

# Taller sobre la P3 n.º 4

## 28 de junio de 2021



Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable "View Options" (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla.

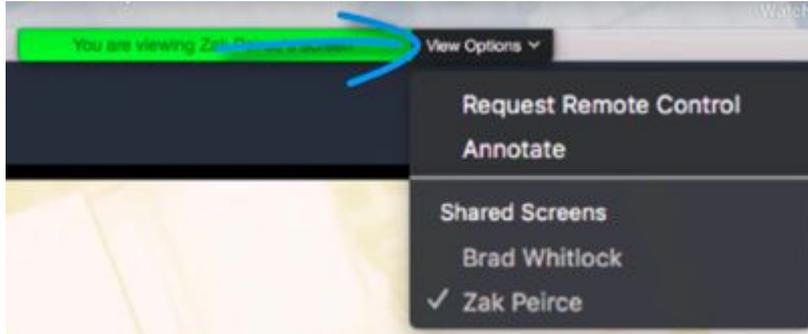
## Grabación

A pedido de los miembros de la comunidad, este evento se grabará y se publicará en el sitio web del Plan Maestro Estratégico de Roxbury [bit.ly/PlanNubian](https://bit.ly/PlanNubian) para aquellos que no puedan asistir al evento en vivo por Zoom.

Además, es posible que los participantes graben esta reunión con la cámara de sus teléfonos o con otros dispositivos. Si usted no quiere que lo graben durante la reunión, apague su micrófono y su cámara.

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

## Interpretación y traducción



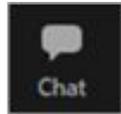
“Spanish” para español  
“Haitian Creole” para criollo haitiano  
“English” para inglés

Pou tande prezantasyon an nan yon lòt lang, itilize glòb la anba ekran klike kazyè meni anba anlètèt “View Options”  
Pou gade prezantasyon an nan yon lòt lang, itilize glòb la anba ekran klike kazyè meni anba anlètèt “View Options”

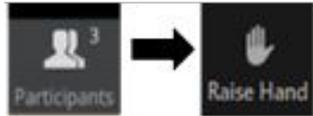
## Consejos para usar Zoom

¡Bienvenido! Estos son algunos consejos para usar Zoom para 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 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, presione \*6 en su teléfono.



Enciende/apaga su cámara

Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable “View Options” (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla.

## Buenos modales en Zoom

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

- Permanezca silenciado hasta que llegue su turno. Si quiere hablar en ese momento, use la función “Raise Hand” (Levantarse la mano) de Zoom.
- 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 su oportunidad de preguntar.
- Si no podemos responder su pregunta en esta reunión, escríbala en el chat al final o envíela por correo electrónico a [Kelly.sherman@boston.gov](mailto:Kelly.sherman@boston.gov).

## Agenda

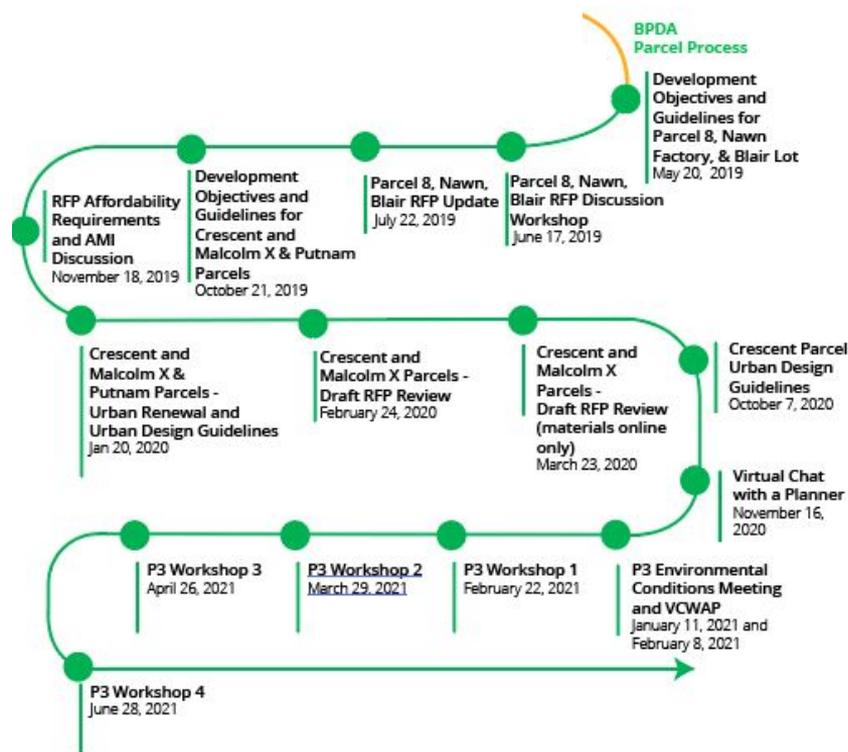
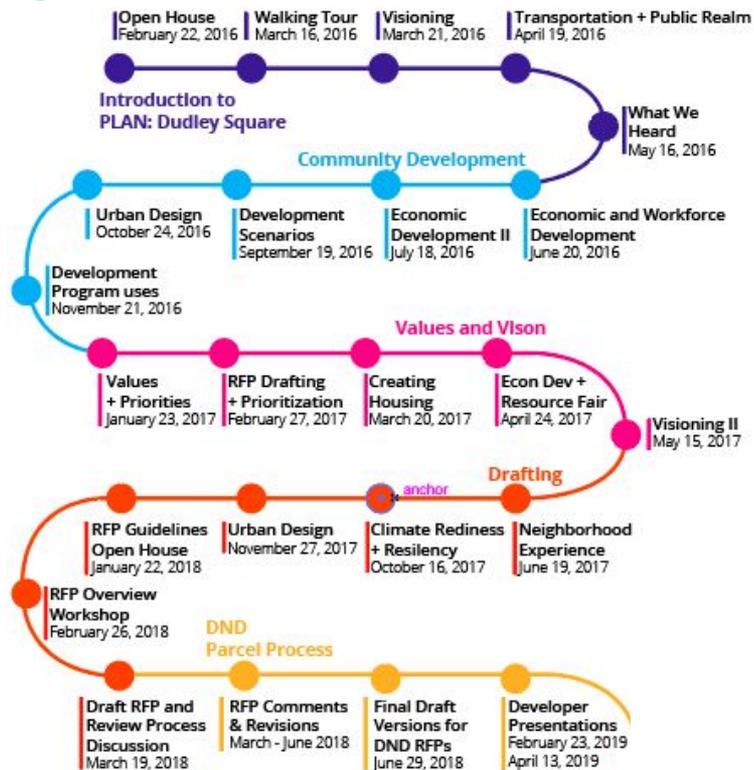
### Presentación

- PLAN: proceso de Nubian Square a la fecha
- Lo que escuchamos
- ¿De qué forma la RFP puede apoyar más a los desarrolladores M/WBE y locales?
- ¿Qué usos serán los más beneficiosos para las personas de Roxbury?

### Preguntas + Comentarios (durante el proceso)

### Próximos pasos

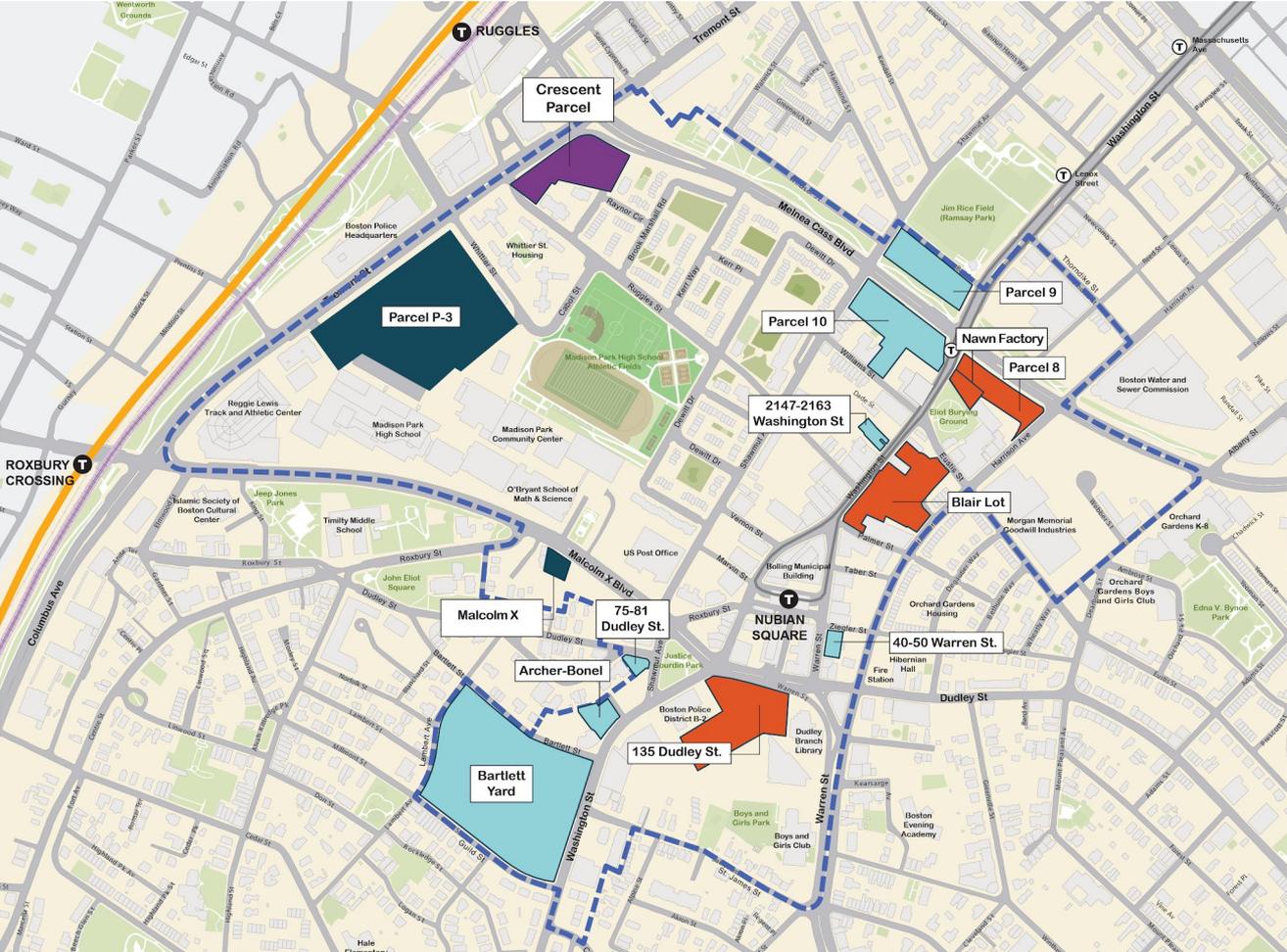
## El proceso a la fecha



Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable "View Options" (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla.

