

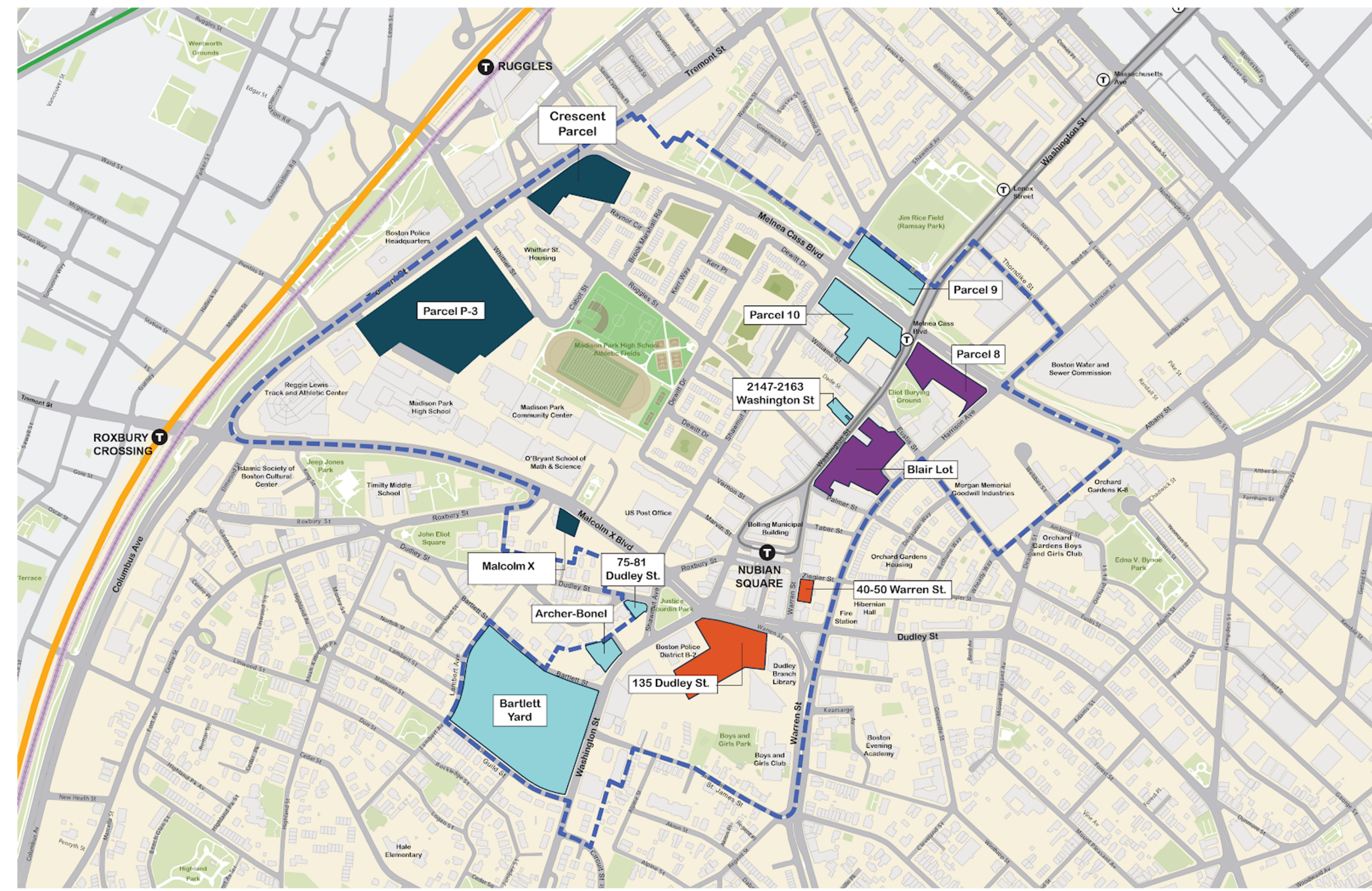







Revisión de las solicitudes de propuestas (RFP, por sus siglas en inglés) para las parcelas Malcolm X y Crescent

