

The background of the entire page is a dark teal color with a faint, light teal line-art map of a city grid. The map shows a complex network of streets and blocks, with a prominent vertical thoroughfare on the right side. The text is overlaid on the left side of the map.

PLAN: Plaza Nubian

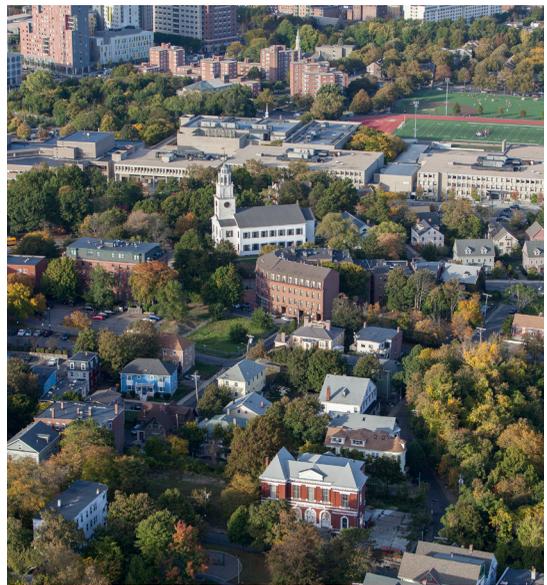
# Kit de herramientas P3

# ¿Qué es un P3?

P3 es un terreno baldío de titularidad pública que se conformó durante el Plan de renovación urbana del campus High. Debido a su gran tamaño, su proximidad al transporte público, las principales vías de comunicación e instalaciones educativas, este sitio tiene el potencial de contribuir al desarrollo económico en la zona de la Plaza Nubian, y al mismo tiempo fomentar los compromisos de la comunidad en materia de vivienda asequible, las artes y la cultura, y la equidad.

Roxbury es conocido por su vibrante comunidad negra tanto en el pasado como en el presente, con más del 50% de la población del vecindario identificada como negra. La zona ha sido el hogar de varios activistas, líderes de derechos civiles, artistas y músicos. Roxbury fue designado como Distrito Cultural en 2017, elevando el arte, la historia y la comunidad del área.

Históricamente, la plaza Nubian, anteriormente conocida como la plaza Dudley, fue una vez conocida como el “otro centro”, y se consideraba un centro comercial fundamental para las empresas propiedad de negros de Boston y el centro económico de Roxbury. Debido a las prácticas racistas y clasistas de redlining, el desplazamiento causado por la renovación urbana y la reubicación de las instalaciones de transporte público, la economía de la plaza Nubian se estancó y posteriormente se resintió. En las décadas que han pasado desde estos acontecimientos decisivos, tanto la ciudad como los socios comunitarios han realizado varios proyectos de revitalización centrados



*Vista aérea c. 2019*

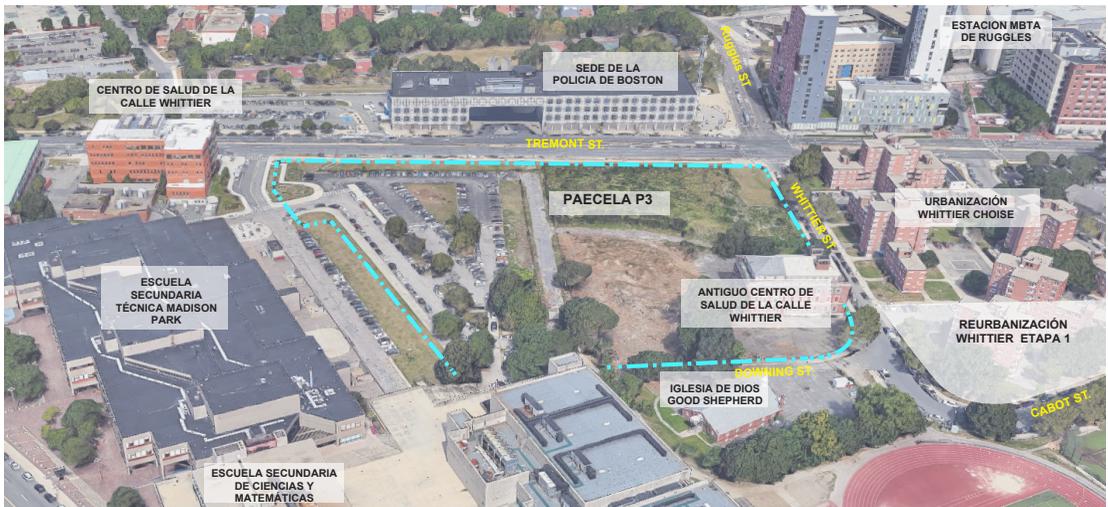
en la plaza Nubian y el vecindario circundante. Entre las iniciativas más recientes cabe mencionar el plan maestro estratégico de Roxbury de 2004, que dio lugar a la creación del Comité de supervisión del plan maestro estratégico de Roxbury y un marco para orientar el cambio y el crecimiento económico

en Roxbury; el proyecto plaza Dudley Vision (Dudley Vision), que dio lugar a la construcción de un nuevo puesto de policía en la zona B2, finalizada en 2011, el edificio municipal Bruce C. Bolling, finalizado en 2015, y las renovaciones de la Biblioteca Dudley de la BPL; y el PLAN: plaza Nubian (anteriormente conocido como el PLAN: plaza Dudley) que dio lugar a la formulación, guiada por la comunidad, de múltiples solicitudes de propuestas (RFP) para los sitios de propiedad pública en plaza Nubian, que eventualmente dará lugar a su construcción.