# PLAN: área de Nubian Square



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

## Estado de las parcelas

### Revisión del artículo 80:

#### Proyecto mayor

2147 Washington: aprobado por la Junta

Lote Blair: en revisión

135 Dudley Street: en revisión

Parcela 8: en revisión

#### Proyecto menor

75-80 Dudley: aprobado por la Junta

40-50 Warren: aprobado por la Junta

### RFP emitidas:

parcela Crescent, propuestas en revisión

## Cronograma de la P3 + Metas

### **Taller n.º 1 de febrero (contenido disponible en [bit.ly/PlanNubian](https://bit.ly/PlanNubian))**

Para entender las condiciones actuales, la manera en que podemos planificar con el sitio e identificar los posibles usos del sitio en el contexto de Nubian Square.

### **Taller n.º 2 de marzo:**

Usar las opiniones del taller n.º 1 y los comentarios posteriores a la reunión para analizar la posible disposición, los usos, las oportunidades y los desafíos del sitio.

### **Taller n.º 3 de abril:**

Analizar las consideraciones del diseño urbano, compartir las posibles disposiciones del sitio con diseño y programación para elaborar una Solicitud de propuestas.

### **Taller n.º 4 de junio:**

Revisión de usos, oportunidades y desafíos. Determinar juntos qué usos beneficiarán más a las personas de Roxbury.

## Lo que escuchamos: Taller n.º 1 sobre la P3

### Los usos incluyen vivienda, espacios abiertos, comercios, oficinas, laboratorios y espacios culturales.

- **Viviendas asequibles** (accesibilidad alta a tasa de mercado)
- Conexiones a redes de **espacios abiertos** y creación de nuevos espacios abiertos o parques.
- **Locales comerciales:** venta minorista, farmacias, almacenes, pequeñas empresas, restaurantes, guarderías
- Oficinas, espacios compartidos de trabajo, empresas
- Creación de empleos mediante **ciencias biológicas y laboratorios**
- Complejo cultural y de entretenimiento
- Capacitación de personal

To listen to the presentation in a different language, use the globe at the bottom of the screen

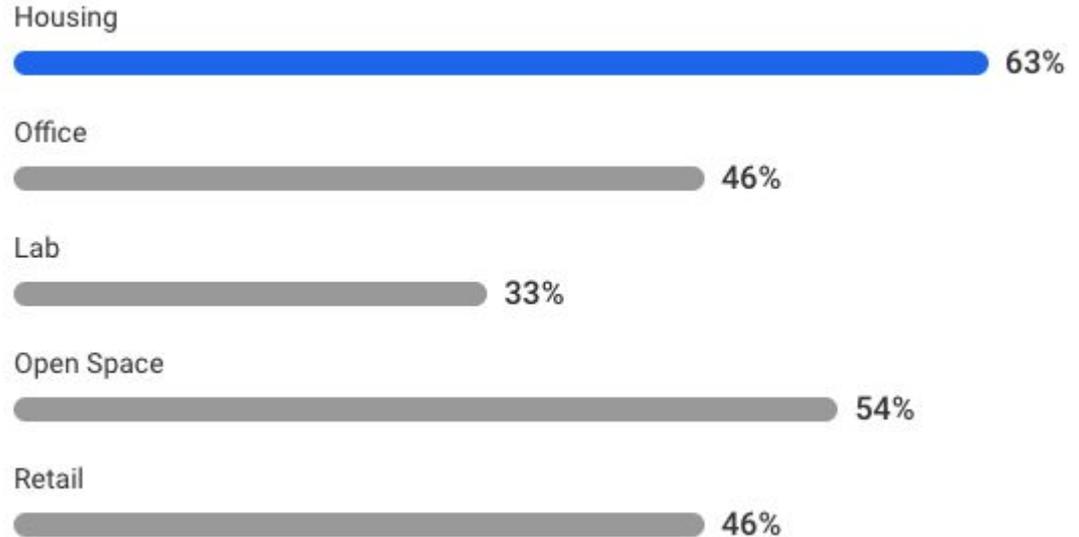
To view the presentation in a different language click the "View Options" drop down box at the top of the screen

### Los usos NO incluyen lo siguiente:

- Actividades industriales
- Solo viviendas (no habrá condominios de precio elevado; no se pagarán rentas que superen un tercio de los ingresos)
- Viviendas asequibles
- Iglesias
- Locales comerciales: restaurantes de comida rápida, licorerías, hoteles, gimnasios, propiedades con renta elevada, bancos, clubes nocturnos, centros comerciales, grandes tiendas
- Oficinas: grandes corporaciones o cualquier uso de oficina
- Usos para laboratorios que tengan impactos negativos en la salud
- Dormitorios universitarios
- Falta de espacios abiertos
- Planificación apresurada
- Estacionamientos, garajes, desarrollos para autos, estacionamiento subterráneo
- Depósito de camiones o autobuses

## Lo que escuchamos: Taller n.º 2 sobre la P3

**Al saber lo que hay y lo que no hay en Nubian Square, ¿qué combinación de usos cree que es importante resaltar en este sitio?**



## Lo que escuchamos: Taller n.º 2 sobre la P3

### Clasifique estos usos

- 1 es el más conveniente
- 5 es el menos conveniente

1. Housing



2. Office



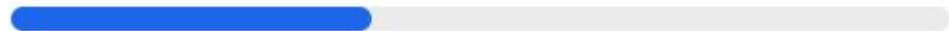
3. Retail



4. Open Space



5. Lab



Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable “View Options” (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla.

# Lo que escuchamos: Taller n.º 3 sobre la P3

## Condiciones del sitio

- ¿Por qué no podemos mover la alcantarilla?
- ¿Quién decidirá si se divide o no el sitio?
- Concentrar la altura en Tremont y bajar hacia el barrio.

## Usos

- ¿Quién decidirá qué usos se da a cada parte?
- Propiedad asequible en vez de alquiler
- Microempresas
- Sitio de capacitación de personal
- Sitio incubadora
- ¿Habría capacitación laboral para cualquier uso que se dé al sitio?
- Debería haber una gran variedad de tipos de empleo: incubadoras de empresas, empleos ecológicos, tecnología, granjas urbanas

## Lo que escuchamos: Taller n.º 3 sobre la P3

### Circulación

- “Combinar y unificar, sobre todo, los esfuerzos del barrio que incentivan la movilidad entre los centros de tránsito masivo en Ruggles y en la estación Nubian”.
- “Agradezco ver algunas ideas sobre las conexiones pedestres. Espero que tengan igualdad de condiciones que las conexiones vehiculares”.

### Espacios abiertos

- Una función de agua para todo el año.
- Espacio para jardín comunitario.
- Espacio flexible para eventos.
- Cervecería al aire libre.

### General

- Incentivar las relaciones con Madison Park Technical Vocational School, Ruggles y Whittier Choice.



# ¿De qué forma la RFP puede apoyar más a los desarrolladores M/WBE y locales?

## ¿Qué necesitan los desarrolladores M/WBE y locales?

Hicimos una encuesta y una conferencia de seguimiento en conjunto con Builders of Color Coalition para escuchar directamente a los desarrolladores M/WBE y locales.

Les preguntamos lo siguiente:

- ¿Cómo podemos estructurar la RFP para apoyar la participación de M/WBE?
- ¿Qué más puede hacer la BPDA para incentivar la participación de M/WBE?

## 28 empresas respondieron la encuesta



Pou tande prezentasyon an nan yon lòt lang, itilize glòb la anba ekran klike kazyè meni anba anlètèt "View Options"

Pou gadè prezentasyon an nan yon lòt lang, itilize glòb la anba ekran klike kazyè meni anba anlètèt "View Options"

# 62 personas asistieron a la conferencia

## Algunos de los participantes fueron los siguientes:

- Madison Park Development Corporation
- 43 West Properties
- In Order Business Solutions
- Catalyst Ventures Development
- King Boston
- Dream Collaborative
- Redgate
- HYM
- LISC
- Rise Together
- OnyxGroup
- National Development
- Hilton Realty
- NAIOP MA
- Samuels
- Tishman Speyer
- Genesis Property Group
- Icon Architecture
- Mass Housing
- Planning Office of Urban Affairs
- Quaker Lane
- Studio G Architects
- Shanti Acquisitions
- Boston Jobs Coalition

## Resultados: ¿cómo podemos estructurar la RFP para apoyar la participación de M/WBE?

Preguntamos qué estructura sería la más beneficiosa:

- Un desarrollador
- Cuatro desarrolladores distintos
- Un desarrollador líder y desarrolladores asociados



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

# Resultados: ¿cómo podemos estructurar la RFP para apoyar la participación de M/WBE?

**Opiniones: los desarrolladores más pequeños fueron los que tuvieron más probabilidad de participar como desarrolladores asociados en una empresa conjunta.**

- En promedio, todos los encuestados tendrían una alta probabilidad de participar como desarrolladores asociados.
- Los encuestados con recursos limitados consideraron que tendrían más éxito como desarrolladores asociados porque tendrían apoyo financiero, de infraestructura, etcétera.

