

---

# Reunión del Comité de Supervisión del Plan Maestro Estratégico de Roxbury

11 de enero de 2021

# **1. RSMPOC**

## **Bienvenida y orientación**

# Grabación de la reunión

---

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/theRSMPOC](https://bit.ly/theRSMPOC) para aquellos que no puedan asistir al evento Zoom en vivo.

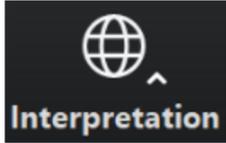
Por otra parte, es posible que los participantes estén grabando la reunión con las cámaras de sus teléfonos u otros dispositivos. Si no desea que se le grabe durante la reunión, desactive el micrófono y la cámara.

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

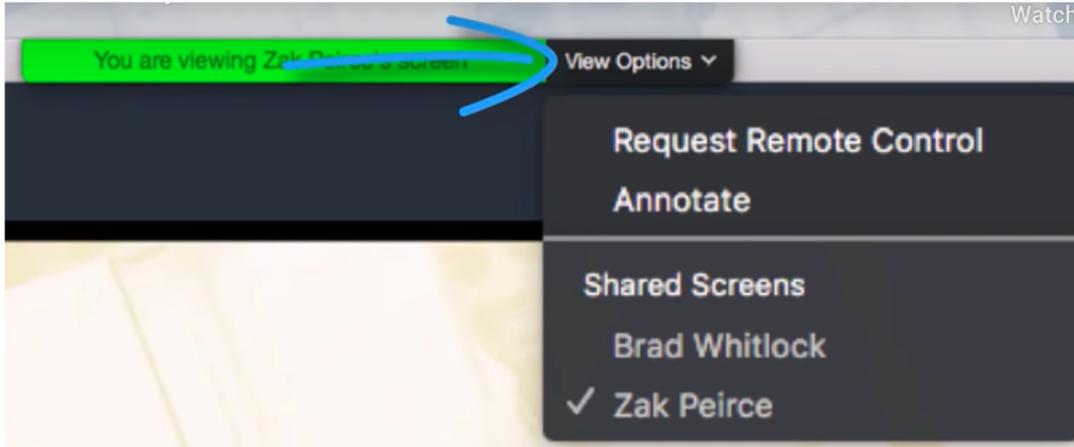
.

# Interpretación y traducción

---



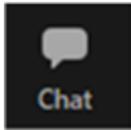
"Spanish" -para español  
"German" -para criollo haitiano  
"English" -para inglés



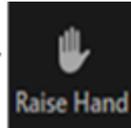
# Consejos para utilizar la herramienta Zoom

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

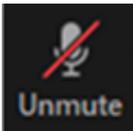
Sus controles están en la parte inferior de la pantalla



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



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 de hablar



Enciende/apaga su cámara de video

# 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

---

- 1. Bienvenida RSMPOC**
- 2. Actualización de la planificación**
- 3. Evaluación de la RFP de la parcela Crescent**
- 4. Voto para las RFP de Crescent**
- 5. Actualización de la recuperación del medio ambiente de P3**

# Resumen y actualizaciones del RSMPOC

---

## *Primer lunes del mes*

11 de enero de 2021

3 de febrero de 2021

1 de marzo de 2021

5 de abril de 2021

3 de mayo de 2021

7 de junio de 2021

5 de julio de 2021

**\*\*No habrá reunión en agosto\*\***

13 de septiembre de 2021

4 de octubre de 2021

1 de noviembre de 2021

**\*\*No habrá reunión en diciembre\*\***

# Responsabilidades del RSMPOC

---

- El Comité de supervisión del plan maestro estratégico de Roxbury (RSMPOC) fue creado en 2004 como resultado del plan maestro estratégico de Roxbury (RSMP).
- El RSMPOC es ampliamente representativo del vecindario de Roxbury y está conformado por personas nombradas por el alcalde, nominadas por funcionarios electos, asociaciones vecinales y organizaciones comunitarias.
- El RSMPOC supervisa la implementación del plan maestro estratégico y el PLAN de Roxbury: Plaza Nubian.

# Integrarse. Participar. Actuar.

---

- **Integrarse:** formar parte del Comité de supervisión del plan maestro estratégico de Roxbury, y/o del Comité de evaluación de proyectos (PRC).
- **Participar:** asistir a las reuniones públicas. Hacer preguntas. Hacer preguntas. Invitar a vecinos, grupos, organizaciones cívicas y empresas de Roxbury, y colindantes u otros afiliados comunitarios a reuniones públicas.
- **Actuar:** analizar y comentar los proyectos, avances e iniciativa de planificación.
- Para obtener más información sobre las próximas reuniones, proyectos de desarrollo y cómo participar, visite [bit.ly/theRSMPOC](https://bit.ly/theRSMPOC)

