



# Taller P3

## 22 de febrero de 2021

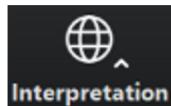
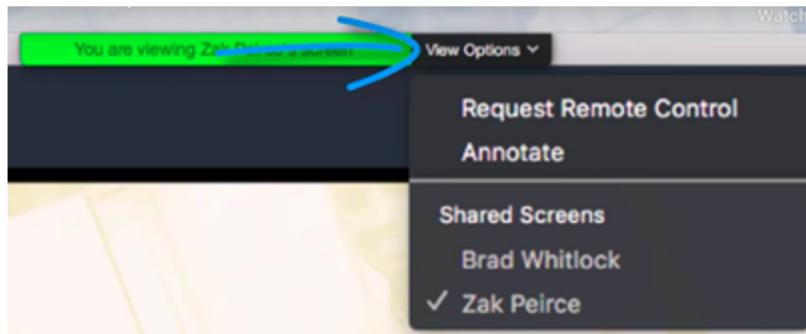
## Grabación

A petición de los miembros de la comunidad, este evento será grabado y publicado en la página web del Plan Maestro Estratégico de Roxbury en [bit.ly/PlanNubian](https://bit.ly/PlanNubian) para aquellos que no puedan asistir al evento Zoom en vivo.

Por otra parte, es posible que los participantes estén grabando la reunión con las cámaras de sus teléfonos u otros dispositivos. Si no desea que se le grabe durante la reunión, desactive el micrófono y la cámara.

Si su cámara y micrófono están desactivados, puede participar a través de la función de chat de texto.

## Interpretación y traducción

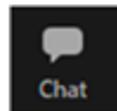


“Spanish” –para español  
“German” –para criollo haitiano  
“English” –para inglés

# Consejos para utilizar la herramienta Zoom

¡Bienvenido! A continuación, algunos consejos sobre el uso de Zoom para los nuevos usuarios.

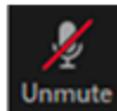
Sus controles están en la parte inferior de la pantalla



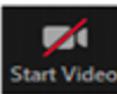
Use el chat para escribir un comentario o hacer una pregunta en cualquier momento – Los miembros del RSMPOC y de la BPDA moderarán el chat



Para levantar la mano, haga clic en “Participantes” en la parte inferior de su pantalla, y seleccione la opción “Levantar la mano” en la ventana del participante, o pulse \*9 en su teléfono



Activar/desactivar sonido – Los participantes tendrán el micrófono desactivado durante la presentación. El anfitrión activará su micrófono durante la discusión si usted levanta la mano y es su turno para hablar. Para activar/desactivar el sonido con su teléfono, pulse \*6.



Activa/desactiva el vídeo

# Etiqueta para reuniones en Zoom

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

- Todos los participantes tendrán el micrófono desactivado hasta la parte de preguntas y respuestas de la conversación. Si desea hablar durante este período, utilice la función “Levantar la mano” en Zoom para que un moderador de la BPDA pueda activar el micrófono de los asistentes.
- Por favor, respeten el tiempo de los demás.
- Rogamos a los participantes que limiten sus preguntas para que los demás puedan participar en la discusión. Si tienen preguntas adicionales, por favor esperen a que todos los participantes hayan tenido la oportunidad de formular preguntas.
- Si no podemos responder a su pregunta en esta reunión, envíela a través del chat que se en final o por correo electrónico a [Kelly.sherman@boston.gov](mailto:Kelly.sherman@boston.gov)

# Agenda

## Presentación

- Objetivos de esta reunión
- PLAN: proceso de la Plaza Nubian hasta la fecha
- Cronograma del P3
- Descripción general del P3

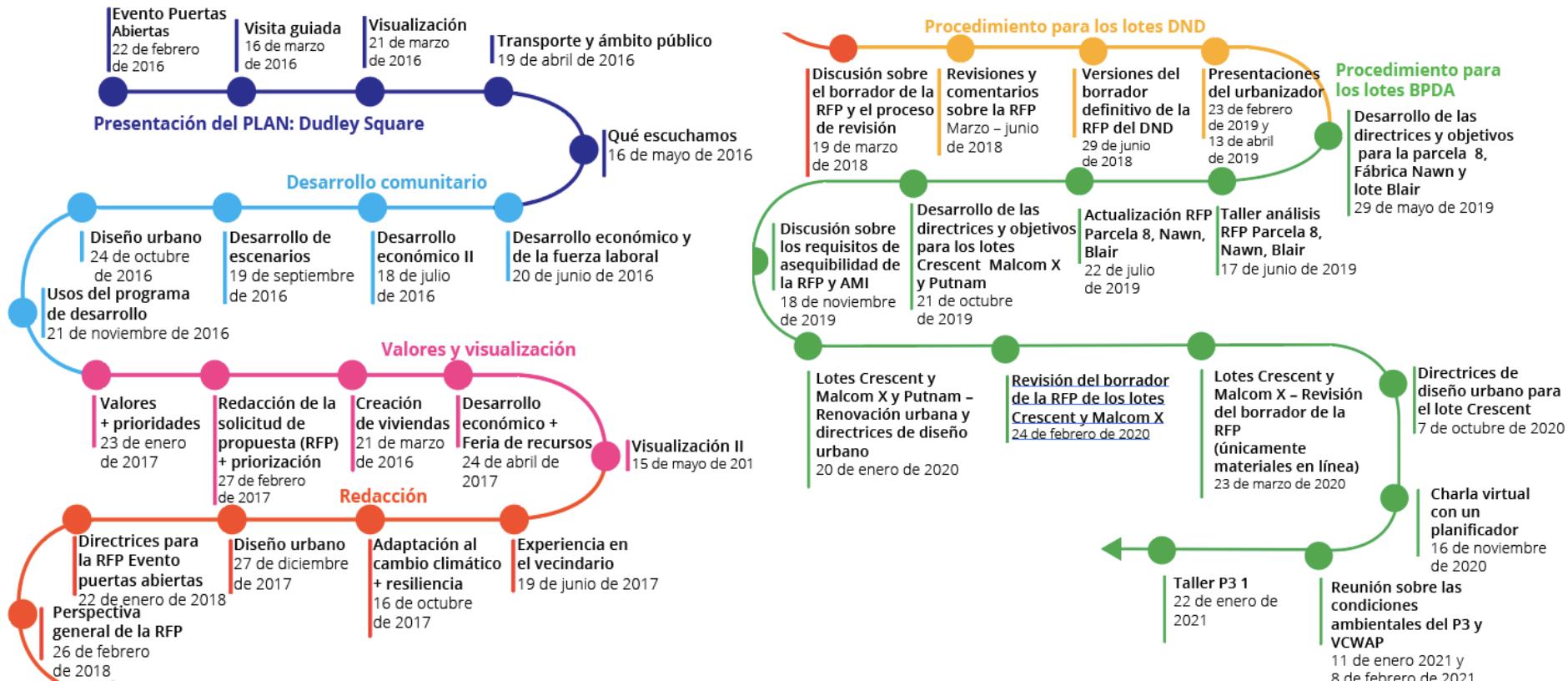
## Preguntas + Comentarios - (en todo)