“Podemos no tener una capacidad total, expertos y recursos financieros para ser un único desarrollador o un desarrollador líder. Trabajaremos mejor como desarrolladores de una de las cuatro subparcelas o como desarrolladores asociados”.

“No tenemos la experiencia necesaria para liderar este trabajo, pero estamos ansiosos por contribuir con nuestras habilidades para apoyar a otro desarrollador que puede determinar la visión”.

“Dividir las parcelas dificulta financiar cualquiera de los proyectos por separado, ya que no sería posible cubrir los costos de infraestructura y la preparación de otros proyectos para todo el sitio, lo que prolongaría el cronograma de manera significativa para que se produzca cualquier desarrollo en cualquiera de los cuatro sitios”.

## Resultados: ¿cómo podemos estructurar la RFP para apoyar la participación de M/WBE?

**Opiniones: para un buen resultado en el sitio, es necesario un plan integral del sitio, así como requisitos sólidos de DEI.**

“Establecer una visión integral para el sitio es fundamental para el éxito del proyecto y la capacidad de que se financie”.

“Creo que tener distintas RFP para cada parcela no es una buena idea. Para esta parcela, es necesaria una visión maestra para todo el sitio. Si se dividen las RFP o las parcelas, se podrían desconectar los usos, no estar bien relacionados unos con otros, y quizá algunos ni siquiera se construyan”.

“Los desarrolladores suelen usar los mismos equipos por su fiabilidad y eficiencia, por lo que la RFP debe establecer claramente la necesidad de incluir una mayor diversidad de participantes”.

“Debe haber mucho énfasis en hacer un único proyecto, pero que sea una empresa conjunta, detallar la cantidad de participación de MBE/WBE que se necesita y hacer que ese porcentaje de equidad sea alto (50/50)”.

Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable “View Options” (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla.



## Resultados: ¿cómo podemos estructurar la RFP para apoyar la participación de M/WBE?

**Lo que aprendimos:** emitiremos una RFP para la P3, con un énfasis marcado en las empresas conjuntas y la participación de M/WBE.

# Resultados: ¿qué más puede hacer la BPDA para incentivar la participación de M/WBE?

Hemos incluido el Criterio de evaluación D&I en cada ciudad y BPDA RFP, lo que comenzó en el 2018 debido a la defensa comunitaria en Nubian Square. En el verano de 2020, fortalecimos el contenido y agregamos un 25 % de peso.

## ¿Qué dicen el Criterio de evaluación D&I?

- Solicitamos un Plan de Diversidad e Inclusión para la manera en que el desarrollo incluirá una participación económica considerable y roles de gestión de personas de color, mujeres y M/WBE, en tantos aspectos del proyecto como sea posible, lo que incluye lo siguiente:
  - *Desarrollo previo:* propiedad, equidad e inversión de deuda, diseño, ingeniería, servicios legales y otros asesores
  - *Construcción:* contratista general, subcontratista, comercios
  - *Después de la construcción:* gestión de instalaciones, arrendatarios del edificio y otros asesores

# Resultados: ¿qué más puede hacer la BPDA para incentivar la participación de M/WBE?

**Hemos tenido algunos resultados muy buenos en PLAN: Nubian Square hasta el momento:**

- **135 Dudley:** desarrollador MBE, empresa conjunta de diseño que incluye una empresa MBE, un contratista general MBE con una trayectoria exitosa de emplear subcontratistas M/WBE, operaciones de construcción M/WBE.
- **2147 Washington:** socio de desarrollo MBE, asesor de desarrollo WBE, arquitecto del proyecto MBE, asesores de diseño e ingeniería M/WBE, empresa de construcción WBE.
- **40-50 Warren:** desarrollador MBE, contratista general MBE con una trayectoria exitosa de emplear subcontratistas M/WBE, MBE y WBE comprometidos como socios de operaciones.
- **75-81 Dudley:** socios desarrolladores M/WBE, empresas de arquitectura MBE, asesores de diseño e ingeniería WBE, comprometidos con la participación de contratistas y subcontratistas M/WBE, asesores de diversidad MBE.
- **Lote Blair:** socios de equipos de desarrolladores M/WBE, socios de diseño que incluyen una empresa MBE, asesores de diseño M/WBE, contratista general que se comprometió a identificar contratistas de primer y segundo niveles M/BWE, asesores autorizados y legales M/WBE, operaciones de construcción M/WBE.
- **Nawn Factory:** desarrollador y operador MBE.
- **Parcela 8:** socio desarrollador MBE, asesores de arquitectura e ingeniería MBE, gestión de propiedad MBE, servicios legales MBE, asesor de participación comunitaria MBE.

# Resultados: ¿qué más puede hacer la BPDA para incentivar la participación de M/WBE?

## Red de contactos

- **Las opiniones:** las asociaciones con empresas grandes pueden ayudar a generar capacidad para empresas pequeñas M/WBE, pero es difícil para los desarrolladores y los contratistas hacer estas conexiones fundamentales.
- **Lo que podemos hacer ahora:** nuestra Conferencia de Participación de la P3 incluye una parte de la red de contactos para apoyar la creación de relaciones.
- **Lo que podemos hacer en el futuro:** usar este modelo para RFP futuras, antes y después de publicar la RFP.

“La sector inmobiliario es un deporte en equipo, y las empresas conjuntas y los socios de equidad posibilitan el crecimiento y disminuye los riesgos de las empresas de todas las partes”.

Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable “View Options” (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla.

# Resultados: ¿qué más puede hacer la BPDA para incentivar la participación de M/WBE?

## Financiamiento del desarrollo previo

- **Las opiniones:** los requisitos de la RFP con frecuencia exigen decenas de miles de dólares en inversiones por adelantado, lo que disuade la participación de pequeñas empresas. Hay recursos de financiamiento para apoyar el desarrollo previo, pero hay poco conocimiento.
- **Lo que podemos hacer ahora:** contactar a la ciudad, al estado o al gobierno federal y a los fundadores de fundaciones privadas a fin de prepararlos para solicitudes de P3; reunir los recursos potenciales de financiamiento como un recurso para la RFP.
- **Lo que podemos hacer en el futuro:** simplificar los requisitos de presentación de RFP para proyectos más simples y más pequeños.

## Resultados: ¿qué más puede hacer la BPDA para incentivar la participación de M/WBE?

### Proporcionar requisitos de DEI explícitos y hacer responsables a los desarrolladores

- **Las opiniones:** las RFP deberían exigir un porcentaje de gastos determinado para equidad y subcontratistas a M/WBE a fin de obtener resultados verdaderos. Además, garantizar que los desarrolladores realmente lleven a cabo el plan de DEI que incluyen en sus propuestas.
- No podemos exigir legalmente porcentajes específicos de participación de M/WBE en una RFP.
- **Lo que podemos hacer ahora:**
  - Lista de verificación de prácticas recomendadas.
  - Requisitos de empresas conjuntas en el contenido de las RFP.
  - Recomendar encarecidamente a los desarrolladores que se asocien con desarrolladores nuevos y emergentes.
- **Lo que podemos hacer en el futuro:** contenido de arrendamiento que ejecute el plan de DEI incluido en la propuesta.



# ¿Qué usos serán más beneficiosos para las personas de Roxbury?

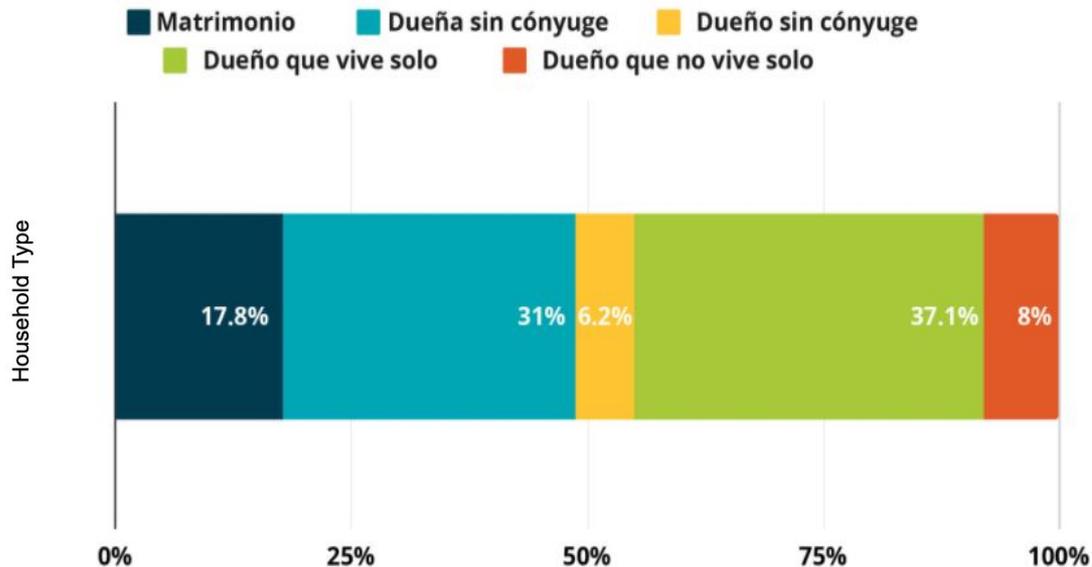
Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable "View Options" (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla.