Sobre la base del PLAN: proceso de participación de la plaza Nubian, la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (BPDA) está solicitando la opinión de la comunidad sobre la RFP para el P3. El P3 se presenta como una oportunidad para reinvertir en la comunidad y en el área

de la plaza Nubian. Debido a su gran tamaño, su proximidad al transporte público y a las principales vías e instalaciones educativas, este sitio tiene el potencial de contribuir al futuro crecimiento y desarrollo económico de la zona de la plaza Nubian.

Este folleto ofrece una descripción general del contexto de planificación del P3, que incluye la historia del sitio, las características más destacadas, las consideraciones de diseño futuro y su relación con otros proyectos del PLAN: plaza Nubian con el fin de proporcionar a los miembros de la comunidad los antecedentes necesarios para orientar el futuro del P3. Las próximas conversaciones serán una continuación del PLAN: plaza Nubian y la BPDA usarán el marco establecido a través de este proceso para encaminar la futura disposición del P3.



Vista aérea c. 2019

# Datos básicos

**ID de la parcela** 0902980100

**Distrito de zonificación actual** Vecindario de Roxbury

**Subdistrito de zonificación actual** Zona de desarrollo económico del área metropolitana de Roxbury

**Tamaño de la parcela en pies cuadrados** 335,000 ft<sup>2</sup>

**Tamaño de la parcela en acres** 7.7 acres

**Ubicación del sitio** P3 está limitado por la calle Tremont al noroeste, la calle Whittier al noreste y la calle Downing al sureste. El sitio colinda con la escuela secundaria de Madison Park, la escuela John D. O'Bryant, el centro Reggie Lewis, y la Iglesia Good Shepherd of God in Christ.

**Condiciones actuales del sitio** El P3 está actualmente baldío, a excepción del antiguo Centro de Salud de la calle Whittier. También hay dos calles sin pavimentar (es decir, calles en los mapas, más no construidas) que cruzan el sitio, así como un gasoducto y el Interceptor Stony Brook, que pasan por debajo de estas calles. Se presume que el sitio tiene contaminación ambiental causada por los usos históricos y los vertidos ilegales del pasado.

**Consideraciones de diseño** Las tuberías de la infraestructura de servicios públicos que pasan por debajo del sitio no pueden ser desplazadas ni construirse sobre ellas. Las calles que existen actualmente en el sitio aunque no pueden abandonarse, sí pueden realinearse y conectarse a otras calles cercanas para mejorar la circulación. Para obtener más información, consulte la página 6.

# Historia del P3

## La era de la renovación urbana

Históricamente, Roxbury floreció como centro comercial y económico de la ciudad de Boston, pero finalmente decayó debido a las políticas y prácticas que incluían el redlining y la renovación urbana que se detallan a continuación.

Entre 1934 y 1968, la Autoridad Federal de la Vivienda estableció una política que trazaba líneas rojas, amarillas, azules y verdes en todas las ciudades para decidir en qué lugares se concederían los préstamos hipotecarios. Este proceso definiría los lugares en los cuales se limitarían los servicios financieros y en los que se invertiría. Los criterios para la designación de la ubicación de estas líneas se apoyaron en procesos de toma de decisiones racistas y clasistas que todavía pueden verse en la geografía actual.

Alrededor de la misma época, el congreso estableció la renovación urbana bajo el Título I de la Ley de la Vivienda de 1949. Estaba destinada a las ciudades en decadencia, aportando financiamiento del gobierno federal para reembolsar a las ciudades y pueblos dos terceras partes de lo que les costaba comprar y despejar las zonas deterioradas, y concediendo a la vez a los promotores privados préstamos para reurbanizar las nuevas construcciones. Si bien el objetivo de la ley era ayudar a las ciudades y pueblos a revitalizar las zonas, tuvo como resultado la “insalubridad en el hábitat” y en algunos casos el desplazamiento de vecindarios enteros.

En 1957, el Consejo Municipal de Boston y la legislatura de Massachusetts instituyeron la Autoridad de Reurbanización de Boston (BRA).



Mapa de Renovación Urbana

## HISTORIA

---

A partir de ese momento, ese organismo comenzó a supervisar las obras que anteriormente estaban a cargo de la Autoridad de la Vivienda de Boston y su supervisión se amplió para incluir obras adicionales a la vivienda pública, entre ellas la renovación urbana.

En 2016 la BRA fué reestructurada como la Agencia de Planeamiento y Desarrollo de Boston. Su nuevo cometido fue, y sigue siendo, dirigir el crecimiento integral de la ciudad generando oportunidades para que todos vivan, trabajen y establezcan conexiones. Con el amplio objetivo a nivel de ciudad centrado en el futuro, la BPDA ha logrado la participación comunitaria, implementa nuevas soluciones, se asocia para lograr un mayor impacto y hace un seguimiento de los avances.

### Zona de renovación urbana Campus High

La zona de renovación urbana del Campus High, que incluía el P3, se creó teniendo en cuenta cuatro objetivos. El primer y principal objetivo era construir una escuela secundaria pública para toda la ciudad la cual consistiría en un conjunto de edificios independientes pero interconectados con espacio abierto para la recreación. El segundo objetivo importante del plan era construir unidades de vivienda para personas de ingresos bajos, moderados y medios, con el fin de satisfacer una amplia gama de necesidades de vivienda. Un porcentaje considerable de estas viviendas se puso a disposición de familias e individuos de bajos



ingresos, de familias numerosas y de personas de la tercera edad. El plan de renovación urbana del Campus High también tenía como objetivo revitalizar el vecindario eliminando las zonas deterioradas, rehabilitando las instalaciones de la comunidad y optimizando la circulación del tráfico. El objetivo definitivo del plan era preparar el Inner Belt (I-695) y la autopista del Southwest (I-95), que se ubicarían en los márgenes norte y oeste de la zona de renovación urbana.

