
Reunión del Comité de Supervisión del Plan Maestro Estratégico de Roxbury

12 de julio de 2021

1. Bienvenida y orientación sobre el RSMPOC

Grabación de la reunión

A pedido de los miembros de la comunidad, este evento se grabará y se publicará en la página web del Plan Maestro Estratégico de Roxbury en bit.ly/theRSMPOC para aquellas personas que no puedan asistir a la sesión en vivo por Zoom.

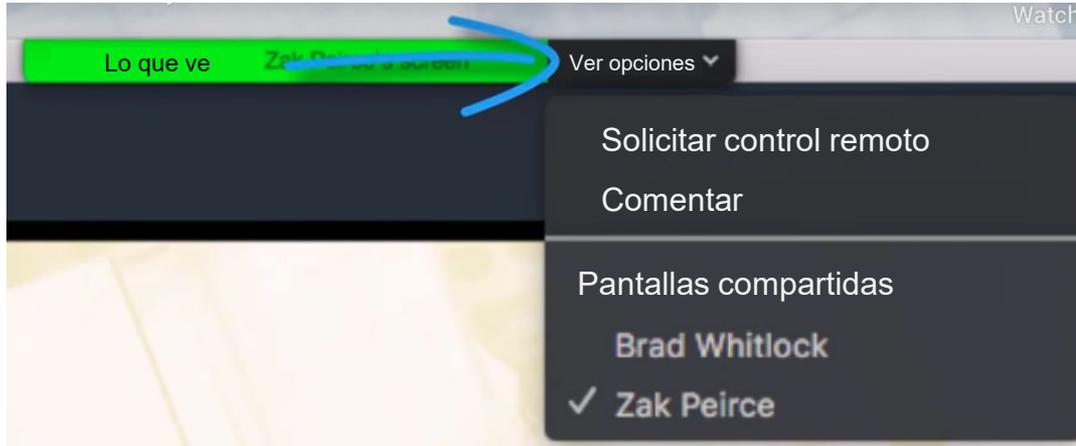
Además, los participantes pueden utilizar las cámaras de sus teléfonos celulares u otros dispositivos para grabar la reunión. Si no desea que lo graben durante la reunión, debe apagar el micrófono y la cámara.

Si lo hace, podrá participar de igual forma mediante la función de chat.

Interpretación y traducción



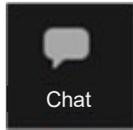
“Spanish” corresponde a español
“Haitian Creole” corresponde a criollo haitiano
“English” corresponde a inglés



Consejos para usar Zoom

¡Le damos la bienvenida! Estos son algunos consejos sobre el uso de Zoom para quienes la utilizan por primera vez.

Los 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 Plan Maestro Estratégico de Roxbury (Roxbury Strategic Master Plan Oversight Committee, RSMPOC) y la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (Boston Planning & Development Agency, BPDA) moderarán el chat.



Para levantar la mano, haga clic en “Participantes” en la parte inferior de la pantalla y, a continuación, seleccione la opción “Levantar la mano” en la casilla del participante. También puede tocar *9 en su teléfono.



Silenciar o activar el micrófono: los participantes se silenciarán durante la presentación. El anfitrión activará su micrófono durante el debate si levanta la mano y es su turno para hablar. Para silenciar o activar el micrófono en su teléfono, toque *6.



Enciende o apaga el video.

Modales por Zoom

Queremos asegurarnos de que esta conversación sea una experiencia agradable para quienes asistan.

- Permanezca en silencio hasta que se lo llame. Si quiere hablar durante este momento, use la función “Levantar la mano” de Zoom para que un moderador de la BPDA pueda activar el micrófono de los asistentes.
- Debe respetar los tiempos de otras personas.
- Les pedimos a los participantes que limiten las preguntas para que otros puedan participar en el debate. Si tiene más preguntas, espere hasta que el resto de los asistentes tenga la oportunidad de hacer preguntas.
- Si no podemos responder su pregunta durante esta reunión, escríbala por chat al final o envíela por correo electrónico a Kelly.sherman@boston.gov.

