoran los determinantes sociales de la salud en la comunidad de Roxbury.

## Isla de calor urbana y salud

- Compromiso con la creación de espacios verdes y el dosel arbóreo para ayudar a mitigar el efecto isla de calor urbana y ofrecer un entorno al aire libre saludable para los residentes.

## Movilidad igualitaria

- Compromiso con la nivelación de calles para medios de transporte sostenibles.

# Vivienda

Se dará preferencia a las propuestas que ofrezcan...

- **Mayores niveles de asequibilidad** que se centren en brindar oportunidades a quienes tengan AMI de 30 %- 50% y de 60 %-70 %.
- **Variedad** de viviendas y tipos de unidades.
  - Ejemplo:  $\frac{1}{3}$  de viviendas para adultos mayores,  $\frac{1}{3}$  de alquiler con opción de compra y  $\frac{1}{3}$  de opciones que siguen las **directrices de  $\frac{1}{3}$ - $\frac{1}{3}$ - $\frac{1}{3}$** .
- **Unidades de alquiler con opción de compra asequibles** que cumplan con los requisitos de la ciudad de Boston (se deben determinar).
- **Viviendas para adultos mayores** para quienes desean hacer la transición a unidades más pequeñas.
- Tamaños de unidades más grandes de **dos, tres y cuatro habitaciones** adecuadas para familias.

# Infraestructura de la comunidad

La RFP contempla los siguientes usos.

- **Activación de la planta baja**
  - Las propuestas deben priorizar los usos como los servicios para el barrio, las tiendas minoristas, los restaurantes, los usos deportivos y los espacios comunitarios dentro de la planta baja de cada edificio.
- **Desarrollo de pequeñas empresas**
  - La comunidad ha hecho una solicitud importante para darles a las starts-ups pequeñas espacio para construir sus empresas por medio de cocinas comunitarias, cooperativas o espacios de empresas incubadoras.
- **Servicios para el barrio**
  - La comunidad ha hecho una solicitud específica para el desarrollo de una lavandería, un espacio comunitario, farmacias y centros de cuidado de día que se muestran como faltantes en esta parte del barrio de Roxbury.

# Efecto isla de calor urbana y salud

La propuesta debe priorizar lo siguiente:

- **Espacios abiertos:** Espacios exteriores que se usen para la conservación de la naturaleza o la resiliencia. Pueden ser de propiedad pública o privada y accesibles pública o privadamente. Incluyen plazas, balcones, patios, caminos multiuso, aceras y espacios al aire libre complementarios (glorietas, pabellones o espacios similares) y estructuras que respalden los espacios (cobertizos de mantenimiento, invernaderos, baños públicos o espacios similares).
- **Superficie permeable:** Superficie sin incluir el área debajo de un techo diseñada para captar o absorber la escorrentía de agua. Las superficies permeables incluyen, entre otras, paisajes vegetativos, adoquines permeables, techos azules o verdes, asfalto poroso y controles de aguas pluviales, como drenajes sostenibles y jardines infiltrantes.
- **Creación del dosel arbóreo:** Los árboles autóctonos de la Commonwealth de Massachusetts, que incluyen árboles de hojas caducas altos y longevos, deben plantarse para volver a desarrollar el dosel arbóreo perdido en el barrio de Roxbury.
- **Jardines de techo:** Para que todas las superficies orientadas al sol reflejen la radiación solar, los techos deben cubrirse de cultivos urbanos o jardines comunitarios.
- **Diseño de edificios:** Diseño de edificios sostenibles para limitar el efecto isla de calor que aporta energía solar y otras fuentes de energía renovable.

# Movilidad igualitaria

La propuesta debe priorizar lo siguiente:

- **Estacionamiento:** El estacionamiento debe cumplir con lo siguiente: La cantidad de espacios para estacionamiento cumplirá con las proporciones de estacionamiento máximas del Departamento de Transporte de Boston.
- **Fases:** El cronograma del proyecto debe tener en cuenta el cronograma de construcción para el nuevo garaje de la BWSC que se creará en una parcela adyacente pública para garantizar que esté disponible el estacionamiento adecuado para los empleados de la BWSC y el uso comunitario.
- **Soporte para bicicletas:** El desarrollo propuesto debe fomentar el uso de bicicletas y transporte público y debe proporcionar un lugar para guardar las bicicletas para todos los usuarios y los residentes, de conformidad con las directrices de estacionamiento del Departamento de Transporte de Boston.

# Criterios de evaluación

Directriz	Detalle
<b>Plan de diversidad e inclusión</b>	Evalúa la integridad del plan para 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 el desarrollo 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. Los planes deben ser específicos, realistas y ejecutables. <b>Comprende el 25 % de la evaluación.</b>
<b>Concepto de desarrollo</b>	Evalúa el plan de desarrollo del proponente en relación con los objetivos de desarrollo. Para facilitar su evaluación de este criterio, el comité de selección busca aportes de la comunidad en forma de presentación de un desarrollador con oportunidad para comentarios públicos.
<b>Programa de desarrollo excepcional, diseño y contribución al espacio público</b>	Incluye la descripción del programa de desarrollo, la visión y las aspiraciones del proyecto, la calidad, la creatividad y el detalle del diseño, en la medida en que el proyecto sea contextual con el área y cumpla con los requisitos regulatorios y de zonificación. También se evaluará una prueba de la calidad de las contribuciones al barrio y el espacio público.
<b>Capacidad para ejecutar el proyecto y solidez del plan financiero</b>	Describe la experiencia y las calificaciones del equipo de desarrollo, la calidad del desarrollo y el plan de ejecución para el proyecto propuesto, la capacidad para ejecutar el programa de entrega propuesto, y si los costos de desarrollo y operación son adecuados para la construcción y la operación del desarrollo según lo propuesto. La solidez relativa del capital, la deuda y las fuentes de financiación de capital; la viabilidad del plan financiero, incluida la experiencia previa demostrada con proyectos financieros de complejidad similar.