Agenda

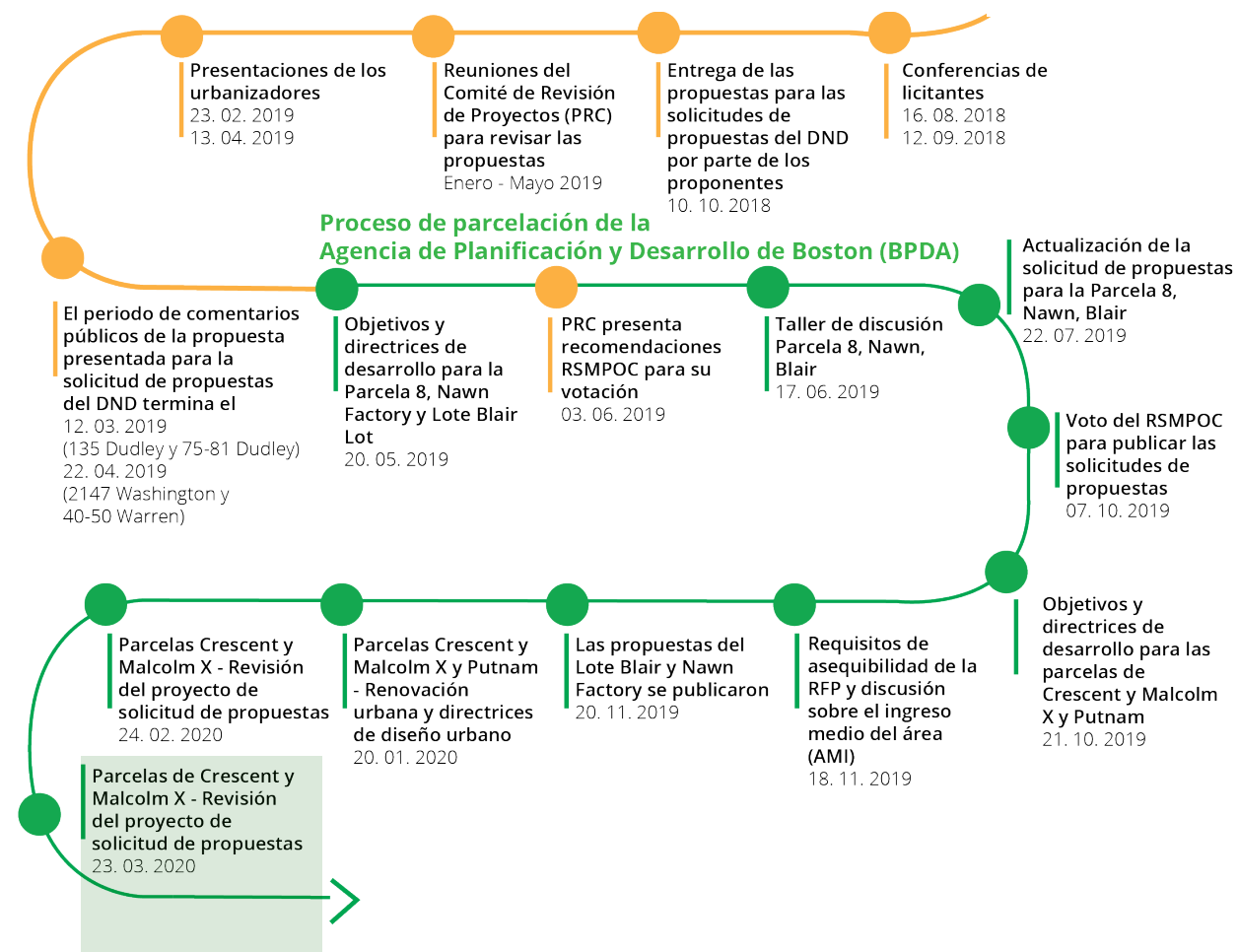
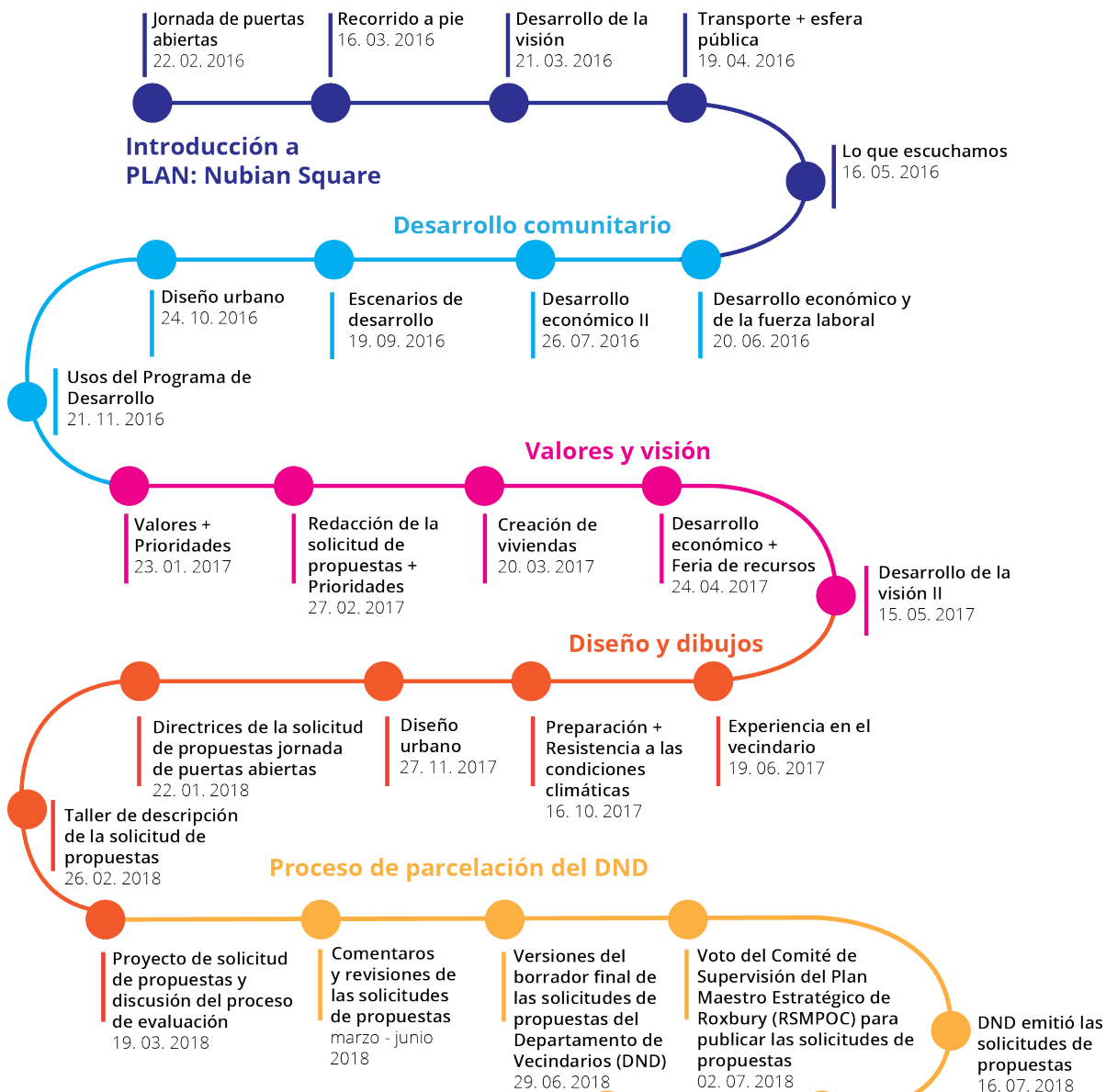
- 1. Revisar lo que hemos hecho, dónde estamos actualmente y qué sigue.**
- 2. Resumen de los comentarios de los talleres de solicitud de propuestas para Malcolm X y Crescent**
- 3. Próximos pasos**