# Metas del Plan Maestro original de 2004

---

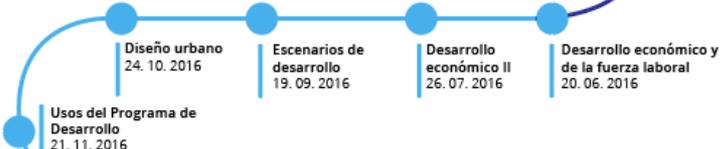
- Mejorar la **vida cívica y cultural** en el vecindario
- Promover un **crecimiento diverso y sostenible** con empleos para los residente locales
- Garantizar un **transporte público y privado conveniente y seguro**
- Ampliar y mejorar la **vivienda para una variedad** de grupos socioeconómicos y de edad.
- Crear un **entorno público acogedor, dinámico y seguro** que refleje la diversidad de los residentes locales
- Mejorar la **participación y empoderamiento de la comunidad** mediante una mayor responsabilidad del gobierno, las instituciones y las empresas

## **2. Actualización de la planificación**

# PLAN: PROCESO DE PLAZA NUBIAN HASTA LA FECHA



## Desarrollo comunitario



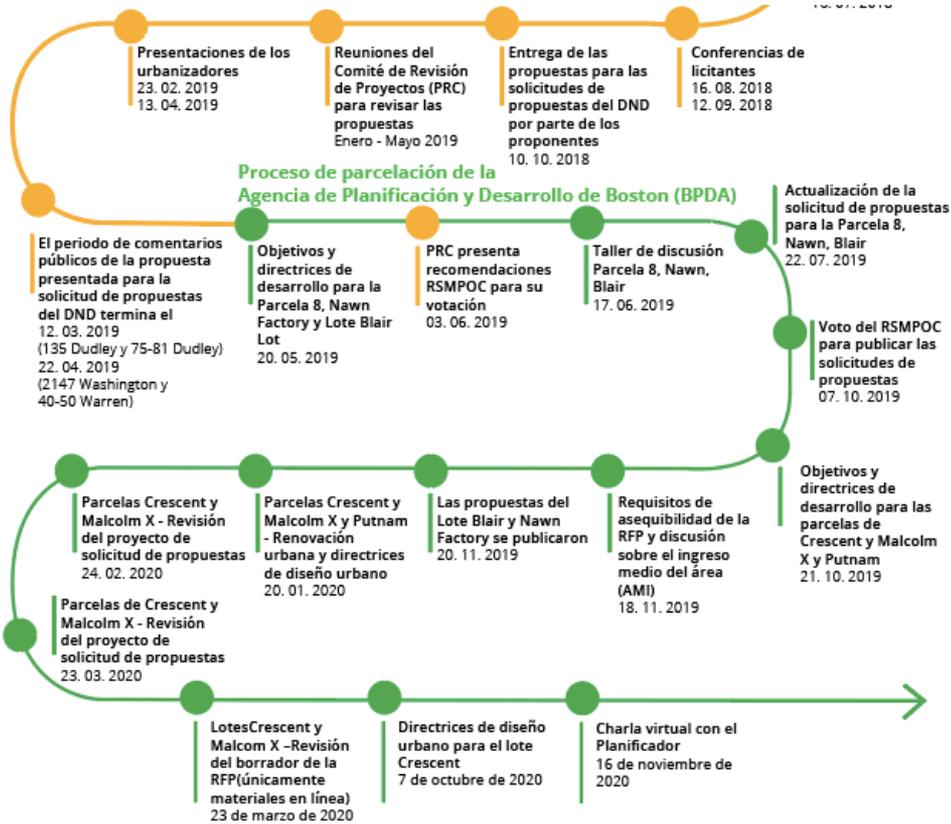
## Valores y visión



## Diseño y dibujos



## Proceso de parcelación del DND



# PLAN: actualizaciones Plaza Nubian

---

- Resumen de la reunión RSMPOC de diciembre
- Lanzamiento del sitio web y kit de herramientas de P3:  
[bostonplans.org/ParcelP3](http://bostonplans.org/ParcelP3)
- Taller de P3 el 15 de febrero

### **3. Evaluación RFP de la parcela Crescent**

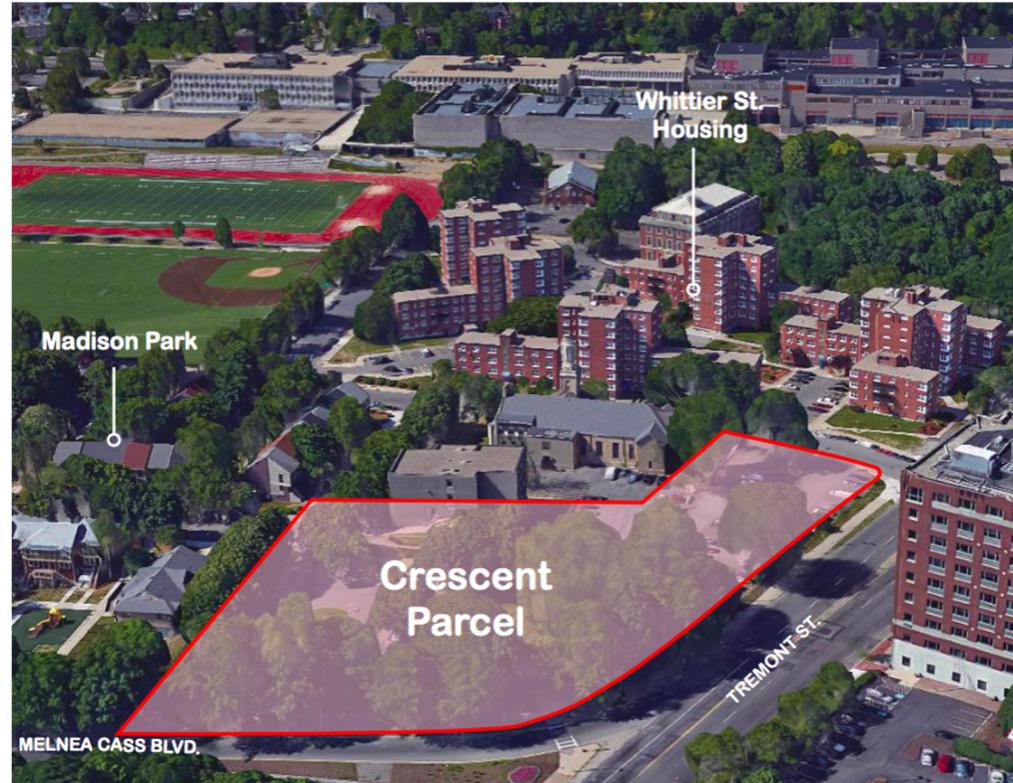
# Procedimiento comunitario para la parcela Crescent