# Escenarios de diseño

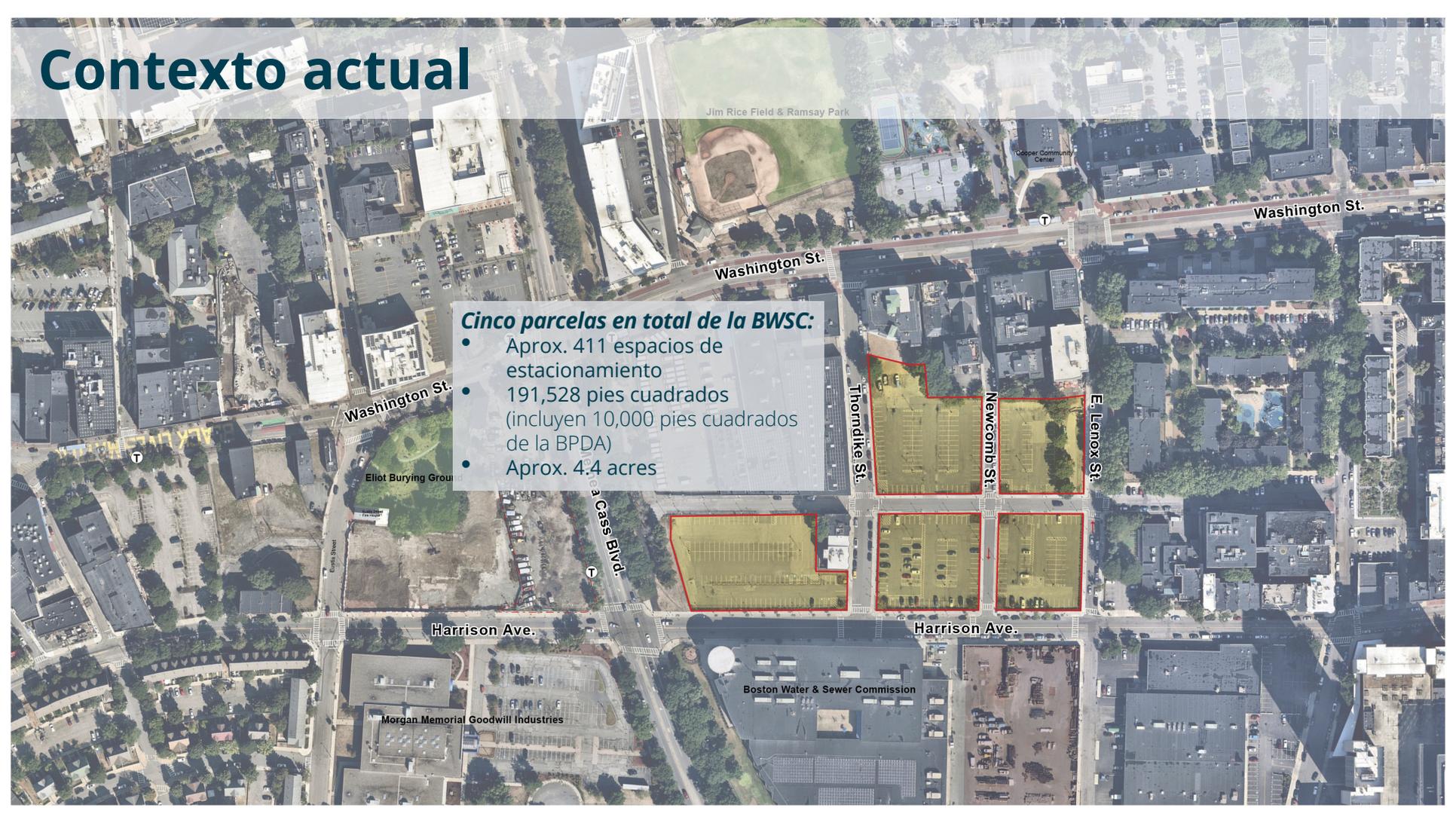
---

*Patricia Cafferky, planificadora sénior I*

# Contexto actual

## *Cinco parcelas en total de la BWSC:*

- Aprox. 411 espacios de estacionamiento
- 191,528 pies cuadrados (incluyen 10,000 pies cuadrados de la BPDA)
- Aprox. 4.4 acres



# Contexto cambiante

2147 Washington

2085 Washington

Nubian Ascends

BFIT

Residencias de NUBA

## 2085 Washington

Residencial, estudio artístico + taller, galería, espacio comunitario, espacio abierto frontal

## 2147 Washington

Residencial (alquiler + propiedad), estudio artístico + taller, tiendas minoristas, Haley House Bakery Café, patio interno

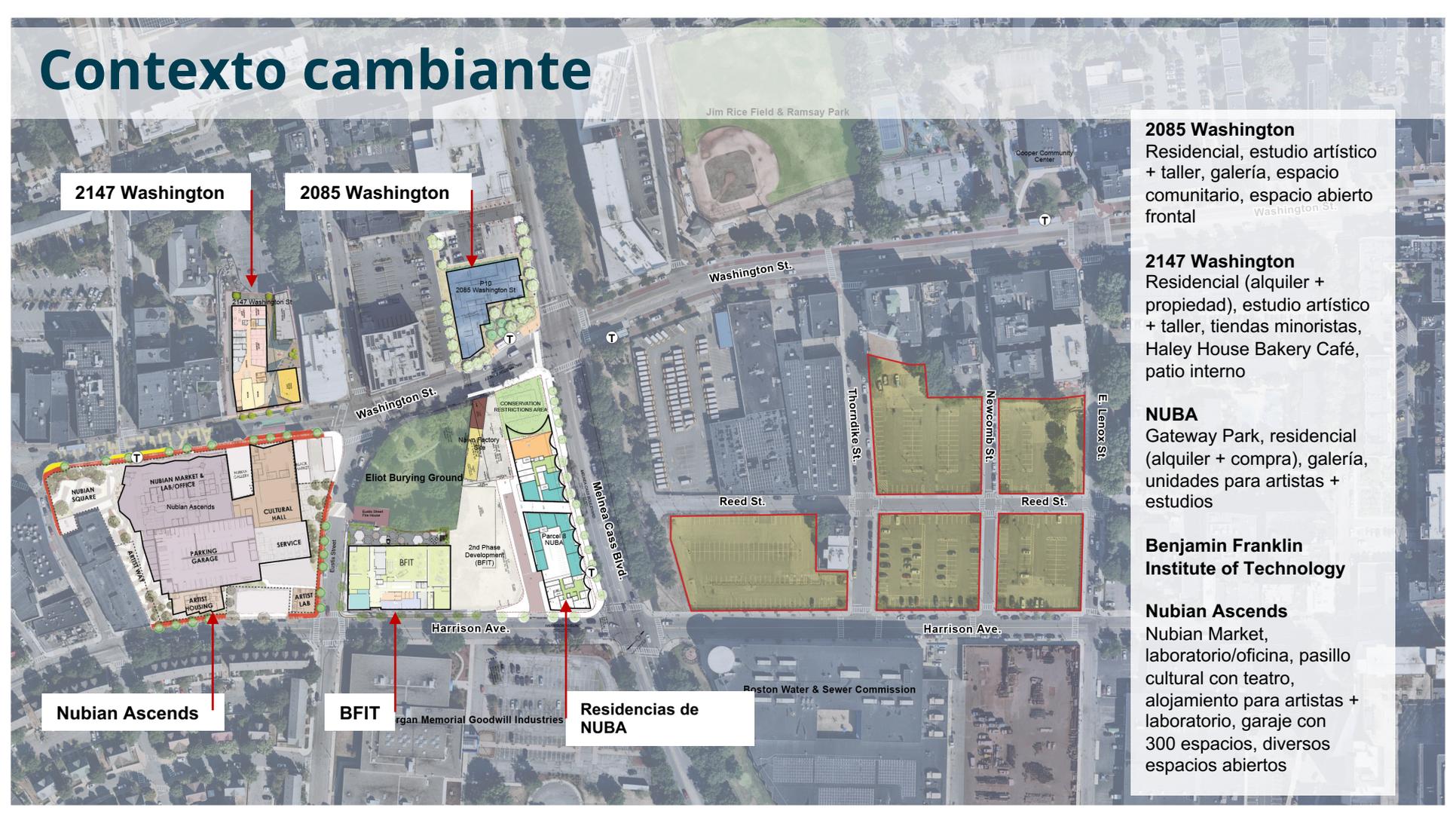
## NUBA

Gateway Park, residencial (alquiler + compra), galería, unidades para artistas + estudios