Cronograma

- 1. Bienvenida al RSMPOC**
- 2. Actualización de la planificación**
- 3. Presentaciones del desarrollador**

Visión general y actualizaciones del RSMPOC

Primer lunes del mes

11 de enero de 2021

1 de febrero de 2021

1 de marzo de 2021

5 de abril de 2021

3 de mayo de 2021

7 de junio de 2021

12 de julio de 2021

****No hay reuniones en agosto****

13 de septiembre de 2021

4 de octubre de 2021

1 de noviembre de 2021

****No hay reuniones en diciembre****

Responsabilidades del RSMPOC

- El Comité de Supervisión del Plan Maestro Estratégico de Roxbury (RSMPOC) se creó en 2004 como resultado del Plan Maestro Estratégico de Roxbury (Roxbury Strategic Master Plan, RSMP).
- El RSMPOC representa ampliamente el vecindario de Roxbury y está conformado por personas que designó el alcalde y que nombraron funcionarios electos, asociaciones vecinales y organizaciones comunitarias.
- El RSMPOC supervisa la aplicación del Plan Maestro Estratégico de Roxbury y del PLAN: Nubian Square.

Integrarse. Participar. Actuar.

- **Integrarse:** formar parte del Comité de Supervisión del Plan Maestro Estratégico de Roxbury o del Comité de Revisión de Proyectos (Project Review Committee, PRC).
- **Participar:** asistir a reuniones públicas. Hacer preguntas. Invitar a los vecinos, a los grupos y organizaciones cívicas de Roxbury, a las empresas, a los colindantes o a otros afiliados de la comunidad a las reuniones públicas.
- **Actuar:** analizar y comentar los proyectos, los avances y la iniciativa de planificación.

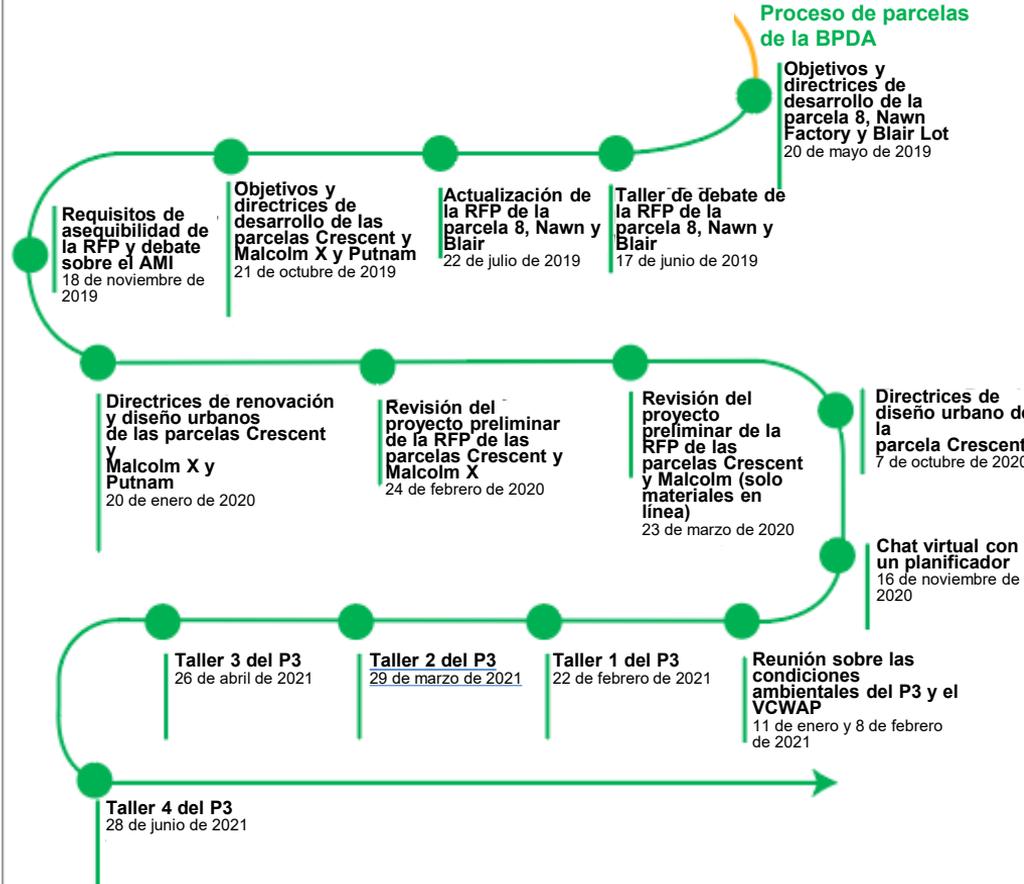
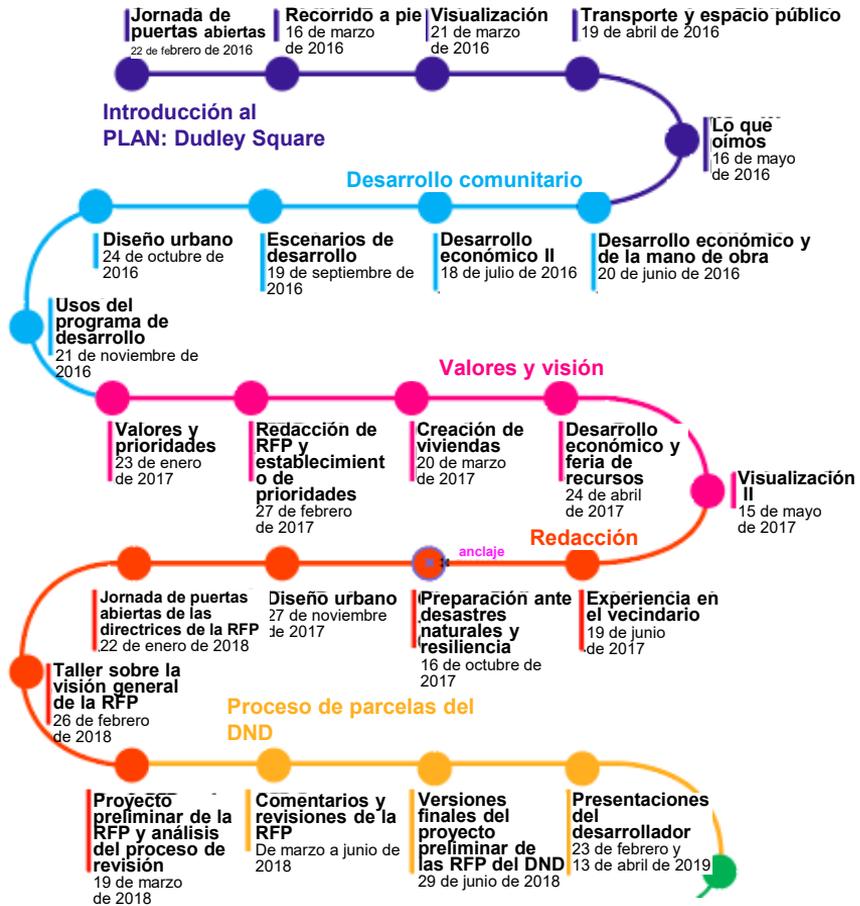
Para obtener más información sobre los próximos eventos, los proyectos de desarrollo y la forma de participar, visite bit.ly/theRSMPOC.