---

- **Febrero de 2016** – El PLAN: plaza Nubian fue lanzado para crear y actualizar la estructura de desarrollo del plan maestro estratégico de Roxbury y servir de guía para las RFP de nueve parcelas de propiedad pública, entre ellas la parcela Crescent.
- La participación pública ha incluido **30** talleres para el público, recorridos a pie, encuentros comunitarios y reuniones para compartir información, establecer una perspectiva para el futuro y solicitar la opinión de la comunidad.
- Las bases de la RFP de la parcela Crescent son las directrices de desarrollo y los criterios de evaluación establecidos por la comunidad a través del PLAN: Plaza Nubia (anteriormente el PLAN: plaza Dudley).
  - Desarrollo saludable, sostenible y resiliente
  - Vivienda asequible
  - Coherencia con el historial de planificación de la zona
  - Urbanización sin desplazamiento
  - Desarrollo económico
  - Diversidad e inclusión
  - Beneficios comunitarios

# Descripción general de la parcela Crescent

- 74,208 74.208 pies cuadrados (1,7 acres), constituidos por parcelas propiedad de la BPDA, DND, y MassDOT
- Ubicado en las zonas de renovación urbana del Campus High y South End
- La ubicación en la esquina del Boulevard Melnea Cass y la calle Tremont constituye una puerta de entrada al vecindario
- Los sitios vecinos en la fase 3 de Whittier, P3, y 840 Columbus también serán reurbanizados
- Cerca a los principales puntos de acceso al transporte: Ruggles, la Estación Nubian, y el Bulevar Melnea Cass.



# Procedimiento comunitario para la parcela Crescent

---

- **Octubre de 2019-Febrero de 2020:** la BPDA celebró **cuatro** reuniones públicas para elaborar las pautas de diseño específicas para la parcela Crescent. En cada una de las reuniones, se presentó un proyecto de RFP en línea, y los participantes tuvieron la oportunidad de analizar el contenido y comunicar los cambios deseados en las tarjetas de comentarios. Para la siguiente reunión, la RFP ya había sido editada para reflejar los comentarios de la comunidad.
- Los comentarios de la comunidad se centraron en los siguientes temas:
  - **Preservar los árboles** que ya existen en la parcela
  - **Priorizar el espacio abierto**
  - La altura del edificio y su fachada deben ajustarse a la escala de la calle Tremont, así como a la urbanización adyacente de viviendas de menor altura.
  - The development La urbanización debe integrar Roxbury con la calle Tremont, en vez de "aislar" Roxbury.

# Procedimiento comunitario para la parcela Crescent

---

- **Marzo de 2019:** La BPDA planificó una última reunión en marzo de 2019 para concluir la RFP, pero se postergó debido a la pandemia del COVID. En los meses siguientes, la BPDA utilizó el margen de tiempo adicional que tenía al estar el proceso público pendiente para reexaminar las pautas de diseño a la luz de estos comentarios.
- **Octubre de 2020:** la BPDA presentó estas pautas revisadas en una reunión comunitaria virtual.
- Recibimos comentarios que abogaban por una mayor protección para los árboles existentes y requisitos más explícitos para el espacio abierto. Las pautas de diseño han sido modificadas para reflejar estos valores y peticiones.
- **Enero de 2021:** vamos a presentar la última RFP al RSMPOC para su aprobación..



# Pautas de diseño: espacio abierto del portal y conexión verde

- Las propuestas deben incluir un espacio abierto accesible al público en la esquina del bulevar Melnea Cass y la calle Tremont.