PLAN: Nubian Square Area

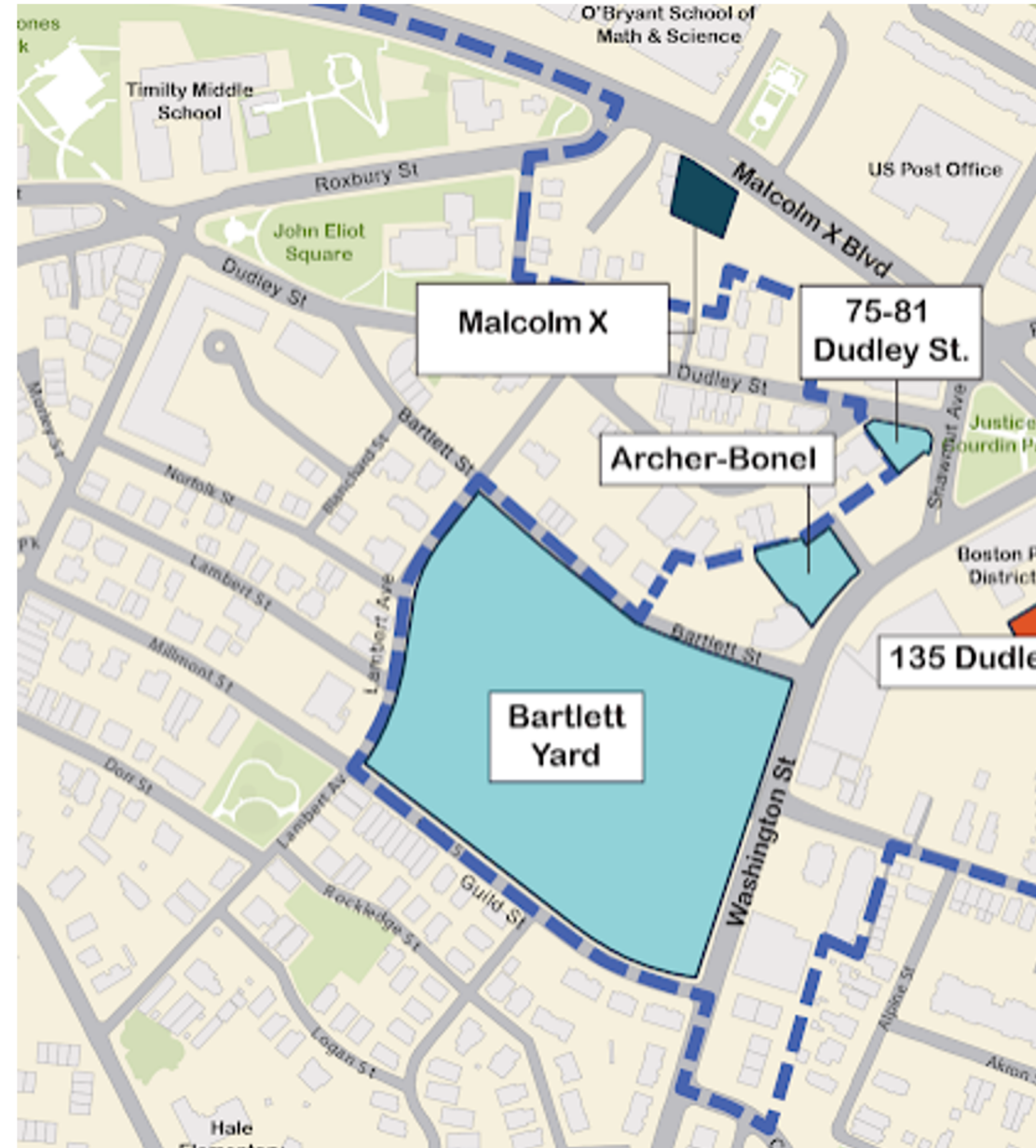


-  Límite del área de estudio
-  Parcela asignada
-  Parcela asignada provisionalmente
-  Solicitud de propuestas para el desarrollo de las parcelas pendiente
-  Sitio de solicitudes de propuestas

Proceso hasta la fecha



Parcela Malcolm X



Malcolm X - Comentarios recibidos y respuestas

Usos

Comentario: Usos de la planta baja para fines culturales o de comercio local

Respuesta: Se permiten los usos culturales, de comercio o consumo en la planta baja del Boulevard Malcolm X". Esos usos deben destinarse a negocios de propiedad local que atiendan a la comunidad y activen el Boulevard Malcolm X" (pág.14)

Comentario: el espacio comercial es innecesario en un distrito escolar o residencial.

Respuesta: La solicitud de propuestas fomenta los espacios comerciales en la planta baja, pero no la exige.

Comentario: El urbanizador debe subsidiar los espacios comerciales de la planta baja para que sea asequible a un grupo que atienda a la comunidad

Respuesta: El objetivo de desarrollo económico (pág. 9) exige que las propuestas promuevan la creación de empresas y empleos locales, haciendo hincapié en aprovechar al máximo las oportunidades de las empresas locales, de propiedad de minorías o de mujeres, y fomenta estrategias creativas para ayudar a los propietarios de las empresas a crear capital social.