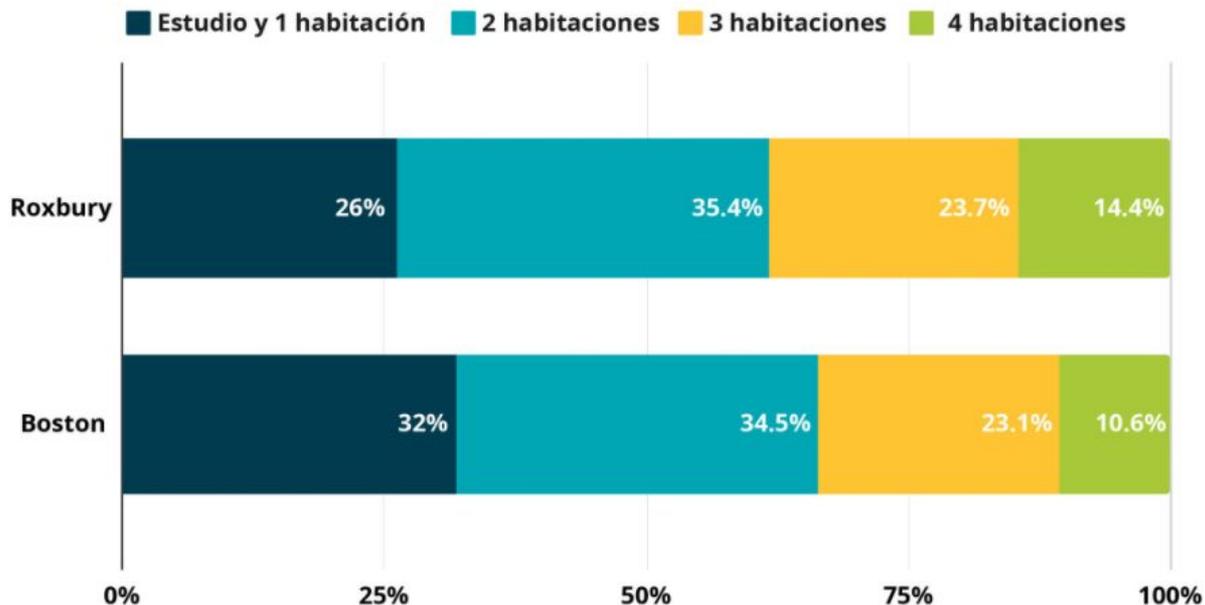
Ustedes preguntaron lo siguiente:  
**¿Cuál es la demografía de los residentes de Roxbury y de qué forma este sitio puede apoyar a los residentes que viven aquí?**

## Composición de los hogares de Roxbury



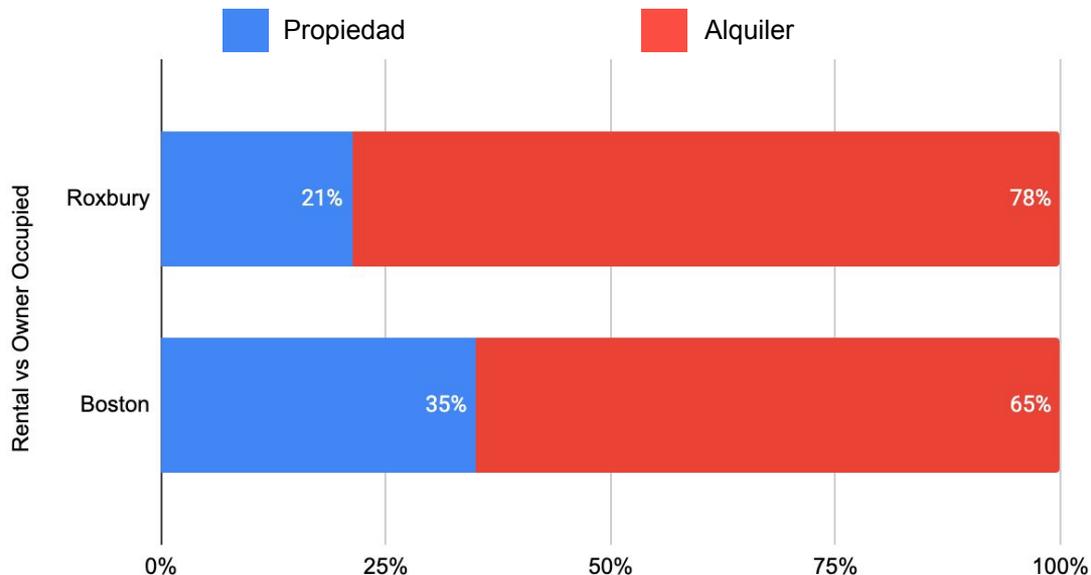
- El 55 % de los hogares de Roxbury son hogares de familias.
- El tamaño promedio del hogar en Roxbury es de 2,5.

## Composición de las habitaciones/unidades



- Hay un mayor porcentaje de cuatro habitaciones en Roxbury que el promedio en Boston.

## Tasas de alquileres y propiedad

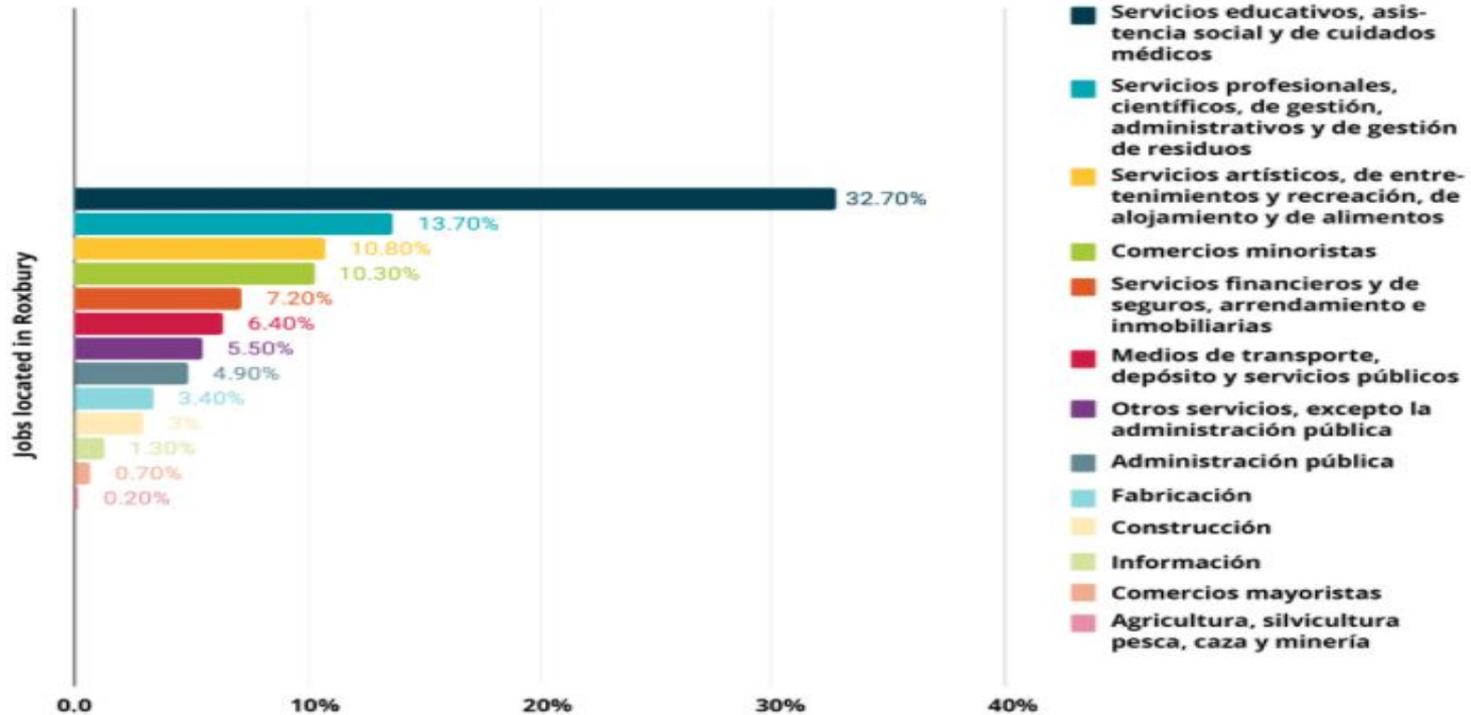


- El 21 % de los hogares están ocupados por sus dueños y el 78 % están ocupados por arrendatarios.
- Este número ha aumentado. **El 48 % de todas las unidades de vivienda nuevas** que se están desarrollando mediante PLAN: Nubian Square son oportunidades para propiedad de vivienda.

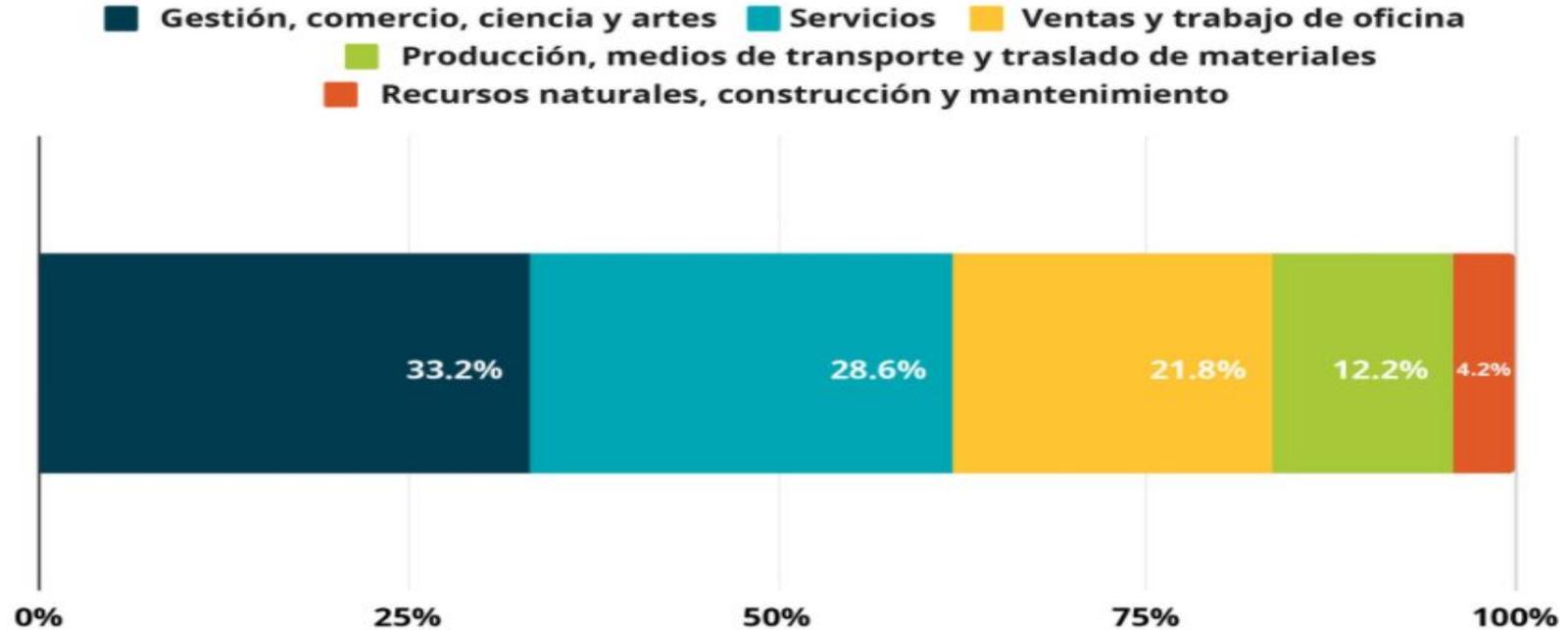


Ustedes preguntaron lo siguiente:  
**¿Qué tipos de empleos tienen actualmente los residentes? ¿Dónde trabajan?**