## Próximos pasos

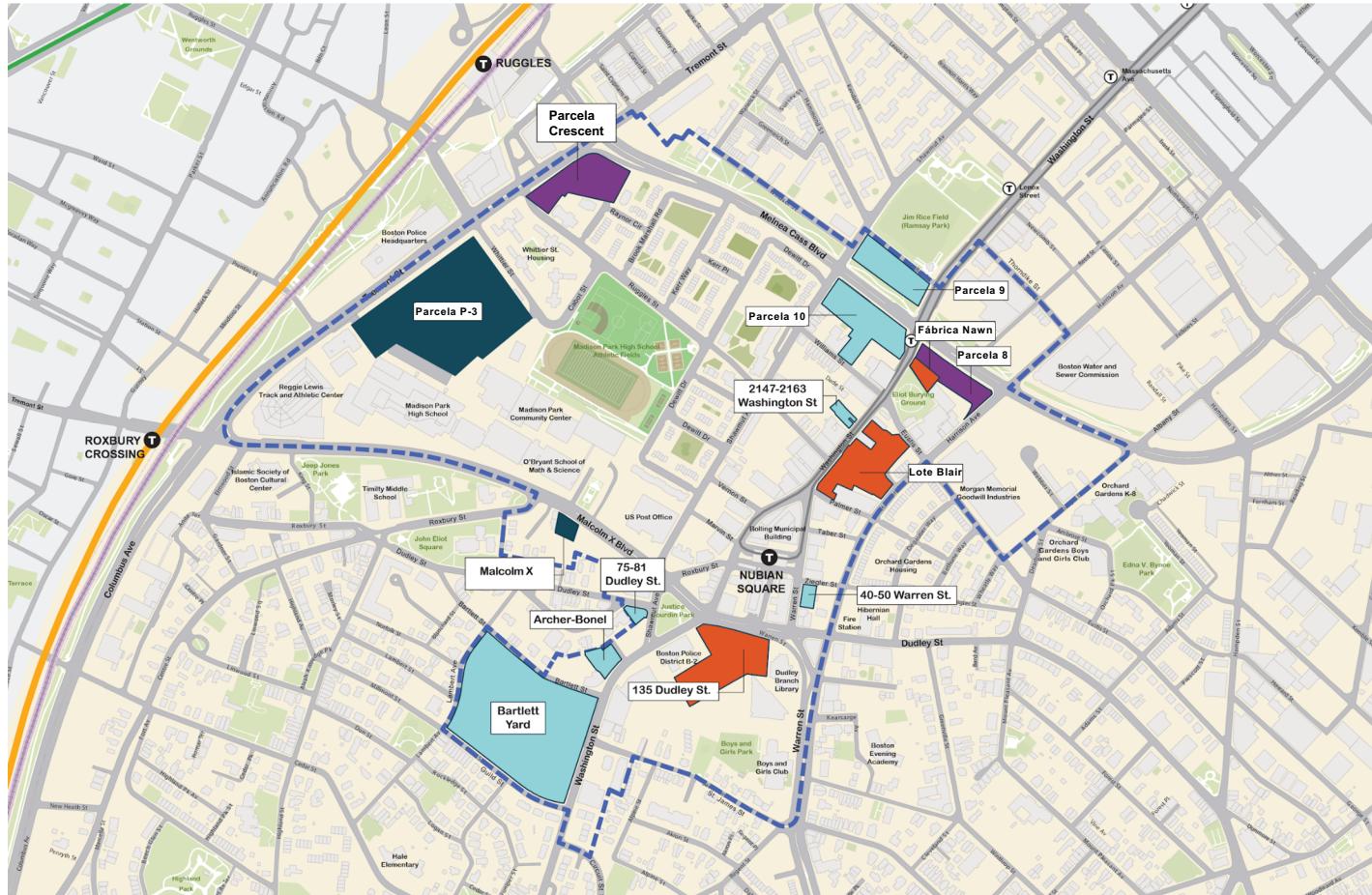
# ¿Por qué estamos aquí esta noche?

- Continuar con el PLAN: proceso de la Plaza Nubian
- Analizar cómo encaja el P3 en la Plaza Nubian
- Analizar el futuro del P3
- Establecer los próximos pasos del proceso

## Proceso hasta la fecha



# PLAN: zona de la Plaza Nubian



- PLAN: límite de la zona de estudio de la Plaza Nubian**
- Parcela designada** (Light Blue)
  - Parcela designada provisionalmente** (Red)
  - Parcela urbanizable pendiente de RFP** (Dark Blue)
  - Parcela para RFP** (Purple)

## Estado de la parcela

### Evaluación según el artículo 80:

#### Proyecto grande

2147 Washington – Aprobado por la Junta  
Blair Lot – en evaluación  
135 Dudley Street – en evaluación

#### Proyecto pequeño

75-80 Dudley – Aprobado por la Junta  
40-50 Warren – Aprobado por la Junta

#### Propuestas en evaluación

Parcela 8

### Publicación de las RFP:

Parcela crescent – Plazo de presentación 21 de abril

# PLAN: principios de la Plaza Nubian

**Consistencia con la historia de la planificación del área:** Plan Maestro Estratégico de Roxbury, Visión de Dudley, Distrito Cultural. Urbanizar como catalizador para promover las artes, la cultura, la educación, la empresa mercantil y el comercio minorista.

**Desarrollo económico:** promover la creación de empresas y empleos a nivel local, ofreciendo la mayor cantidad de oportunidades a las empresas locales, pequeñas y desfavorecidas, así como la creación de empleos y capacitación para las personas de color y las mujeres.

**Vivenda asequible:** las dos terceras partes de las viviendas deben ser viviendas asequibles para personas con ingresos limitados, una tercera parte destinada a hogares con ingresos bajos y moderados y otra tercera parte a hogares con ingresos medios.

**Desarrollo urbano sostenible, resiliente y saludable:** las propuestas deben reflejar los objetivos de la comunidad y de la ciudad en cuanto a nuevas obras de construcción sostenibles, resilientes y saludables, así como el compromiso de neutralidad del carbono de Boston 2050 del alcalde Walsh. Las propuestas deben tener como objetivo la energía neta cero o emisiones netas de carbono cero.

**Desarrollo urbano sin desplazamientos:** las urbanizaciones propuestas deben contribuir a que los residentes actuales de Roxbury puedan seguir viviendo en su comunidad y encontrar medios para acceder a las oportunidades económicas.

**Buenos estándares laborales :** los proyectos propuestos deben promover la creación de empleos permanentes satisfactorios en el sitio y adoptar prácticas de contratación justas que fomenten la participación de los habitantes de Roxbury y Nubian Square.

**Diversidad e inclusión:** los proponentes deben incluir un plan destinado a crear mayores oportunidades para que las personas de color, las mujeres y las M/WBE participen en el proyecto.

# Cronograma del P3 + Metas

## **Taller 1:**

Conocer las condiciones existentes, el modo en que podemos planificar con el emplazamiento e identificar los posibles usos del mismo en el contexto de la Plaza Nubian.

## **Taller 2:**

Utilizar la información del taller 1 y los comentarios posteriores a la reunión, para crear un posible diseño del sitio.

Compartir contenidos y recibir comentarios sobre el diseño urbano y el programa.