Malcolm X - Comentarios recibidos y respuestas

Transporte y circulación

Comentario: Esta zona ya experimentaba problemas de tráfico y seguridad debido a la proximidad de las escuelas e instituciones comunitarias. Hay que tener en cuenta la seguridad y el tráfico.

Respuesta: Debido a la proximidad de la propiedad a dos escuelas, las propuestas deben considerar minuciosamente el impacto de la propuesta en el tráfico y la seguridad de las escuelas (pág. 15). El proponente seleccionado también se someterá a una revisión completa de transporte del Departamento de Transporte de Boston como parte del proceso de revisión de la urbanización del artículo 80.

Comentario: Hacer hincapié en que el complejo debe ser una urbanización orientada al tránsito para desincentivar el estacionamiento. Incluya información sobre la distancia del tránsito en la solicitud de propuestas.

Respuesta: La propiedad está a cinco minutos a pie de la estación de Dudley Square, que sirve a varias líneas de autobuses, y a diez minutos a pie de la estación de Roxbury Crossing Orange Line (Línea Naranja), (pág. 5). Las propuestas deben promover un entorno peatonal accesible con circulación a lo largo de los bordes de las calles, así como en todo el complejo. El diseño de estas mejoras debe adherirse a las directrices de calles completas de la ciudad. El diseño debe fomentar el uso de la bicicleta y el transporte público y debe proporcionar un almacenamiento seguro de bicicletas en el complejo para todos los usuarios y residentes en cumplimiento de las directrices de estacionamiento de bicicletas del Departamento de Transporte de Boston (pág. 15).

Malcolm X - Comentarios recibidos y respuestas

Diseño

Comentario: Preferencia por altitudes más bajas, alrededor de 40 pies.

Respuesta: La altura de los edificios puede oscilar entre cuarenta y sesenta (40 a 60) pies pero debe reconocer su contexto inmediato encajando en el contexto de altura y masa existente. La comunidad ha expresado su preferencia por las alturas más bajas en este complejo. Los edificios deben respetar la escala residencial circundante a lo largo de Putnam Place y la calle Roxbury. Los edificios de la propiedad deben integrar los cambios de topografía en la masa y diseño general del edificio (pág. 16).

Comentario: No cubrir el mural de Marcus Garvey

Respuesta: Las propuestas deben incorporar un espacio abierto a lo largo del borde occidental de la parcela entre cualquiera de los edificios propuestos y la estructura colindante (pág. 16)

Comentario: Diversificar el diseño de estos proyectos para que los edificios no se vean todos iguales, sino que encajen estéticamente

Respuesta: Los edificios deben reflejar la identidad del vecindario y los edificios a lo largo del Boulevard Malcolm X reconociendo su rica historia cultural y arquitectónica mediante un cuidadoso análisis de los materiales de construcción apropiados y de alta calidad y la expresión de la fachada (pág.17).

Malcolm X - Comentarios recibidos y respuestas

Vivienda

Comentario: Mayor porcentaje de unidades accesibles

Respuesta: Es posible que una urbanización más pequeña y de menor escala no pueda soportar unidades más accesibles que las exigidas por la Ley de Vivienda Justa (FHA), /Junta de Accesibilidad Arquitectónica (AAB)/Acta de Americanos con Discapacidades (ADA)

Comentario: Mandato de cooperativas de propietarios de viviendas asequibles o de alquiler con opción a compra

Respuesta: Es posible que no sea factible imponer estas estrategias, pero tenemos términos en la solicitud de propuestas que las fomentan: Los miembros de la comunidad han expresado su entusiasmo por estrategias innovadoras que apoyen la estabilidad de la comunidad como la propiedad cooperativa, la participación en el fideicomiso de tierras, y las estrategias de alquiler con opción a compra. La inclusión de estos o elementos similares y/u otras estrategias innovadoras para evitar el desplazamiento aumentará la ventaja de la propuesta (pág. 28)

Comentario: Clasificar las propuestas con unidades familiares como altamente favorables

Respuesta: Los miembros de la comunidad han manifestado la necesidad de unidades de mayor tamaño, de dos, tres y cuatro habitaciones, apropiadas para las familias. Una mezcla de unidades que incluya un mayor número de unidades familiares se considerará sumamente favorable (pág. 11).

Comentario: ¿Por qué este complejo tendrá viviendas?