Si bien algunos de estos objetivos como la creación de la escuela secundaria de Madison Park y la escuela John D. O'Bryant (construcción de una escuela secundaria), y los apartamentos Madison Melnea Cass (apartamentos para personas de ingresos limitados), se cumplieron, otros no. Cuando los residentes se enteraron de la propuesta

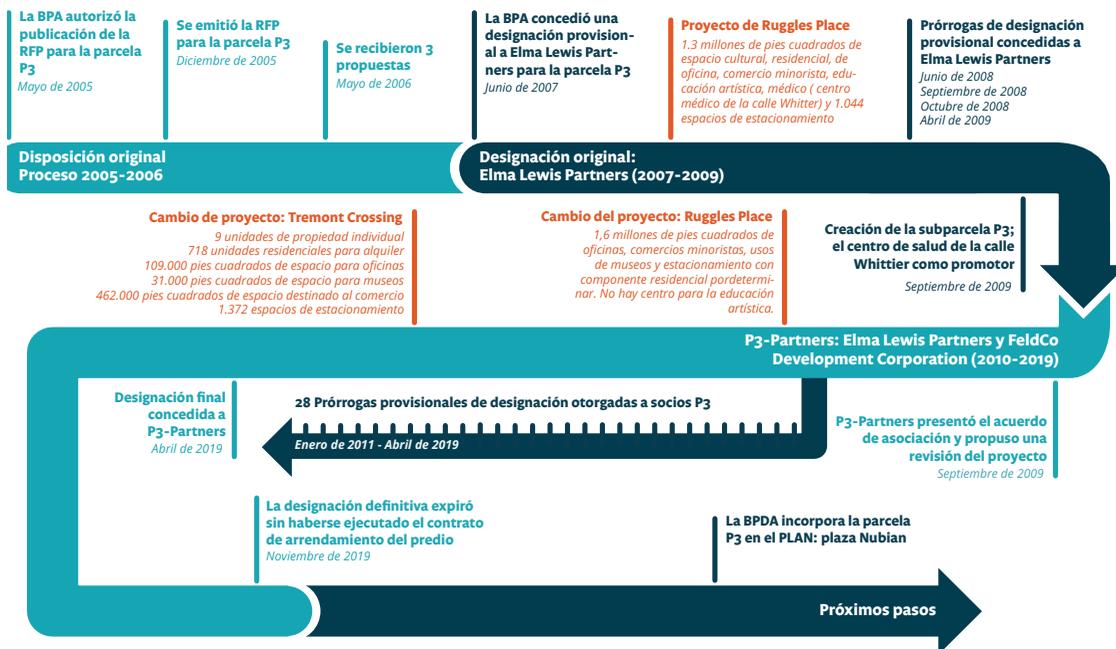
de prolongación de la I-95, tomaron medidas para luchar contra la propuesta de construir una autopista que atravesaría sus vecindarios, agrupándose para formar coaliciones y realizar protestas. La acción comunitaria continuada y diligente de los residentes acabaría provocando la cancelación del proyecto del autopista Inner Belt, pero no sin antes despejar grandes extensiones de terreno para la construcción propuesta y desplazar de la zona tanto a las familias como a las empresas.

Gracias a la defensoría y el activismo de los residentes, el P3 no está cerca de la I-95. Sin

embargo, sigue siendo baldío. En 1988, la BRA finalizó la demolición del sitio, dejando únicamente un edificio en pie, el antiguo centro de salud del vecindario de la calle Whittier, que sigue desocupado hasta el día de hoy.

## Renovación urbana P3 Disposiciones y designación (2005-2019)

En mayo de 2005, la Autoridad de Reurbanización de Boston (BRA) votó para autorizar una solicitud de propuestas (RFP) para el arrendamiento y reurbanización del P3. En mayo de 2006 se recibieron tres propuestas. En junio de 2007, la BRA



Cronograma del P3 del 2005 a la fecha

## HISTORIA

---

concedió una designación provisional a Elma Lewis Partners, LLC para que fuera la reurbanizadora del P3.

El proyecto propuesto originalmente incluía usos culturales, residenciales, de oficina, de comercios minoristas, médicos y educativos de las artes, así como un estacionamiento de 1.044 espacios. También incluiría la renovación del edificio existente del centro de salud de la calle Whittier.

Después de múltiples prórrogas de designaciones provisionales, la parte del proyecto correspondiente al centro de salud de la calle Whittier avanzó independientemente del proyecto propuesto originalmente debido a un paquete de estímulo para los centros de atención de la salud de 2009. En 2012 Whittier abrió un nuevo centro de atención médica de 6 pisos y 78.900 pies cuadrados, con certificación LEED de plata, que ayuda a Whittier a continuar su misión de proporcionar atención primaria accesible y de calidad y servicios de apoyo para diversas poblaciones.

En 2010, Elma Lewis Partners, LLC cambió la estructura de su equipo e incorporó a Feldco Development Corporation (FeldCo) para unirse como socio promotor. En 2011 la BRA modificó la designación provisional para aceptar la constitución de la sociedad entre Elma Lewis Partners LLC y FeldCo, que se conocerá como P-3 Partners, LLC.

A los socios del P-3 se les concedieron 28 prórrogas de designación provisionales desde enero de 2011 hasta abril de 2019. En noviembre de 2019, la Junta de la BPDA no concedió la designación definitiva.