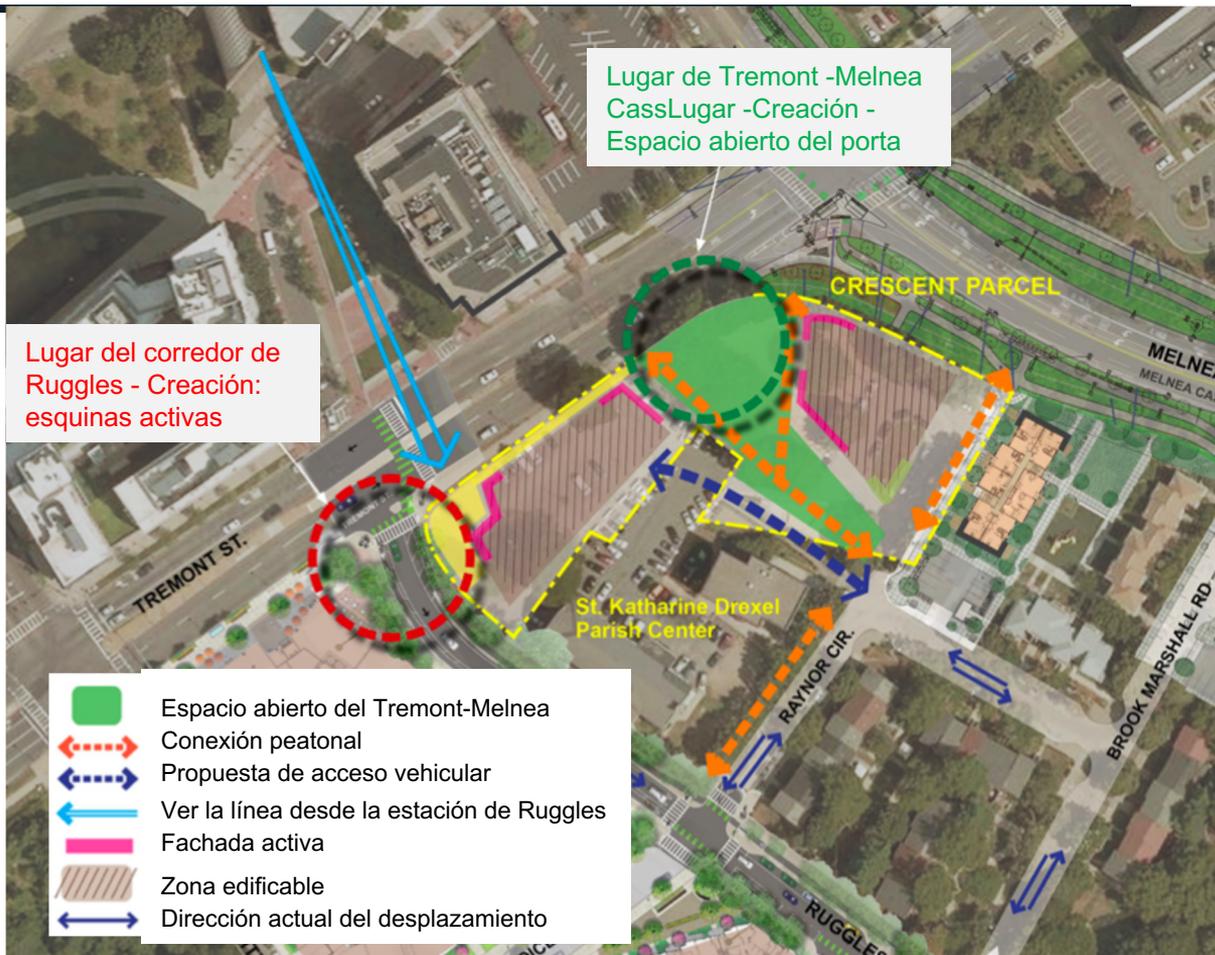
Este espacio abierto:

- Adelantará en los objetivos de la comunidad para el espacio público abierto, apoyar la conservación de los árboles.
- Mejorará las conexiones peatonales en el sitio.
- Contribuirá a una futura red de espacio abierto que conecte la parcela Crescent con la urbanización Whittier y el P3.



# Pautas de diseño: contexto del vecindario

- Las esquinas de las calles Ruggles y Tremont, así como el bulevar Melnea Cass y la calle Tremont, se identifican como oportunidades de creación de lugares que hacen hincapié en estos lugares como puertas de entrada a la Plaza Nubian.
- La reurbanización de la parcela Crescent desempeñará un papel integral para asegurar la transición compatible en forma y escala urbana entre las posibles reurbanizaciones a lo largo de la fachada de la calle Tremont y el bulevar Melnea Cass: el sitio de la parcela P-3, el sitio actual de viviendas de la calle Whittier y el sitio de urbanización de viviendas de relleno del parque Madison.



# Pautas de diseño: Usos

---

- Los usos incluyen entre otros:
  - Vivienda
  - Oficinas comerciales institucionales
  - Educación
  - Comercio minorista
  - Espacio abierto
  - Usos comunitarios o culturales
  - Espacio para el sector de la salud y empleos ecológicos.
- Se recomiendan encarecidamente los usos y espacios destinados a las empresas de propiedad local que atienden a la comunidad y dinamizan la esquina de la calle Tremont y el bulevar Melnea Cass.