## Benjamin Franklin Institute of Technology

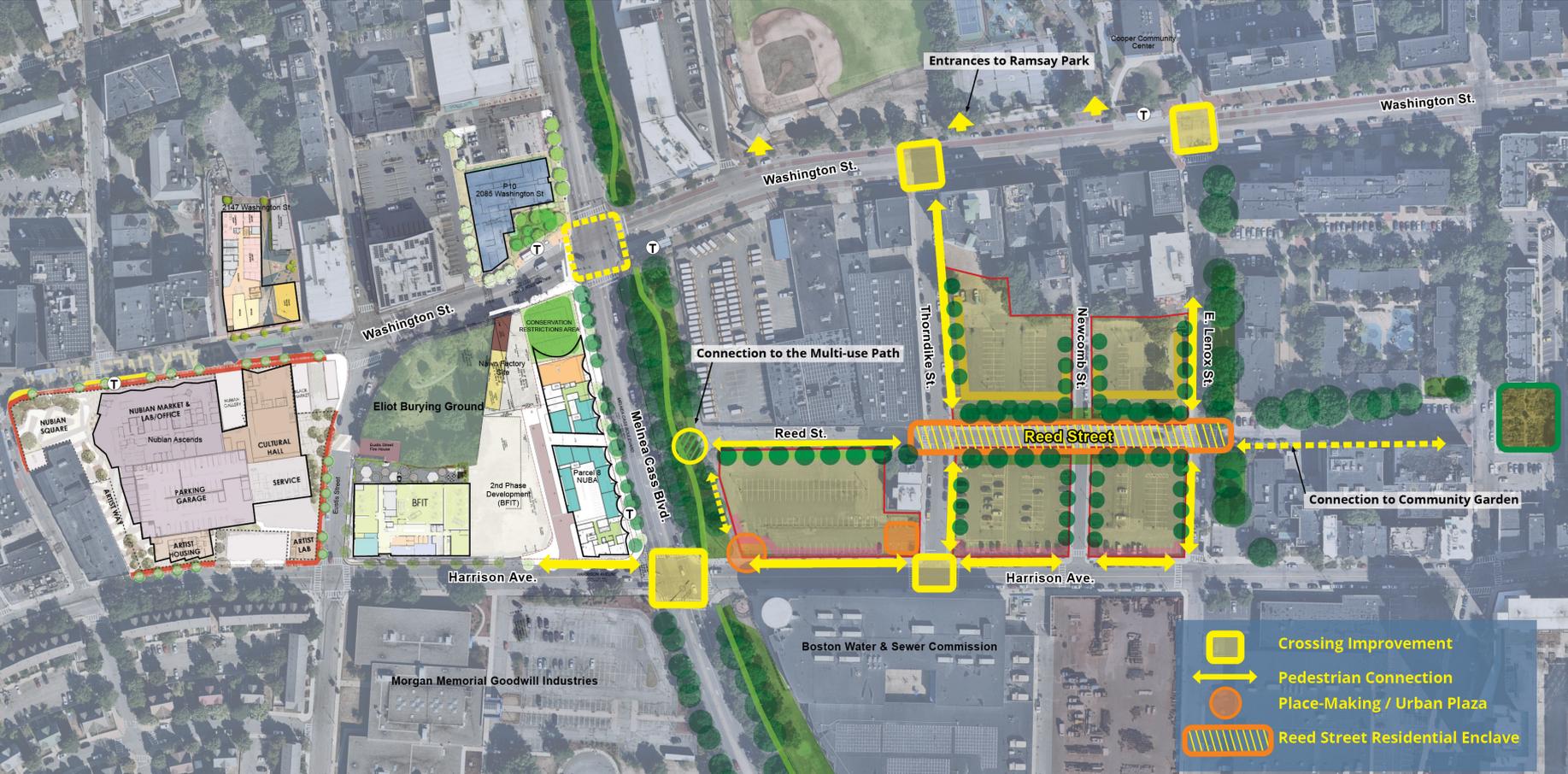
## Nubian Ascends

Nubian Market, laboratorio/oficina, pasillo cultural con teatro, alojamiento para artistas + laboratorio, garaje con 300 espacios, diversos espacios abiertos



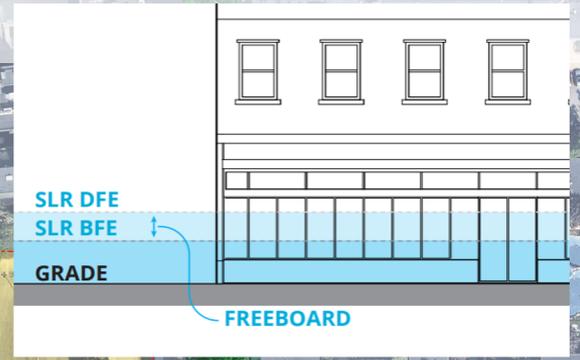
# Conectividad ecológica y de peatones

Jim Rice Field & Ramsay Park



# Consideración del lugar: artículo 25A del Distrito de superposición de resiliencia frente a inundaciones costeras (Coastal Flood Resilience Overlay District, CFROD)

- El desarrollo propuesto debe reducir los riesgos de inundación costera y tierra adentro elevando el piso base, los servicios públicos fundamentales, los sistemas mecánicos y la infraestructura al nivel adecuado según "Subida del nivel del mar y diseño de elevaciones contra inundaciones" (Sea Level Rise - Design Flood Elevations, SLR-DFE) de la BPDA.
- Subida del nivel del mar y diseño de elevaciones contra inundaciones = elevación del piso base + borda libre



Límite del Distrito de superposición de resiliencia frente a inundaciones costeras



# Enfoque de uso de la planta baja: *artículo 25A del CFROD*

## Planta baja Unidades residenciales para las parcelas de Reed St.

Edificios de menor escala, unidades orientadas a las familias y patios y pasarelas peatonales

## Usos comunitarios de las parcelas de Harrison Ave

Activación de la planta baja, desarrollo de pequeñas empresas, servicios para el barrio y estacionamiento

Superposición del CFROD

-  Ground Floor Community Use
-  Active Frontage
-  Ground Floor Residential Units
-  Residential Frontage with Entrances