Respuesta: Este complejo se encuentra en una zona principalmente residencial, por lo que un uso residencial es apropiado.

Malcolm X - Comentarios recibidos y respuestas

Otras inquietudes

Comentario: Se ha propuesto un edificio de alta densidad junto a esta parcela. ¿Cómo responderá esta solicitud de propuestas a las inquietudes de la comunidad con respecto a este proyecto?

Respuesta: Las inquietudes de la comunidad con respecto al Proyecto Fairfield se tomarán en consideración una vez que dicho proyecto se presente para la revisión de desarrollo según el artículo 80. A través de la solicitud de propuestas de Malcolm X, tenemos la oportunidad de establecer las condiciones de la parcela adyacente y la relación entre las dos.

Comentario: Inquietudes sobre la invasión de espacios verdes por parte de particulares debido a la urbanización

Respuesta: Si este comentario se refiere a las parcelas propiedad del Departamento de Desarrollo de Vecindarios la prevención de la invasión de la propiedad es de su competencia.

Comentario: Ninguna vigilancia policial y utilización de perfiles innecesaria para los estudiantes de las escuelas públicas de Boston (BPS).

Respuesta: Esta inquietud queda fuera de la competencia de este proceso de solicitud de propuestas.

Parcela Crescent



Crescent - Comentarios recibidos y respuestas

Usos

Comentario: Eliminar el requisito de que los pisos superiores sean viviendas, para que los proponentes tengan la opción de proponer más espacio comercial en los pisos superiores. Esto será más positivo para el vecindario.

Respuesta: Los niveles superiores pueden tener usos residenciales o institucionales y de oficina comercial (pág. 20)

Comentario: Énfasis en los espacios culturales y un gran espacio público para la integración y la reconexión de la comunidad. Dar prioridad a los espacios comunitarios y culturales sobre la venta de espacios comerciales en la planta baja, lo cual no ha tenido éxito en otros desplazamientos del vecindario.

Respuesta: La comunidad ha expresado una fuerte preferencia por los usos culturales y los espacios de encuentro comunitarios que pueden ser el núcleo de la comunidad local. Las propuestas que incluyan usos de comerciales deben proporcionar un análisis que demuestre la viabilidad de comercialización en el Ruggles Cluster (pág. 20)

Crescent - Comentarios recibidos y respuestas

Usos continuación

Comentario: Enfatizar la cultura y la herencia de Roxbury y Nubian Square.

Respuesta: La atención a la rica historia cultural de este importante vecindario es primordial. Los proponentes deben emplear urbanización como catalizador para promover las artes, la cultura, la educación, y las empresas minoristas y comerciales en la zona. Los servicios culturales del vecindario como museos, galerías de arte, librerías, lugares de entretenimiento, espacios de actuación y espacios de trabajo artístico en vivo y obras son altamente favorecidos (pág. 13)

Comentario: Agregar la " educación " a los usos propuestos

Respuesta: El complejo de 1,8 acres, junto con la ubicación de la entrada, puede programarse para diversos usos, entre ellos: vivienda, oficina institucional o comercial, enseñanza, comercio minorista, usos comunitarios o culturales, y espacio para el sector de la salud y los empleos ecológicos (pág.19)

Comentario: Hacer hincapié en el desarrollo económico y el cumplimiento de las normas de buenos empleos

Respuesta: Ver el objetivo de desarrollo económico (pág. 13) y el requisito de presentación del plan estratégico en materia de buenos empleos (pág. 31)

Crescent - Comentarios recibidos y respuestas

Transporte y circulación

Comentario: Asegurarse de que las pautas de transporte se coordinen con el Departamento de Transporte de Boston

Respuesta: Nuestro equipo de diseño urbano colabora con el Departamento de Transporte de Boston. Además, el proponente seleccionado se someterá a una revisión completa de transporte del Departamento de Transporte de Boston como parte del proceso de revisión de la urbanización del artículo 80.

Comentario: Se teme que la urbanización aumente el tráfico en la calle Ruggles. La intersección Ruggles/Renaissance Park ya tiene mucho tráfico.

Respuesta: Este tema se tratará como parte de la revisión de transporte de la urbanización durante el proceso de revisión de la urbanización según el artículo 80.