# Pautas de diseño: concentración, altura y orientación

- El diseño de la altura de los edificios debe ser cuidadosamente concebido para reforzar las características físicas de los alrededores, mostrando la ubicación de la puerta y respetando la escala de las urbanizaciones contiguas con alturas mayores, ubicadas cerca de la calle Tremont.
- La urbanización también deberá considerar el sitio de viviendas de baja escala de Madison Park y bajar hacia Raynor Circle.



Propuesta de concentración vista desde la esquina del bulevar Melnea Cass y la calle Tremont.



La propuesta de concentración vista desde Raynor Circle

# Procedimiento para la parcela Crescent Parcel en adelante:

---

- **Esta noche:** el RSMPOC votará esta noche para aprobar la RFP de Crescent
- **14 de enero:** la junta de la BPDA votará para la emisión de la RFP
- **Fines de enero:** se emitirá la RFP
- **Fines de abril:** se deben presentar las respuestas
- Una vez que se reciban las propuestas del proyecto de desarrollo, habrá múltiples oportunidades para que la comunidad contribuya al proceso de selección de los promotores.
  - El Comité de Evaluación de Proyectos, compuesto por miembros de la comunidad, evaluará las propuestas
  - Los promotores harán una presentación a la comunidad para conocer su opinión
  - El promotor seleccionado se someterá al proceso del artículo 80

## **4. Voto del RSMPOC**

# Votación del RSMPOC

---

- **Únicamente los miembros del RSMPOC podrán levantar la mano virtualmente**
- Kelly confirmará verbalmente cada voto de los miembros del RSMPOC y luego contará los votos

## **5. Recuperación ambiental del P3**

# P3 Timeline

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 Whittier) 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

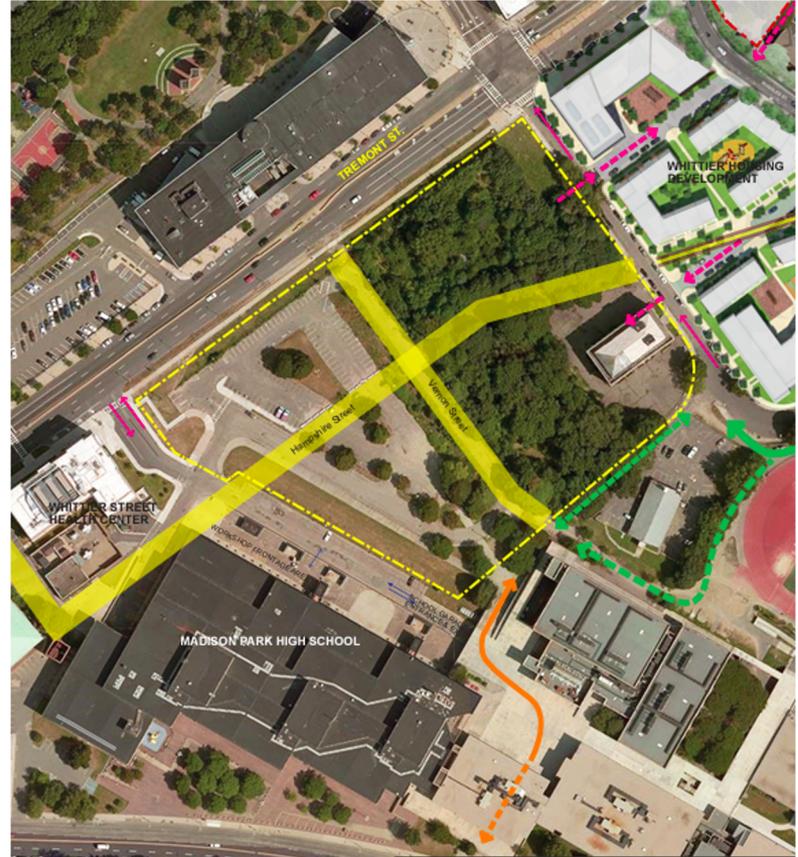
La designación definitiva expiró sin haberse ejecutado el contrato de arrendamiento del predio  
Noviembre de 2019

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

Próximos pasos

# Próximos pasos

- Este día marca el comienzo del procedimiento de compromiso comunitario para el P3.
- **Los principios y criterios de evaluación del PLAN Nubian** será el punto de partida del procedimiento comunitario.
- El sitio es diferente a los demás sitios del PLAN: plaza Nubian en lo que respecta a tamaño, necesidades de infraestructura, etc. Tendrá diferentes retos y oportunidades.



# Diligencia debida interna

---

- **Conversaciones con interesados sobre sus necesidades**
  - Iglesia Good Shepherd
  - Parque Madison
  - Departamento de Parques
  - Autoridad de la Vivienda de Boston
- **Aprender del pasado para crear un proyecto exitoso**
  - Línea de alcantarillado
  - Malla vial
  - Considerar la posibilidad de dividir el sitio
  - Explorar las opciones para la preparación del sitio

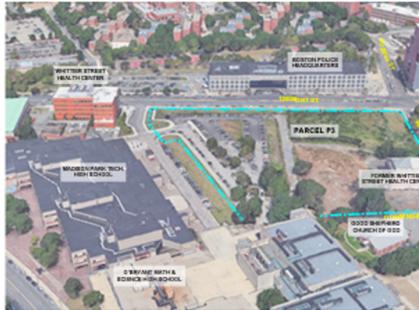
# Kit de herramientas del P3

## PLAN: Nubian Square P3 Toolkit

### P3 AT A GLANCE

## What is P3?

P3 is a publicly-owned vacant piece of land assembled during the Urban Renewal Plan. Due to its large size, proximity to roads, and educational facilities, this site has the potential to drive economic development in the Nubian Square area. The City of Boston's commitments to affordable housing, arts & culture, and community development are central to the vision for this site.



