



# Taller P3 #3

## 26 de abril de 2021



## Grabación

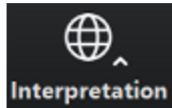
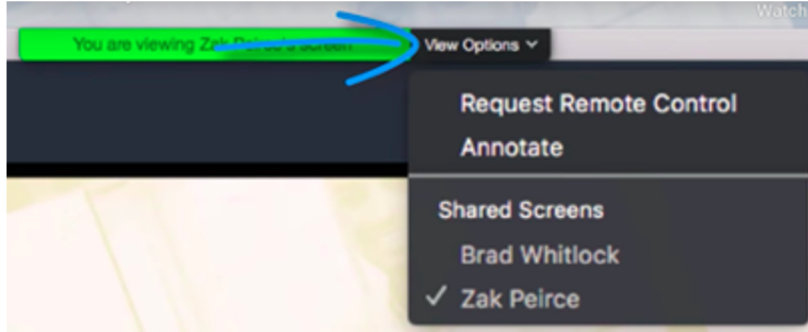
A petición de los miembros de la comunidad, este evento se grabará en la página web del Plan Maestro Estratégico de Roxbury en [bit.ly/PlanNubian](https://bit.ly/PlanNubian) para aquellos que no puedan asistir al evento de Zoom en directo.

Además, es posible que los participantes estén grabando la reunión con las cámaras de sus teléfonos u otros dispositivos. Si no desea ser grabado durante la reunión, desactive su micrófono y su cámara.

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



# Interpretación y Traducción



"Spanish" para español  
"Haitian Creole" para creole haitiano  
"English" para inglés

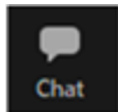
Pou koute prezantasyon an nan yon lòt lang, sèvi ak glòb ki nan pati anba ekran an  
Pou wè prezantasyon an nan yon lòt lang, klike sou meni dewoulan "View Options" (Afiche opsyon yo) ki nan tèt ekran an



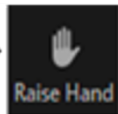
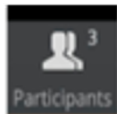
## Consejos para Utilizar Zoom

¡Bienvenido! Aquí tiene algunos consejos sobre el uso de Zoom para los nuevos usuarios.

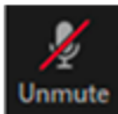
Sus controles están en la parte inferior de la pantalla



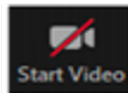
Utilice el chat para escribir un comentario o hacer una pregunta en cualquier momento. Los miembros de la BPDA moderarán el chat.



Para levantar la mano, haga clic en “Participantes” en la parte inferior de la pantalla y, a continuación, elija la opción “Levantar la Mano” en el cuadro de participantes, o pulse \*9 en su teléfono.



Silenciar/Activar el Sonido: Los participantes estarán silenciados durante la presentación; el anfitrión le quitará el silencio durante el debate si levanta la mano y es su turno para hablar. Para silenciar/activar el sonido en su teléfono, pulse \*6.



Activa/desactiva el video



## Protocolo de Zoom

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

- Permanezca en silencio hasta que se le solicite. Si desea hablar durante este tiempo, utilice la función “Levantar la Mano” en Zoom.
- Sea respetuoso con el tiempo de los demás.
- Pedimos a los participantes que limiten sus preguntas para que los demás puedan participar en el debate. Si tiene más preguntas, espere a que los demás participantes tengan la oportunidad de hacer las suyas.
- Si no podemos responder a su pregunta en esta reunión, póngala en el chat al final o envíe un correo electrónico a [Kelly.sherman@boston.gov](mailto:Kelly.sherman@boston.gov)

Para escuchar la presentación en otro idioma, utilice el globo terráqueo en la parte inferior de la pantalla.

Para visualizar la presentación en otro idioma, haga clic en el cuadro desplegable “Opciones de Visualización” en la parte superior de la pantalla.



## Orden del Día

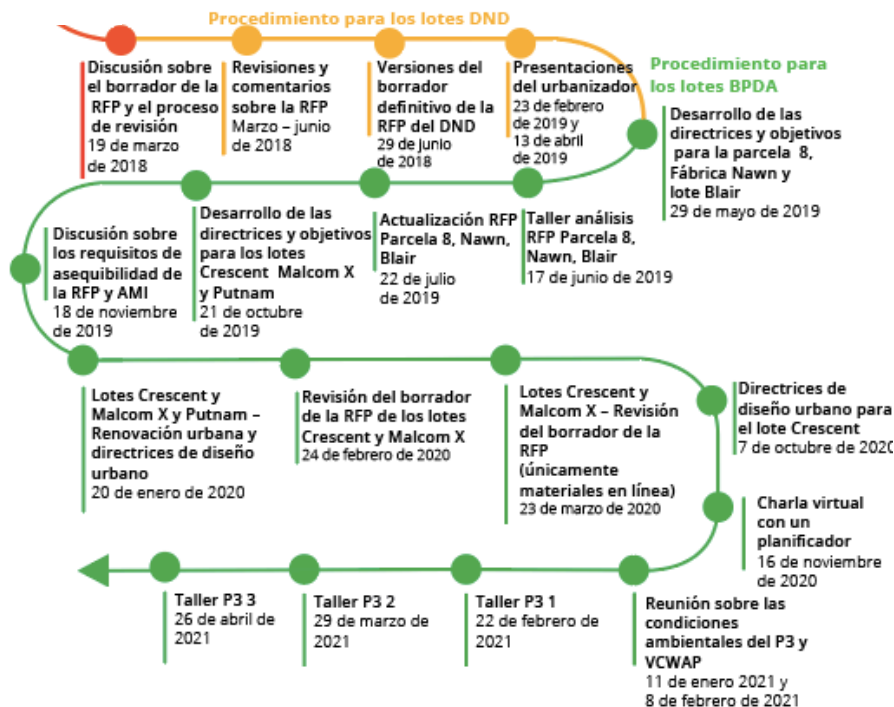
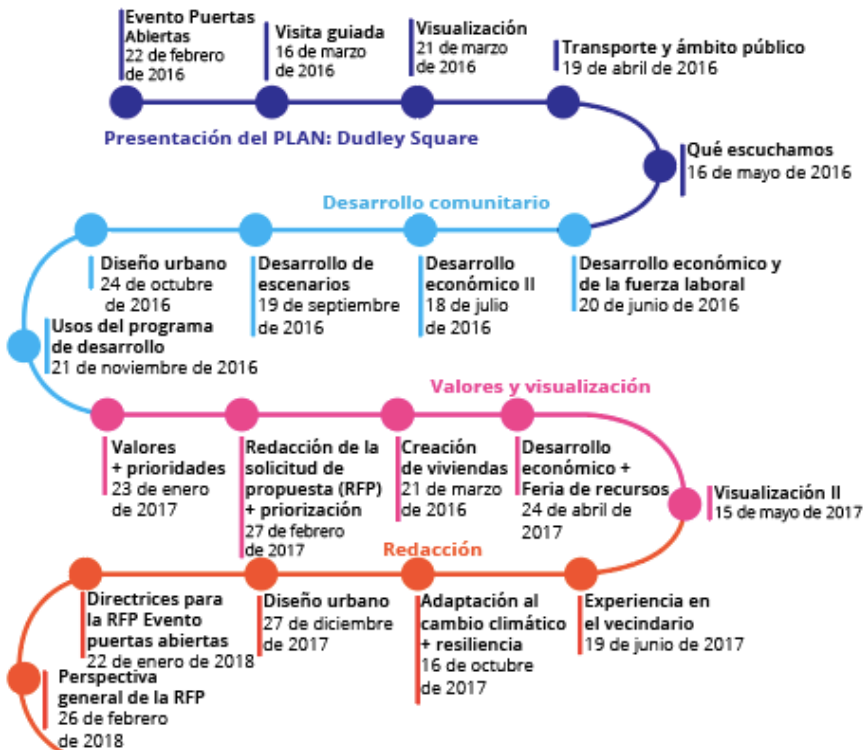
### Presentación

- PLAN: Proceso de Nubian Square hasta la fecha
- Lo que hemos escuchado
- Elementos fundamentales para el diseño urbano
  - Circulación
  - Tipos de Edificios
  - Espacios Abiertos
- ¿Cómo deberían encajar estos elementos fundamentales en el P-3?