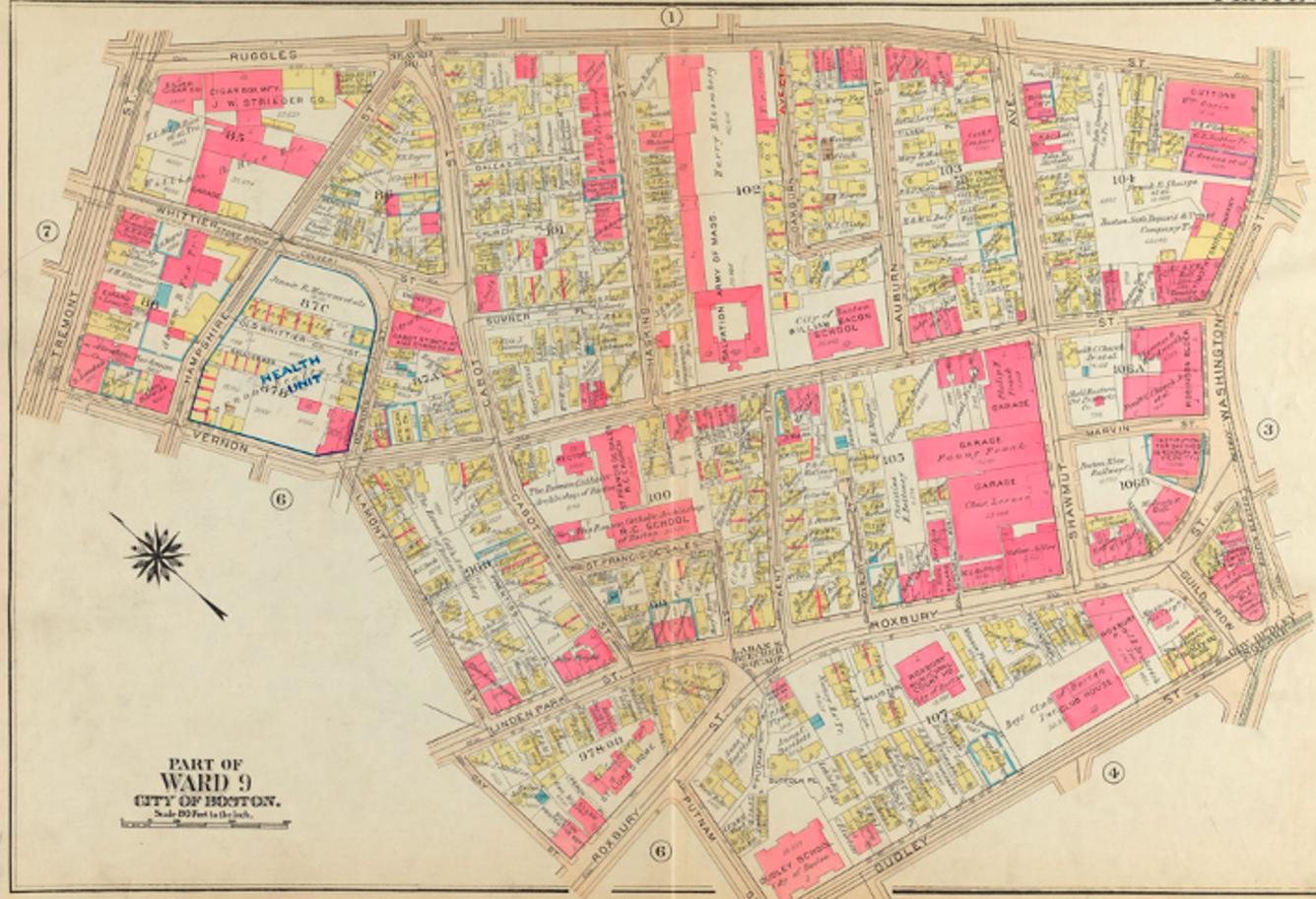
Volver a aplicar el contexto de la Plaza Nubian

## **Taller 3:**

¡Todo en conjunto! Tratar cualquier tema no resuelto, analizar el borrador de la RFP y establecer los siguientes pasos.

## **Taller 4: por definirse/según sea necesario**

**PLATE 5**



## Historia del P3 - Años 60

“El informe de Harvard sobre las escuelas de Boston de 1962 detalla la inadecuación de casi el 77% de los edificios escolares y destaca la segregación generalizada en el sistema de escuelas públicas de Boston.

El informe propone que se utilice la renovación urbana para construir un complejo educativo de estilo “Campus” grande, moderno y céntrico para que asistan 5.500 estudiantes de las escuelas públicas de Boston de todos los barrios.

A principios de 1966, el BRA propone un plan para que 57 acres de la zona de Madison Park se utilicen para una escuela secundaria y campos de atletismo.



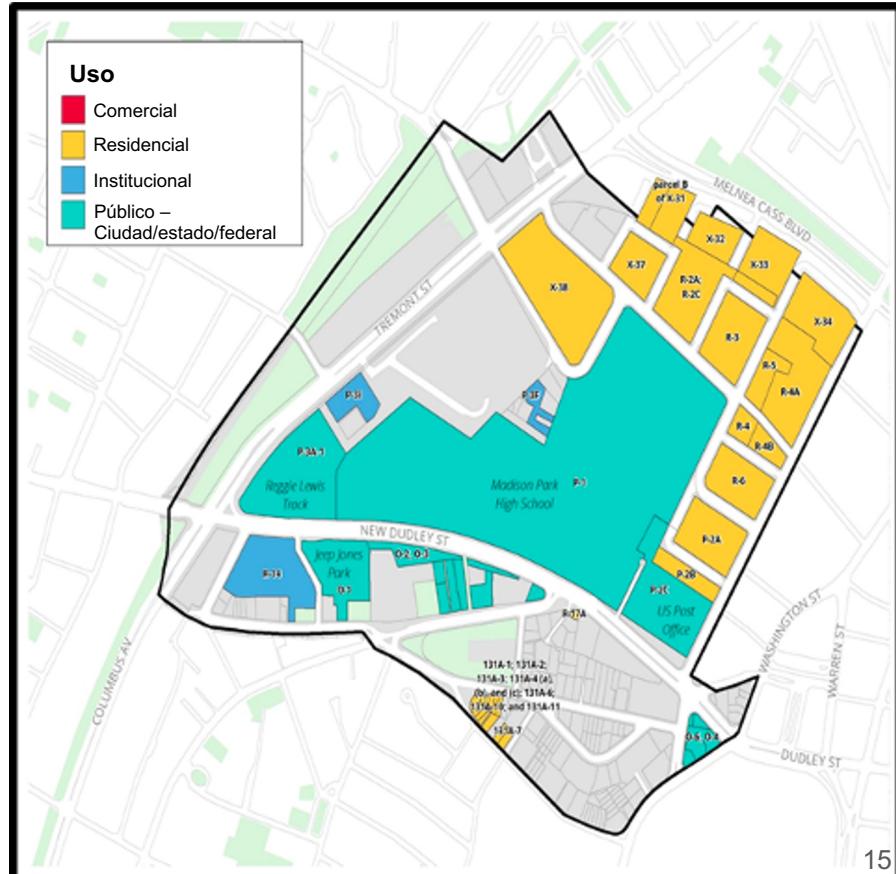
## Historia del P3 - Años 60

En la primavera de ese año, se constituye la corporación comunitaria de Lower Roxbury dirigida por líderes comunitarios como Chuck Turner.

La LRCC exige cambios en el plan para incluir “una nueva escuela secundaria, además de nuevas viviendas con puertas y patios traseros, construidos por y para el vecindario”.

En 1967, el BRA propone un nuevo “Plan para la Escuela Secundaria del Campus” de 136 acres que incluye una nueva escuela, viviendas para personas de bajos ingresos y espacio abierto adicional para la comunidad.

La LRCC se convierte en Madison Park Development Corporation.



## Historia del P3 – Plan Maestro Estratégico de Roxbury (pág. 102-104)

No hubo consenso durante el proceso de planificación en torno a los usos específicos, pero en general se acordó que se trata de una mezcla de usos que satisfacen las necesidades de la comunidad de Roxbury.