# Conceptos del espacio público

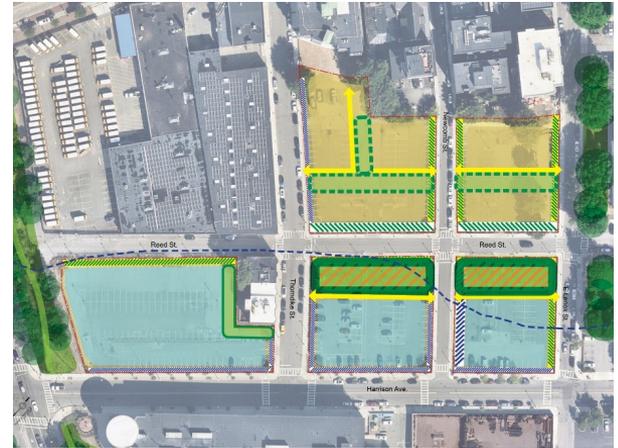
**Espacio abierto soleado en Harrison Ave**  
Espacio abierto de aprox. 21,000 pies cuadrados



**Cuadra de espacio abierto en Reed y E. Lenox**  
Espacio abierto de aprox. 31,000 pies cuadrados



**Parque vecinal de Reed St.**  
Espacio abierto de aprox. 17,000 pies cuadrados



-  Neighborhood Open Space & Park
-  Residential Courtyard
-  Pedestrian Path

# Espacio público: *techo*

Patio de techo



Granja de techo



Jardín de techo



# Espacio público: *familias y niños*

Parque con sistema de rociadores y fuente de la corriente del río



Área recreativa para niños pequeños y parque infantil



# Espacio público: *multiuso*

Espacios abiertos multiprogramables para sentarse, espacios para espectáculos y tiendas fugaces



# Espacio público: *escala vecinal*

Espacios abiertos y  
parques a escala vecinal

Bessie Barnes Park



# Calles completas: *herramientas para calles seguras*

## ¿Qué es una extensión de la acera?

- Una extensión amplía la acera hacia la línea de estacionamiento dejando más espacio para construir rampas en la acera y acortar los cruces peatonales. Hace que las personas que caminan, conducen y andan en bicicleta se vean con más facilidad.



*Extensión de la acera en Dorchester.*

## ¿Qué es un cruce peatonal elevado?

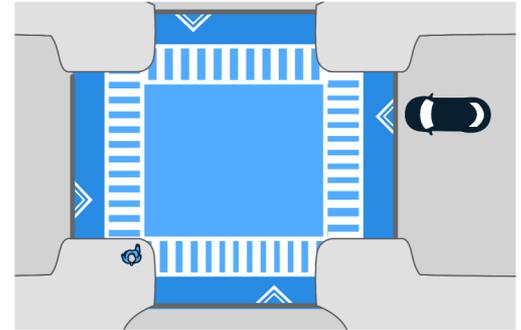
- Un cruce peatonal elevado tiene una altura de aproximadamente seis pulgadas, la misma altura que la acera, lo que anima a los conductores a disminuir la velocidad y mejora la acción de ceder el paso a los peatones en los cruces peatonales. Hace que los cruces sean más cómodos para las personas que usan sillas de ruedas y otros dispositivos de ayuda para la movilidad.



*Un cruce peatonal elevado en Roxbury.*

## ¿Qué es una intersección elevada?

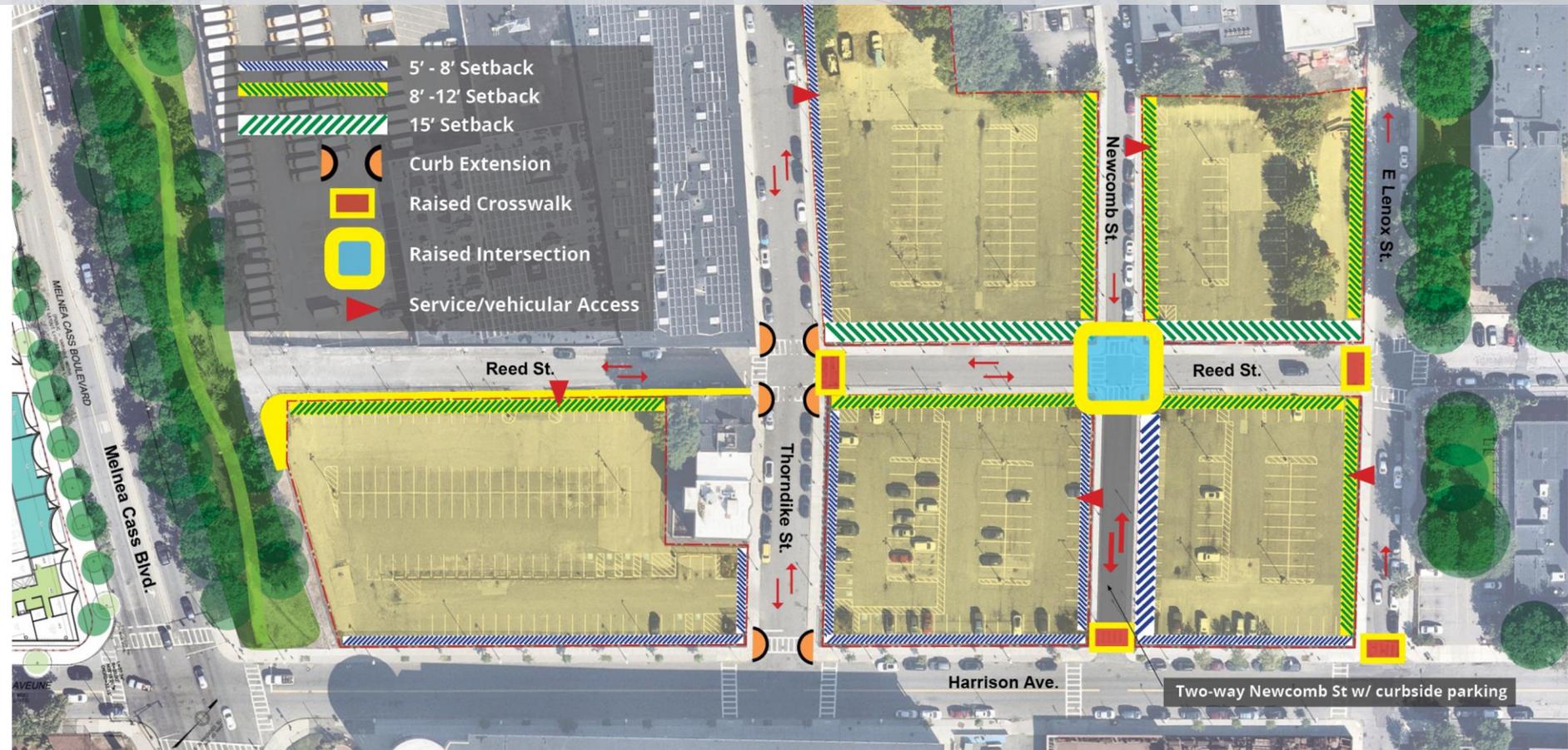
- Una intersección elevada está alineada con la acera, lo que refuerza las velocidades bajas y anima a los conductores a ceder el paso a los peatones.