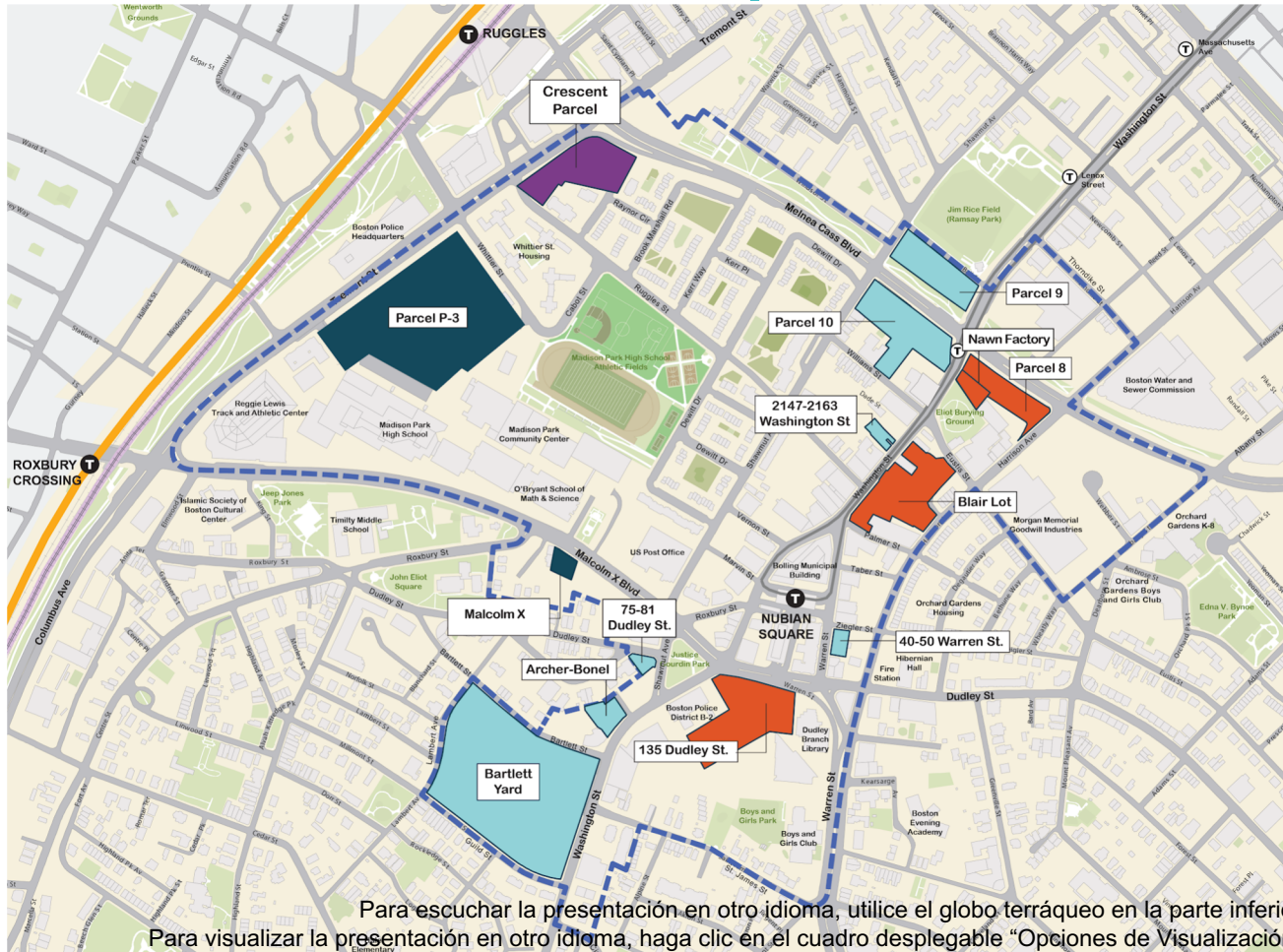
### Preguntas + Comentarios - (en todo momento)





### Próximos Pasos

## Proceso hasta la Fecha



# PLAN: Área de Nubian Square



-  PLAN: Nubian Square Study Area Boundary
-  Designated Parcel
-  Tentatively Designated Parcel
-  Development Parcel Pending RFP
-  RFP'd Site

Para escuchar la presentación en otro idioma, utilice el globo terráqueo en la parte inferior de la pantalla.

Para visualizar la presentación en otro idioma, haga clic en el cuadro desplegable “Opciones de Visualización” en la parte superior de la pantalla.



## Estatus de la Parcela

### Revisión del Artículo 80:

#### Proyecto Grande

2147 Washington: Aprobado por la Junta

Lote Blair: Bajo Revisión

135 Dudley Street: Bajo Revisión

#### Proyecto Pequeño

75-80 Dudley: Aprobado por la Junta

40-50 Warren : Aprobado por la Junta

### Designada:

Parcela 8

### Solicitud de Propuestas Emitida:

Parcela Crescent: Fecha límite de presentación: 21 de abril

## Cronograma + Objetivos del P3

### **Primer Taller en febrero (contenido disponible en [bit.ly/PlanNubian](https://bit.ly/PlanNubian))**

Entender las condiciones existentes, cómo podemos planificar con el emplazamiento e identificar los posibles usos del mismo en el contexto de Nubian Square.

### **Segundo Taller en marzo:**

Utilizar los comentarios del taller 1 y los posteriores a la reunión, para discutir el potencial de la distribución del emplazamiento, los usos, las oportunidades y los desafíos.

### **Tercer Taller en abril:**

Discutir las consideraciones de diseño urbano; compartir los posibles diseños del emplazamiento tanto con el diseño como con el programa con el fin de redactar una Solicitud de Propuestas

### **Cuarto Taller en junio:**

Consideraciones de Diseño Urbano, Usos y Empleos

# Lo que hemos escuchado: Primer Taller P3

## Los usos incluyen vivienda, espacio abierto, comercial, oficina, laboratorio, cultural

- **Viviendas asequibles** (asequibles comparado con el precio de mercado).
- Conexiones a redes de **espacios abiertos** y creación de nuevos espacios abiertos o parques.
- **Comercial:** Venta al por menor, farmacia, tienda de víveres, pequeñas empresas, restaurantes, guarderías.
- Oficinas, espacios de trabajo compartidos, empresas.
- Creación de empleos a través de las **ciencias biológicas y los laboratorios**
- Complejo cultural de entretenimiento
- Capacitación de la mano de obra

## Usos NO incluidos:

- Industrial
- Sólo vivienda (nada de condominios de precios altos, no pagará más de 1/3 de sus ingresos en el alquiler)
- Viviendas asequibles
- Iglesias
- Comercial: Comida rápida, tienda de licores, hotel, gimnasio, alquileres costosos, bancos, club nocturno, centro comercial, grandes cadenas de negocios
- Oficina: Grandes empresas o cualquier uso de oficina
- Usos de laboratorio que tienen un impacto negativo en la salud
- Dormitorios universitarios
- Falta de espacios abiertos
- Planificación precipitada
- Estacionamientos, garajes, desarrollos orientados a autos, estacionamientos subterráneos,
- Almacenamiento de camiones o autobuses
- Estacionamiento de la policía

Para escuchar la presentación en otro idioma, utilice el globo terráqueo en la parte inferior de la pantalla.

Para visualizar la presentación en otro idioma, haga clic en el cuadro desplegable "Opciones de Visualización" en la parte superior de la pantalla.