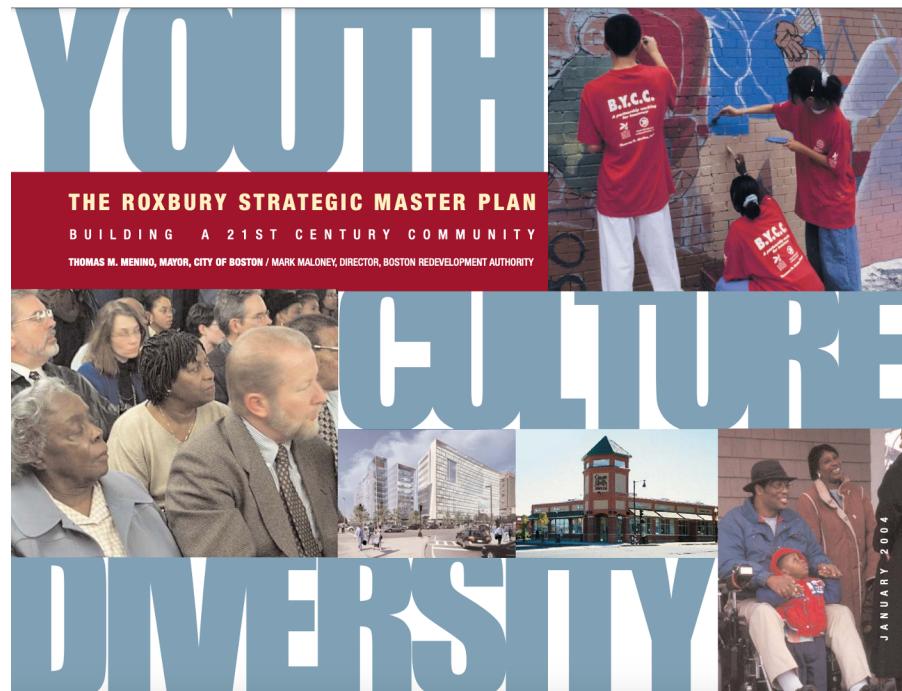
### Estudiado en detalle para el Plan Maestro Estratégico de Roxbury -

1. Aldea urbana - edificios altos, medianos y casas adosadas; uso mixto en las esquinas destacadas
1. Office Park- nueva oficina con funciones comerciales y de comercio minorista en la planta baja que bordea la calle Tremont;
1. Uso mixto - Equilibrio entre los usos residenciales y no residenciales; la mayor parte de la planta baja sería para usos comerciales, de venta minorista y orientados a la cultura, tales como galerías, centros sin ánimo de lucro, etc.

**Residencial** - diversos tipos, tamaños y asequibilidad que tiene como objetivo la propiedad de la vivienda

**Comercio minorista** - tiendas de propiedad local que prestan servicios a los residentes locales (como un supermercado, una lavandería, un restaurante, una guardería) Algunas oficinas y comercios como generadores de empleo

Animaciones culturales



## Historia del P3 - 2005 - 2019

La BPA autorizó la publicación de la RFP para la parcela P3  
Mayo de 2005

Se emitió la RFP para la parcela P3  
Diciembre de 2005

Se recibieron 3 propuestas  
Mayo de 2006

La BPA concedió una designación provisional a Elma Lewis Partners para la parcela P3  
Junio de 2007

**Proyecto de Ruggles Place**  
1.3 millones de pies cuadrados de espacio cultural, residencial, de oficina, comercio minorista, educación artística, médico (centro médico de la calle Whitter) y 1.044 espacios de estacionamiento

**Prórrogas de designación provisional concedidas a Elma Lewis Partners**  
Junio de 2008  
Septiembre de 2008  
Octubre de 2008  
Abril de 2009

**Disposición original**  
Proceso 2005-2006

**Designación original:**  
Elma Lewis Partners (2007-2009)

**Cambio de proyecto: Tremont Crossing**  
9 unidades de propiedad individual  
718 unidades residenciales para alquiler  
109.000 pies cuadrados de espacio para oficinas  
31.000 pies cuadrados de espacio para museos  
462.000 pies cuadrados de espacio destinado al comercio  
1.372 espacios de estacionamiento

**Cambio del proyecto: Ruggles Place**  
1,6 millones de pies cuadrados de oficinas, comercios minoristas, usos de museos y estacionamiento con componente residencial por determinar. No hay centro para la educación artística.

Creación de la subparcela P3; el centro de salud de la calle Whittier como promotor

Septiembre de 2009

**P3-Partners: Elma Lewis Partners y FeldCo Development Corporation (2010-2019)**

**Designación final concedida a P3-Partners**  
Abril de 2019

28 Prórrogas provisionales de designación otorgadas a socios P3

Enero de 2011 - Abril de 2019

P3-Partners presentó el acuerdo de asociación y propuso una revisión del proyecto

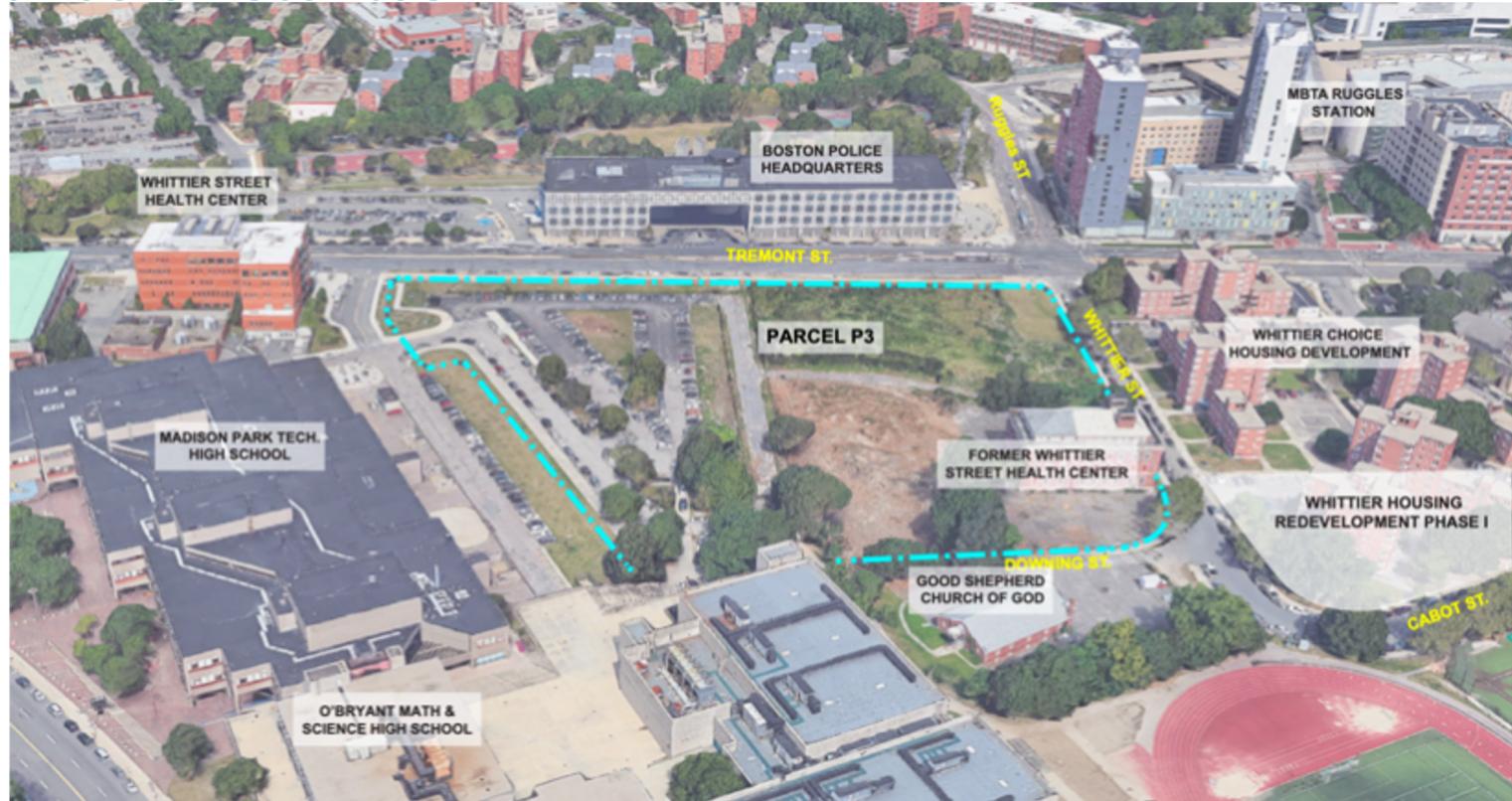
Septiembre de 2009

La designación definitiva expiró sin haberse ejecutado el contrato de arrendamiento del predio  
Noviembre de 2019

La BPDA incorpora la parcela P3 en el PLAN: plaza Nubian

Próximos pasos

## Condiciones existentes



# Análisis del sitio - ¿Qué utilizamos para evaluar el sitio?

## Condiciones existentes

¿Qué tamaño tiene el sitio? ¿Con qué otros sitios podemos compararlo?