Comentario: Solicitar a los arrendatarios que proporcionen subsidios T-Pass a los empleados

Respuesta: Se insta a los proponentes a identificar a los arrendatarios que se comprometan a proporcionar subsidios T-Pass a los empleados(pág. 23)

Crescent - Comentarios recibidos y respuestas

Transporte y circulación continuación

Comentario: Aunque la urbanización orientada al tránsito hace hincapié en la disminución de los estacionamientos, hay tan poco estacionamiento en esta zona que sería conveniente añadir un estacionamiento para esta urbanización. Priorizar los usos que no aumenten la demanda de estacionamiento.

Respuesta: La nueva urbanización debe encaminarse estratégicamente para facilitar las conexiones del edificio con los servicios comunitarios cercanos, como estaciones de transporte, lugares de interés y parques públicos, así como crear y fortalecer los principales corredores públicos a fin de mejorar la actividad de los peatones, fomentar el transporte público y promover el uso de la bicicleta, y debe proporcionar un lugar seguro de almacenamiento de bicicletas en el sitio para todos los usuarios y residentes, de conformidad con las directrices de estacionamiento de bicicletas del Departamento de Transporte de Boston.(pág.22) La urbanización debe fomentar el uso de la bicicleta y el transporte público y debe proporcionar un almacenamiento seguro de bicicletas en el sitio para todos los usuarios y residentes. (pág. 23) La demanda de estacionamiento dependerá de los usos propuestos para el sitio

Crescent - Comentarios recibidos y respuestas

Transporte y circulación continuación

Comentario: Raynor Circle no debe ser considerado la parte posterior de la propiedad, ya que está frente a un vecindario residencial. El acceso al muelle de carga no debe generar tráfico en las calles residenciales.

Respuesta: El acceso vehicular general y de servicio desde Ruggles Street por Raynor Circle y, potencialmente, desde Brook Marshall Road, debe ser diseñado cuidadosamente para minimizar los impactos en el vecindario residencial. Las instalaciones de servicios de carga y descarga deben ubicarse alejadas de la calle y no estar a la vista. Estas deben diseñarse para evitar las maniobras de retroceso de los camiones en el derecho de vía público. (pág. 23).

Comentario: Hacer hincapié en la necesidad de que los urbanizadores coincidan con los planos urbanísticos integrales de Melnea Cass y Ruggles.

Respuesta: La reurbanización debe coordinarse con el proyecto de reconstrucción del diseño del Boulevard Melnea Cass para el rediseño de la esquina suroeste de la intersección de la calle Tremont y el Boulevard Melnea Cass, así como con el proyecto de reconstrucción de la calle Ruggles. (pág.18) Además, la nueva urbanización debe colaborar con el proyecto de reconstrucción del Boulevard Melnea Cass para mejorar aún más las conexiones seguras y cómodas para los peatones y las bicicletas a lo largo de la calle Tremont y el Boulevard Melnea Cass. Actualmente, la iniciativa de rediseño de la calle Ruggles está dirigida por el Departamento de Obras Públicas de la ciudad, en cooperación con otros departamentos y agencias de la ciudad. La nueva urbanización debe ayudar a consolidar Ruggles Street como una conexión multimodal desde la estación de Ruggles hasta la Nubian Square (pág.22)

Crescent - Comentarios recibidos y respuestas

Diseño

Comentario: Asegurarse de que el campanario de la iglesia sea visible

Respuesta: La concentración debe reducirse significativamente desde la línea de la calle Ruggles para preservar el corredor de visión desde la estación de Ruggles hasta el campanario del centro parroquial de Saint Katharine Drexel. (pág. 20)

Comentario: Priorizar la permeabilidad

Respuesta: Las distribución de masas y los edificios deben disponer de espacios permeables para la iluminación, ventilación, visualización y circulación. (pág. 21)

Comentario: Considerar proactivamente la urbanización de Whittier Choice y P-3, y la forma en que se complementarán entre sí los complejos.

Respuesta: “La reurbanización de la Parcela Crescent debe desempeñar un papel integral para garantizar 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 complejo de la Parcela P-3, el complejo de viviendas actual de la calle Whittier y el sitio de desarrollo de viviendas de relleno de Madison Park.(pág.18)

Crescent - Comentarios recibidos y respuestas

Diseño continuación

Comentario: 15 pisos es demasiado alto. La altura debe limitarse a 10 pisos, con preferencia por plantas más bajas que se integren al resto del vecindario más allá de Tremont y Melnea Cass.