### Lecciones aprendidas

La cantidad de prórrogas que se concedieron a los socios del P-3 y el tiempo transcurrido entre la publicación de la RFP y el lanzamiento de una nueva RFP nos ha permitido aprovechar las lecciones aprendidas en iteraciones anteriores.

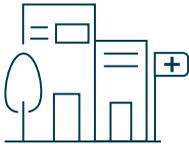
#### Estas lecciones incluyen:

- Evitar los costos innecesarios de infraestructura, tales como la propuesta del socio P3 de trasladar la tubería principal del alcantarillado
- Asegurar que las propuestas de desarrollo sean financieramente viables y realistas
- Atención a la red de calles y su interacción con la comunidad vecina
- Compromiso de limpieza ambiental a corto plazo en el sitio
- Conexión con los valores y necesidades de la comunidad de la plaza Nubian

Al llevar a cabo su debida diligencia, la BPDA incluirá en la RFP restricciones y sugerencias que permitan que la futura urbanización del sitio sea factible y, por lo tanto, en última instancia, se traduzca en un proyecto exitoso.

# Potencial no aprovechado

El tamaño del P3 y su proximidad al transporte público y a las instalaciones educativas presenta una oportunidad única para el desarrollo del PLAN: zona de la Plaza Nubian. Sin embargo, hay desafíos para la urbanización del P3. El sitio está siendo utilizado actualmente por una serie de colindantes para estacionamiento y se presume que el P3 tiene contaminación ambiental que requerirá remediación.



**Estructuras y usos actuales del sitio:** El sitio se encuentra baldío, excepto el antiguo edificio del centro de salud de la calle Whittier, que está desocupado. Una parte del sitio está pavimentada y es utilizada como estacionamiento por varias instituciones colindantes, entre ellas la sede del Departamento de Policía de Boston, el nuevo centro de salud de la calle Whittier y dos escuelas secundarias contiguas.



**Consideraciones ambientales:** Entre los antiguos usos industriales del sitio se encontraban el almacenamiento de petróleo y otros materiales que ahora se consideran peligrosos. Debido a estos usos históricos y a los vertidos ilegales que se produjeron a lo largo de los años en un emplazamiento baldío, se presume que el P3 está contaminado medioambientalmente y que debe ser rehabilitado según las normativas medioambientales estatales y federales. La BPDA está analizando opciones para iniciar las actividades de remediación ambiental.



**Instalaciones educativas cercanas:** El sitio se beneficia de su proximidad a instituciones educativas como la escuela secundaria técnica vocacional de Madison Park y la escuela de matemáticas y ciencias John D. O'Bryant, como se puede observar en el mapa de la página 1. También está situado frente a la Universidad Northeastern, y en la proximidad del Instituto de Tecnología Wentworth, y la Escuela de Arte y Diseño Mass.



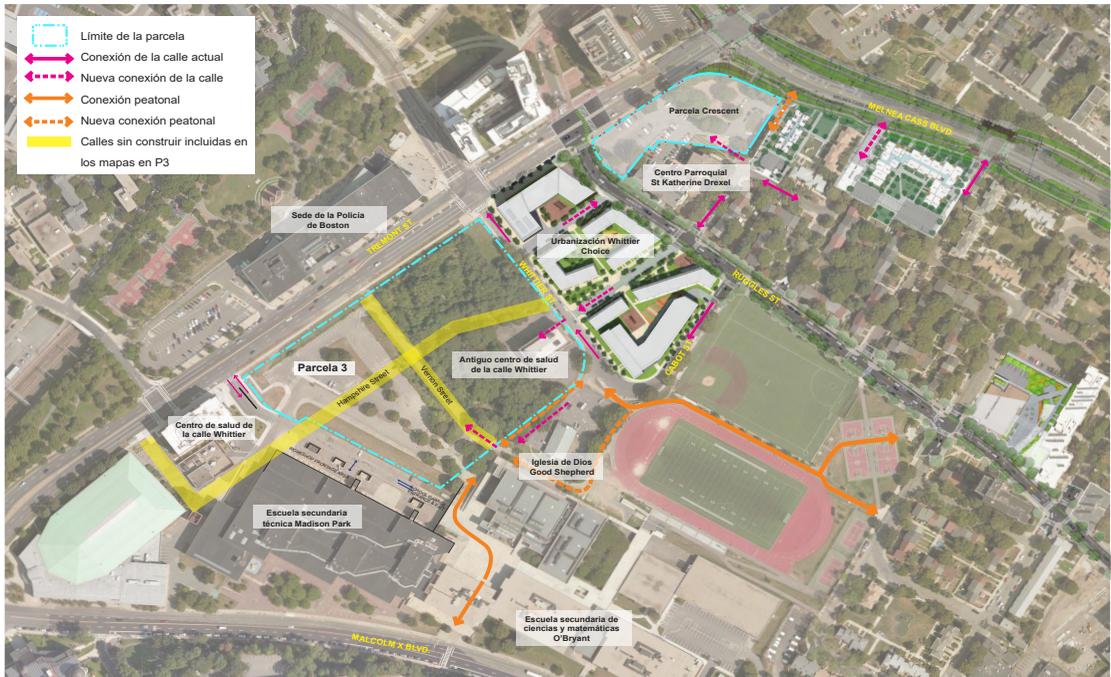
**Acceso al transporte público:** El P3 está a siete minutos a pie de la estación de Ruggles de la MBTA, que se conecta con la línea naranja y las principales rutas de autobús, y a doce minutos a pie de la estación de la plaza Nubian, que se conecta con la línea plateada.

# Circulación

Hay dos vías públicas sin pavimentar en el sitio, la calle Hampshire, que va de noreste a suroeste entre la calle Whittier y el centro Reggie Lewis, y la calle Vernon que se extiende entre la calle Tremont y la calle Downing, que limita con el P3 en el sureste.

