

---

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

3 de octubre de 2022

# **1. Bienvenida y orientación sobre el RSMPOC**

# Grabación de la reunión

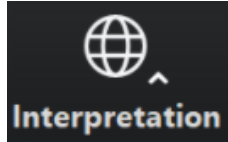
---

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](https://bit.ly/theRSMPOC) para aquellas personas que no puedan asistir a la sesión en vivo por Zoom.

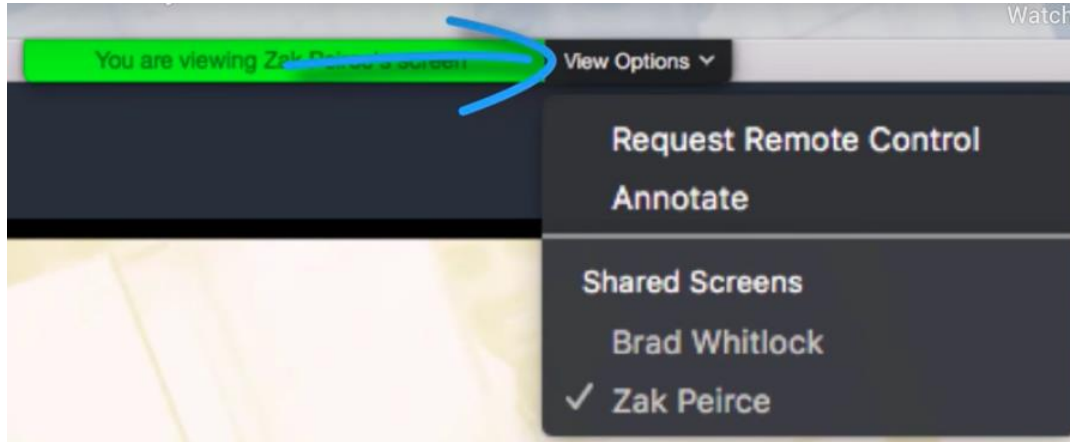
Además, los participantes pueden utilizar las cámaras de sus celulares u otros dispositivos para grabar la reunión. Si no quiere que lo graben durante la reunión, debe apagar el micrófono y la cámara.

Si su cámara y su micrófono están apagados, igual puede participar mediante la función de chat de texto.

# Interpretación y traducción



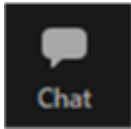
"Spanish" corresponde a español  
"Haitian Creole" corresponde a criollo haitiano  
"English" para inglés  
"Cape Verdean Creole" corresponde a criollo caboverdiano



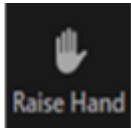
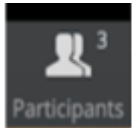
# Consejos para usar Zoom

---

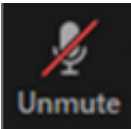
¡Bienvenido! Estos son algunos consejos sobre el uso de Zoom para quienes lo usan por primera vez. Sus controles están en la parte inferior de la pantalla.



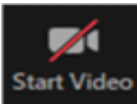
Use el chat para escribir un comentario o hacer una pregunta en cualquier momento. Los miembros del Comité de Supervisión del Plan Maestro Estratégico de Roxbury (Roxbury Strategic Master Plan Oversight Committee, RSMPOC) o de la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (Boston Planning & Development Agency, BPDA) moderarán el chat.



Para levantar la mano, haga clic en "Participants" (Participantes) en la parte inferior de su pantalla y luego seleccione la opción "Raise Hand" (Levantar la mano) en la casilla del participante o presione \*9 en su teléfono.



Silenciar/Activar micrófono: se silenciará a los participantes durante la presentación. El anfitrión activará su micrófono durante el debate si usted levanta la mano y es su turno para hablar. Para silenciar/activar el micrófono de su teléfono, presione \*6.



Enciende/Apaga su cámara.

# Buenos modales en Zoom

---

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

- Permanezca silenciado hasta que llegue su turno. Si desea hablar en ese momento, use la función “Raise Hand” (Levantar la mano) de Zoom para que el moderador de la BPDA pueda activar su micrófono.
- Respete los turnos de los demás.
- Les pedimos a los participantes que limiten sus preguntas para que otras personas puedan participar en el debate. Si tiene más preguntas, espere a que todos los demás participantes hayan tenido la oportunidad de preguntar.
- Si no podemos responder su pregunta durante esta reunión, escríbala en el chat al final o envíela por correo electrónico a [jonathan.short@boston.gov](mailto:jonathan.short@boston.gov)

# Cronograma

---

- 1. Bienvenida del RSMPOC**
- 2. Recomendación del Comité de Revisión de Proyectos (Project Review Committee, PRC) para la designación del Lote P-3**
- 3. Preguntas de RSMPOC y el público**
- 4. Votación del RSMPOC**