## Contexto de la urbanización actual

¿Qué tipos de urbanizaciones, tanto propuestas como existentes, están situadas alrededor del sitio y en sus cercanías?

## Infraestructura

¿Qué infraestructura subyacente hay? ¿líneas de alcantarillado? ¿calles no construidas en mapas? ¿servicios públicos?

## Posibilidades de circulación

¿De qué manera se puede conectar este sitio con otros sitios?

¿De qué manera podemos dirigir el flujo de peatones, automóviles, etc.? ¿Cómo podemos contribuir a la seguridad y la accesibilidad?

# Análisis del sitio - ¿Qué utilizamos para evaluar el sitio?

## **Red de espacios abiertos y verdes**

¿Podemos crear una red de espacios abiertos públicos significativa para los residentes y el ecosistema local?

## **Vecinos del P3**

¿Quiénes son los vecinos del sitio y qué coordinación podemos tener con ellos?

## **Inquietudes de la comunidad**

¿Qué debe y qué no debe ocurrir en este sitio?

¿Cuáles son las necesidades y las inquietudes de la comunidad?

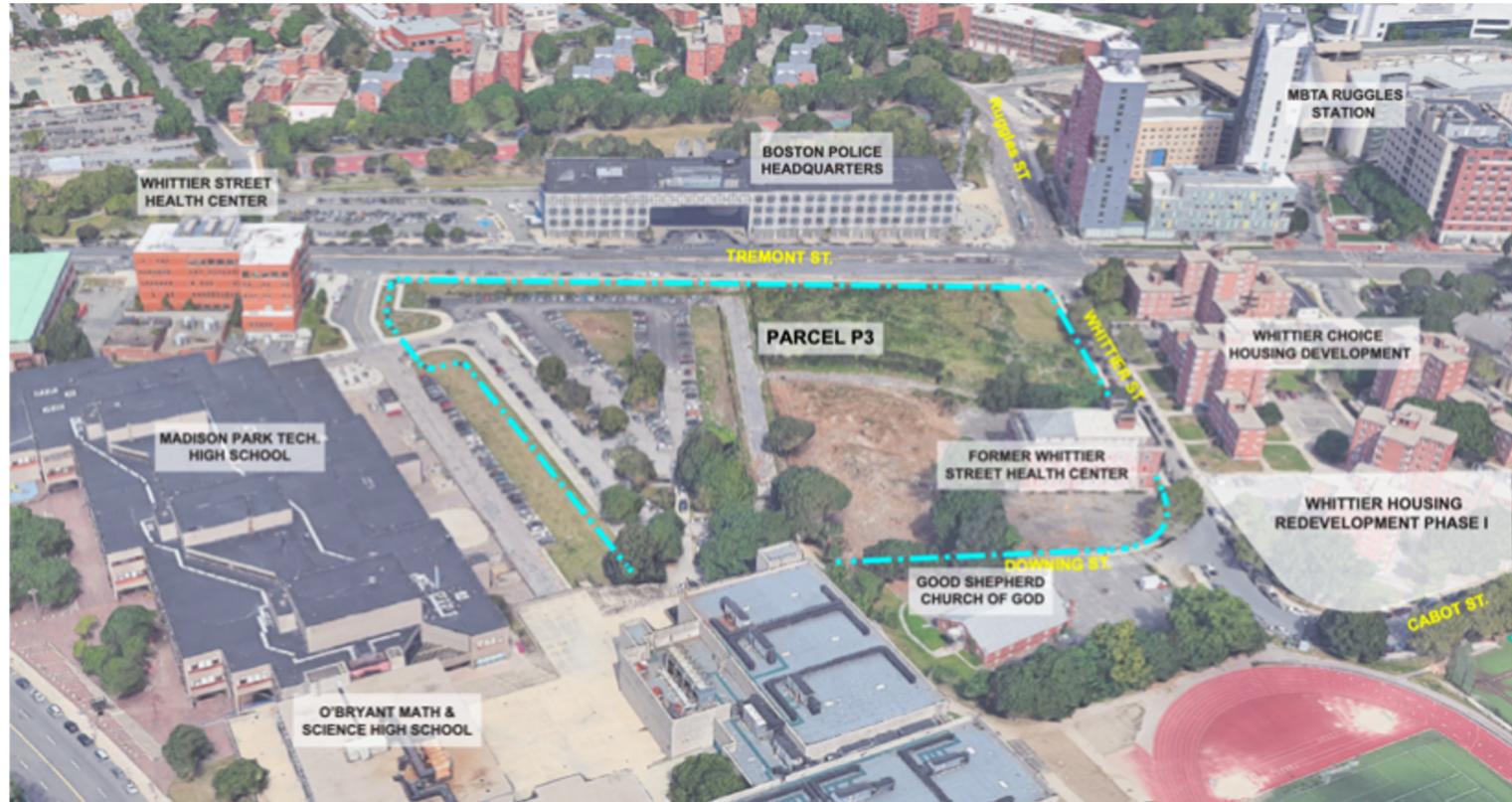
¿Qué oportunidades puede ofrecer este sitio en el contexto más amplio de la plaza Nubian y la ciudad?

¿Cómo podemos definir las prioridades de la comunidad?

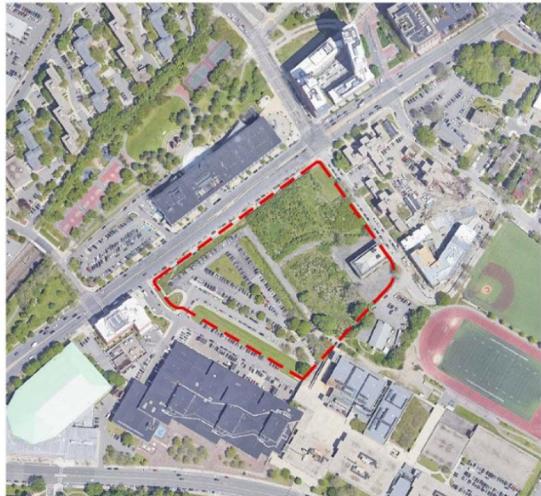
## **Viabilidad**

¿Cómo podemos alcanzar estos objetivos de forma concertada?