# Lo que hemos escuchado: Segundo Taller P3

Sabiendo lo que existe en Nubian Square, y lo que no existe, qué combinación de usos crees que es importante enfatizar en este sitio.

**alojamiento**



**oficina**



**laboratorio**



**espacio abierto**



**comercial**





# Lo que hemos escuchado: Segundo Taller P3

## Ordena estos usos

- 1 es el más deseable
- 5 es el menos deseable

1. **alojamiento**



2. **oficina**



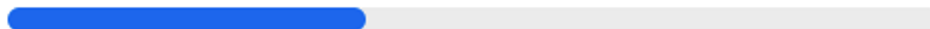
3. **laboratorio**



4. **espacio abierto**



5. **comercial**

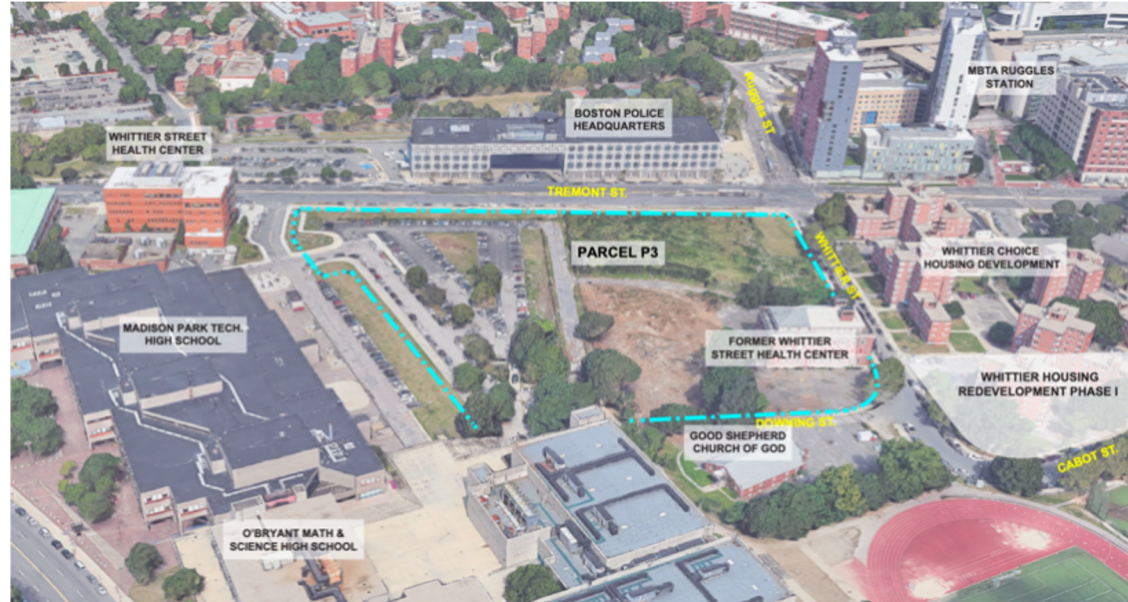


## Metas de la reunión:

- **Conectar los usos discutidos en reuniones anteriores con sus características físicas.**
- **Obtener comentarios sobre cómo estas características afectan la experiencia de esta parcela.**
- **Prepararse para discusiones adicionales sobre los impactos de cada uso en: vivienda, desarrollo económico, espacios abiertos, movilidad y experiencia general.**

## Elementos Fundamentales del Diseño Urbano

- **Circulación:** Conectar el emplazamiento con otros lugares; orientar un flujo seguro y accesible de peatones, autos y otras opciones de desplazamiento.
- **Tipos de Edificios:** El tamaño y la forma de los edificios en función de los diferentes usos.
- **Espacios Abiertos Públicos**





## Plan del Emplazamiento/Circulación/Áreas Públicas



# COLUMBUS AVE/TREMONT ST



## Fondos Concedidos por la Ciudad para Mejorar la Seguridad Vial y el Tránsito

- Hemos escuchado que el tráfico va demasiado rápido, que los peatones no se sienten seguros al cruzar la calle y que los autobuses se atrasan al entrar y salir de la Estación Ruggles.
- Esta es una oportunidad para que trabajemos juntos para mejorar la seguridad y el tránsito en la ruta.
- Trabajando juntos, también podemos mejorar las áreas públicas con más árboles en las calles, arte público y espacios de convivencia.
- ¿Cuáles son los próximos pasos? Vamos a iniciar una conversación con la comunidad esta primavera para discutir posibles ideas y opciones.



Para escuchar la presentación en otro idioma, utilice el globo terráqueo en la parte inferior de la pantalla.




Para visualizar la presentación en otro idioma, haga clic en el cuadro desplegable “Opciones de Visualización” en la parte superior de la pantalla.



## Consideraciones del Emplazamiento

- Los servicios públicos existen en papel y su reubicación será costosa.

### Key

-  Paper Street
-  Ex. Interceptor
-  Ex. Utilities



Pou koute prezantasyon an nan yon lòt lang, sèvi ak glòb ki nan pati anba ekran an  
Pou wè prezantasyon an nan yon lòt lang, klike sou meni dewoulan "View Options" (Afiche opsyon yo) ki nan tèt ekran an

## Consideraciones del Emplazamiento

- Mantener el acceso para el Centro de Salud Whittier y garaje escolar.