*Ilustración de una intersección elevada.*

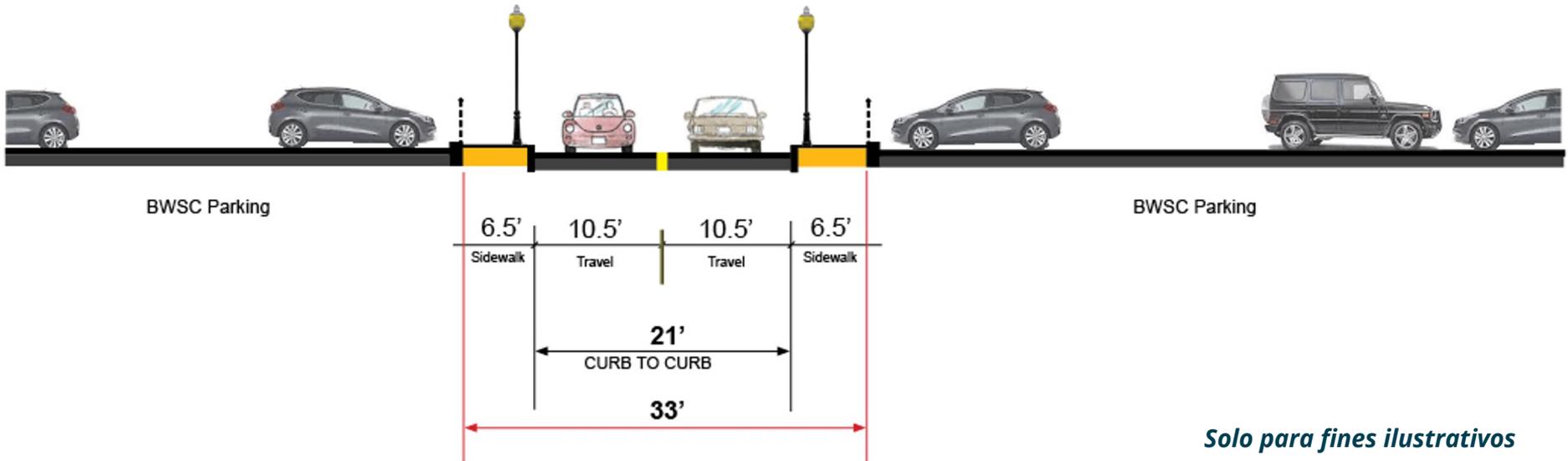
# Calles completas: *enclave residencial seguro para peatones*

- 5' - 8' Setback
- 8' - 12' Setback
- 15' Setback
- Curb Extension
- Raised Crosswalk
- Raised Intersection
- Service/vehicular Access



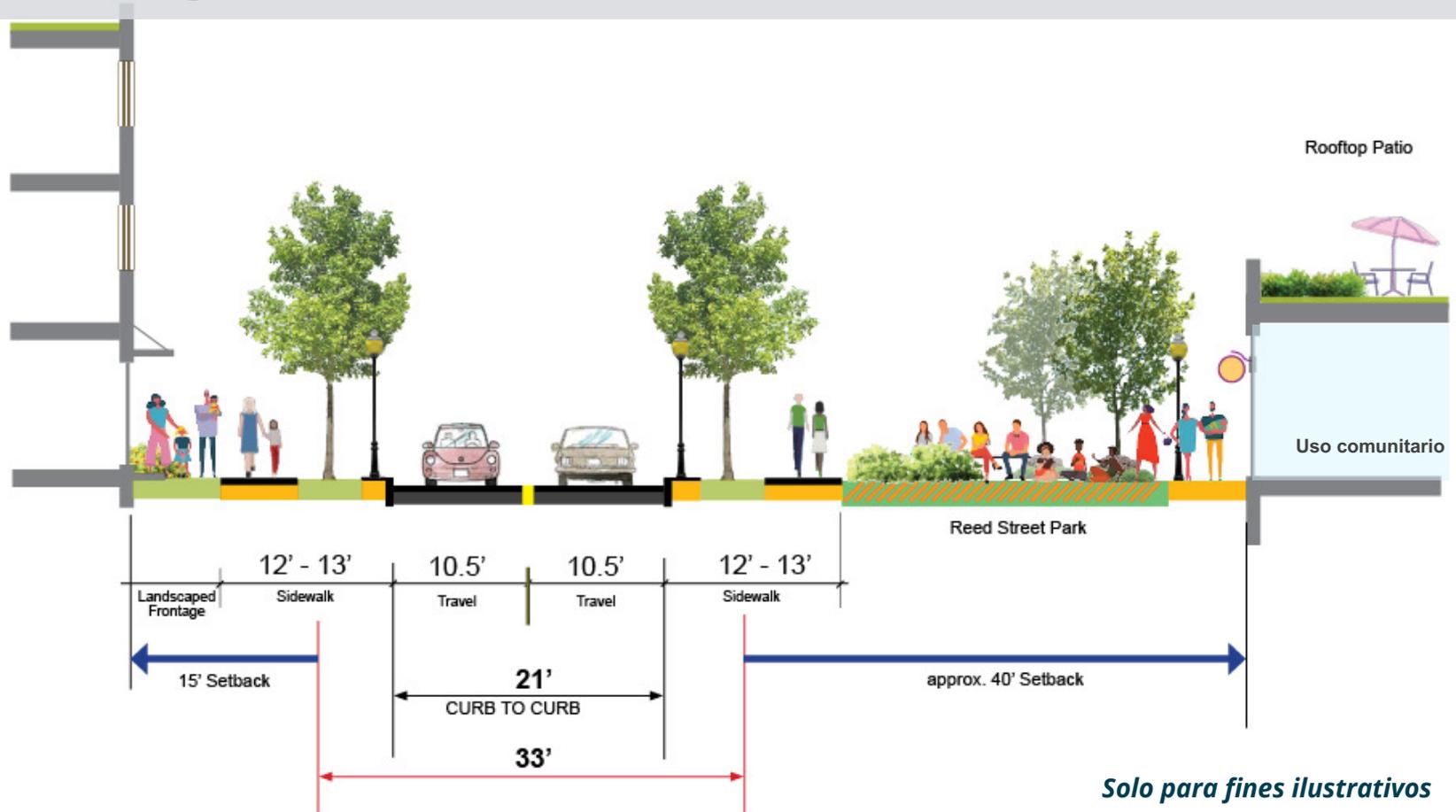
# Calles completas: *Reed St. actual*

Todas las calles deben diseñarse y construirse según los estándares de diseño de las obras públicas de Boston y de conformidad con las directrices de calles completas. Esto requerirá una dimensión adicional para construir todos los elementos de una calle completa.