Todas las urbanizaciones tendrán que conservar este trazado de calles, aunque es posible proponer el ajuste de la alineación de las calles para que tengan una mejor conexión con los sitios colindantes y, específicamente, con el vecindario de Whittier Choice, al norte. Además, es probable que la urbanización futura precisa la

conexión de las calles Vernon y Downing y que se necesite la conexión de las calles Downing y Whittier para una buena circulación. Asimismo, es probable que el sitio requiera nuevas mejoras para los peatones que conecten el sitio con los campos deportivos de Madison Park



P3 Alineación y conexiones actuales de las calles

# Servicios públicos

Existen dos tuberías principales sobre las que no se puede construir: una tubería principal de gas activa bajo la calle Vernon, y el interceptor Stony Brook de la Comisión de Acueducto y Alcantarillado de Boston, que corre por debajo de la calle Hampshire.

Debido a su tamaño y complejidad, el desplazamiento de esta infraestructura de servicios preexistente es inviable tanto desde el punto de vista económico como práctico. Además, la red hídrica y demás tuberías, como el interceptor de Stony Brook, se encuentran

cerca de la parcela. Esto podría obligar a una mayor investigación y limitar la ubicación de los edificios, tanto por la necesidad de accesibilidad como por su inhabilidad para resistir el peso de los edificios.



Utility Plan - Existing Utilities  
Tremont Crossing

Plan de servicios públicos - Servicios públicos existentes  
Tremont Crossings

Diciembre de 2011 December, 2011

SCALE 1" = 50'  
0 25 50 100



# Roxbury en contexto

Para considerar los escenarios para la urbanización del P3, es imprescindible conocer la demografía del vecindario y las características existentes de la plaza Nubian. Debido a la naturaleza pública de estas parcelas, existe una inmensa oportunidad para aprovechar el uso de estas parcelas para servir un bien público.

Roxbury es conocida por su dinámica comunidad negra tanto en el pasado como en el presente, con más del 50% de la población del vecindario identificada como negra. La zona ha sido el hogar de varios activistas, líderes de derechos civiles, artistas y músicos. Roxbury fue designado como distrito cultural en 2017, realizando el arte, la historia y la comunidad de la zona. Es uno de los dos únicos distritos culturales de Boston.

Como ya se ha mencionado, Roxbury también ha sido sometida a la renovación urbana y redlining, lo que ha tenido consecuencias duraderas en el vecindario y en la plaza Nubian. Este hecho histórico, junto con el racismo y la opresión sistémicos, se ve reflejado en el ingreso familiar medio contemporáneo de Roxbury (\$28,020) que resulta ser \$38.000 menos que el ingreso medio de Boston en su totalidad (\$66,355). Para tratar de comenzar a resolver estas disparidades, las RFP de los proyectos residenciales de la plaza Nubian han solicitado que dos terceras partes sean viviendas asequibles, para asegurar que los residentes de la plaza Nubian puedan alquilar, o adquirir los nuevos inmuebles que se han

propuesto a lo largo del proceso. Además, la creación de oportunidades de buenos empleos y el acceso a los empleos en el vecindario es otro aspecto imprescindible del PLAN: plaza Nubian.

La propiedad de la vivienda y las oportunidades de alquiler asequible también se destacan en los requisitos de la RFP. En Boston, el 35,2% de las unidades ocupadas estaban ocupadas por sus propietarios y el 64,8% por inquilinos. En comparación, el 21,4% de las unidades ocupadas en Roxbury estaban ocupadas por el propietario y el 78,6% por el inquilino. Estos datos sugieren que hay una creciente necesidad de oportunidades de propiedad de vivienda más asequibles alrededor de la plaza Nubian, así como de oportunidades de alquiler para los diferentes niveles de ingresos.

Todo proyecto que se desarrolle en las parcelas públicas de la plaza Nubian debe tener en cuenta y solucionar estas disparidades, contribuyendo a la dinámica y vitalidad económica y social de la comunidad existente.

# El proceso de planificación

El proceso de la comunidad con respecto al P3 se fundamentará en el proceso público comunitario de tres años de duración que condujo al establecimiento del PLAN: plaza Nubian. El PLAN: el proyecto de la plaza Nubian está basado en el plan maestro estratégico de Roxbury de 2004 y sirve de guía para las subsiguientes solicitudes de propuestas para ocho parcelas vacías de titularidad pública en la zona de la plaza Nubian en Roxbury.

Durante el proceso de planificación, surgieron una serie de principios como clave para el desarrollo y crecimiento de la zona de la plaza de Nubian. Esos principios, que se enumeran a continuación, también se incorporarán y se pondrán de relieve en la futura RFP para el P3.



**Consistencia con los antecedentes de planificación de la zona:** Las propuestas deberán ajustarse a los objetivos establecidos en el plan maestro estratégico de Roxbury, la visión Dudley y los procesos del distrito cultural de Roxbury. El proyecto debe servir de catalizador para promover las artes, la cultura, la educación, el comercio y las empresas minoristas.



**Desarrollo económico:** El proyecto de desarrollo entrante debe promover las empresas locales y la creación de empleo, ofreciendo el máximo de oportunidades a las empresas locales, pequeñas y desfavorecidas, así como la creación de empleo y la capacitación de las personas de color y las mujeres.



**Diversidad e inclusión:** Los proponentes deben incluir un plan que cree mayores oportunidades para que las personas de color, las mujeres y las empresas comerciales de minorías/mujeres (M/WBE) participen en el proyecto.