# Resumen y actualizaciones del RSMPOC

---

## *Primer lunes del mes*

10 de enero de 2022

7 de febrero de 2022

7 de marzo de 2022

4 de abril de 2022

16 de mayo de 2022

6 de junio de 2022

11 de julio de 2022

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

12 de septiembre de 2022

3 de octubre de 2022

**7 de noviembre de 2022**

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



# Responsabilidades del RSMPOC

---

- El Comité de Supervisión del Plan Maestro Estratégico de Roxbury (RSMPOC) se creó en 2004 como consecuencia del Plan Maestro Estratégico de Roxbury (Roxbury Strategic Master Plan, RSMP).
- En líneas generales, el RSMPOC representa al barrio de Roxbury y está formado por personas designadas por la Alcaldía, nombradas por los funcionarios electos, las asociaciones barriales y las organizaciones comunitarias.
- El RSMPOC supervisa la implementación del Plan Maestro Estratégico de Roxbury y el PLAN: Nubian Square.

# Unirse. Participar. Actuar.

---

- **Unirse:** 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, los grupos y las organizaciones cívicas de Roxbury, las empresas, 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 las próximas reuniones, los proyectos de desarrollo y la forma de participar, visite [bit.ly/theRSMPOC](https://bit.ly/theRSMPOC)

# Objetivos del Plan Maestro Original de 2004

---

- Mejorar la **vida cívica y cultural** del barrio
- 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, las instituciones y las empresas

## **2. PLAN:**

**Recomendación de designación del  
Comité Revisor del Proyecto Nubian  
Square:  
Lote P-3**

# El proceso de RFP

---

- PLAN: El proceso de Nubian Square se puso en marcha en 2016 para guiar el proceso de solicitud de propuestas (RFP) de 10 propiedades de titularidad pública.
- El actual compromiso con la comunidad, implementado desde hace tres años, consistió en talleres públicos, recorridos a pie y encuentros y reuniones de la comunidad con el fin de compartir información, establecer una visión de futuro y solicitar la opinión de la comunidad.
- Los objetivos de desarrollo resultantes de la RFP se basaron en las necesidades de la comunidad, incluida la vivienda asequible, el desarrollo económico, el desarrollo sin desplazamiento, los estándares de buenos empleos, la diversidad y la inclusión, la sostenibilidad y los beneficios adicionales para la comunidad.

# El proceso de RFP

---

- La Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston publicó el **conjunto de herramientas P-3** para proporcionar información sobre el sitio físico y su historia. En el conjunto de herramientas también se describe la planificación y el proceso de solicitud de propuestas (RFP) y el contexto de desarrollo.
- La BPDA llevó a cabo **7 reuniones públicas** desde febrero hasta agosto de 2021 para desarrollar las pautas de la RFP.
- Entre mayo y septiembre de 2021, la BPDA realizó una encuesta en la comunidad de desarrollo, llevó a cabo una conferencia y una sesión de interconexión adicional en un **esfuerzo por atraer diversos equipos de desarrollo**.
- Se compartió un **borrador de RFP** con la comunidad, y los participantes tuvieron la oportunidad de discutir el contenido y expresar los cambios que deseaban ver. Entonces, la RFP fue modificada para reflejar los comentarios de la comunidad antes de ser publicada.
- Se presentó una RFP el **27 de octubre de 2021** y se enviaron las respuestas de los desarrolladores el **16 de marzo de 2022**.

# Miembros del Comité de Revisión de Proyectos

---

## Miembros del RSMPOC:

- Fred Fairfield
- Steven Godfrey
- Nefertiti Lawrence
- Marisa Luse
- Charlotte Nelson
- Norm Stenbridge
- Sue Sullivan

## Residentes y propietarios de negocios locales:

- Armani White
- Aziza Robinson-Goodnight
- Brandy Cruthird
- Bridgette Wallace
- Gabriela Shelburne
- Haris Hardaway
- Louis Elisa
- Maia Raynor
- Mary Ann Nelson
- Matilda Drayton
- Nina La Negra
- Thomas Gross

# El proceso del PRC

---

- El PRC se reunió por primera vez en abril de 2022.
- El PRC deliberó durante septiembre de 2022 y se reunió con frecuencia, un total de 8 reuniones.
- Además de analizar las propuestas según los criterios de evaluación, el PRC entrevistó a los equipos de desarrolladores, llevó a cabo presentaciones públicas de las propuestas y revisó los comentarios del público.



# Recomendación para el Lote P-3

La BPDA recibió dos propuestas para la RFP para el Lote P-3:

- HYM y My City at Peace (MyCAP)
- Ruggles Progressive Partners (RPP) y Tishman Speyer

La mayoría de los miembros del PRC recomienda **HYM y My City at Peace**.

- Doce miembros clasificaron las propuestas según los criterios de evaluación. La clasificación de criterios favoreció a HYM/MyCAP
- La votación final en la última reunión del PRC favoreció a HYM/MyCAP, con un resultado de 5 contra 2.
- Siete miembros estuvieron ausentes y no votaron ni clasificaron los criterios de evaluación.