*Solo para fines ilustrativos*

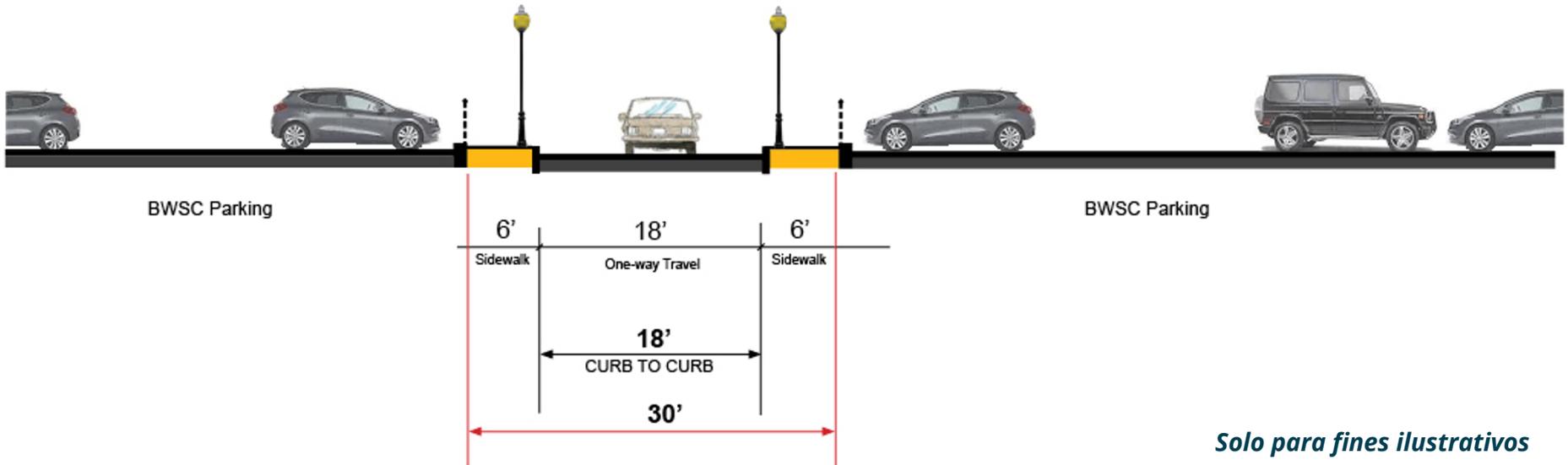
# Calles completas: *Reed St. orientada al barrio*



*Solo para fines ilustrativos*

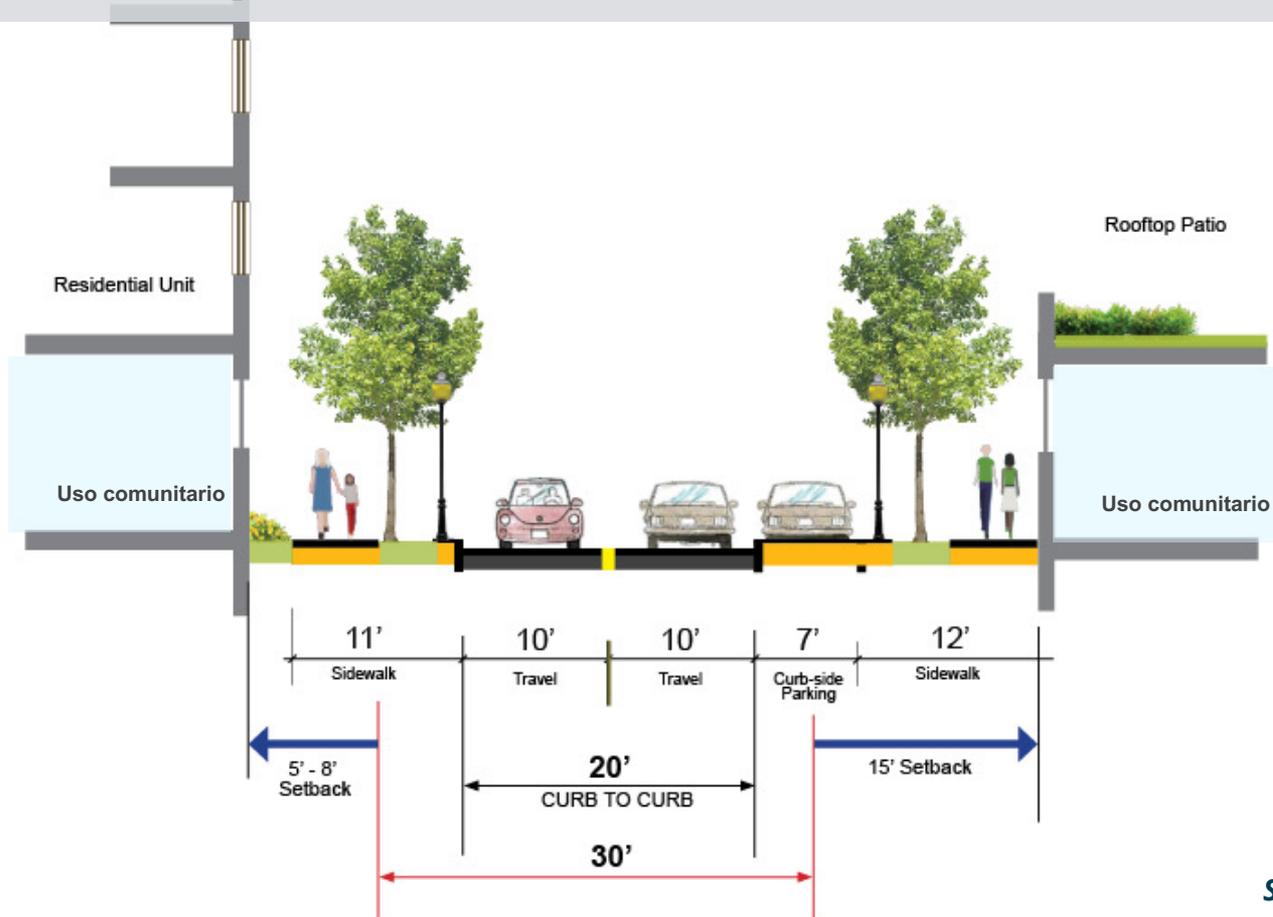
# Calles completas: *Newcomb Street unidireccional actual*

Todas las calles deben diseñarse y construirse según los estándares de diseño de las obras públicas de Boston y de conformidad con las directrices de calles completas. Esto requerirá una dimensión adicional para construir todos los elementos de una calle completa.