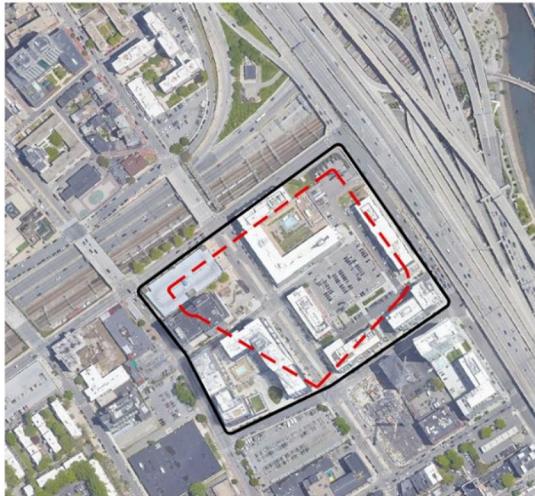
## Condiciones existentes



## ¿Qué tamaño tiene el sitio?



**Parcela 3**  
335,000 pies cuadrados

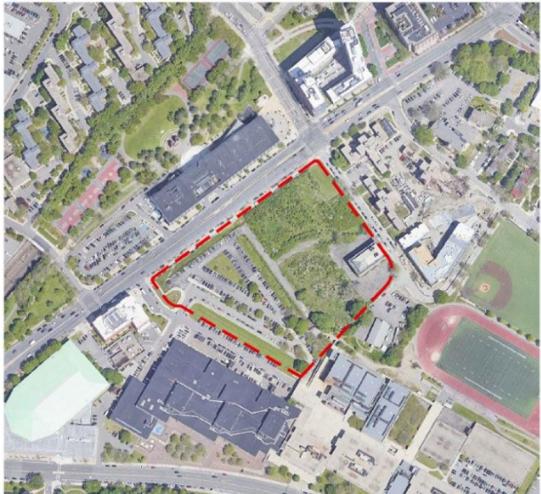


**Ink Block, South End**  
594,720 pies cuadrados



**Assembly Row, Somerville**  
519,780 pies cuadrados

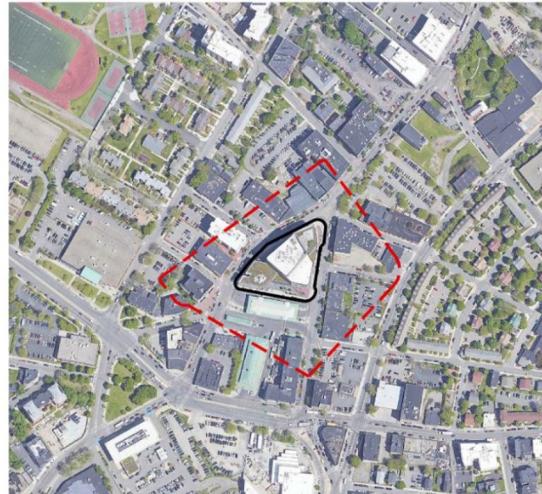
## ¿Qué tamaño tiene el sitio?



**Parcela 3**  
335,000 pies cuadrados



**Bartlett Yards, Roxbury**  
361,940 pies cuadrados



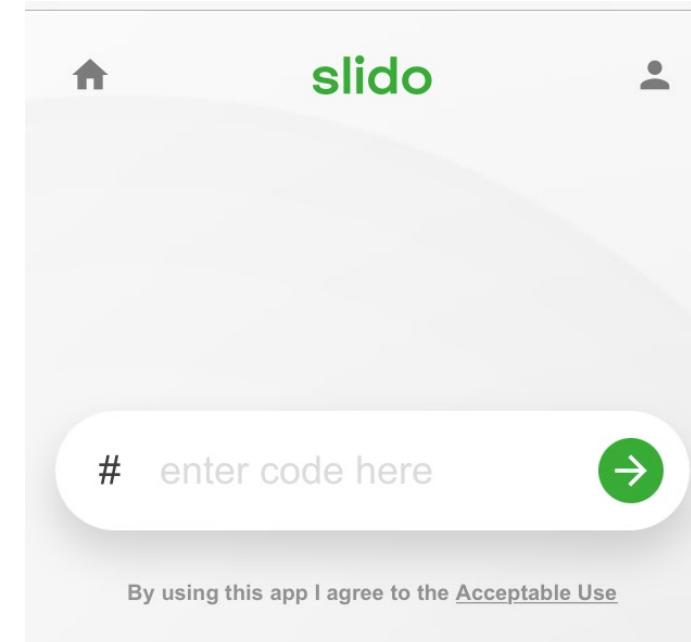
**Edificio Bolling, Roxbury**  
56,280 pies cuadrados

# Pregunta en Slido

1.Va a [slido.com](https://www.slido.com)

2.Escribe 1115 en el espacio que dice  
“Enter code here”

*Dado su tamaño, ubicación y oportunidad,  
¿cómo puede esta parcela servir a los residentes  
de Roxbury? ¿Qué puede ser esta parcela para la comunidad?*



slido

Product

Solutions

Pricing

Resources

Enterprise

Log In

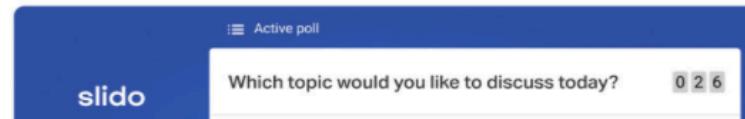
Quick event

Joining as a participant?

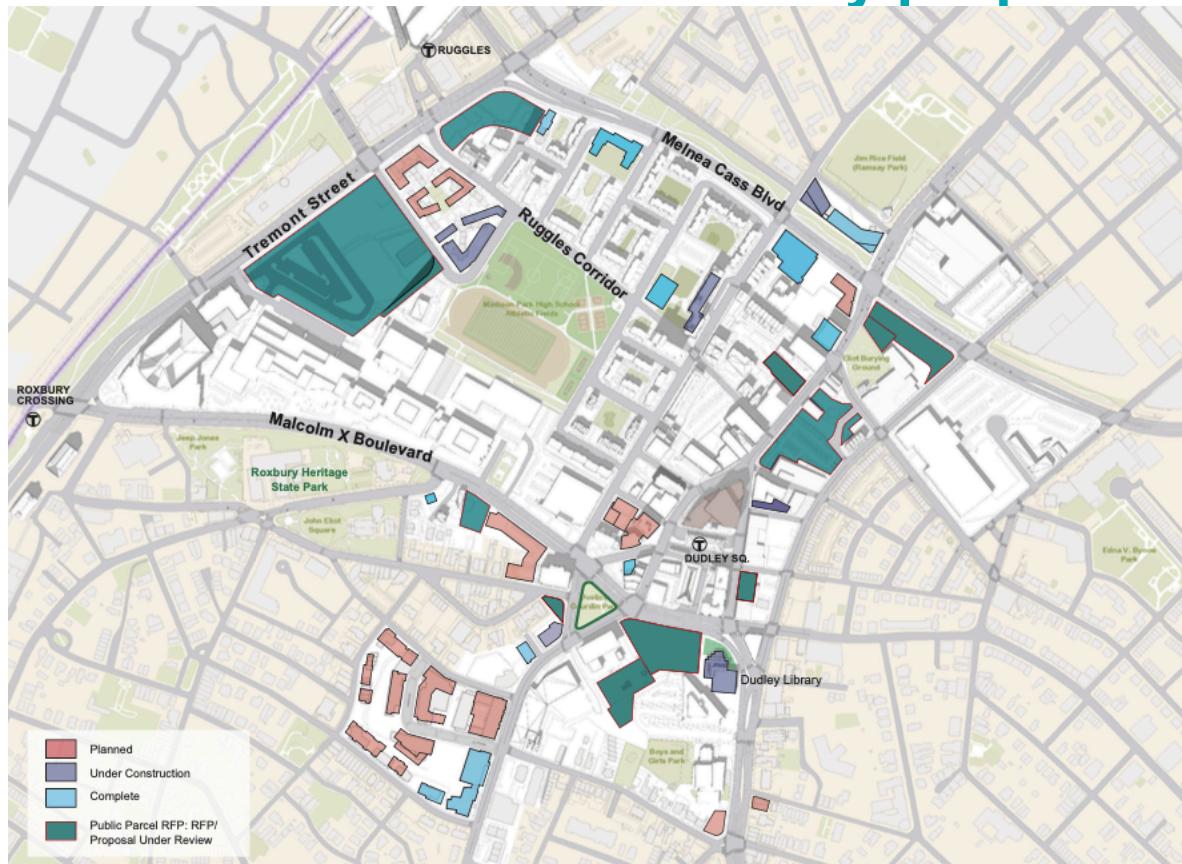
# Enter code here



Host meetings



## Contexto del desarrollo urbano actual y propuesto



# Todas las parcelas del PLAN: Nubian y lo que surgió de ellos

**Total unidades : 265**

**Unid. para ingresos limitados : 204**

**Porcentaje de ingreso limitados: 76%**

**Desarrollo urbano comercial : 24,261**

\*Parcela Crescent, Lote Blair, Fábrica Nawn, Parcela 8, Parcela Malcolm X todas por definirse