### Key

-  Paper Street
-  Ex. Interceptor
-  Ex. Utilities
-  Ex. Driveway Access



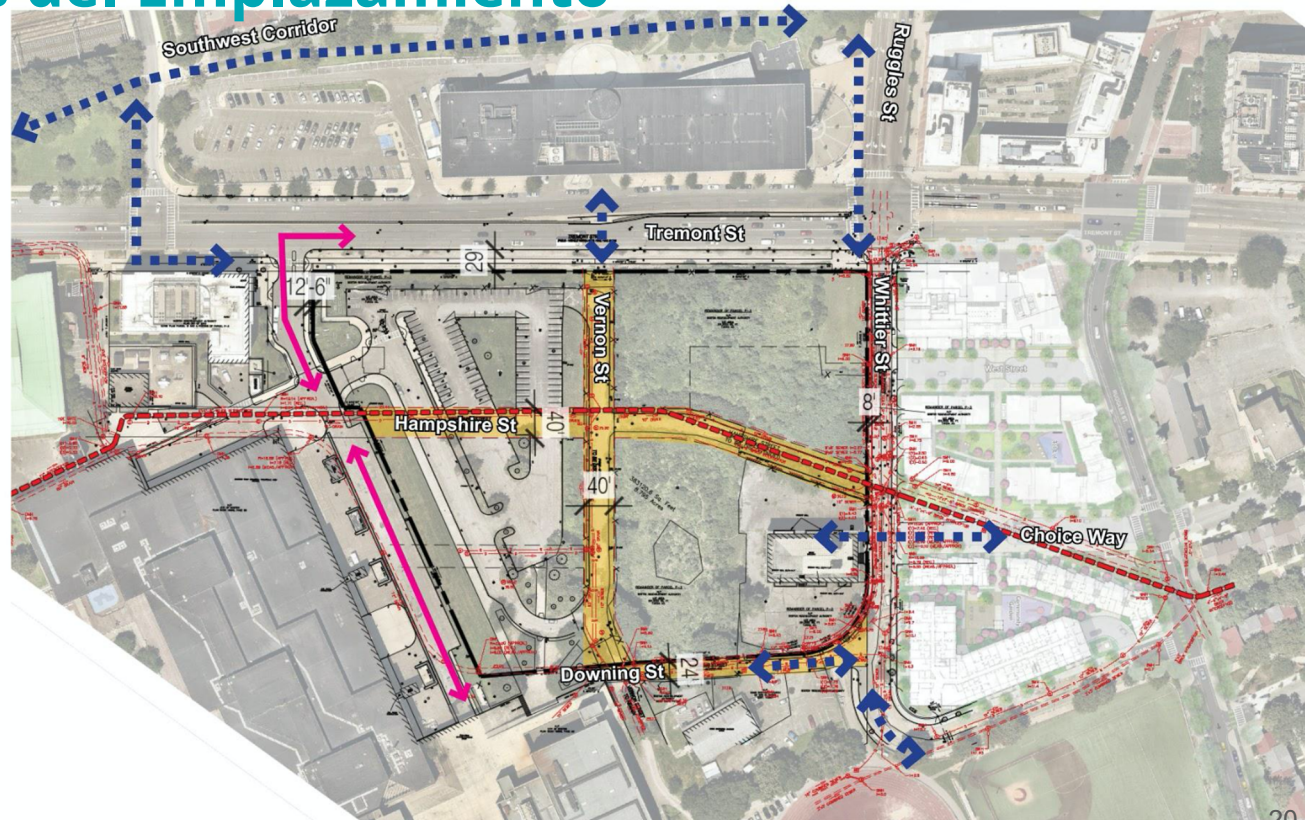


## Consideraciones del Emplazamiento

- Conectar con la red de calles y las rutas de espacios abiertos existentes.
- Formalizar la conexión del mantenimiento del parque.

### Key

- Paper Street
- Ex. Interceptor
- Ex. Utilities
- Ex. Driveway Access
- Future Connections



Para escuchar la presentación en otro idioma, utilice el globo terráqueo en la parte inferior de la pantalla.

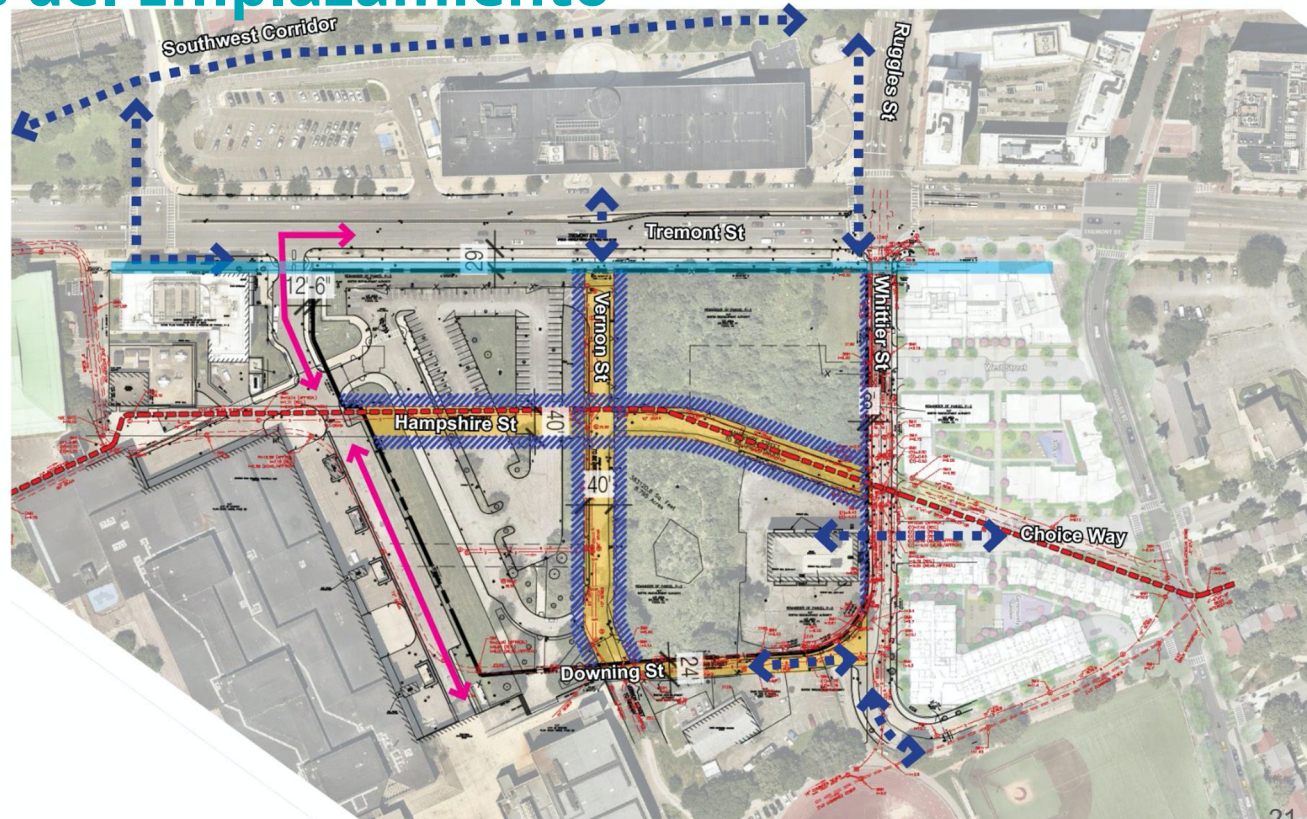
Para visualizar la presentación en otro idioma, haga clic en el cuadro desplegable "Opciones de Visualización" en la parte superior de la pantalla.

## Consideraciones del Emplazamiento

- Proporcionar dimensiones para aceras más anchas, árboles en las calles y ciclovías.
- Mantener el muro de división de Tremont St.
- Preservar los árboles existentes en la medida de lo posible.

### Key

- Paper Street
- Ex. Interceptor
- Ex. Utilities
- Ex. Driveway Access
- Future Connections
- Future Setback
- Tremont Streewall



Pou route prezantasyon an nan yon lòt lang, sèvi ak glòb ki nan pati anba ekran an

Pou wè prezantasyon an nan yon lòt lang, klike sou meni dewoulan "View Options" (Afiche opsyon yo) ki nan tèt ekran an