Metas del Plan Maestro Original de 2004

- Mejorar la **vida cívica y cultural** del vecindario.
- Fomentar un **crecimiento diverso y sostenible** con empleos para los residentes.
- Garantizar un **transporte público y privado práctico y seguro**.
- Ampliar y mejorar las **viviendas para una variedad** de grupos socioeconómicos y etarios.
- Crear un **espacio público cómodo, animado y seguro** que refleje la diversidad de los residentes.
- Mejorar la **participación** y el **empoderamiento de la comunidad** mediante una mayor responsabilidad del gobierno y de las instituciones y empresas.

2. Actualización de la planificación

PLAN: Proceso de Nubian Square hasta la fecha



PLAN: Actualizaciones sobre Nubian Square

- En el taller 4 del P3 (del 28 de junio), se analizaron las ventajas y las desventajas relacionadas con los distintos usos en el contexto de las características demográficas de Roxbury. También se anunció que se presentará una solicitud de propuestas (Request for Proposals, RFP) en el emplazamiento como emplazamiento de desarrollador principal o copromotor, de acuerdo con los consejos recibidos de la encuesta de desarrolladores diversos.
- En el taller 5 del P3 (del 2 de agosto), se analizará el aspecto que debe tener el emplazamiento y se compartirá una versión del PROYECTO PRELIMINAR de la RFP para recibir la opinión de la comunidad.
- El 23 de agosto habrá una charla sobre el P3 con un planificador, en la que los residentes podrán dar su opinión sobre la RFP.
- Se espera llevar la RFP a votación durante la reunión del RSMPOC del 13 de septiembre.