# Propuestas para el Lote P-3

---

## HYM y My City at Peace

**Equipo del proyecto:** My City at Peace, HYM, Madison Park Development Corporation, DREAM Development, The Onyx Group, Prive Parking

### Programación:

- 282 unidades de alquiler, 58 % viviendas de ingresos restringidos
- 184 unidades de vivienda propia, 78 % viviendas de ingresos restringidos
- 617,700 pies cuadrados para Life Sciences
- 47,500 pies cuadrados para comercios minoristas
- 31,300 pies cuadrados para King Boston
- 10,000 para Lab Central Ignite
- Espacio abierto de 43,500 pies cuadrados

## Ruggles Progressive Partners y Tishman Speyer

**Equipo del proyecto:** Tishman Speyer, Ruggles Progressive Partners (RISE Together, Catalyst Ventures Development, HarveyReed, Black Market Development, y Nubian Square Ascends)

### Programación:

- 498 unidades de alquiler, 100 % viviendas de ingresos restringidos
- 62 unidades de vivienda propia, 67 % viviendas de ingresos restringidos
- 180,000 pies cuadrados para laboratorio comercial/R&D
- 67,000 pies cuadrados para comercios minoristas y espacio comunitario
- 210,000 pies cuadrados para espacios abiertos

# Fortalezas de las propuestas para el Lote P-3

---

## HYM y My City at Peace

- **Concepto de desarrollo:** El programa propuesto es compatible con el historial de planificación e incluye un número considerable de unidades para vivienda propia de ingresos restringidos. Los subsidios cruzados por parte de los usos de ciencias de la vida permiten una mayor asequibilidad para el componente residencial.
- **Acceso, Circulación, Conectividad y Continuidad:** La cuadrícula de calles internas y la red de espacios abiertos crea oportunidades para hacer espacios (placemaking) y flujos para los desarrollos adyacentes.
- **Diversidad e inclusión:** El equipo de desarrollo es una operación conjunta entre una empresa consolidada más grande y muchas empresas más pequeñas del programa de empresas de mujeres y minorías (M/WBE). Las M/WBE participan en todos los aspectos de la propuesta, desde el predesarrollo hasta las operaciones en curso.

## Ruggles Progressive Partners y Tishman Speyer

- **Diseño urbano:** La propuesta incluye un espacio abierto considerable (64 % del sitio) y posibilita un pasillo para ventas minoristas con oportunidades de activación comunitaria.
- **Desarrollo sostenible:** La propuesta incluye solares y asigna a Solstice Initiative para que proporcione oportunidades de propiedad comunitaria local. El espacio para laboratorio/oficina tendrá una certificación del Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (LEED) Platinum.
- **Diversidad e inclusión:** El equipo de desarrollo es una operación conjunta entre Tishman Speyer y una sociedad de empresas MBE y M/WE locales. Las M/WBE participan en todos los aspectos de la propuesta, específicamente en el diseño y las operaciones en curso.

# Debilidades de las propuestas para el Lote P-3

---

## HYM y My City at Peace

- **Desarrollo sostenible:** La propuesta no incluye especificaciones sobre las energías renovables in situ o la adquisición de energías renovables.
- **Diseño arquitectónico contextual:** La altura de la propuesta es acorde al contexto del área, pero la naturaleza del edificio no encaja dentro del vecindario actual.

## Ruggles Progressive Partners y Tishman Speyer

- **Demostración de la capacidad de ejecutar el proyecto propuesto:** Hay preocupación sobre el hecho de que el 85 % de la estructura de capital propuesta está proyectada para ser créditos fiscales y subsidios de la ciudad o el estado. Además, hay aspectos de la propuesta que no incluyen la fuente de los fondos.
- **Concentración, altura y orientación:** Hay preocupación sobre el hecho de que el edificio propuesto mida 241' en comparación con los edificios adyacentes en el área y en Tremont St.

Luego de evaluar ambas propuestas, el PRC votó por la recomendación de HYM y My City at Peace.

# Próximos pasos

---

El PRC ha concluido la primera fase de su trabajo, pero el proceso comunitario continúa a partir de aquí.

- El Comité de Supervisión del Plan Maestro Estratégico de Roxbury vota esta noche.
- La BPDA concede una designación provisional.
- Los desarrollos aplican para aprobación y permisos, como el Artículo 80 y el subsidio público.
- El Comité de Supervisión del Plan Maestro Estratégico de Roxbury seguirá supervisando cada proyecto en el contexto más amplio a nivel de vecindario.
- El PRC pasará a desempeñar un nuevo papel como grupo consultor de impacto, trabajará estrechamente con el personal de la ciudad y seguirá trabajando como comunidad para garantizar un acuerdo de colaboración sobre los beneficios, los presupuestos y los cronogramas públicos.

## **4. Preguntas y comentarios**

## **5. Votación del RSMPOC**

# Votación del RSMPOC

---

- **Solo los miembros del RSMPOC deberían levantar la mano virtualmente**
- Jonathan confirmará verbalmente cada uno de los votos de los miembros del RSMPOC y luego realizará el recuento de votos.