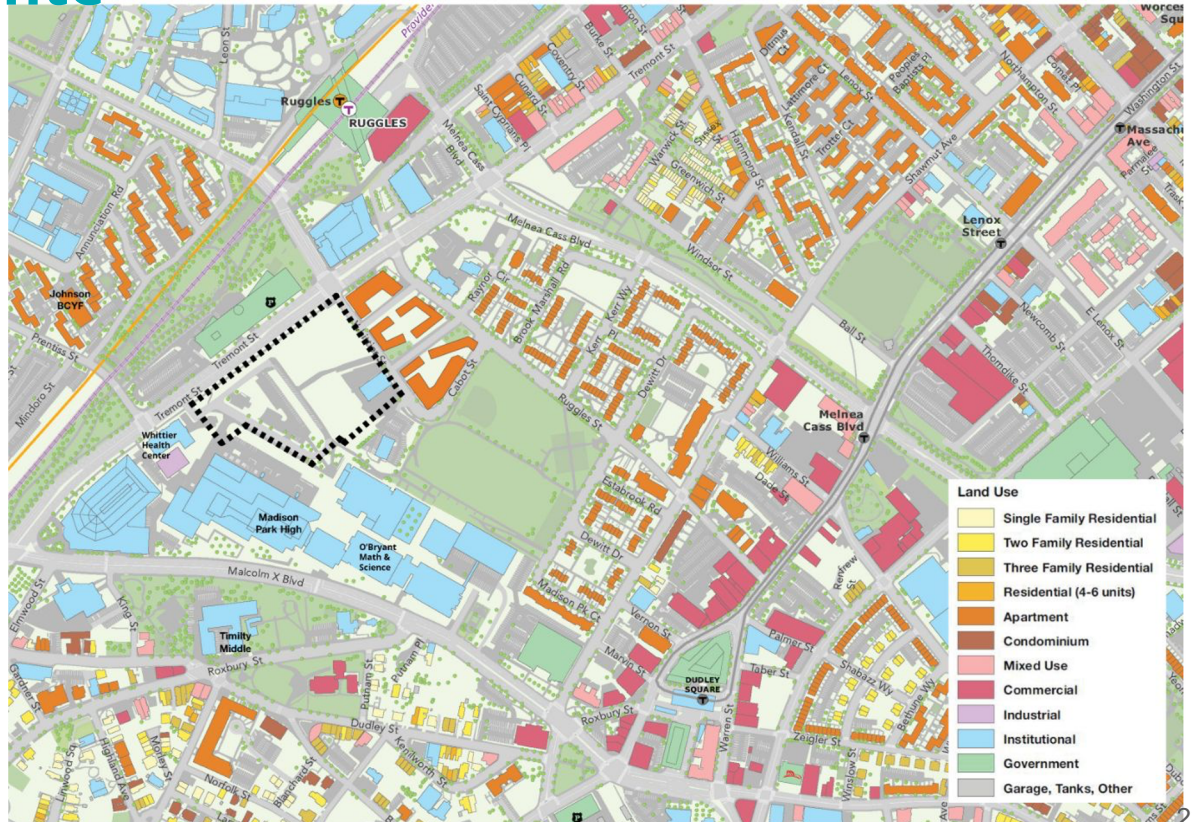
# Tipos de Edificios

- Los tipos de edificios que ocupan un espacio están determinados por los usos que componen esa urbanización.
- En esta sección se discutirá :
  - Uso de suelo
  - Cómo se verían los diferentes usos
  - Cómo encaja cada uso en el P3



## Uso de Suelo Existente

- La parcela P3 está rodeada de usos residenciales, institucionales, gubernamentales y de espacios abiertos.
- El desarrollo futuro debe considerar los usos adyacentes para su compatibilidad.
- El aumento de la densidad debe equilibrarse con un aumento del espacio abierto consolidado para apoyar a los nuevos usuarios.



Para escuchar la presentación en otro idioma, utilice el globo terráqueo en la parte inferior de la pantalla.

Para visualizar la presentación en otro idioma, haga clic en el cuadro desplegable “Opciones de Visualización” en la parte superior de la pantalla.

# ¿Cómo se verían los diferentes usos?

## Uso Residencial



### **Vivienda I Whittier St**

De 3 a 4 pisos, 45 pies de altura  
92 unidades

## Uso Mixto Comercial y de Oficinas



### **Oficinas y Hotel Crosstown**

7 pisos, 100 pies de altura  
280,000 pies cuadrados de oficinas  
21,500 pies cuadrados de comercio  
175 habitaciones de hotel

## Laboratorios de Ciencias Biológicas



### **75-125 Binney St Cambridge**

5 pisos, 80 pies de altura (105')  
380,000 pies cuadrados



## Sub-Areas



To listen to the presentation in a different language, use the globe at the bottom of the screen  
To view the presentation in a different language click the "View Options" drop down box at the top of the screen



## Ancho y Largo



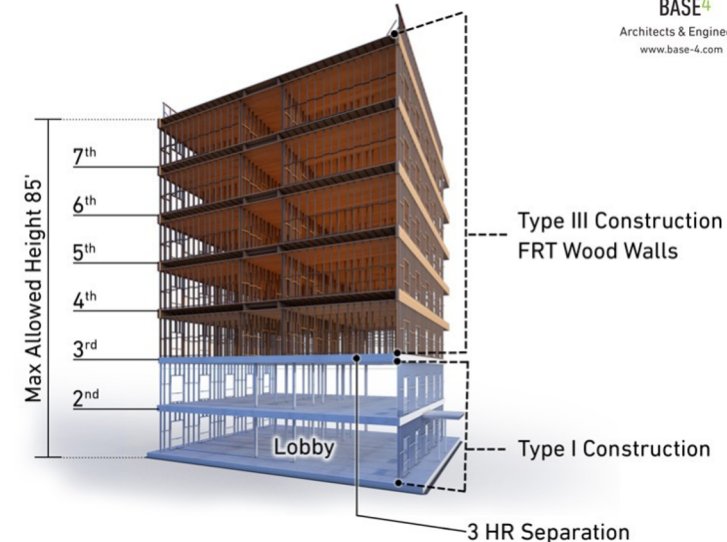
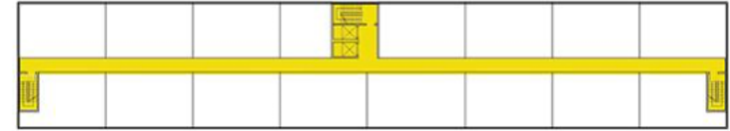
Para escuchar la presentación en otro idioma, utilice el globo terráqueo en la parte inferior de la pantalla.

Para visualizar la presentación en otro idioma, haga clic en el cuadro desplegable "Opciones de Visualización" en la parte superior de la pantalla.

## ¿Cómo son los diferentes usos?

### Diseño Residencial:

- Placa de suelo: 65' de ancho, pasillos con habitaciones a ambos lados.
- Construcción tipo plataforma típica: 5 pisos de estructura de madera sobre uno o dos pisos de concreto, llamada "construcción 5 sobre 2"
- El podio puede tener espacios de ocio, comercios o estacionamiento
- Altura:
  - 10' -11' de altura de piso a piso
  - De 6 a 7 pisos o de 65' a 80' de altura
  - Las alturas superiores a 7 pisos supondrán un fuerte aumento de los costos de construcción





## ¿Cómo se verían los diferentes usos?

### Uso Residencial

#### Propuesta de Viviendas Whittier Fase III

12 pisos, 140 pies de altura

172 unidades, 8500 pies cuadrados de comercio, 220,000 GSF



#### Bartlett Station Bldg. B

5 pisos, 55 pies de altura

60 unidades, 12.000 pies cuadrados de comercio

104,000 GSF



#### Vivienda I en Whittier St

De 3 a 4 pisos, 45 pies de altura

92 unidades



# PLAN: Nubian Square

Preserve. Enhance. Grow.



## Emplazamiento: Residencial

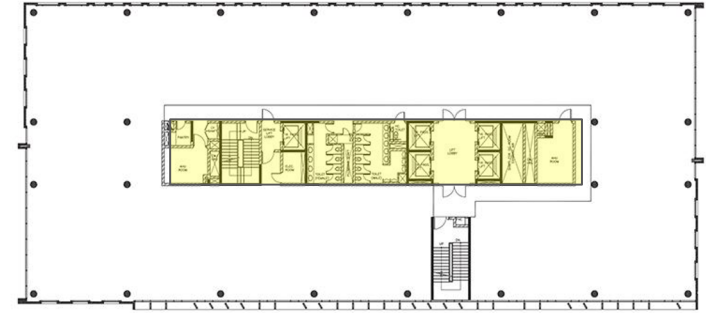
Para escuchar la presentación en otro idioma, utilice el globo terráqueo en la parte inferior de la pantalla.

Para visualizar la presentación en otro idioma, haga clic en el cuadro desplegable "Opciones de Visualización" en la parte superior de la pantalla.