## Industrias que emplean residentes de Roxbury



# Ocupaciones de los residentes de Roxbury



To listen to the presentation in a different language, use the globe at the bottom of the screen  
De ACS 2015-2019. To view the presentation in a different language click the "View Options" drop down box at the top of the screen

## ¿Dónde trabajan los residentes de Roxbury?

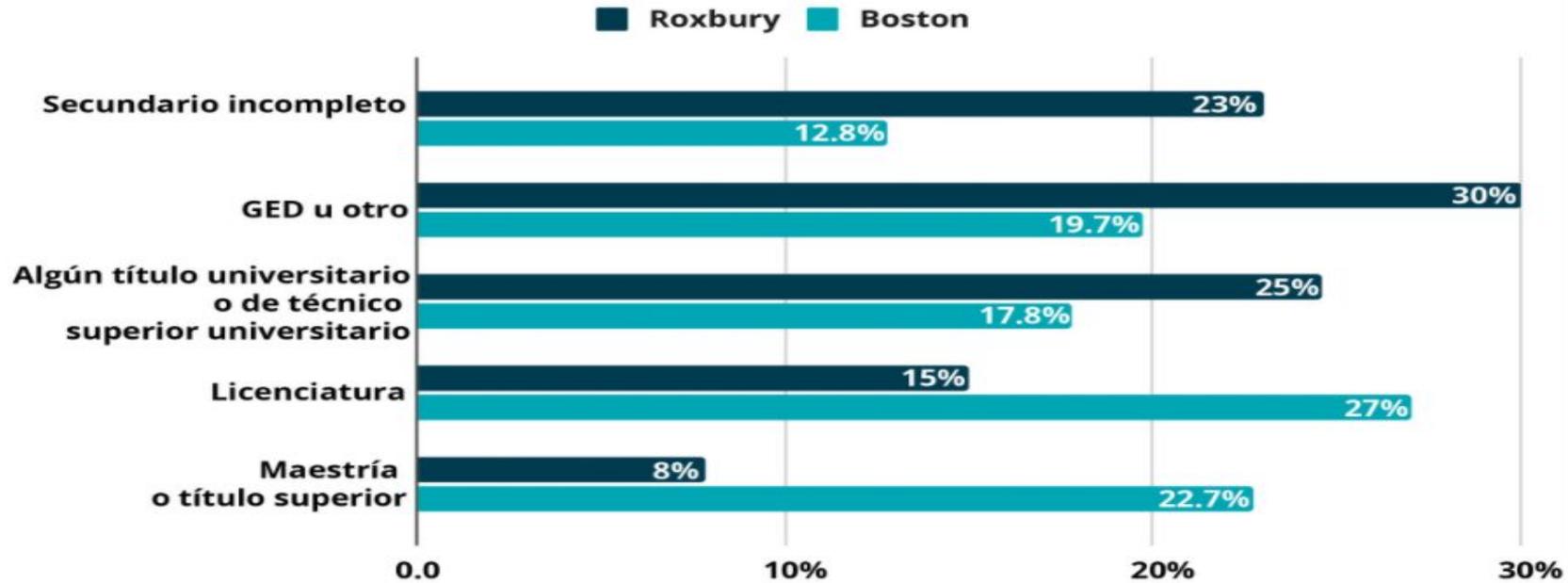
- El 92,5 % de los trabajadores de nómina que viven en Roxbury viajan fuera de Roxbury para trabajar (esto es lo común, a menos que usted viva y trabaje en el centro de la ciudad).
- El 7,5 % trabaja en Roxbury, el 57,1 % trabaja en Boston, y el 37 % restante trabaja fuera de Boston (esto es lo común en Boston).
- Solo el 5,9 % de los empleos en Roxbury lo cubren residentes de Roxbury.



Ustedes preguntaron lo siguiente:

**¿Cuál es el nivel de estudios de los residentes de Roxbury?**

## Nivel de estudios

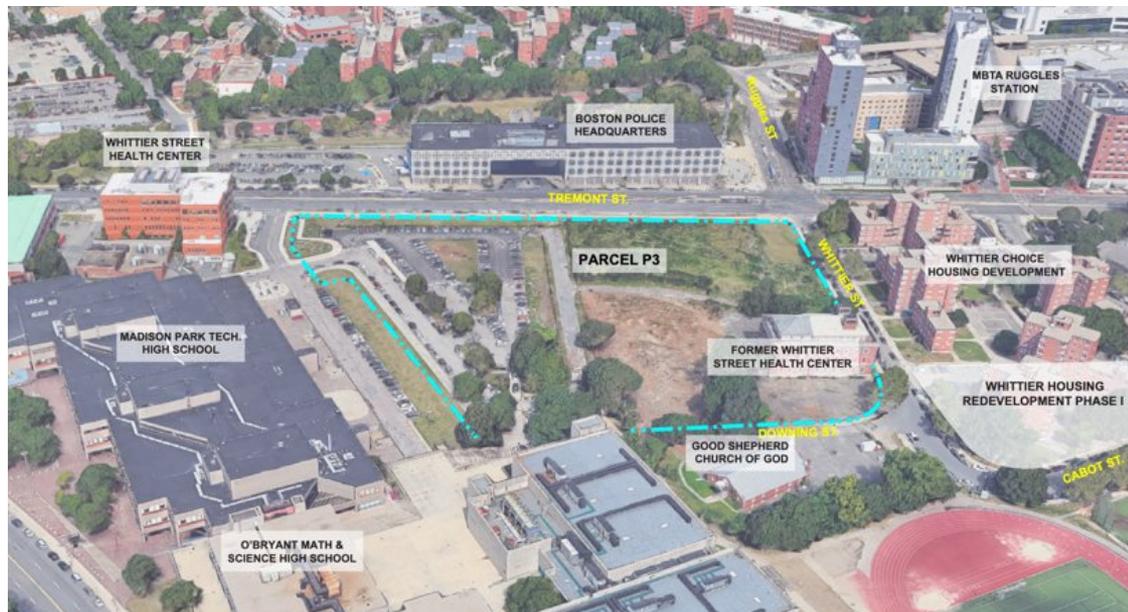


To listen to the presentation in a different language, use the globe at the bottom of the screen  
De ACS 2015-2019. To view the presentation in a different language click the "View Options" drop down box at the top of the screen

Les preguntamos lo siguiente:  
**¿Cómo pueden los usos que se construyan aquí contribuir a generar riqueza para los residentes de Roxbury? ¿Cuáles son las oportunidades y los desafíos de cada uso analizado?**

## Tipos de usos analizados

- Residencial
- Laboratorios/Ciencias biológicas
- Oficinas/Comercios minoristas
- Espacios abiertos
- O una combinación de usos compatibles mencionados arriba



Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable "View Options" (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla.

## PLAN: principios de Nubian Square

**Coherencia con la historia de planificación del área:** Plan Maestro Estratégico para Roxbury, Visión de Dudley, distrito cultural. Desarrollo como catalizador para promover las artes, la cultura, la educación, el comercio y las empresas de comercio minorista.

**Desarrollo económico:** promover los negocios locales y la creación de empleos, brindar oportunidades máximas para los negocios pequeños y en desventaja, así como crear trabajos y capacitación para personas de color y para mujeres.

**Viviendas asequibles:** dos tercios de las unidades de vivienda deben ser viviendas asequibles para personas con ingresos limitados, con un tercio para hogares con ingresos bajos y moderados y un tercio para hogares con ingresos medios.

**Desarrollo sostenible, resiliente y saludable:** las propuestas deben ejemplificar los objetivos de la comunidad y de la ciudad de una construcción nueva sostenible, resiliente y saludable que incluya el compromiso del alcalde Walsh de Carbono neutral en Boston 2050. Las propuestas deben enfocarse en un desempeño de energía neta cero o de carbono neto cero.

**Desarrollo sin desalojo:** los desarrollos propuestos deben ayudar a que los residentes actuales de Roxbury puedan solventar los gastos de seguir viviendo en su comunidad y a que encuentren caminos de oportunidades económicas.

**Estándares de buenos empleos:** los desarrollos propuestos deben apoyar buenos empleos permanentes en el sitio y tener prácticas justas de contratación, lo que apoyará la participación de personas de Roxbury y de Nubian Square.

**Diversidad e inclusión:** los defensores deben incluir un plan para crear más oportunidades para que personas de color, mujeres y M/WBE participen en el desarrollo.

## PLAN: resultados de Nubian

**Viviendas asequibles:** más del 66 % de las unidades propuestas mediante este proceso son para personas con ingresos limitados.