**Proyecto sostenible, resiliente y sanitario:** Las propuestas deben ejemplificar los objetivos de la comunidad y de la ciudad para una nueva construcción sostenible, resiliente y saludable, incluido el compromiso del alcalde Walsh de ser Carbon Neutral Boston 2050. La obra debe tener como objetivo un consumo de energía neta cero o de carbono neto cero.

---



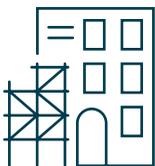
**Viviendas para personas con ingresos limitados:** dos terceras partes de las unidades de vivienda deben ser viviendas asequibles para personas con ingresos limitados, una tercera parte debe estar destinada a núcleos familiares de ingresos bajos y moderados y la otra tercera parte a núcleos familiares de ingresos medios.

---



**Buenas prácticas en materia de empleos:** los proyectos propuestos deben apoyar la estabilidad de los empleos permanentes en el sitio y aplicar prácticas de contratación justas que fomenten la participación de los habitantes de Roxbury y la plaza Nubian.

---

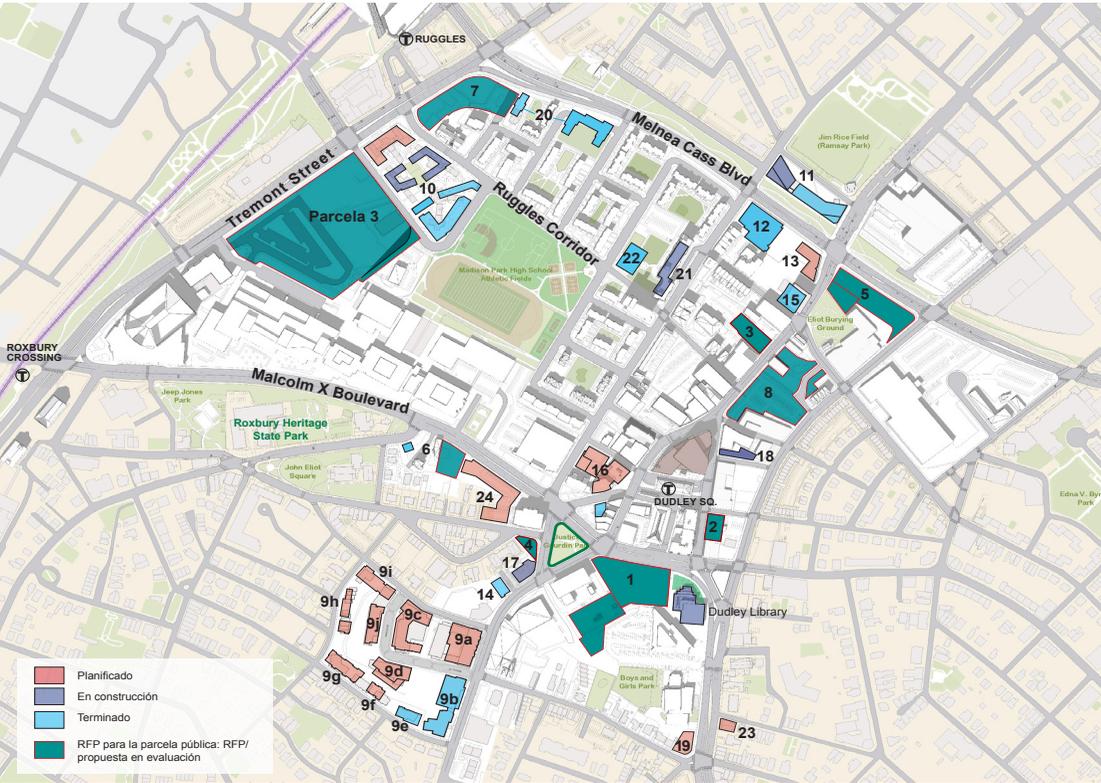


**Urbanización sin desplazamiento:** las urbanizaciones propuestas deben colaborar para que los habitantes actuales de Roxbury puedan seguir viviendo en su comunidad y hallar medios de acceso a las oportunidades económicas.

# Contexto del Proyecto

Aunque la cantidad de unidades y de estacionamientos está sujeta a cambios durante el proceso del artículo 80, más de dos terceras partes de las unidades que se espera construir en la plaza Nubian, son asequibles.

El emplazamiento actual del P3 es de unos 335.000 pies cuadrados, lo que lo hace mucho más grande, y en algunos casos un orden de magnitud mayor, que los demás emplazamientos incluidos en el PLAN: plaza Nubian, destacando el potencial transformador del P3 para la comunidad y la oportunidad de añadir, no solo más viviendas, sino también otros usos a la zona de la plaza Nubian.