*Solo para fines ilustrativos*

# Calles completas: *Newcomb St. bidireccional entre Reed y Harrison*



*Solo para fines ilustrativos*

# Tipos de viviendas mixtas: *desarrollo de viviendas de Whittier Choice*

316 unidades en total en tres cuadras residenciales  
Aprox. 3.8 acres de lugar del proyecto, densidad general de 83 unidades de vivienda por acre



## 3.<sup>a</sup> fase

- Plan de 12 pisos, 172 unidades y piso doble
- Densidad de 169 unidades de vivienda por acre
- Estacionamiento de 2.º nivel

## 2.<sup>a</sup> fase

- Vivienda de 3 pisos (diversos tipos de unidades de una sola planta y de dos plantas); 52 unidades
- Densidad de 41 unidades de vivienda por acre
- Sin estacionamiento

## 1.<sup>a</sup> fase

- Plan de viviendas de 3 pisos y piso doble de 4 pisos; 92 unidades
- Densidad de 60 unidades de vivienda por acre
- Estacionamiento por debajo del nivel

# Variedad de espacio público: *desarrollo de viviendas de Whittier Choice*

Espacio abierto paisajístico con asientos



Patio privado con asientos, césped, obras de arte y parque infantil



Espacio abierto paisajístico con asientos



Fachada residencial paisajística



# Viviendas para familias de baja a media altura: *con unidades de 2 a 4 habitaciones*

## Melnea Cass Apartments

3 a 5 pisos, 55 pies de altura, 60 unidades



## 40 Reynor

14 unidades

Disposición de unidades de una planta y de dos plantas de 2 y 3 habitaciones; 3 y 4 pisos, 45 pies de altura

## 125-133 Sumner Street

3 pisos, 52 unidades

22 unidades asequibles de tres y cuatro habitaciones y 30 unidades de compra

## Cruces de Uphams

80 unidades

Viviendas para familias de trabajadores asequibles de 5 pisos de altura

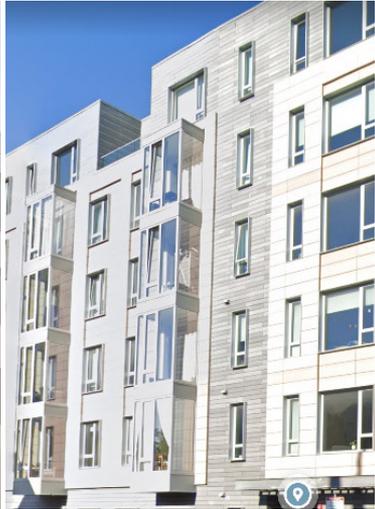


# Expresión arquitectónica atractiva

- El diseño de edificios debe contribuir a redefinir la identidad arquitectónica a través de la consideración cuidadosa del contexto histórico, cultural y físico de los barrios cercanos y de los precedentes de construcción recientes.
- La expresión de la fachada y los detalles arquitectónicos (ventanas, puertas, revestimiento, mampostería, etc.) deben ser contextuales, compatibles con otros edificios del área y atractivos, y deben usarse materiales de construcción adecuados y de alta calidad.



Materiales de calidad



Interpretación moderna del mirador



Moderno y contextual



Mampostería creativa



Esquina expresiva

# Viviendas para adultos mayores asequibles

## 2 comunidades de vida en Olmsted Village, Mattapan.



**Programa para planta baja**  
Incluye un servicio de cuidado de día, un parque infantil, asientos al aire libre, una sala multiuso, una clínica, un salón y una terraza cubierta superior.



## 2 comunidades de vida, Brighton.

# Diferentes alturas y modulación de masa

- La masa debe ser modulada y dinámica a través del uso de distancias mínimas y diferentes alturas.
- Las alturas más elevadas pueden ser adecuadas para la parcela que está enfrente de Melnea Cass Boulevard. Si se propone la altura más elevada para la parcela, la masa del edificio debe bajar hacia el lado del lugar del barrio.
- La masa del edificio debe configurarse para permitir que llegue luz natural a la calle y a los espacios abiertos que son internos y externos de los edificios.



1170 Tremont Street, Whittier Choice: fase 3  
12 y 9 pisos



135 Dudley Street  
11 y 5 pisos



2085 Washington Street  
10 y 5 pisos

# Concepto de masa y altura

## Espacio abierto soleado en Harrison Ave

Espacio abierto de aprox. 21,000 pies cuadrados



Viviendas para familias de baja a media altura  
4 a 6 pisos de altura  
70 a 80 unidades

Viviendas para familias de baja a media altura  
3 a 6 pisos de altura  
50 a 60 unidades

12 a 4 pisos de altura  
150 a 180 unidades  
Espacio de planta baja de 34,000 pies cuadrados

6 y 7 pisos de altura  
50 a 60 unidades  
Espacio de planta baja de  
12,000 pies cuadrados

4 a 6 pisos de altura  
50 a 60 unidades  
Espacio de planta baja de  
14,000 pies cuadrados

# Concepto de masa y altura

## Cuadra de espacio abierto en Reed y E. Lenox

Espacio abierto de aprox. 31,000 pies cuadrados



Viviendas para familias de baja a media altura  
4 a 6 pisos de altura  
70 a 80 unidades