**Diversidad e inclusión:** los números analizados anteriormente (consulte la diapositiva 25).

**Desarrollo económico:** esta parte se trata específicamente mediante el desarrollo del Lote Blair, pero no está incluida en ninguna otra propuesta de PLAN: Nubian Square.

## Aspectos comparables

Uso	Flexibilidad de diseño	Impacto ambiental	Complementarios a los usos actuales en Nubian Square
Residencial			
Oficinas			
Comercios minoristas			
Laboratorios y ciencias biológicas			
Producción de alimentos			

## Aspectos comparables

Uso	<b>Empleos, desarrollo económico, generación de riqueza</b>
Residencial	La propiedad asequible contribuye a la generación de riqueza, pero es difícil de producir.
Oficinas	Genera empleos en la zona o puede albergar organizaciones sin fines de lucro si los precios se ajustan a la demanda.
Comercios minoristas	Si los espacios para los comercios minoristas son asequibles, podría contribuir al desarrollo de las empresas.
Laboratorios y ciencias biológicas	Para los usos para laboratorios y ciencias biológicas, será necesario un plan bien pensado y creíble para emplear residentes de Roxbury; los laboratorios también podrían subsidiar cosas como comercios minoristas asequibles, propiedad asequible y agricultura urbana. Hay oportunidades de crecimiento disponibles.
Producción de alimentos	Empleos bien pagados, aunque pueden no ser muchos para la cantidad de espacio que ocupan; por ejemplo, un almacén de cocina podría apoyar muchos negocios pequeños. No tiene mucho potencial de crecimiento.

## Uso residencial



**Bartlett Station Edificio B**  
5 pisos, 55 pies de altura  
60 unidades,  
12 000 pies cuadrados para comercios minoristas  
104 000 pies cuadrados brutos



**Whittier St Housing I**  
3-4 pisos, 45 pies de altura  
92 unidades

## Uso para oficinas y comercios minoristas



**Crosstown Hotel y oficinas**  
7 pisos, 100 pies de altura  
280 000 pies cuadrados para oficinas  
21 500 pies cuadrados para comercios minoristas  
175 habitaciones



**NEU Renaissance Park Office**  
9 pisos, 110 pies de altura  
170 000 pies cuadrados

Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable "View Options" (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla.

## Usos para laboratorios y ciencias biológicas



**75-125 Binney St, Cambridge**  
5 pisos  
80 pies de altura (105 pulgadas)  
380 000 pies cuadrados



**50-60 Binney St, Cambridge**  
9-10 pisos,  
150 pies de  
altura (180 pulgadas)  
530 000 pies cuadrados

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

## Producción de alimentos y usos de soberanía de alimentos



Urban Farming Institute: 31 400 pies cuadrados



Commonwealth Kitchen: 89 000 pies cuadrados



City Fresh Foods: 67 800 pies cuadrados





# Según lo que analizamos, ¿todavía se identifican todos ustedes con el hecho de incluir todos estos usos en la RFP?

Pou tande prezantasyon an nan yon lòt lang, itilize glòb la anba ekran klike kazyè meni anba anlètèt "View Options"  
Pou gade prezantasyon an nan yon lòt lang, itilize glòb la anba ekran klike kazyè meni anba anlètèt "View Options"

## Próximos pasos

### **Taller n.º 5 de julio:**

Analizar un esbozo de la RFP que incorpora las opiniones sobre los usos y el diseño urbano relacionados con dichos usos.

### **Agosto: chat con un organizador**

Analizar las opiniones sobre el esbozo de la RFP.

### **Septiembre: reunión del Comité de Supervisión del Plan Maestro Estratégico de Roxbury**

Presentar la RFP al RSMPOC para su aprobación.

Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

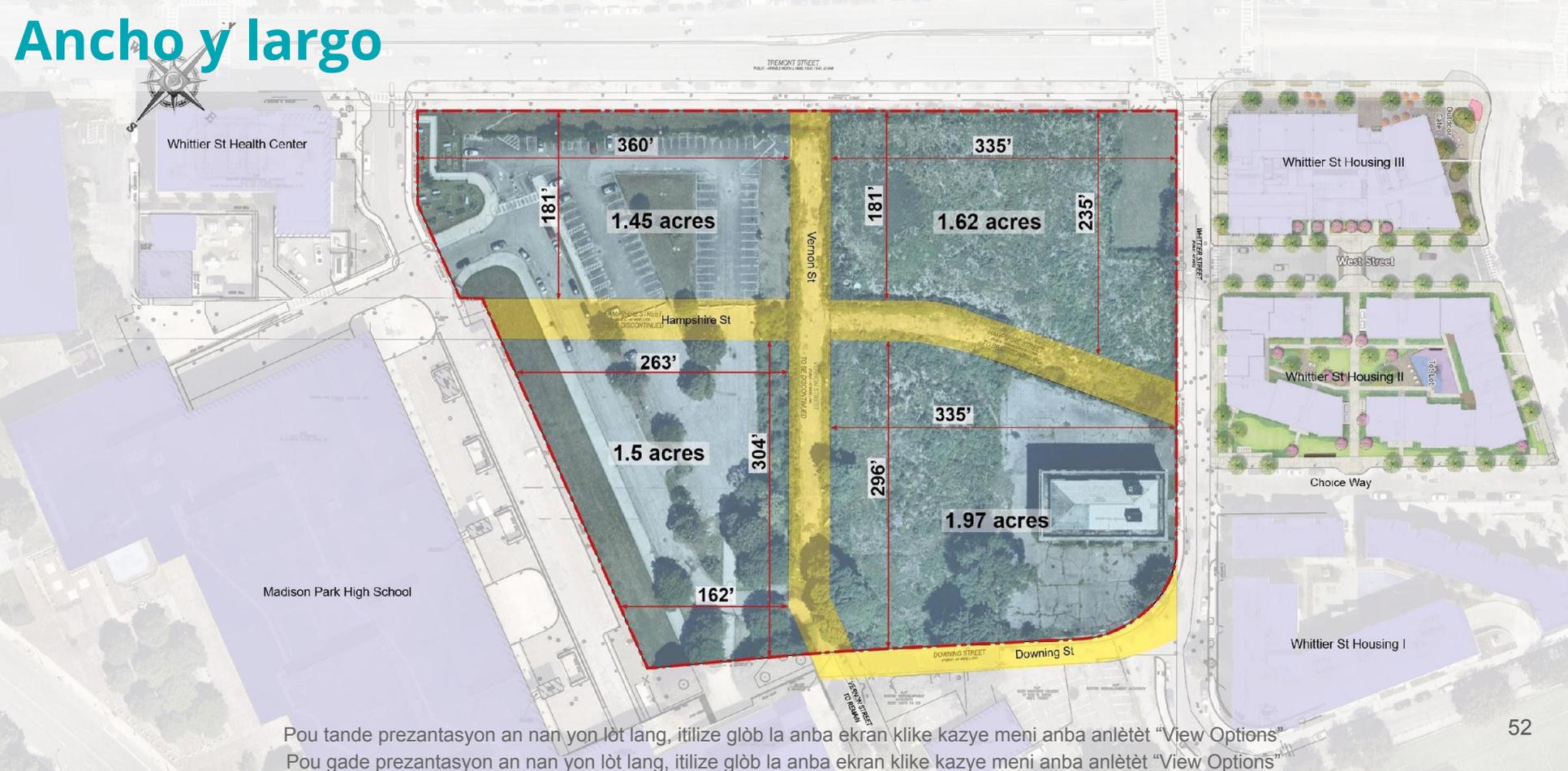
Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable “View Options” (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla.



# ANEXO

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



Pou tande prezantasyon an nan yon lòt lang, itilize glòb la anba ekran klike kazyè meni anba anlètèt "View Options"

Pou gade prezantasyon an nan yon lòt lang, itilize glòb la anba ekran klike kazyè meni anba anlètèt "View Options"

# ¿Cómo se verán los distintos usos?

## Uso residencial



### **Whittier St Housing I**

3-4 pisos, 45 pies de altura  
92 unidades

## Uso mixto para oficinas y comercios



### **Crosstown Hotel y oficinas**

7 pisos, 100 pies de altura  
280 000 pies cuadrados para oficinas  
21 500 pies cuadrados para comercios minoristas  
175 habitaciones

## Laboratorios/Ciencias biológicas



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

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

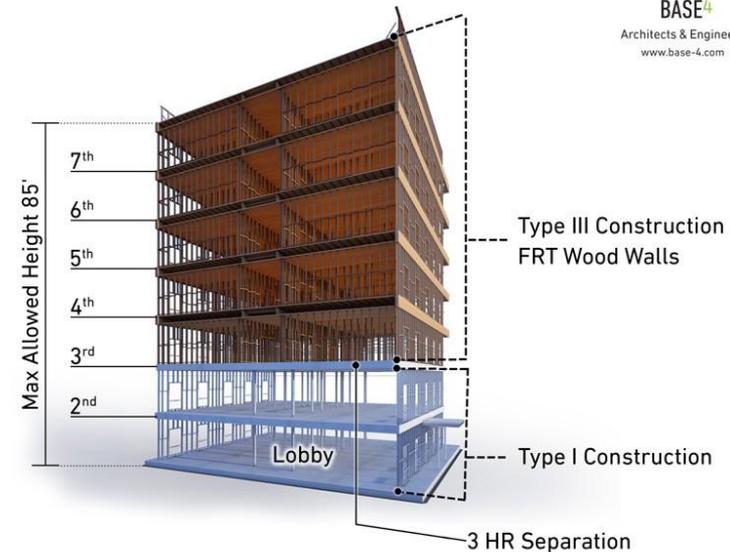
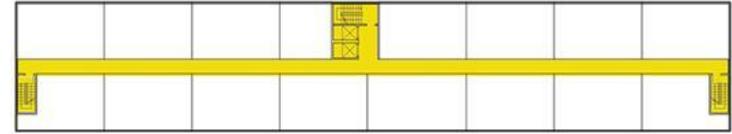
Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable “View Options” (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla.