Contexto del proyecto de desarrollo 2020

Urbanización	Unidades asequibles	Unidades Tasa de mercado	Total unidades de vivienda	Uso del suelo	Espacios de parqueo	Estado del proyecto
<b>URBANIZACIONES PÚBLICAS</b>						
1) 135 Dudley Street	105	45	150	Uso mixto	TBD	Sitio de RFP pública: En revisión
2) 40-50 Warren Street	16	8	24	Uso mixto	0	Sitio de RFP pública: En revisión
3) 2147 Washington Street	66	8	74	Uso mixto	31	Sitio de RFP pública: En revisión
4) 75-81 Dudley Street	17	0	17	Uso mixto	0	Sitio de RFP pública: En revisión
5) Fábrica Nawn y parcela 8	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD	Sitio de RFP pública: En revisión
6) Malcolm X y Putnam	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD	Sitio de RFP pública: En revisión
7) Parcela Crescent	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD	Sitio de RFP pública: En revisión
8) Lote Blair	TBD	TBD	TBD	TBD	TBD	Sitio de RFP pública: En revisión
9) Estación Bartlett - PDA						
a. Lote A - Uso mixto residencial	60	0	60	Uso mixto	102	Planificado
b. Lote B - Residencial	32	28	60	Uso mixto	TBD	Terminado
c. Lote C - Uso mixto comercial	24	37	61	Residencial	TBD	Planificado
d. Lote D - Viviendas para adultos mayores	46	6	52	Residencial	TBD	Planificado
e. Lote E - Bartlett Street Condos	2	14	16	Residencial	16	Terminado
f. Lote F1 - Residencial	4	24	28	Residencial	TBD	Planificado
g. Lote F2 - Residencial	5	32	37	Residencial	TBD	Planificado
h. Lote F3 - Residencial	8	0	8	Residencial	TBD	Planificado
i. Lote F4 -Residencial	16	0	16	Residencial	TBD	Planificado
j. Lote F5 - Residencial	44	0	44	Residencial	TBD	Planificado
10) Urbanización Whittier	392	81	473	Residencial	132	Planificado / en construcción

Urbanización	Unidades asequibles	Unidades Tasa de mercado	Total unidades de vivienda	Uso del suelo	Espacios de parqueo	Estado del proyecto
11) Hotel Melnea	7	43	50	Uso mixto	120	Terminado
12) Madison Tropical Foods	N/A	N/A	N/A	Comercial	0	Terminado
13) Madison Park Comercial	134	0	134	Residencial	52	Terminado
14) Archer Bonell	2	10	12	Uso mixto	0	Terminado

### URBANIZACIONES PRIVADAS

15) 2101 Washington Street	19	11	30	Residencial	118	Terminado
16) Rio Grande	49	192	241	Uso mixto	170	Planificado
17) 2451 Washington Street	16	0	16	Residencial	14	En construcción
18) 10 Taber Street	6	39	45	Uso mixto	10	En construcción
19) 125 Warren Street	0	28	28	Residencial	28	Planificado
20) Madison Melnea Cass Apts.	72	4	76	Residencial	37	En construcción
21) Haynes House	131	0	131	Uso mixto	55	En construcción
22) Centro de Dewitt	N/A	N/A	N/A	Comunidad	7	Terminado
23) 124-126 Warren Street	3	15	18	Uso mixto	5	Planificado
24) Centro Fairfield II	TBD	TBD	TBD	Comercial	TBD	Planificado

TBD = Por determinar

# El proceso de RFP

La BPDA está colaborando en la diligencia debida interna para preparar un proceso público. La retroalimentación de la comunidad servirá de base para la solicitud de propuestas que se publicará para el proyecto del P3.

La preparación para las reuniones públicas incluye conversaciones activas con los dueños de propiedades colindantes del sitio, entre ellos las escuelas públicas de Boston, el Departamento de Parques y Recreación de Boston, el vecindario Whittier Choice, el centro de salud de la calle Whittier y la iglesia Good Shepherd. Una vez terminada, la BPDA organizará talleres públicos para que los miembros de la comunidad participen

en el futuro del sitio. Los comentarios de la comunidad servirán de base para la RFP que se publicará para el desarrollo del P3. La piedra angular de la RFP será el PLAN: principios para el desarrollo de la plaza Nubian, que incluyen vivienda, desarrollo económico, vida cívica, espacio abierto y transporte. Para más información consulte este diagrama de proceso.



# Glosario para P3

Algunas de las palabras, frases y acrónimos que utilizaremos tienen diferentes significados sin un contexto de planificación. Otras son muy específicas de la planificación o no se utilizan con frecuencia en la vida cotidiana. A continuación se presentan algunas definiciones para ayudar a esclarecer los términos que utilizamos con frecuencia.

**Colindante:** el dueño de una propiedad colindante

**Artículo 80:** adoptado en 1996 por la BPDA con el fin de proporcionar directrices claras para el proceso de evaluación del desarrollo de grandes proyectos (adición/construcción de más de 50.000 pies cuadrados), pequeños proyectos (adición o construcción superior a 20.000 pies cuadrados y/o más de 15 nuevas unidades residenciales netas), zonas de desarrollo planificado (nuevos distritos de zonificación superpuestos para proyectos de más de 1 acre) y planes maestros institucionales (proyectos relacionados con los campus académicos y médicos). El proceso del artículo 80 puede incluir, entre otros aspectos, el análisis de los efectos del proyecto en el transporte, ámbito público, medio ambiente y recursos históricos. Los directores de proyectos de la BPDA ayudan a los promotores a navegar por el proceso del artículo 80. Se alienta la participación del público a lo largo del cronograma de evaluación del proyecto.

**COB:** ciudad de Boston

**Criterio de evaluación:** La sección más importante de una solicitud de propuestas ( RFP ), que describe cómo se evaluará y considerará un proyecto. Tres ejemplos de criterios de evaluación son: capacidad de ejecutar el proyecto; plan de diversidad e inclusión; y programa de desarrollo, diseño y contribución al ámbito público excepcionales.

**Designación final:** una vez el promotor recibe la aprobación previa a la designación (designación provisional), dispone de tiempo para obtener financiación y los permisos necesarios, y prepararse

para el inicio del proyecto. Tan pronto el promotor esté listo, la BPDA otorgará la aprobación de la designación final y podrá iniciarse la construcción.