# Todas las parcelas de la zona

Desarrollo urbano público:

Unid. para ingresos limitados: 934

Unidades a tarifa de mercado: 369

Total unidades: 1,303

Porcentaje de ingreso limitados:  
71%

Desarrollo urbano comercial:

108,386 pies cuadrados

Desarrollo urbano público:

Unid. para ingresos limitados: 296

Unidades a tarifa de mercado: 289

Total unidades: 585

Porcentaje de ingreso limitados:  
51%

Desarrollo urbano comercial:

68,595 pies cuadrados

Desarrollo urbano público:

Unid. para ingresos limitados: 1,230

Unidades a tarifa de mercado: 658

Total unidades: 1,808

Porcentaje de ingreso limitados:  
65%

Desarrollo urbano comercial:

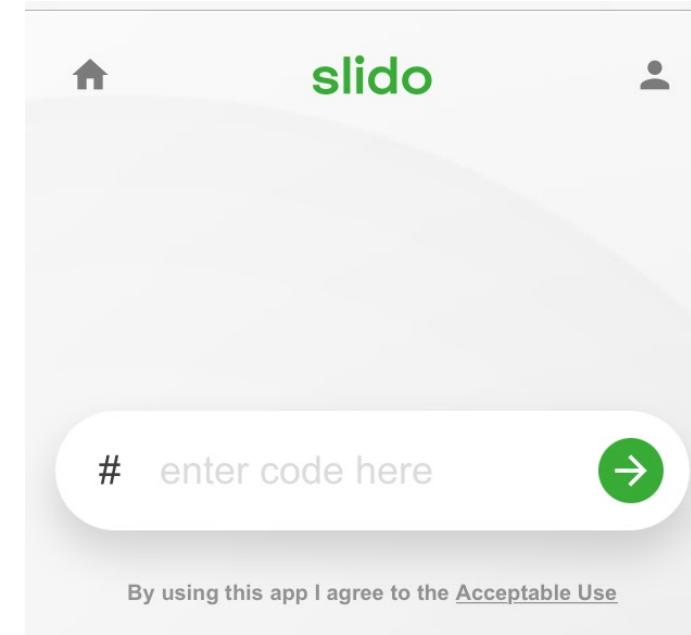
176,981 pies cuadrados

# Pregunta en Slido

1.Va a **slido.com**

2.Escribe **1115** en el espacio qu dice  
“Enter code here”

*¿Qué no le gustaría ver en P3?*



slido

Product

Solutions

Pricing

Resources

Enterprise

Log In

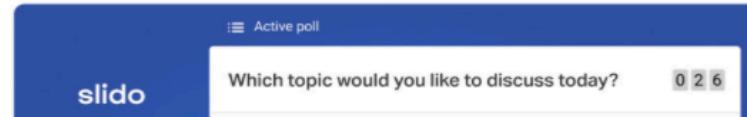
Quick event

Joining as a participant?