## ¿Cómo se verán los distintos usos?

### Diseño residencial:

- Placa de suelo: 65 pulgadas de ancho, pasillo de doble carga.
- Construcción típica de podio: 5 pisos de estructura de marco de madera sobre uno o dos pisos de podio de hormigón, también llamados “construcción de podio 5-sobre-2”.
- El podio puede tener espacios para servicios, comercios minoristas o estacionamiento.
- Altura:
  - 10-11 pulgadas de altura de piso a piso.
  - 6-7 pisos de 65-80 pulgadas de altura.
  - Una altura mayor de 7 pisos aumentaría marcadamente los costos de construcción.



# ¿Cómo se verán los distintos usos?

## Uso residencial

### Whittier Housing fase III propuesta

12 pisos, 140 pies de altura  
172 unidades, 8500 pies cuadrados  
para comercios minoristas, 220 000 pies  
cuadrados brutos



### Bartlett Station Edificio B

5 pisos, 55 pies de altura  
60 unidades,  
12 000 pies cuadrados para  
comercios minoristas  
104 000 pies cuadrados brutos



### Whittier St Housing I

3-4 pisos, 45 pies de altura  
92 unidades



## Prueba del sitio: Residencial

Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable "View Options" (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla.

## ¿Cómo se verán los distintos usos?

### Comercial (Oficinas):

- Placa de suelo: 100-120 pulgadas de profundidad, 25 00C núcleo del elevador ubicado en parte central, 40 pulgada
- Tipos de construcción: reforzado con marco de hormigón
- Altura:
  - 13-14 pulgadas de altura de piso a piso.
  - Sin normas especiales para la altura de construcción.
  - Altura típica y escala de ático mecánico.
- Eficaz para albergar más comercios minoristas en los niveles bajos.
- Potencialmente adaptable para laboratorios/ciencias biológicas.



## ¿Cómo se verán los distintos usos?

### Uso comercial

#### One Brigham Circle

4 pisos, 65 pies de altura  
120 000 pies cuadrados  
para oficinas  
80 000 pies cuadrados  
para comercios  
minoristas



#### Crosstown Hotel y oficinas

7 pisos, 100 pies de altura  
280 000 pies cuadrados para oficinas  
21 500 pies cuadrados para comercios minoristas  
175 habitaciones



#### NEU Renaissance Park Office

9 pisos, 110 pies de altura  
170 000 pies cuadrados



Whittier St Health Center

**Crosstown  
110 x 240 p  
ulgadas**

Madison Park High School

TREMONT STREET  
Public Street (Public Use) 100' x 100'

Vernon St

Hampshire St

DOWNING STREET  
Public Street (Public Use) 100' x 100'

Downing St

**NEU Office  
105 x 165 pul  
gadas**

Whittier St Housing III

West Street

Whittier St Housing II

Whittier St Housing I

Dedicated  
School  
Site

## Prueba del sitio: Comercial

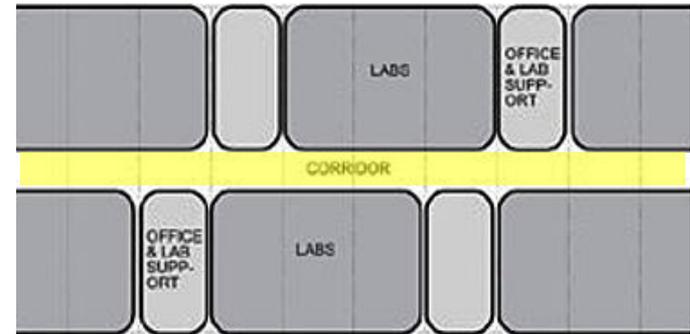
Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable "View Options" (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla.

# ¿Cómo se verán los distintos usos?

## Laboratorios/Ciencias biológicas:

- Placa de suelo: 120-150 pulgadas de profundidad, a veces más de 200 pulgadas.
- Forma rectangular y una gran área de piso para módulos de laboratorio flexibles y expandibles (pasillo laboratorio-oficina).
- Tipos de construcción: marco de acero, hormigón reforzado
- .
- Altura
  - 15-16 pulgadas de altura de piso a techo para aumentar el espacio para sistemas mecánicos o de ventilación.
  - 6-7 pisos, 120 pulgadas de altura.
  - Gran ático mecánico, 30-40 pulgadas de altura, ubicado en la parte superior del edificio.
- Tiende a tener muelles de carga de gran tamaño.



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

# ¿Cómo se verán los distintos usos?

## Laboratorios/Ciencias biológicas

### 50-60 Binney St, Cambridge

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



### 100 Binney St, Cambridge

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

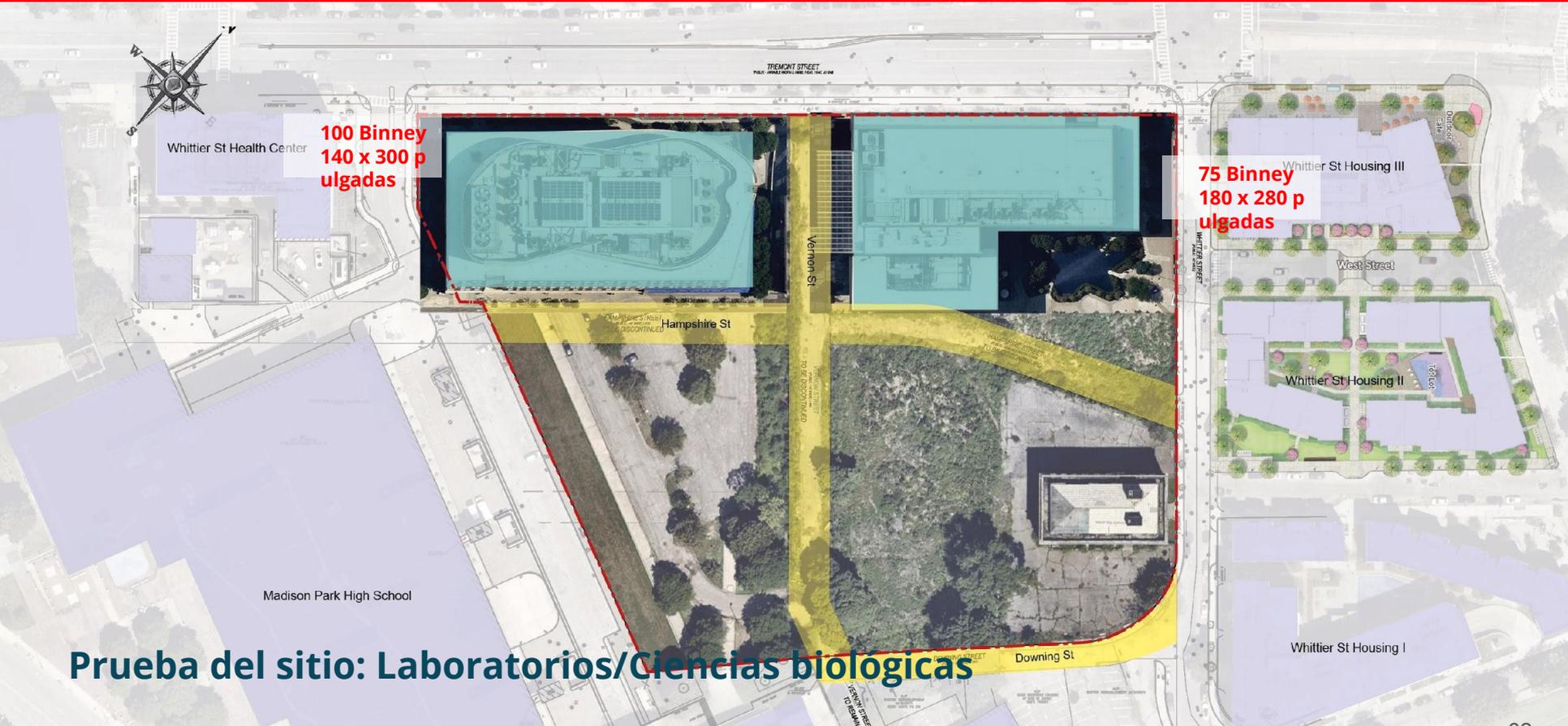


### 75-125 Binney St, Cambridge

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



Pou tande prezentasyon an nan yon lòt lang, itilize glòb la anba ekran klike kazye meni anba anlàtèt “View Options”  
Pou gade prezentasyon an nan yon lòt lang, itilize glòb la anba ekran klike kazye meni anba anlàtèt “View Options”