# ¿Cómo se verían los diferentes usos?

## Comercial (Oficinas):

- Placa de suelo: De 100' a 120' de profundidad, 25.000 pie cuadrados núcleo central de ascensores, 40' del núcleo a vidrio
- Tipos de construcción: concreto armado o estructura de acero Height:
  - 13' - 14' de altura de piso a piso,
  - No hay reglas particulares para la altura del edificio
  - Altura y escala típicas de la sala de máquinas en la azotea
- Eficiente para alojar una mayor huella comercial en un nivel inferior
- Posiblemente adaptable para laboratorio/ciencias biológicas



## ¿Cómo se verían los diferentes usos?

### Uso Comercial

#### One Brigham Circle

4 pisos, 65 pies de altura  
120.000 pies cuadrados de oficinas  
80.000 de comercio



#### Oficinas y Hotel Crosstown

7 pisos, 100 pies de altura  
280.000 pies cuadrados de oficinas  
21,500 pies cuadrados de comercio  
175 habitaciones de hotel



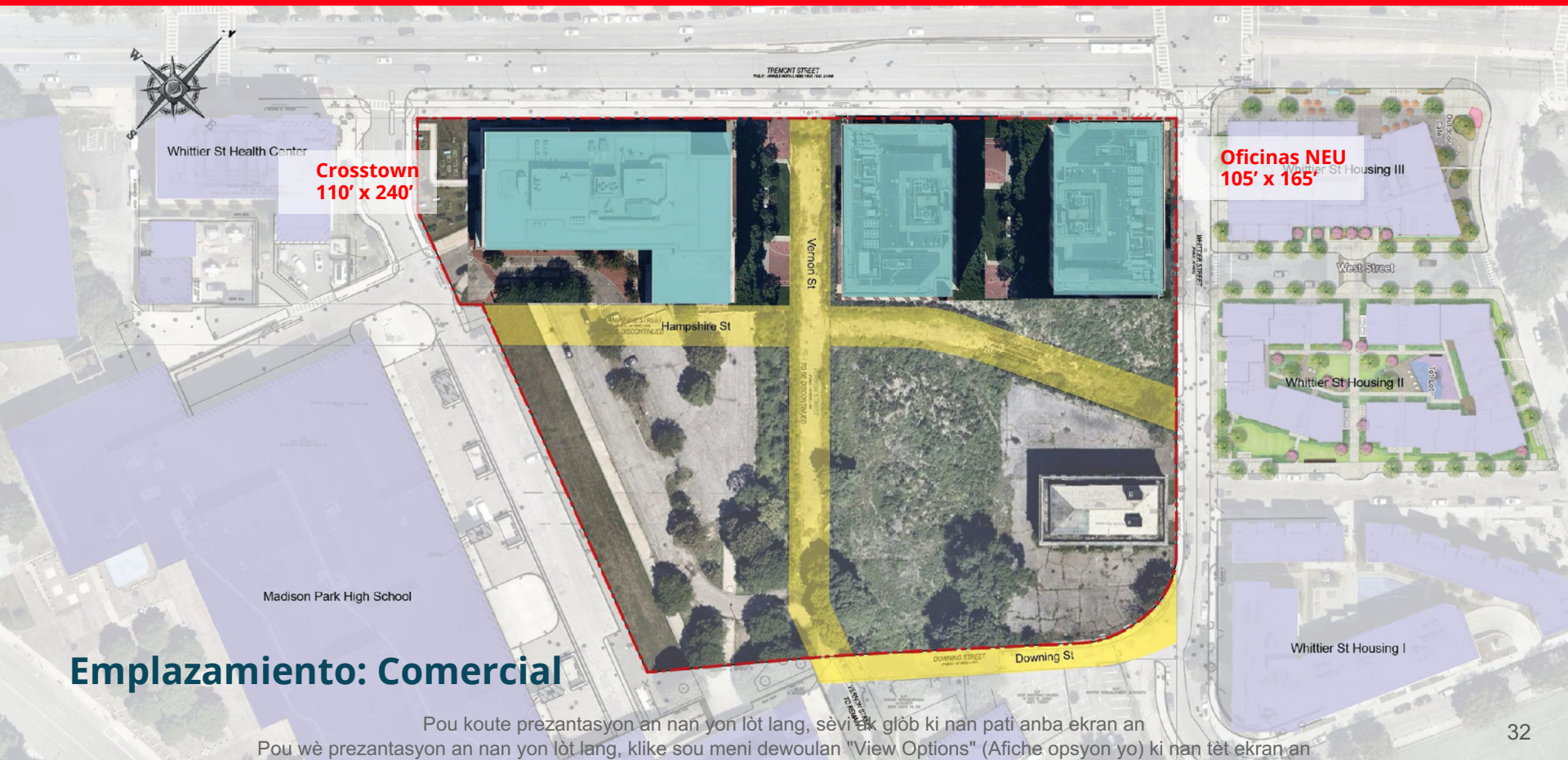
#### Oficinas NEU Renaissance Park

9 pisos, 110 pies de altura  
170.000 pies cuadrados



# PLAN: Nubian Square

Preserve. Enhance. Grow.



**Crosstown**  
**110' x 240'**

**Oficinas NEU**  
**105' x 165'**

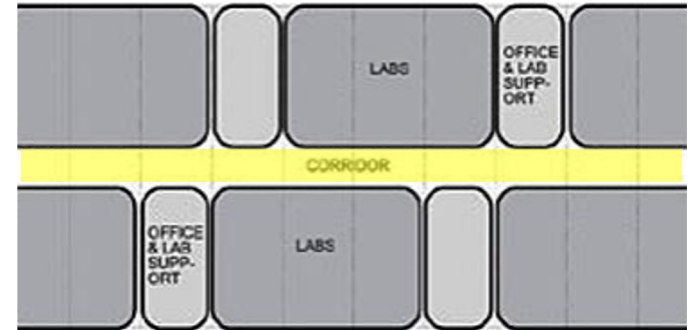
## Emplazamiento: Comercial

Pou koute prezantasyon an nan yon lòt lang, sèvi ak glòb ki nan pati anba ekran an  
Pou wè prezantasyon an nan yon lòt lang, klike sou meni dewoulan "View Options" (Afiche opsyon yo) ki nan tèt ekran an

## ¿Cómo se verían los diferentes usos?

### Laboratorio/Ciencias Biológicas:

- Placa de suelo: 120' – 150' de profundidad, a veces más de 200'.
- Forma rectangular y una mayor superficie para un módulo de laboratorio flexible y ampliable (laboratorio-oficina-pasillos).
- Tipos de construcción: Estructura de acero, concreto armado.
- Altura
  - 15' -16' de altura del suelo al techo para aumentar el espacio para los sistemas mecánicos/de ventilación.
  - De 6 a 7 pisos, 120' de altura.
  - Una sala de máquinas grande en la azotea, 30' -40' de altura.
- Se tiende a diseñar la zona de carga sobredimensionada con múltiples muelles de carga.