Respuesta: “Building heights may range between 60 and 1050 feet.” La altura de los edificios puede variar entre 60 y 1050 pies. La altura de los edificios debe proyectarse cuidadosamente para afianzar las características físicas de los alrededores, reflejando la ubicación de la entrada y reconociendo la escala de las urbanizaciones adyacentes. Las propuestas que incluyan una altura excepcionalmente elevada deben demostrar claramente el mayor beneficio para la comunidad. La construcción también debe respetar la zona de viviendas de baja escala de Madison Park y disminuir hacia el borde de la propiedad en Raynor Circle. (pág.20)

Comentario: Hacer hincapié en el espacio abierto como un beneficio para la comunidad, ya que es limitado en esta área. Preservar el espacio verde a lo largo de Melnea Cass.

Respuesta: Las propuestas deben incluir espacios abiertos públicos como patios o jardines que estén disponibles para el uso público. La comunidad ha expresado su deseo de contar con un espacio abierto que pueda servir como espacio de integración comunitaria. (pág.25)

Crescent - Comentarios recibidos y respuestas

Diseño continuación

Comentario: Raynor Circle no debe considerarse como la parte posterior de la propiedad, ya que está frente a un vecindario residencial. Debe contar con una fachada, diseño y espacio abierto significativos que den al vecindario, así como a Tremont y Melnea Cass. Las zonas antiestéticas de eliminación de basura no deben estar frente a esa zona residencial o dificultar las conexiones peatonales a lo largo del vecindario.

Respuesta: Las entradas principales de los edificios, los vestíbulos y la fachada de la calle deberán estar situados en la calle Tremont y/o en el bulevar Melnea Cass, y la urbanización también deberá prestar especial atención a garantizar un diseño activo de la fachada hacia la Iglesia y la urbanización de Madison Park. (pág. 22) -Las zonas de eliminación de basura, las zonas o estructuras de almacenamiento accesorias y los contenedores de basura deben colocarse en la parte posterior de la propiedad y estar debidamente ocultos a la vista del bulevar Melnea Cass, la calle Tremont y el Raynor Circle. (pág. 22)

Crescent - Comentarios recibidos y respuestas

Vivienda

Comentario: Exigir ingresos promedio del área (AMI, por sus siglas en inglés) razonables para las personas de bajos ingresos del vecindario.

Respuesta: Véase el objetivo de vivienda asequible y de ingresos limitados (pág. 15) para un desglose de los requisitos de asequibilidad. El 10% de todas las unidades estarán en o por debajo del 30% del ingreso promedio del área, un tercio de todas las unidades estarán en o por debajo del 50% del ingreso promedio del área, un tercio de todas las unidades estarán entre el 60% y el 100% del ingreso promedio del área, con un promedio que no excederá el 80% del ingreso promedio del área. El tercio restante de las unidades estará a la tasa del mercado. Esta mezcla de unidades se estableció a través del PLAN: Proceso de Nubian Square como una forma de crear viviendas asequibles para los habitantes del vecindario y crear una base de consumidores para apoyar los negocios locales.

Comentario: Hacer hincapié en las unidades familiares

Respuesta: “Los miembros de la comunidad han expresado la necesidad de unidades de mayor tamaño, de dos, tres y cuatro habitaciones, apropiadas para las familias. Una mezcla de unidades que incluya un mayor número de unidades familiares se considerará altamente beneficiosa” (pág. 16).

Crescent - Comentarios recibidos y respuestas

Otras inquietudes

Comentario: Se debe celebrar una reunión de la comunidad en la iglesia de St. Katharine Drexel

Respuesta: La Iglesia podrá ser anfitriona de una reunión para discutir el proyecto si así lo desea.

Próximo paso para las solicitudes de propuestas

- **Enviarlos comentarios antes del 6 de abril 2020.**
- **Perfeccionaremos las solicitudes de propuestas y publicaremos un borrador final.**
- **Si alguien tiene preguntas o comentarios, sírvase enviarnos un correo electrónico o enviar comentarios [a este enlace](#).**

Responderemos a todas las preguntas y comentarios y lo publicaremos en línea una vez concluido el período para recibir comentarios.

Cuando tengamos más información sobre una fecha de reunión futura, enviaremos un correo electrónico a todos.