P3 in Context

Roxbury is known for its vibrant Black community both in the past and present, with over 50% of the neighborhood's population identifying as Black. The area has been home to a number of activists, civil rights leaders, artists, and musicians. Roxbury was designated as a Cultural District in 2017, elevating the area's art, history, and community.

as Dudley Square, "the other downtown," a commercial center with many businesses and the site of the first Black-owned business. Due to racist and classist displacement caused by the relocation of public transportation, the Square economy stagnated.

### HISTORY

## History of P3

### Urban Renewal

Historically, Roxbury thrived as an economic and commercial hub for the City of Boston, but eventually declined due to policies and practices that included redlining and urban renewal.



Between 1934 and 1968, the Federal Housing Authority implemented a policy that would draw red, yellow, blue, and green lines throughout cities in order to determine where mortgage loans were to be awarded. This process would decide where financial services should be limited and where they should be invested. The criteria to the designation of the location of these lines were supported by racist and classist decision-making processes that can still be identified in today's geography.

Urban renewal was created by Congress under Title I of the Housing Act of 1949. It was directed at declining cities by providing federal

government financing to help developers. While the intent was to provide "clearance" for new development, in many cases, entire blocks of buildings were demolished. The City of Boston's Urban Renewal Program in Roxbury was one of the largest in the country.

The Campus Plan for the area was in mind. The goal was to create a city center with a mix of housing and commercial uses, to create low-income housing, and to create a vibrant community. The plan was to create a mix of housing and commercial uses, to create low-income housing, and to create a vibrant community. The plan was to create a mix of housing and commercial uses, to create low-income housing, and to create a vibrant community.

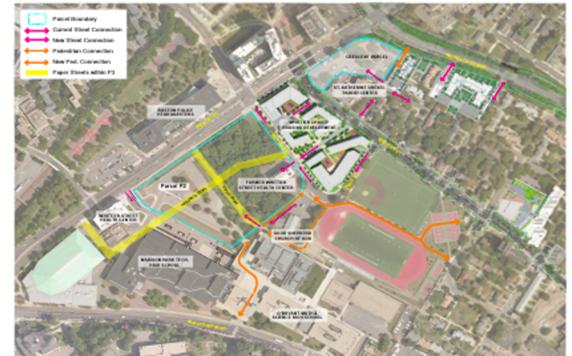
### DESIGN CONSIDERATIONS

## Circulation

There are two unpaved public ways on the site, Hampshire Street, running northeast to southwest between Whittier Street and the Reggie Lewis Center, and Vernon Street running between Tremont Street and Downing Street, which borders P3 on the southeast.

Any development will have to maintain this street grid, although it is possible to propose adjusting the street alignment to better connect it with abutting sites and specifically with the Whittier Choice Neighborhood to the north. Additionally, future development will likely need to connect

Vernon Street to Downing Street and may need to connect Downing Street to Whittier Street for proper circulation. The site will also likely require new pedestrian improvements that connect the site to the Madison Park playing fields.



P3 Current Street Alignment and Connections

Se puede descargar en [bostonplans.org/ParcelP3](https://bostonplans.org/ParcelP3)

# Recuperación ambiental

---

- La BPDA ha recibido una subvención de \$250.000 para la recuperación ambiental del P3.
- Alcance del trabajo: recuperamiento de una zona del sitio con niveles elevados de plomo, la cual es la más preocupante del sitio
- Nos entusiasma dar este primer paso, con el compromiso de adoptar medidas adicionales para completar la recuperación.
- La mejor vía para avanzar podría ser procurar recursos adicionales, o que la recuperación se hiciera como parte del proceso de desarrollo.

# Próximo proceso de planificación provisional

---

- **Evaluación del kit de herramientas del P3**
  - Estamos solicitando su opinión
  
- **Primera reunión: 15** de febrero
  - Introducción al sitio - antecedentes, oportunidades y desafíos
  - Iniciar las conversaciones sobre el desarrollo y las pautas de diseño, y qué es factible en el sitio

# Ingenieros y científicos consultores



Reunión sobre el plan  
de participación pública  
11 de enero de 2021

Parcela P-3  
Calles Tremont y Whittier  
Roxbury, Massachusetts

RTN 3-15009 y 3-36365

# Introducción

Consultores de GEI:

Ileen Gladstone, P.E., LSP

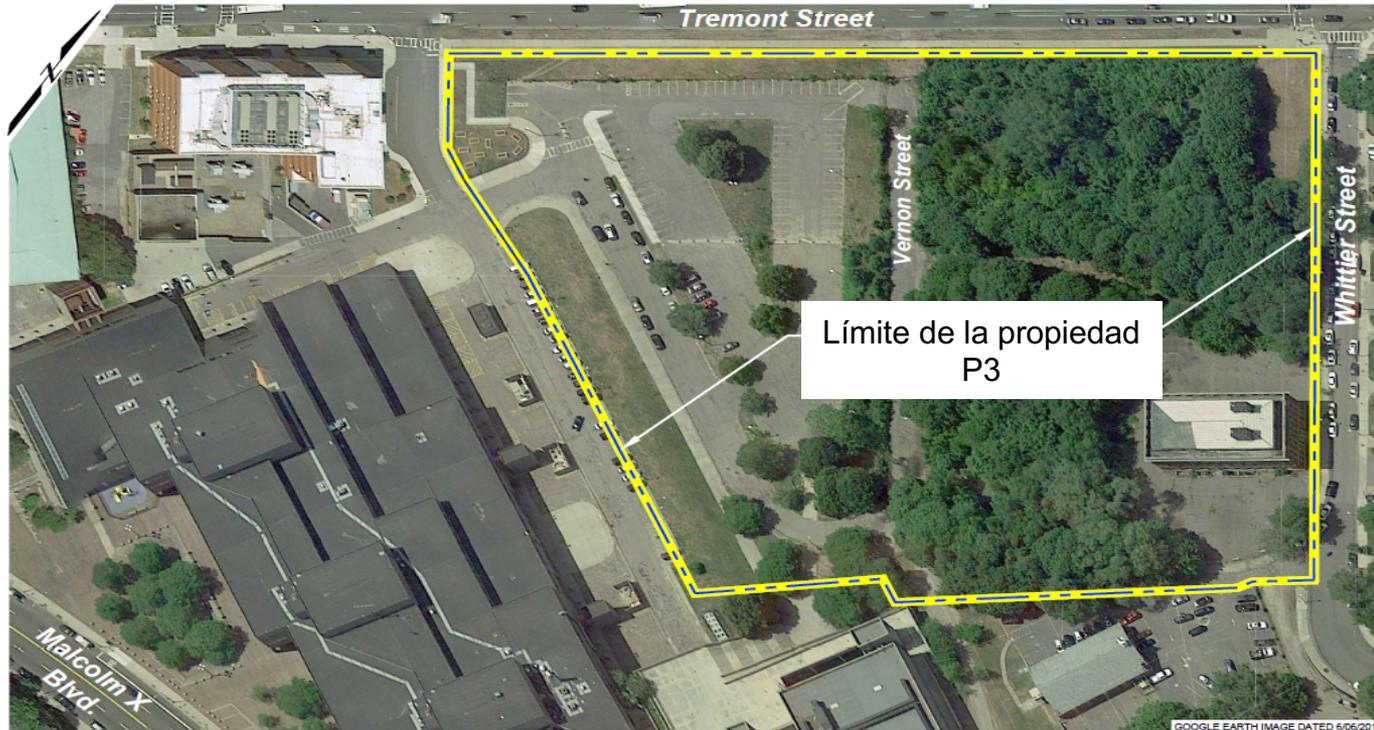
Ryan Hoffman, P.G., LSP

Objetivo:

Actualización relativa a la contaminación del sitio y la limpieza específica pendiente



# Parcela P-3



## Descripción general

Historial de propiedades y comunicados

Estado del Plan de Contingencia de Massachusetts  
(MCP)

Procedimiento del plan de participación pública (PIP)

Descripción del sitio contaminado

Plan específico de limpieza

Preguntas de la comunidad



### Historia del sitio, de 1880 a la actualidad:

Varias industrias, el antiguo centro de salud de la calle Whittier, la taberna de Connolly, actualmente desocupados

Inicialmente informado a MassDEP en 1997 por BRA

Suelo contaminado en la parte este de la parcela

Metales (plomo) e hidrocarburos aromáticos policíclicos (HAP)



## Plan de contingencia de Massachusetts

Sitio de eliminación del Plan de contingencia de Massachusetts  
(MCP) RTN 3-15009

2002: BPDA (BRA) completado:

- Fase II Evaluación integral del emplazamiento

- Fase III Plan de acción correctiva

2002: Limpieza propuesta:

- Excavación de un punto caliente contaminado con plomo

- Reducción de los montículos de tierra

2008: Emplazamiento del plan de participación pública previsto



## Procedimiento del Plan de participación del público

Garantizar que el público esté informado y que participe

Adaptar al nivel de interés comunitario

Establecer un depósito público

Reuniones públicas para los entregables más importantes

Período de 20 días para comentarios del público

Incorporar los comentarios del público



## Investigaciones adicionales

2016-2017: Estudio del suelo y las aguas subterráneas de GEI  
Contaminantes en la parte occidental del P-3