3. Actualizaciones sobre el desarrollador

Actualización sobre 135 Dudley Street

Cruz Development Corporation

Artículo 80: por determinar; invierno de 2021

Comisión de Diseño Cívico de Boston (Boston Civic Design Commission, BCDC): aprobada

Recursos de financiación y solicitudes presentadas

DND de la ciudad de Boston Solicitud

DHCD

MHFA

Trabajos en masa

Otorgado (verbalmente)

Por presentar

Por presentar

Solicitud en proceso

Otras actualizaciones destacadas:

- El recuento de unidades ha cambiado a 110 condominios y 60 unidades de alquiler para un total de 170
- Hemos recibido un compromiso verbal de DND para la financiación y el artículo 80 está proyectado para el verano de 2021

135 DUDLEY STREET

Cruz Development Corporation

Componente del programa	Tamaño
Condominios residenciales	110 unidades
Alquileres residenciales	60 unidades
Locales minoristas o comercios	8,703 s/f
Estacionamiento	142 plazas
Costo total de desarrollo	\$107,000,000
Actualización de la creación de puestos de trabajo	Cantidad de puestos de trabajo (real o prevista)
Construcción	150
Permanente	35
Porcentaje local	60 %
Cantidad total de puestos de trabajo creados	185





33 Dudley Street
Boston, MA | 313.69.2020 | 313.43.1100
The Architectural Team, Inc.

N.T.S. 

Landscape
Plan

 VERDANT
LANDSCAPE ARCHITECTURE





135 Dudley
 Site
 Boston, MA
 The Architecture Group, Inc.

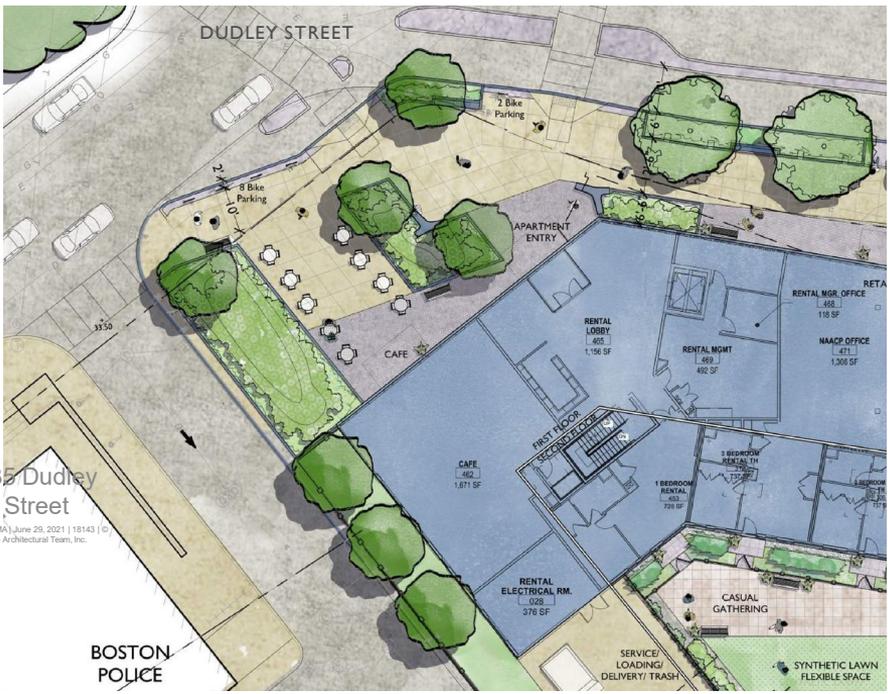
**BOSTON
 PUBLIC
 LIBRARY**



WATERWALL Design in collaboration with either Aquatech or Georgia Fountain Company



135 Dudley Street
 Boston, MA | June 29, 2021 | 18143 | ©
 The Architectural Team, Inc.



'RING' Bike Rack, Landscapeforms (Steel)



'TWIG' Bench, Tournesol (GFRC Concrete)



'ECO-LINE' Permeable Paver, Unilock (Precast Concrete)



135 Dudley Street

Boston, MA | June 29, 2021 | 18143 | ©
The Architectural Team, Inc.



Honeylocust - *Gleditsia triacanthos* 'Skyline'



Virginia Creeper - *Parthenocissus quercifolia*



135 Dudley
Street

Boston, MA | June 29, 2021 | 18143 | ©
The Architectural Team, Inc.