# Enter code here



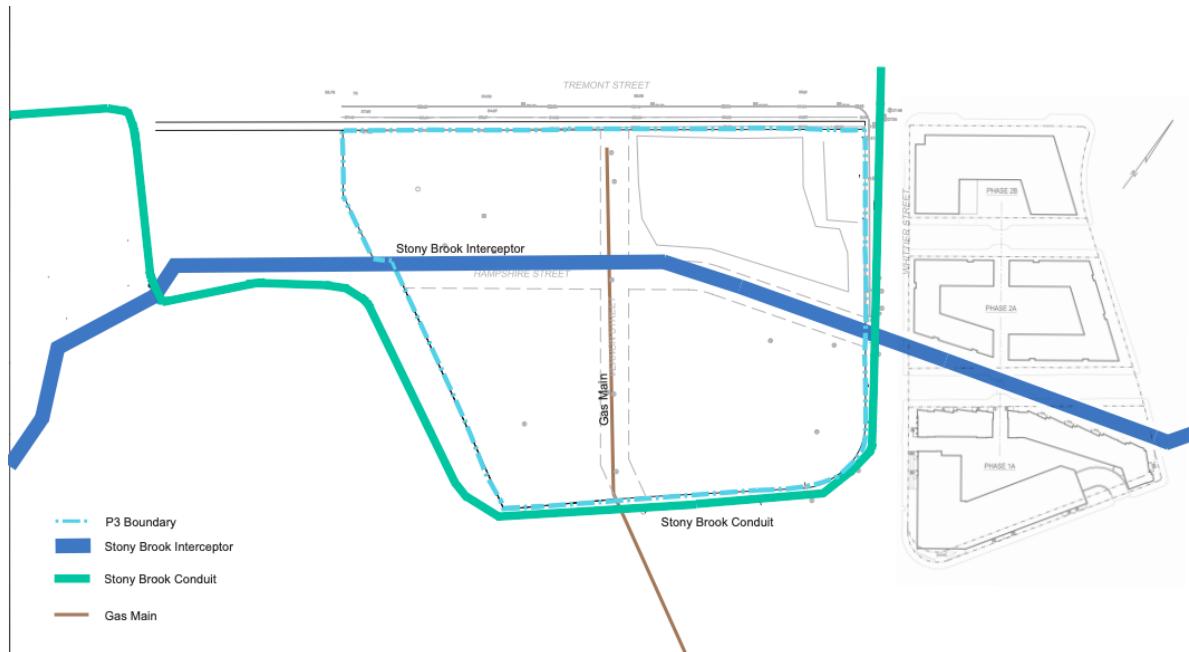
Host meetings



## Infraestructura



# Infraestructura



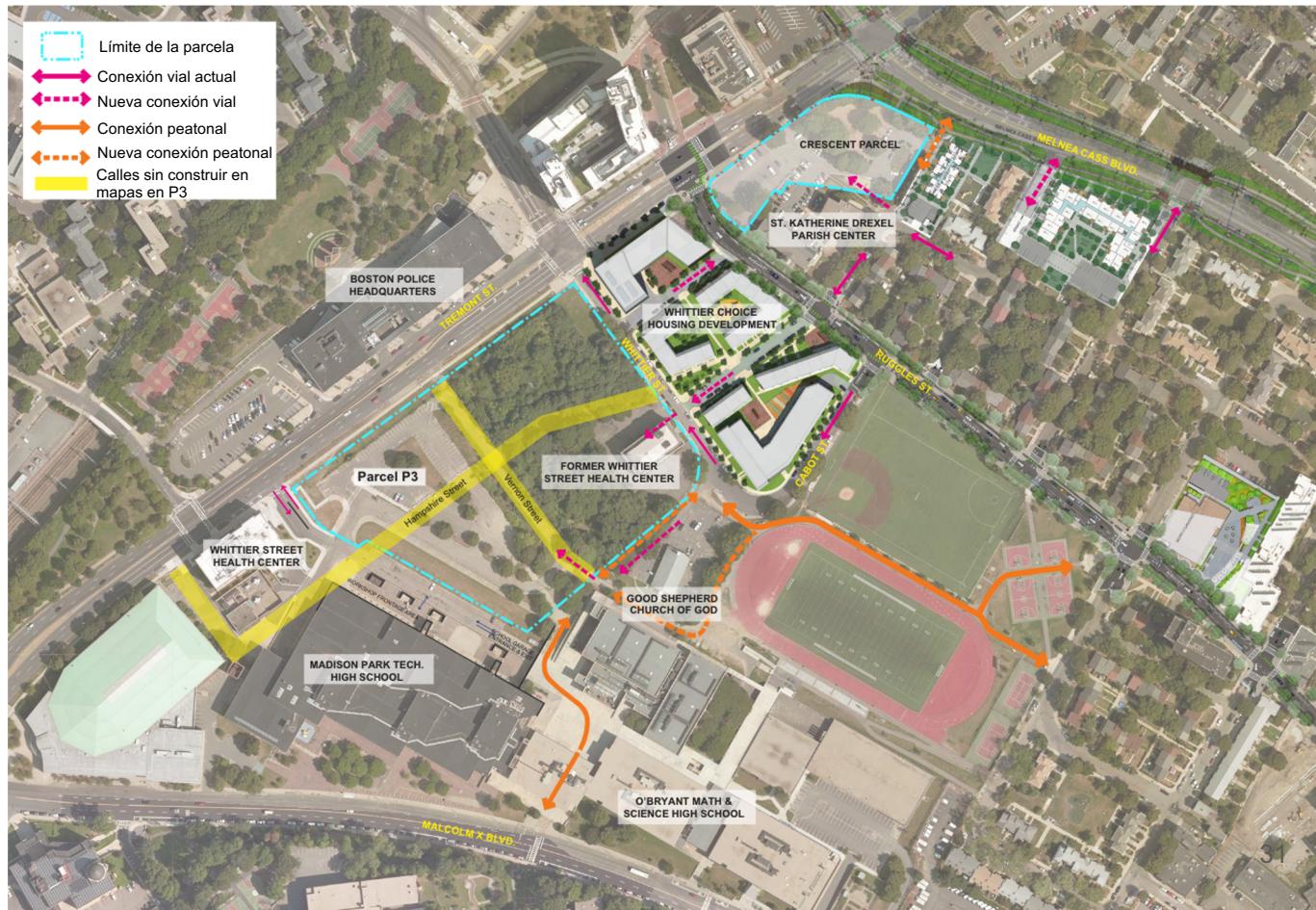
## Utility Plan - Existing Utilities

December, 2011

SCALE: 1" = 50'

# Circulación

- Construir las vías públicas no pavimentadas existentes
- Mejorar las conexiones con la red vial existente (es decir, Whittier, Tremont, Ruggles, etc.)



## Red de espacio abierto



## Vecinos del P3

**Escuelas públicas de Boston:** enviará las directrices de diseño de Madison Park e incluirá un representante en el Comité de Evaluación de Proyectos.

**BWSC:** se recomienda no reubicar la línea de alcantarillado a menos que tengamos fondos suficientes. No es necesario.

**Parques:** Si se incluyen las parcelas del Good Shepherd, se deben incluir directrices de diseño para que los edificios que se construyan en ellas desciendan hacia el campo de juego. Compartir las directrices de diseño con Parks para sus comentarios. El espacio abierto es un objetivo urbanístico importante.

**Iglesia Good Shepherd:** Las parcelas colindantes serán opcionales, condicionadas a que el proponente llegue a un acuerdo independiente con la Iglesia Good Shepherd.

**Centro de salud de la calle Whittier:** La RFP mantendrá el compromiso de 70 espacios de estacionamiento para el centro de salud de la calle Whittier.

**La Autoridad de la Vivienda de Boston y preservación de viviendas asequibles:** La BHA y la POAH están al tanto del proceso y del cronograma.

# Inquietudes de la comunidad

## Contexto

- ¿Cómo podemos asegurarnos de que este sitio responda a los proyectos urbanísticos de ambos lados de la calle Tremont?

## Circulación de tráfico

- ¿Cómo ha previsto la BPDA la circulación del tráfico en el sitio?
- ¿Cómo gestionará la BPDA el uso actual del sitio por parte de BPD y BPS para el estacionamiento?

## Usos

- El espacio para laboratorios y ciencias de la vida tiene potencial para crear empleo. Si se trae a la zona, los empleos deben de estar al alcance de los residentes locales

## Espacio abierto

- ¿Cuál es el plazo para la recuperación del medio ambiente?

## Logística

- ¿Cómo mantendrá la BPDA a los colindantes al corriente de este proceso, específicamente a los que han sido desplazados durante la construcción de Whittier Choice?

Además es aquí donde podemos plantear la recuperación y su trabajo?

- cómo cumple el RSMP y no la vivienda

# Viabilidad

## Viabilidad

¿Cómo podemos alcanzar estos objetivos de forma concertada?

# Próximos pasos

## Próxima reunión

### Taller 2:

Utilizar la información del taller 1 y los comentarios posteriores a la reunión, para crear un posible diseño del sitio.

Priorizar los objetivos en el contexto de todo el PLAN: parcelas Nubian y la zona  
Compartir contenidos y recibir comentarios sobre el diseño urbano y el programa.

### Taller 3:

¡Todo en conjunto! Tratar cualquier tema no resuelto, analizar el borrador de la RFP y establecer los siguientes pasos.

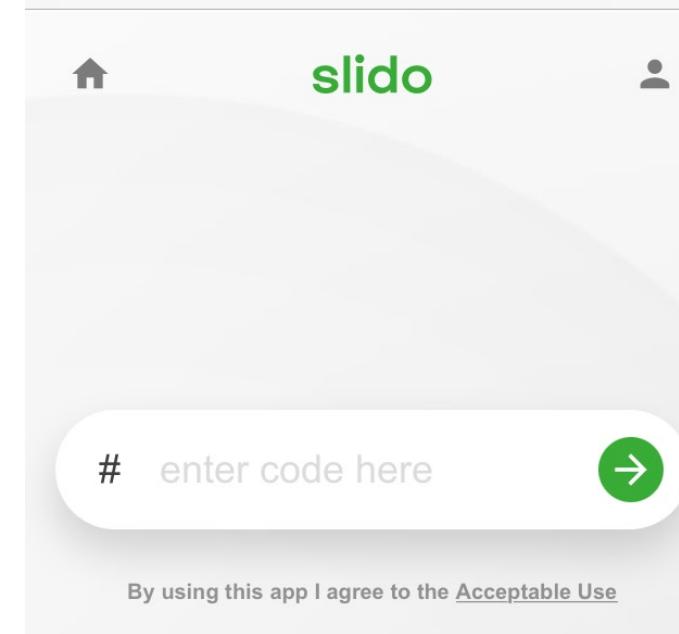
### Taller 4: por definirse/según sea necesario

# Pregunta en Slido

1.Va a [slido.com](https://www.slido.com)

2.Escribe **1115** en el espacio que dice  
“Enter code here”

*¿Cómo te sientes con los próximos talleres?*



slido

Product

Solutions

Pricing

Resources

Enterprise

Log In

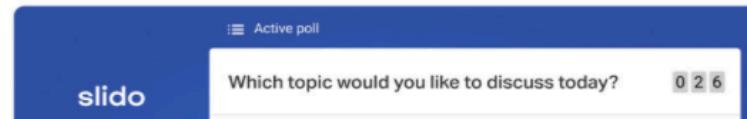
Quick event

Joining as a participant?

# Enter code here



Host meetings



# Preguntas