Disolventes clorados (TCE, cloruro de vinilo, DCE) en el agua subterránea

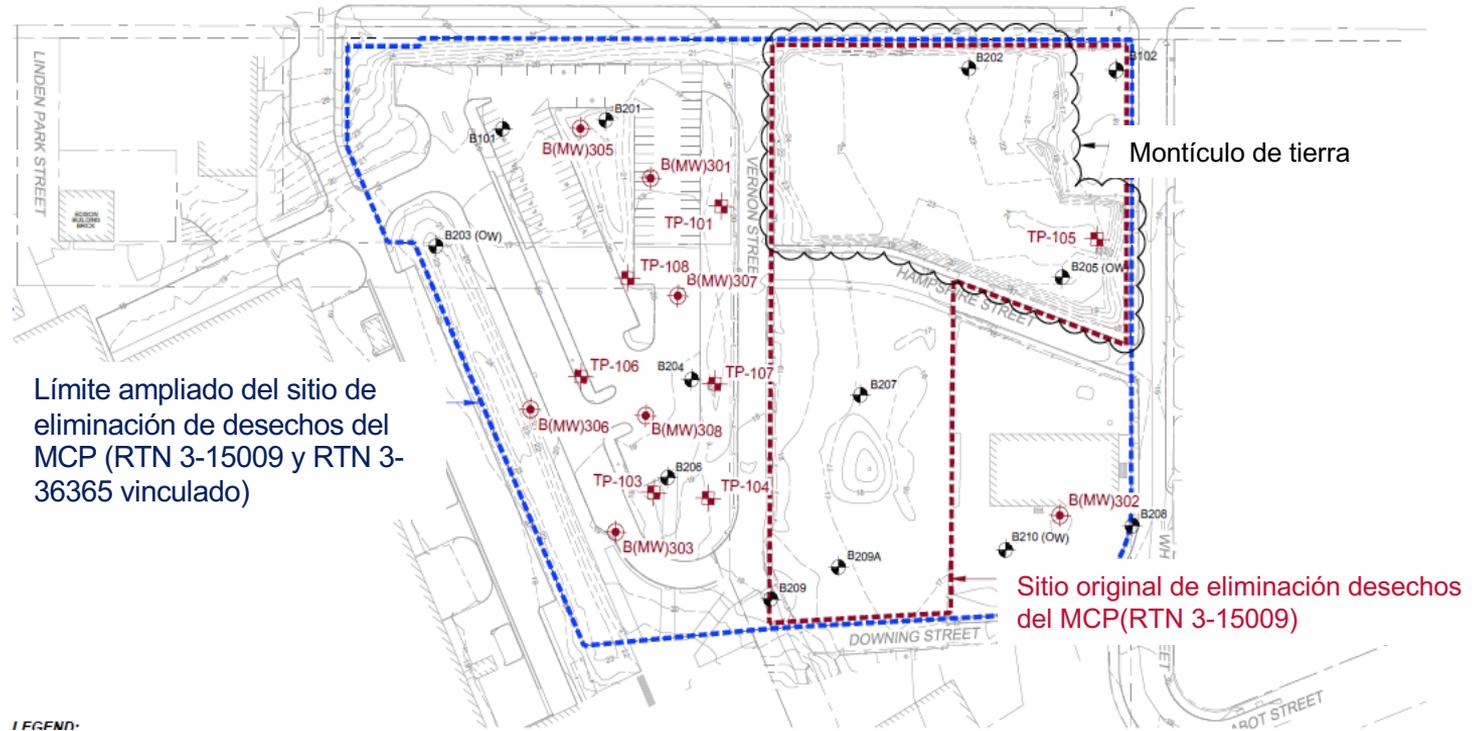
Plomo y HAP en el suelo

2020: La BPDA informó a MassDEP

Amplía el sitio de eliminación de desechos, coincidiendo con los límites del P-3



# Límites del sitio de eliminación de desechos



## Cumplimiento del MCP

La BPDA hará que el sitio vuelva a cumplir con las normas

### 2021: fase II e informe III

- Combina los dos lanzamientos en un solo sitio
- Resume la historia del sitio y las investigaciones
- Describe la contaminación del sitio
- Evalúa las opciones de limpieza

### 2021: solución temporal

- El sitio no plantea ningún riesgo a corto plazo
- La limpieza total es parte de la reurbanización



## Limpieza específica

Subvención de MassDevelopment Brownfields - \$250K  
2021: plan para la limpieza del suelo (Plan RAM)





## Mitigación del polvo

- Monitorización del polvo
- Presión lateral del suelo en vez de apilamiento temporal de los suelos
- Cubrir los contenedores
- Rociar agua nebulizada
- Disminuir el tráfico y/o la velocidad de los equipos de construcción



## Resumen

Las copias del anteproyecto de la fase I y II y del plan RAM se encuentran a su disposición aquí:

- En línea en el sitio web de MassDEP:

<https://eeaonline.eea.state.ma.us/portal#!/search/wastesite> (search by 3-0015009)

- Dudley Branch Library

21 de enero de 2021: minutas de la reunión en 10 días

1 de febrero de 2021: período de 20 días para comentarios

Los informes se ultimarán después del período de comentarios

Los informes se presentarán a MassDEP



## Preguntas

William Epperson (BPDA)

Teléfono: 617-918-6202

Correo electrónico: [William.j.Epperson@boston.gov](mailto:William.j.Epperson@boston.gov)

Ileen Gladstone, P.E., LSP (GEI)

Teléfono: 781-424-9924

Correo electrónico: [Igladstone@geiconsultants.com](mailto:Igladstone@geiconsultants.com)



# Apéndice

# Captura de pantalla del tablet/teléfono