Nubian Plaza



135 Dudley
Street

Boston, MA | June 29, 2021
The Architectural Team



Nubian Plaza



135 Dudley
Street

Boston, MA | June 29, 2021 | 18143 | ©
The Architectural Team, Inc.

135 DUDLEY STREET UNIT MIX

Unit AMI

Rental	0 Bed	1 Bed	2 Bed	3 Bed	Total
≤30%	0	5	19	1	25
≤50%	0	15	5	3	23
≤60%	0	4	7	1	<u>12</u>
					<u>60</u>
For Sale	0 Bed	1 Bed	2 Bed	3 Bed	Total
≤80%	1	2	9	1	13
≤100%	1	2	10	1	<u>14</u>
					<u>27</u>

For Sale Condo Affordability Calculation

BR's	Square Footage	Affordability	Median Income	Sales Price	Annual Tax	Annual Insurance	PMI	Condo Fee
1	750	80%	\$67,700	\$225,700	\$5,000	\$1,800	\$1,608	\$3,270
2	973	80%	\$87,000	\$255,950	\$5,600	\$2,200	\$1,824	\$4,242
3	1,312	80%	\$96,650	\$296,250	\$6,200	\$2,600	\$2,111	\$5,720
1	750	100%	\$84,600	\$280,300	\$5,000	\$1,800	\$1,997	\$3,270
2	973	100%	\$108,650	\$324,350	\$5,600	\$2,200	\$2,311	\$4,242
3	1,312	100%	\$130,500	\$368,950	\$6,200	\$2,600	\$2,629	\$5,720
		Down	Mortgage	Interest	Term	Mortgage	Income	%
		Payment	Amount	Rate	Yrs	Payment	Needed	AMI
1	750	\$11,285	\$214,415	3.75%	30	\$7,189	\$67,382	79.65%
2	973	\$12,798	\$243,153	3.75%	30	\$8,152	\$78,636	72.38%
3	1,312	\$14,813	\$281,438	3.75%	30	\$9,436	\$93,096	71.34%
1	750	\$14,015	\$266,285	3.75%	30	\$8,928	\$74,982	88.63%
2	973	\$16,218	\$308,133	3.75%	30	\$10,331	\$88,158	81.14%
3	1,312	\$18,448	\$350,503	3.75%	30	\$11,751	\$103,216	79.09%

Rental Income & Rental Limits

Income	Annual	Hourly	Annual	Hourly	Annual	Hourly
HH Size	30%	30%	50%	50%	60%	60%
1	\$28,200	\$13.56	\$47,000	\$22.60	\$56,400	\$27.12
2	\$32,200	\$15.48	\$53,700	\$25.82	\$64,440	\$30.98
3	\$36,250	\$17.43	\$60,400	\$29.04	\$72,480	\$36.46
4	\$40,250	\$19.35	\$67,100	\$32.26	\$80,520	\$38.58
5	\$43,500	\$20.96	\$72,500	\$34.86	\$87,000	\$41.83
6	\$46,700	\$22.45	\$77,850	\$37.43	\$93,420	\$44.91

Monthly Rent

BDRMS	30%	50%	60%
Studio	\$705	\$1,175	\$1,410
1	\$755	\$1,258	\$1,510
2	\$906	\$1,510	\$1,812
3	\$1,046	\$1,745	\$2,094

Actualizaciones sobre Nubian Square Ascends

Nubian Ascend Partners

Artículo 80 (en presentación): julio de 2021

Inicio de la construcción: abril de 2022 (según lo previsto)

Finalización de la construcción: mayo de 2024 (según lo previsto)

Recursos de financiación y solicitudes presentadas

Senior Bank Debt

Sponsor Equity

JV Equity

Philanthropic Donations

NMTC Equity

MHIC Predevelopment Loan

Massworks (Comm One Stop)

MassHousing

CPA Funds Application

Aún no determinado

Adquirido

Pendiente

Aún no determinado

Se finalizará en julio de 2021

Entregado Mayo 2021

Entregado Junio 2021

Entregaremos en Agosto 2021

Entregaremos en Septiembre 2021

Nubian Square Ascends

Nubian Ascend Partners

Componente del programa	Tamaño
Viviendas	15 unidades
Estudios de trabajo para artistas	92000 s/f
Comercios (oficinas, minoristas, laboratorios, entre otros)	201600 s/f
Salón cultural	298470 s/f
Estacionamiento	300 plazas
Actualización	Cantidad de puestos de trabajo (real o prevista)
Construcción	530
Permanente	550
Porcentaje local	51% (?)
Cantidad total de puestos de trabajo creados	1080