# ¿Cómo se verían los diferentes usos?

## Uso de Laboratorios/Ciencias Biológicas

### 50-60 Binney St Cambridge

De 9-10 pisos, 150 pies de altura (180')  
530,000 pies cuadrados



### 100 Binney St Cambridge

10 pisos, 150 pies de altura (180')  
417,000 pies cuadrados



### 75-125 Binney St Cambridge

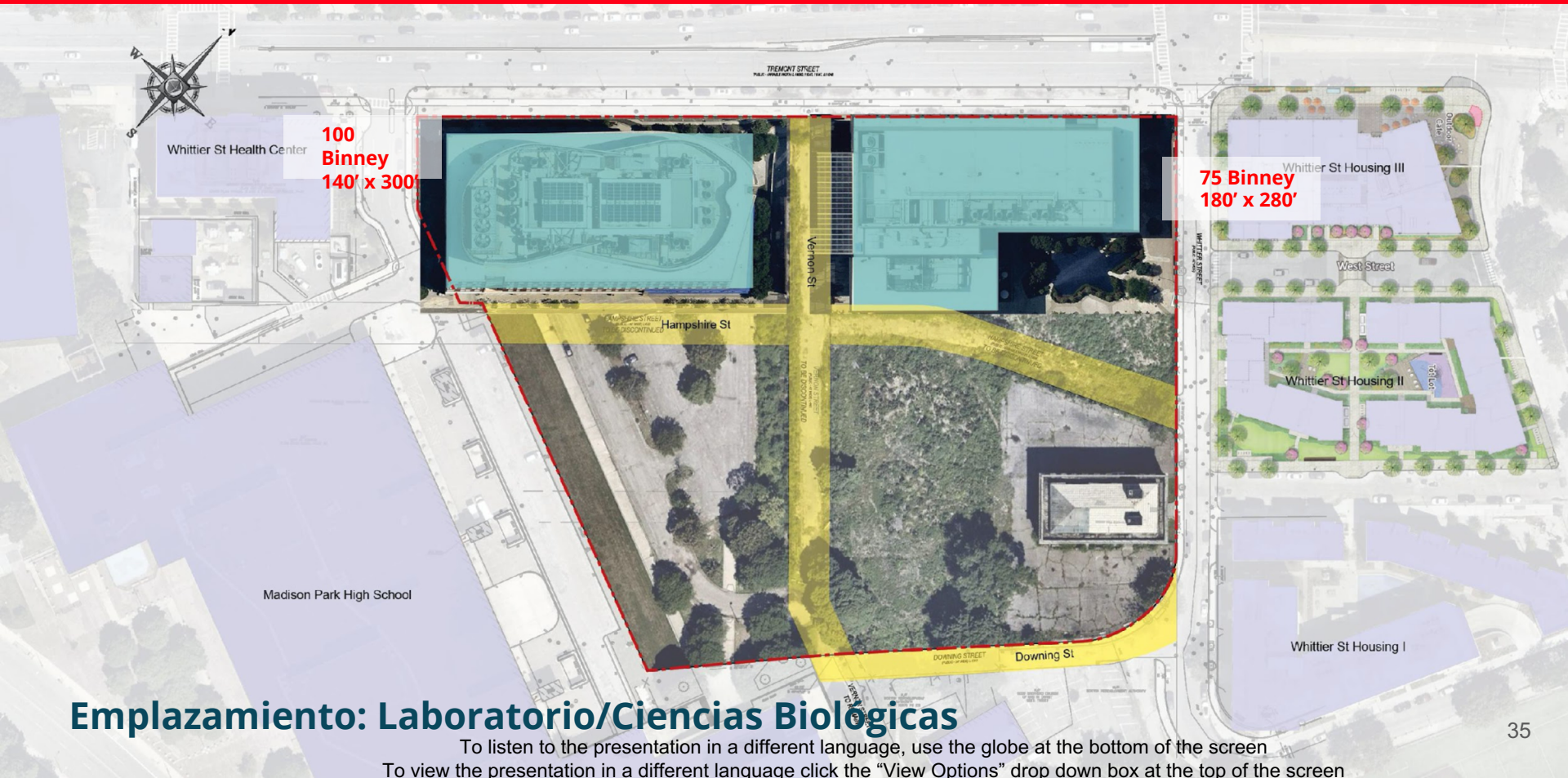
5 pisos 80 pies de altura (105')  
380,000 pies cuadrados



Para escuchar la presentación en otro idioma, utilice el globo terráqueo en la parte inferior de la pantalla.

Para visualizar la presentación en otro idioma, haga clic en el cuadro desplegable “Opciones de Visualización” en la parte superior de la pantalla.





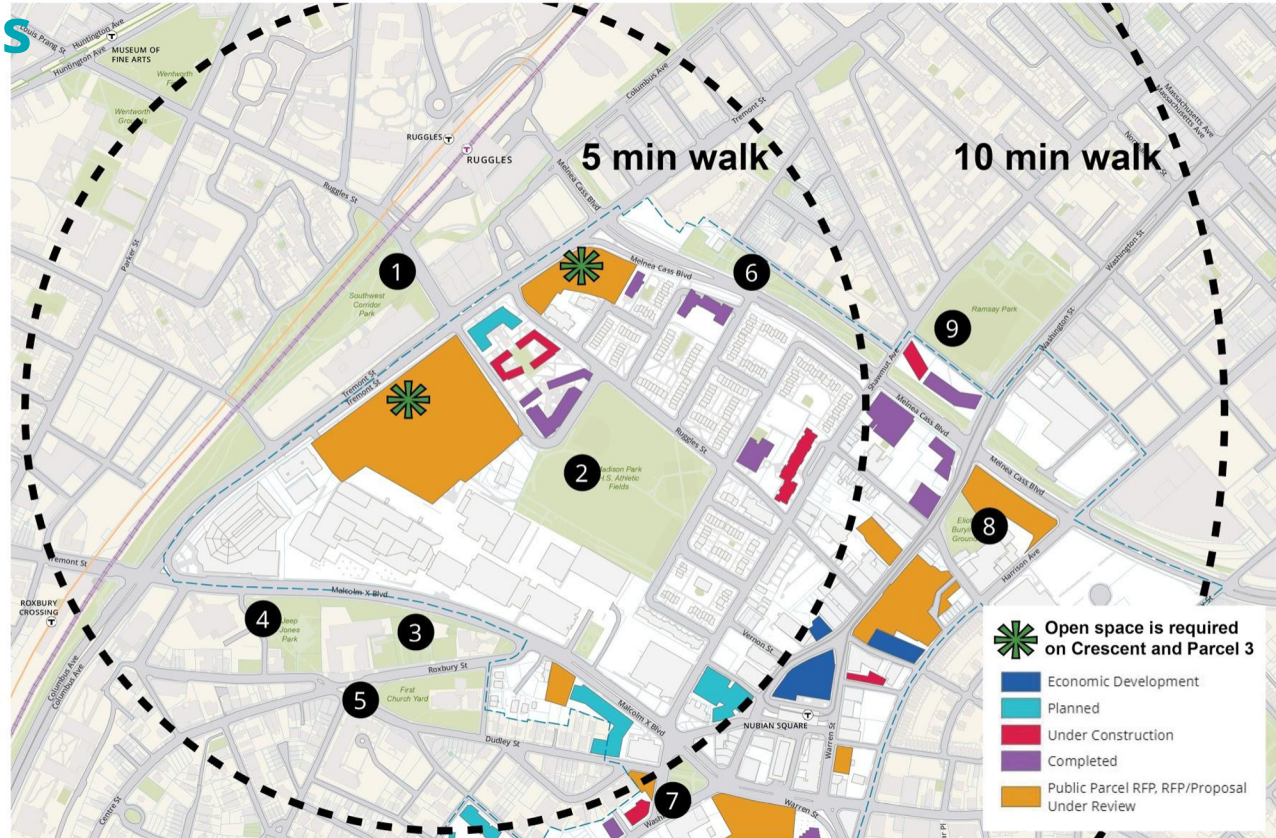
## Emplazamiento: Laboratorio/Ciencias Biológicas

To listen to the presentation in a different language, use the globe at the bottom of the screen  
To view the presentation in a different language click the "View Options" drop down box at the top of the screen

## Espacios Abiertos

- El P3 está situado a 5 minutos a pie de varios tipos de espacios abiertos

- Southwest Corridor Park:** linear recreational park, basketball court, tennis court, playground, splashpad
- Madison Park HS Athletic Fields:** municipal fields for adjacent HS
- Roxbury Heritage State Park:** history-themed heritage park, passive park
- Jeep Jones Park:** 1.68 acre park, playground, basketball, passive space
- John Eliot Square:** passive park/plaza
- South Bay Harbor Trail:** mixed-use path connecting Roxbury, South End and South Boston
- Gourdin Park:** memorial, passive park, art installation
- Eliot Burying Ground**
- Ramsey Park:** 5.49 acre park, basketball, baseball, tennis, skating, playgrounds, and passive space





## Ideas de Espacios Abiertos

- ¿Hay nuevos tipos de espacios abiertos que desee ver?
- ¿Qué tipos de espacios pueden encajar en el P3?

Jardín comunitario



Granja Urbana



Espacio para eventos flexible



*Berkeley Community Garden  
South End*



*ReVision Urban Farm  
Dorchester*



*Lawn on D  
South Boston*

Para escuchar la presentación en otro idioma, utilice el globo terráqueo en la parte inferior de la pantalla.

Para visualizar la presentación en otro idioma, haga clic en el cuadro desplegable “Opciones de Visualización” en la parte superior de la pantalla.

## Ideas de Espacios Abiertos

- ¿Hay nuevos tipos de espacios abiertos que desee ver?
- ¿Qué tipos de espacios pueden encajar en el P3?