**Viviendas y unidades de ingresos limitados:** la vivienda de ingresos limitados se refiere a todo inmueble cuyo alquiler o precio de venta esté limitado por ser de propiedad pública y/o por convenios jurídicos con las autoridades municipales, estatales o federales. En algunos inmuebles de alquiler, el inquilino paga un porcentaje (por lo general el 30%) de sus ingresos por concepto de vivienda, y el gobierno estatal o federal paga la diferencia. En otros inmuebles, el propietario del edificio, a cambio de fondos públicos o de variaciones de zonificación, se compromete a mantener los alquileres por debajo del mercado. En estos inmuebles, el inquilino paga un alquiler fijo, que puede ser superior al 30% de sus ingresos. En la plaza Nubian, dos terceras partes de las unidades de vivienda entrantes deben ser viviendas asequibles de ingresos limitados, con una tercera parte destinada a los hogares de ingresos bajos y moderados y una tercera parte a los hogares de ingresos medios.

**PLAN Plaza Nubian:** PLAN: La plaza Nubian fue un proceso de planificación comunitaria de tres años de duración que se desarrolló con el fin de solicitar el aporte de la comunidad para fundamentar las RFP de las parcelas baldías de titularidad pública de la plaza Nubian y reevaluar los valores y objetivos esbozados por el proceso de Dudley Vision y el plan maestro estratégico de Roxbury.

**Comité de evaluación de proyectos (PCR):** el PCR es un organismo de partes interesadas designadas por la comunidad para que presten servicios de asesoramiento y proporcionen una perspectiva comunitaria a lo largo del proceso de evaluación de la RFP. Como parte del proceso de evaluación, el PCR evalúa las propuestas de los promotores sobre la base de los criterios desarrollados a través de PLAN: la plaza Nubian y las subsiguientes RFP.

**Remediación:** la eliminación de la contaminación o de los contaminantes de los medios ambientales como el suelo, las aguas subterráneas, los sedimentos o las aguas superficiales.

**Solicitud de propuestas (RFP):** una RFP es un documento que describe los requisitos para un proyecto específico, en este caso la urbanización de terrenos baldíos. El RFP se utiliza para solicitar propuestas de promotores calificados y evalúa qué promotor es el más calificado para ejecutar el proyecto, sobre la base de sus respuestas a los criterios de evaluación que se elaboran con las aportaciones de la comunidad.

**Plan maestro estratégico de Roxbury:** el plan maestro estratégico de Roxbury fue un proceso de planificación estratégica, culminado en 2004, que estableció un marco para encauzar el cambio y el crecimiento económico en Roxbury durante los siguientes diez o veinte años. El plan maestro estratégico estableció la estructura y las directrices de los proyectos de desarrollo actuales y futuros de este vecindario. Éste incluye estándares alcanzables y estrategias de implementación específicas a corto y largo plazo que facilitarán la construcción de centros comerciales pujantes, proporcionarán una amplia variedad de tipos de vivienda, fomentarán la diversidad continua en su población residente, apoyarán una red de transporte eficiente y efectiva que se traducirá en una calidad de vida asequible y digna.

**Comité de vigilancia del plan maestro estratégico de Roxbury (RSMPOC):** el RSMPOC es un comité de partes interesadas establecido para ayudar a controlar los avances del PLAN: zona de Nubian. Además de organizar reuniones públicas relacionadas con el PLAN: proyectos de Nubian, pueden aprobar o denegar las propuestas de urbanización.

**Designación tentativa:** una vez que el PRC y el RSMPOC hayan recomendado una propuesta específica presentada en el marco de una RFP, ese promotor será recomendado a la junta de la BPDA para que le conceda un estado de aprobación que le permita proseguir con los pasos necesarios para hacer adelantar el proyecto. Los siguientes pasos incluyen los procesos que se requieren, como la zonificación, el artículo 80 y, en última instancia, la obtención de fondos y permisos. La designación provisional da al promotor la seguridad de que su proyecto, tal como se ha presentado, podrá seguir los pasos necesarios para finalmente construir el proyecto. Muchos de estos pasos incluyen el aporte del público. La designación provisional también impone un límite de tiempo para completar los pasos que se requieren. La Junta de la BPDA también concede una prórroga a las designaciones provisionales si procede.

**Renovación urbana:** un programa de financiación del gobierno federal que se inició con la aprobación de la Ley de la Vivienda de 1949. Diseñada para crear viviendas y promover el desarrollo económico en los centros urbanos de la nación, que se deterioran rápidamente, la renovación urbana se introdujo en Boston en los años 50 y 60. El programa de renovación urbana otorga a la BPDA algunas herramientas para catalizar el desarrollo en una zona de renovación urbana, tales como dominio eminente, controles de zonificación, limitaciones de asequibilidad de la vivienda, financiación federal y estatal, y la oportunidad de desarrollar proyectos de demostración para potenciar estos vecindarios.



Bajo la orientación de Imagine Boston 2030, el PLAN: Plaza Nubian es una iniciativa de planificación de la ciudad con la que se espera que mejoremos de forma equitativa y crezcamos de forma inclusiva. El equipo de planificación de la BPDA colaborará con la comunidad para establecer una visión integral para el P3 y la Plaza Nubian que guíe el crecimiento y la inversión futuros.

A medida que avanzamos para implementar el PLAN: Plaza Nubian, seguiremos colaborando estrechamente con la comunidad para evaluar las actividades de planificación pasadas e identificar las necesidades y oportunidades de mejora, que contribuirán al crecimiento equitativo y la sostenibilidad del vecindario a largo plazo. Los objetivos incluyen desarrollo económico (empleos y empresas) y generación de crecimiento para viviendas asequibles, conservando el carácter y los atributos específicos del vecindario.

#### Contacto

Kelly Sherman, Planificador I  
Kelly.sherman@boston.gov  
617.918.5493

#### Sitio Web del proyecto

[bit.ly/PlanNubian](https://bit.ly/PlanNubian)