Actualización sobre 2147 Washington Street

New Atlantic Development y DREAM Development

Artículo 80/Junta de Apelaciones de Zonificación (Zoning Board of Appeal, ZBA): aprobado

Comisión de Mejoras Públicas (Public Improvement Commission, PIC): pendiente

Recursos de financiación y solicitudes presentadas

<i>Préstamo para construcción o puentes</i>	<i>Otorgado</i>
<i>Préstamo permanente</i>	<i>Otorgado</i>
<i>Inversión del LIHTC</i>	<i>Otorgado</i>
<i>Programa de viviendas para la mano de obra</i>	<i>Otorgado</i>
<i>Subsidios del DND, la CPA y el NHT</i>	<i>Otorgado</i>
<i>Subsidios estatales del DHCD</i>	<i>Otorgado</i>

Otras actualizaciones destacadas:

- Se seleccionó a Kaplan Construction (WBE) como contratista.

2147 Washington Street

New Atlantic Development y DREAM Development

Componente del programa	Tamaño
Condominios residenciales	12 unidades
Alquileres residenciales	62 unidades
Locales minoristas o comercios	4,184 sf
Estacionamiento	43
Costo total de desarrollo	\$37,861,872
Actualización de la creación de puestos de trabajo	Cantidad de puestos de trabajo (real o prevista)
Construcción	160
Permanente	34
Porcentaje local	51 %
Cantidad total de puestos de trabajo creados	194



Actualización sobre 75 Dudley Street

Madison Park Development Corporation (MPDC)

Artículos 80/ZBA: pendiente

PIC/Comisión de Agua y Alcantarillado de Boston (Boston Water and Sewer Commission, BWSC): pendiente

Recursos de financiación y solicitudes presentadas

DND

CPA

*Fondos para la producción de la fuerza
de trabajo de MassHousing*

Subvención de MassDevelopment Brownfields

Obtenido

Obtenido

Solicitud en proceso

Obtenida

Otras actualizaciones destacadas:

- El proyecto se volvió a diseñar para preservar los árboles de las calles de Dudley Street, y el equipo del proyecto presentó un diseño esquemático para que se revisara.
- El programa y la financiación del proyecto cambiaron y pueden seguir haciéndolo debido al nuevo diseño requerido.

75 Dudley Street Street

Madison Park Development Corporation (MPDC)

Componente del programa	Tamaño
Condominios residenciales	15 unidades
Locales minoristas o comercios	ND
Costo total de desarrollo	Por determinar

Actualización de la creación de puestos de trabajo	Cantidad de puestos de trabajo (real o prevista)
Construcción	~70 FTE
Permanente	ND
Porcentaje local	51 %*
Cantidad total de puestos de trabajo creados	~70 FTE



* El MPDC seguirá esforzándose por cumplir o superar el 51 % de personas de color, el 51 % de residentes de Boston y el 12 % de mujeres.

Actualizaciones sobre Batson Building y 40-50

Warren Street

New Urban Collaborative

Artículo 80/ZBA: aprobado

Recursos de financiación y solicitudes presentadas

Iniciativa de Blue Hub, Life y el DND (predesarrollo) *Obtenida*

DHCD *Por presentar*

Boston Financial *Por presentar*

MassHousing *Por presentar*

Otras actualizaciones destacadas: Se está preparando la solicitud del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Department of Housing and Community Development, DHCD) para la financiación del Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (Low Income Housing Tax Credit, LIHTC), pero se pospondrá la presentación hasta la minironda de primavera. Se sigue avanzando en el diseño.

Batson Building/40-50 Warren Street

New Urban Collaborative

Componente del programa	Tamaño
Alquileres residenciales	25 unidades
Locales minoristas o comercios	10,654 ft ²
Costo total de desarrollo	\$14,687,112

Actualización de la creación de puestos de trabajo	Cantidad de puestos de trabajo (real o prevista)
Construcción	40*
Permanente	30*
Porcentaje local	60 %*
Cantidad total de puestos de trabajo creados	70*

* Cantidades previstas



Apéndice

Captura de pantalla de la tablet o del teléfono