Whittier St Health Center

**100 Binney**  
**140 x 300 p**  
**ulgadas**

**75 Binney**  
**180 x 280 p**  
**ulgadas**

## Prueba del sitio: Laboratorios/Ciencias biológicas

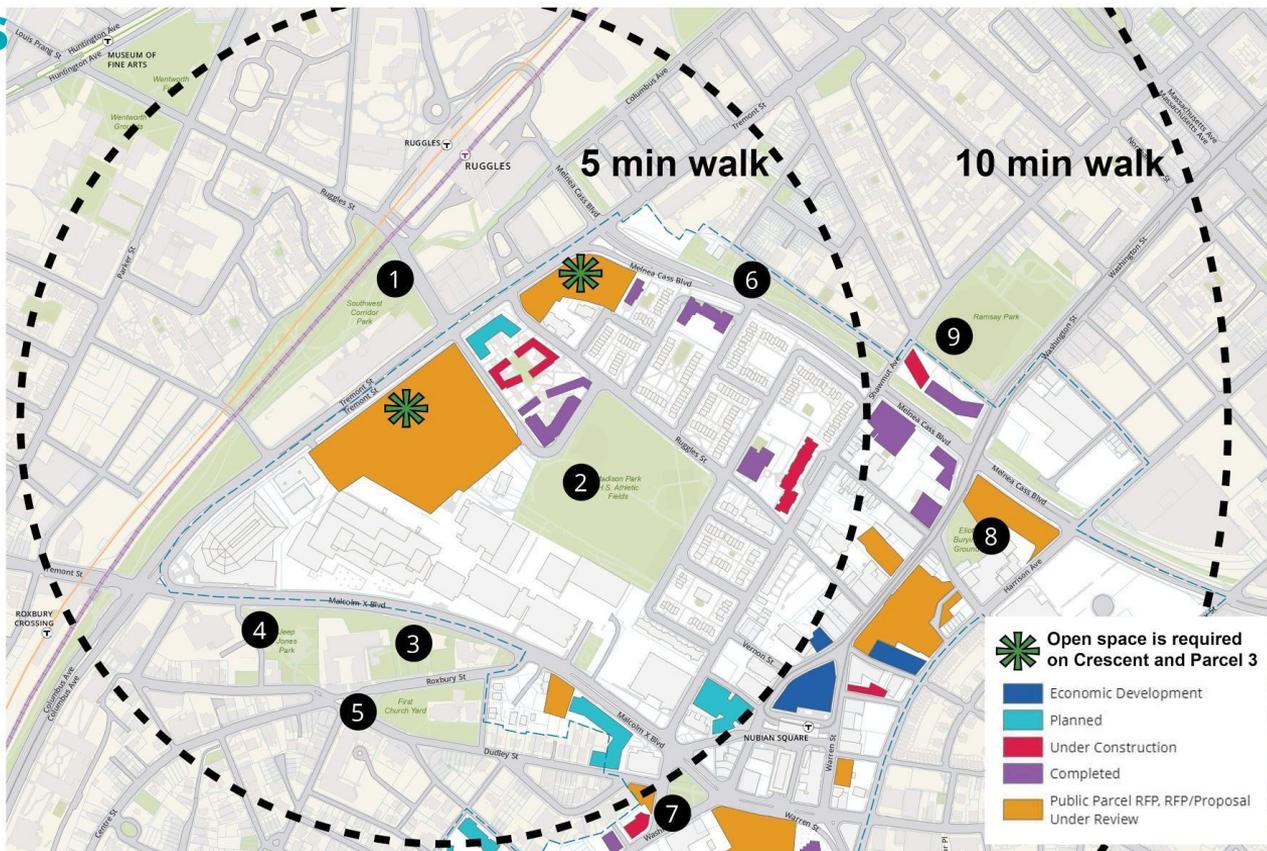
Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable "View Options" (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla.

## Espacios abiertos

- La P3 está bien ubicada, a cinco minutos a pie de diversos tipos de espacios

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



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

## Ideas sobre espacios abiertos

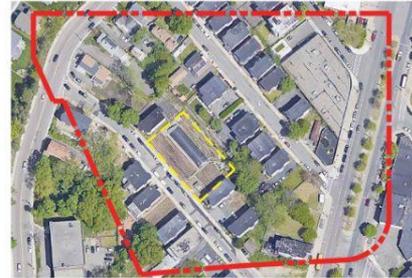
- ¿Qué tipos de espacios pueden caber en la P3?

### Community Gardens



*Berkeley Community Garden  
South End*

### Urban Farm



*ReVision Urban Farm  
Dorchester*

### Flexible Event Space

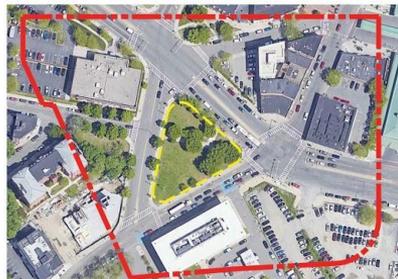


*Lawn on D  
South Boston*

## Ideas sobre espacios abiertos

- ¿Qué tipos de espacios pueden caber en la 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*

Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable "View Options" (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla.

## Debate:

- ¿Qué tipos de espacios abiertos quisiera ver?
- ¿Qué tipos de espacios abiertos tienen sentido?

### Jardín comunitario



*Gourdin Park  
Nubian Square*

### Césped



*North End Park  
Rose Kennedy Greenway*

### Función de agua para todo el año



*Frog Pond  
Boston Common*

### Jardín comunitarios



*Berkeley Community Garden  
South End*

### Granja urbana



*ReVision Urban Farm  
Dorchester*

### Espacio flexible para eventos



*Lawn on D  
South Boston*

# ¿Cómo se vería una combinación de distintos usos?

## Uso residencial



## Uso mixto para oficinas y comercios



## Laboratorios/Ciencias biológicas



Pou tande prezantasyon an nan yon lòt lang, itilize glòb la anba ekran klike kazye meni anba anlàtèt “View Options”  
Pou gade prezantasyon an nan yon lòt lang, itilize glòb la anba ekran klike kazye meni anba anlàtèt “View Options”

# PLAN: Nubian Square

Preserve. Enhance. Grow.



Whittier St Health Center

**Oficinas de Crosstown**  
7 pisos, 100 pies de altura  
280 000 pies cuadrados para oficinas  
50 % de cobertura del lote

450 000 pies cuadrados para oficinas  
398 000 pies cuadrados para residencia  
264 unidades

848 000 pies cuadrados  
**Prueba del sitio: uso mixto**  
3.0 FAR (6,5 acres de tierra)

Madison Park High School

**Whittier St Housing III**  
12 pisos, 140 pies de altura  
172 unidades,  
220 000 pies cuadrados brutos  
35 % de cobertura del lote

TREMONT STREET  
PAV. GRANITE POLISHED 1992, 199, 2108

Vernon St

Hampshire St

DOWNING STREET  
PAV. GRANITE POLISHED 1992, 199, 2108

Downing St

NEW STREET  
TO BE BUILT

**Laboratorio de 75 Binney St**  
5 pisos, 85 pies de altura (105 pies)  
170 000 pies cuadrados para laboratorios  
60 % de cobertura del lote

**Whittier St Housing I**  
5 pisos, 55 pies de altura  
92 unidades,  
178 000 pies cuadrados brutos  
55 % de cobertura del lote

Whittier St Housing III

Whittier St Housing II

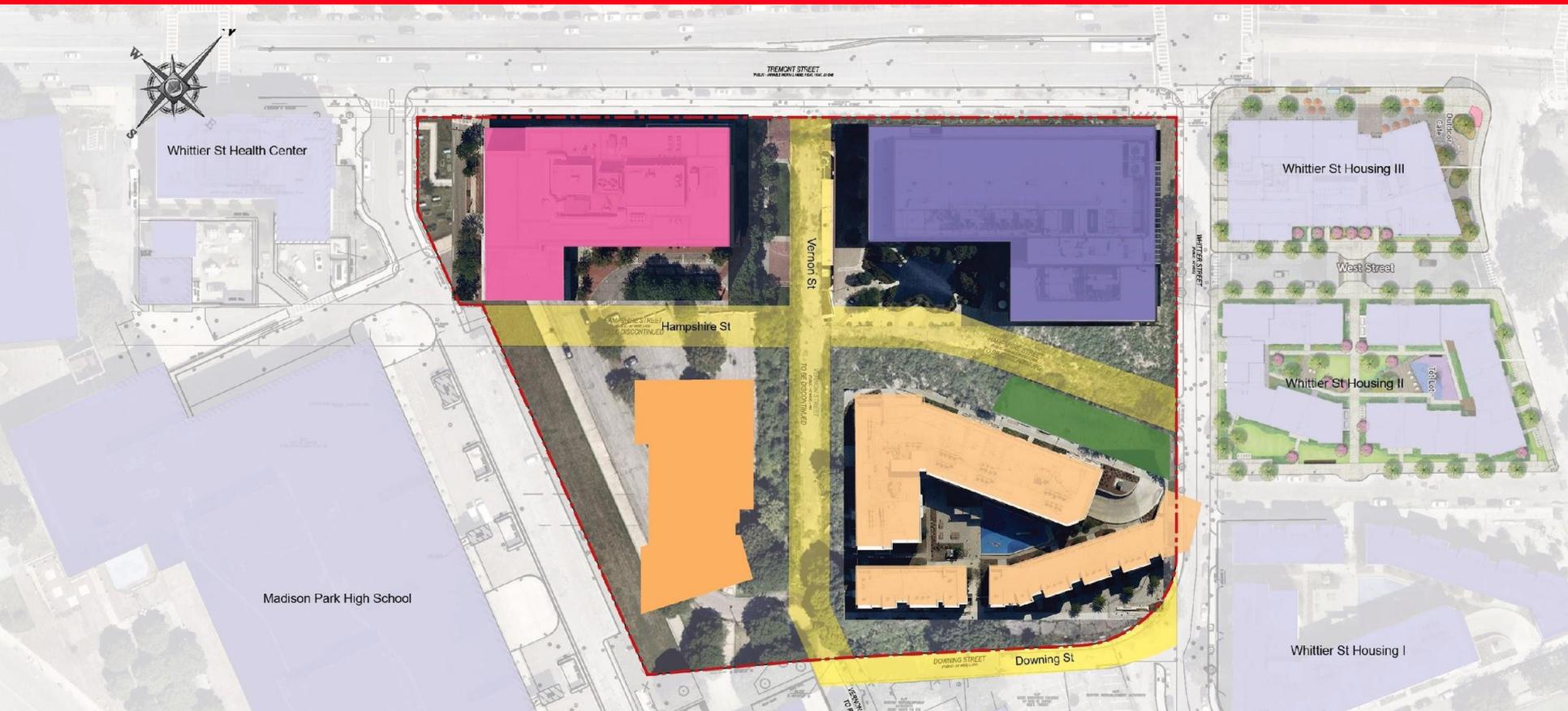
Whittier St Housing I

Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable "View Options" (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla.

# PLAN: Nubian Square

Preserve. Enhance. Grow.



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

## Site Considerations

- 1 Stonybrook Interceptor under Hampshire Street
- 2 Maintain driveway access for Whittier Health Center and to Parking Garage
- 3 Connect to existing street network and open space corridors
- 4 Formalize park maintenance connection
- 5 Maintain streetwall along Tremont St