Espacio abierto vecinal  
multiprogramable de 31,000 pies  
cuadrados

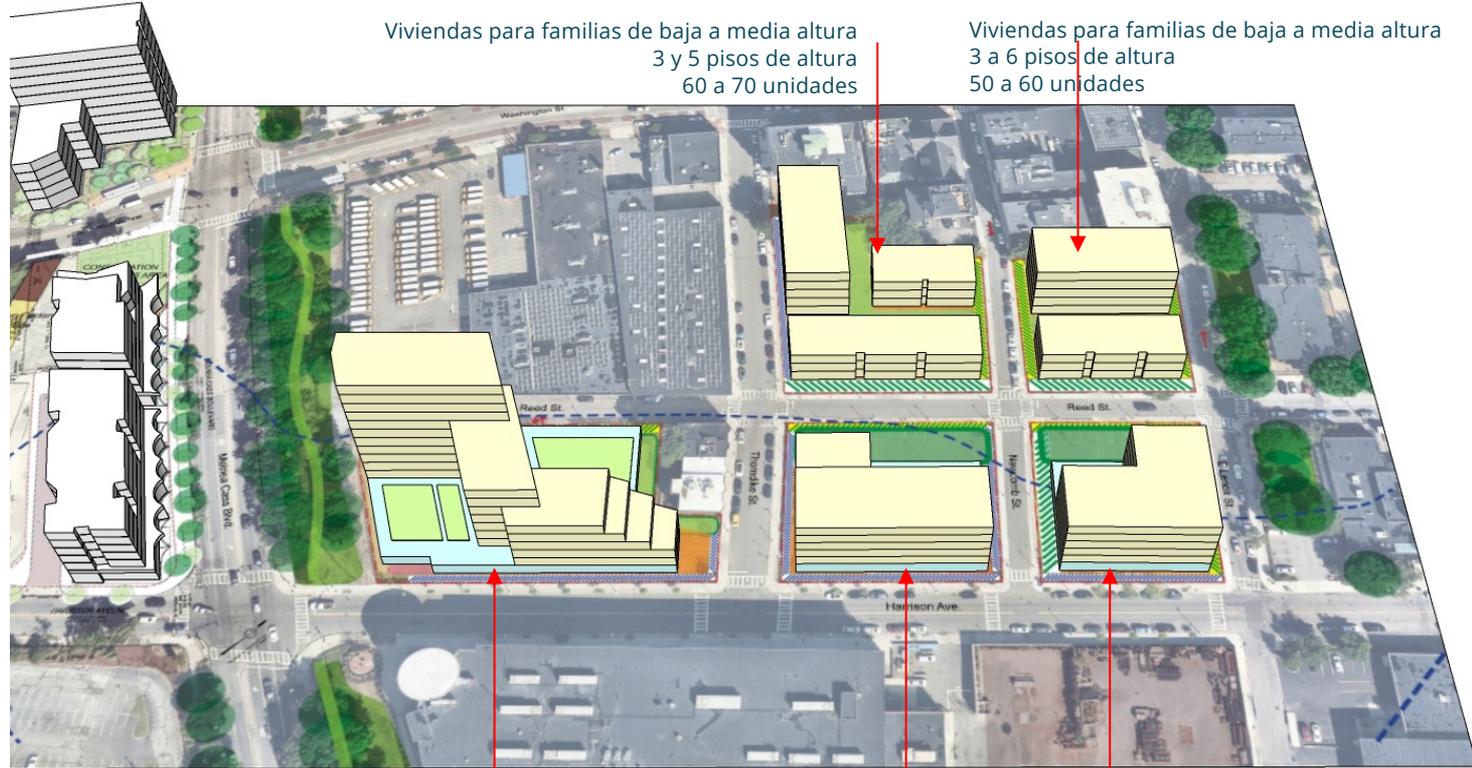
12 a 6 pisos de altura  
150 a 180 unidades  
Espacio de planta baja de 34,000 pies  
cuadrados

5 y 6 pisos de altura  
60 a 70 unidades  
Espacio de planta baja de  
24,000 pies cuadrados

4 a 6 pisos de altura  
50 a 60 unidades  
Espacio de planta baja de  
14,000 pies cuadrados

# Concepto de masa y altura

**Parque vecinal de Reed St.**  
Espacio abierto de aprox.  
17,000 pies cuadrados



Viviendas para familias de baja a media altura  
3 y 5 pisos de altura  
60 a 70 unidades

Viviendas para familias de baja a media altura  
3 a 6 pisos de altura  
50 a 60 unidades

12 a 6 pisos de altura  
150 a 180 unidades  
Espacio de planta baja de 34,000 pies cuadrados

5 y 6 pisos de altura  
60 a 70 unidades  
Espacio de planta baja de 18,000 pies cuadrados

5 y 6 pisos de altura  
50 a 60 unidades  
Espacio de planta baja de 14,000 pies cuadrados

# Preguntas y respuestas

---

*Sam Roy, planificador de transporte II*

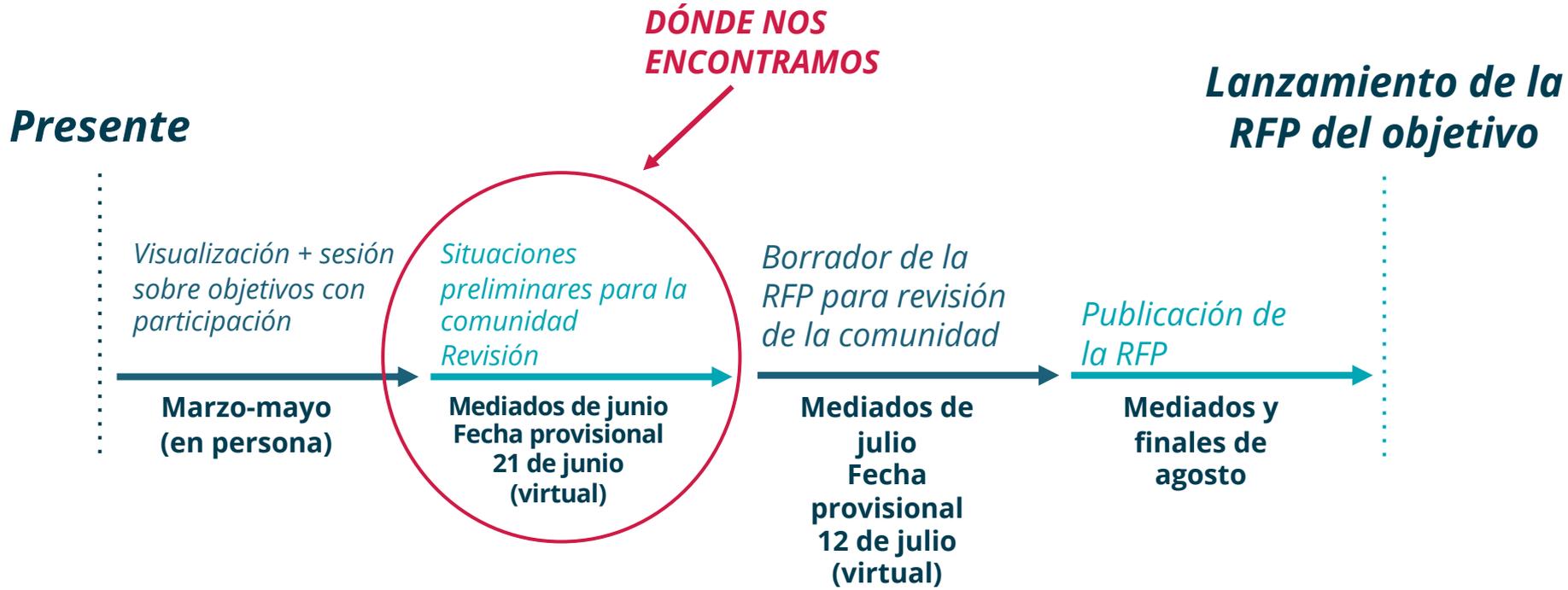
# Próximos pasos

---

*Rebecca Hansen, directora de Bienes Raíces*

*Jonathan Short, funcionario sénior de desarrollo de Bienes Raíces*

# Cronograma



# Participación comunitaria continua entre reuniones

- Página del proyecto de la BWSC: <https://www.bostonplans.org/planning/planning-initiatives/boston-water-sewer-commission-parking-lots>.
- Revise todas las reuniones comunitarias, los comentarios recopilados y el programa actual.
- Revise el borrador de la RFP a medida que se desarrolla  
Se agregará un enlace con la RFP actualizada.
- Deje comentarios; estos se revisarán e incluirán en el proceso de redacción de la RFP.

Si tiene un tema de seguimiento, comuníquese con Jonathan Short ([Jonathan.Short@Boston.gov](mailto:Jonathan.Short@Boston.gov)) y nos pondremos en contacto lo antes posible.