Espacio Verde Pasivo



Césped con Fuente de Agua



Fuente de Agua de Varias Estaciones



Gourdin Park  
Nubian Square



North End Park  
Rose Kennedy Greenway



Frog Pond  
Boston Common



## Discusión

- Hay nuevos tipos de espacios abiertos que desee ver?
- ¿Qué tipos de espacios pueden encajar en el P3?

### Passive Green Space



*Gourdin Park  
Nubian Square*

### Lawn with Water Feature



*North End Park  
Rose Kennedy Greenway*

### Multi-Season Water Feature



*Frog Pond  
Boston Common*

### Community Garden



*Berkeley Community Garden  
South End*

### Urban Farm



*ReVision Urban Farm  
Dorchester*

### Flexible Event Space



*Lawn on D  
South Boston*

Pou koute prezantasyon an nan yon lòt lang, sèvi ak glòb ki nan pati anba ekran an

Pou wè prezantasyon an nan yon lòt lang, klike sou meni dewoulan "View Options" (Afiche opsyon yo) ki nan tèt ekran an



# ¿Cómo se verían una mezcla de los diferentes usos?

## Uso Residencial



## Uso Mixto Comercial y de Oficinas



## Laboratorios de Ciencias Biológicas



Para escuchar la presentación en otro idioma, utilice el globo terráqueo en la parte inferior de la pantalla.

Para visualizar la presentación en otro idioma, haga clic en el cuadro desplegable “Opciones de Visualización” en la parte superior de la pantalla.

# PLAN: Nubian Square

Preserve. Enhance. Grow.



Whittier St Health Center

**Oficina Cross-town**  
**7 pisos, 100 pies de altura**  
**280,000 pies cuadrados de oficina**  
**50% del Lote Cubierto**

**450.000 pies**  
**cuadrados de Oficinas**  
**398.000 pies**  
**cuadrados Residencial**  
**264 unidades**

**848.000 GSF**  
**3,0 FAR (6,5 acres de**  
**tierra)**

Madison Park High School

**Viviendas III en Whittier St**  
**12 pisos, 140 pies de**  
**altura**  
**172 unidades, 220,000 GSF**  
**35% del Lote Cubierto**

TREMONT STREET  
PAVE. AND SIDEWALKS TO THE CURB

Vernon St

Hampshire St

TO DISCONTINUE

DOWNING STREET  
PAVE. AND SIDEWALKS TO THE CURB

Downing St

Whittier St Housing III

**75 Binney St lab**  
**5-story, 85 pies (105 pies) de altura**  
**170,000 pies cuadrados de**  
**Laboratorios**  
**60% del Lote Cubierto**

Whittier St Housing II

**Whittier St Housing I**  
**5 pisos, 55 pies de altura**  
**92 unidades, 178,000 GSF**  
**55% del Lote Cubierto**

Whittier St Housing I

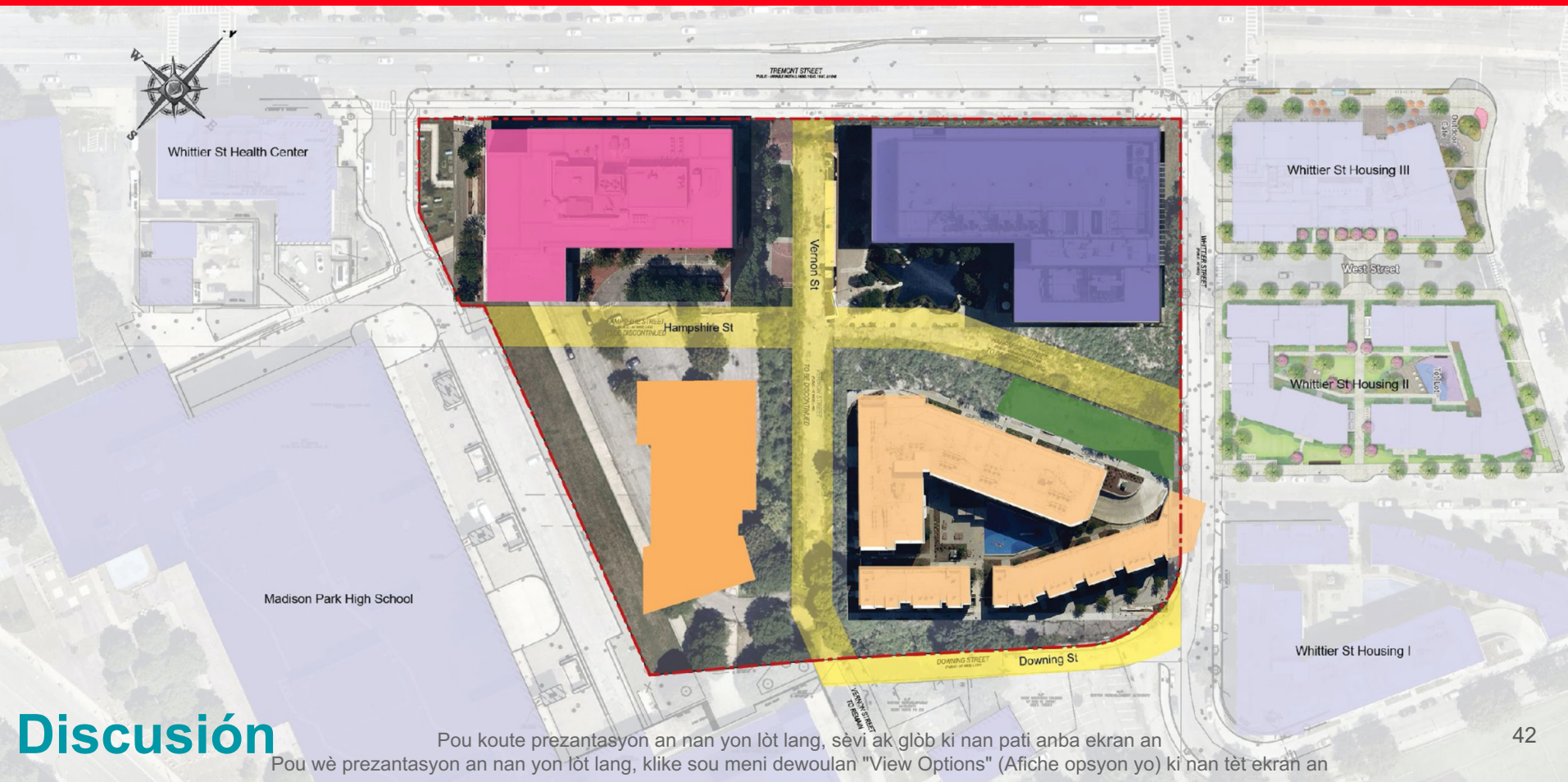
## Emplazamiento: Uso Mixto

Pou koute prezantasyon an nan yon lòt lang, sèvi ak glòb ki nan pati anba ekran an  
Pou wè prezantasyon an nan yon lòt lang, klike sou meni dewoulan "View Options" (Afiche opsyon yo) ki nan tèt ekran an



# PLAN: Nubian Square

Preserve. Enhance. Grow.



## Discusión

Pou kouste prezantasyon an nan yon lòt lang, sevi ak glòb ki nan pati anba ekran an  
Pou wè prezantasyon an nan yon lòt lang, klike sou meni dewoulan "View Options" (Afiche opsyon yo) ki nan tèt ekran an

# Próxima reunión: ¿Cómo deberían encajar estos elementos fundamentales en el P-3?

- **Circulación**
- **Uso y Tipos de Edificios**
- **Espacios Abiertos Públicos**
- **Empleo y desarrollo económico**



## Próximos Pasos

### Cuarto Taller en junio:

Se discutirán más a fondo las consideraciones de diseño urbano, los resultados de las encuestas de la constructora y los usos en relación con el PLAN: Nubian y los valores de la comunidad.