
Reunión del Comité de Supervisión del Plan Maestro Estratégico de Roxbury

7 de diciembre de 2020

1. RSMPOC

Bienvenida y orientación

Grabación de la reunión

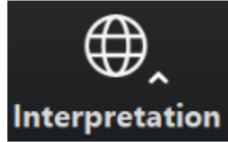
A petición de los miembros de la comunidad, este evento será grabado y publicado en la página web del Plan Maestro Estratégico de Roxbury en bit.ly/theRSMPOC para aquellos que no puedan asistir al evento Zoom en vivo.

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.

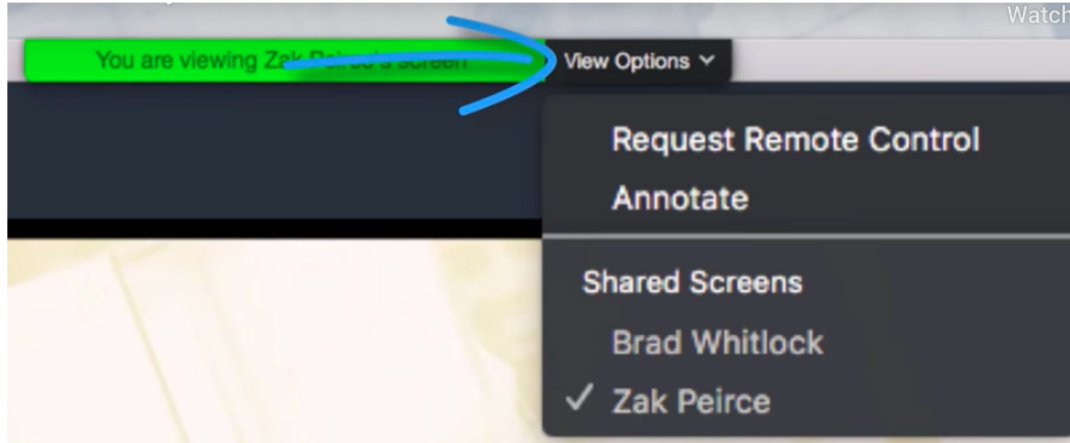
Si su cámara y micrófono están desactivados, puede participar a través de la función de chat de texto.

.

Interpretación y traducción



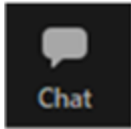
"Spanish" -para español
"German" -para criollo haitiano
"English" -para inglés



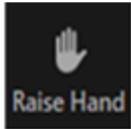
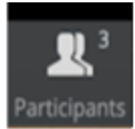
Consejos para utilizar la herramienta Zoom

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

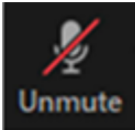
Sus controles están en la parte inferior de la pantalla



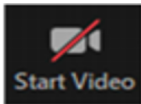
Use el chat para escribir un comentario o hacer una pregunta en cualquier momento – Los miembros del RSMPOC y de la BPDA moderarán el chat



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, o *9 en su teléfono



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 o *6 en su teléfono



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

Agenda

- 1. Bienvenida RSMPOC**
- 2. Actualización de la planificación**
- 3. Recomendaciones para la designación de la RPC del lote Blair y Nawn Factory**
- 4. Preguntas del RSMPOC y del público**
- 5. Votos del RSMPOC**

Resumen y actualizaciones del RSMPOC

Primer lunes del mes

7 de diciembre de 2020

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

Metas del Plan Maestro original de 2004

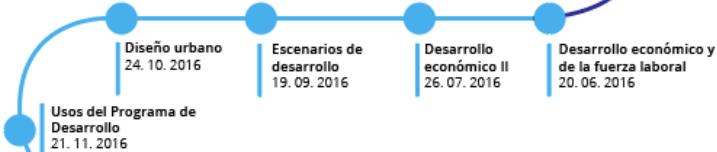
- Mejorar la **vida cívica y cultural** en el vecindario
- Promover un **crecimiento diverso y sostenible** con empleos para los residente locales
- Garantizar un **transporte público y privado conveniente y seguro**
- Ampliar y mejorar la **vivienda para una variedad** de grupos socioeconómicos y de 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

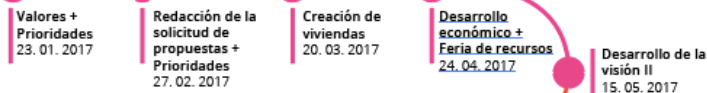
PLAN: PROCESO DE PLAZA NUBIAN HASTA LA FECHA



Desarrollo comunitario



Valores y visión



Diseño y dibujos



Proceso de parcelación del DND



Proceso de parcelación de la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (BPDA)



PLAN: actualizaciones Plaza Nubian

- **11/16/2020** Chat virtual con un planificador
- **1/11/2021** Reunión del RSMPOC: Solicitud de propuestas (RFP) para la parcela Crescent (<https://bit.ly/3gtdlhx>)
- Próximamente publicación del folleto P3

**3. PLAN: Comité de evaluación del
proyecto de la Plaza Nubian
Recomendaciones para la
designación: lote de Blair y fábrica
de Nawn**

Proceso de RFP

- PLAN: el proceso de solicitudes de propuestas (RFP) de Nubian fue lanzado en 2016 para guiar el proceso de RFP de 10 inmuebles de propiedad pública.
- Este compromiso comunitario progresivo de tres años incluyó talleres públicos, recorridos a pie, reuniones y encuentros comunitarios para compartir información, establecer una visión para el futuro y solicitar la retroalimentación de la comunidad.
- Los objetivos de desarrollo de las solicitudes de las propuestas resultantes se determinaron en función de las necesidades de la comunidad, incluidas las viviendas asequibles, desarrollo económico, desarrollo sin desplazamiento, buenas normas de empleo, diversidad e inclusión, sostenibilidad y beneficios adicionales para la comunidad.

Proceso de RFP

- En un proceso público iterativo, la BPDA celebró tres reuniones comunitarias el 20 de mayo, el 17 de junio y el 22 de julio de 2019 para elaborar las solicitudes de propuestas para el lote de Blair y Nawn Factory.
- En cada reunión se publicaron en línea borradores de las solicitudes de propuestas y los participantes tuvieron la oportunidad de analizar el contenido y manifestar los cambios que deseaban ver. Luego se editaron las RFP para reflejar los comentarios de la comunidad y se compartieron en la siguiente reunión.
- Las solicitudes de propuestas se publicaron el 20 de noviembre de 2019 y las respuestas se presentaron el 19 de febrero de 2020.

Miembros del comité de evaluación del proyecto

Miembros del RSMPOC:

- Dorothea Jones
- Steven Godfrey
- Catherine Hardaway
- Marisa Luse
- Nefertiti Lawrence

Propietarios de negocios y residentes locales:

- Armani White, Reclaim Roxbury
- Angela Williams Mitchell, Boston Jobs Coalition
- Lynnette Tyler, nominada por la representante del estado Chynah Tyler
- Cheryl Straughter, propietario de Soleil
- Charlotte Rice, The American City Coalition

Proceso del PRC

- El PRC se reunió por primera vez en marzo de 2020. Sin embargo, el proceso del PRC se suspendió a mediados de marzo en respuesta a la pandemia del COVID-19.
- En julio de 2020, el PRC reanudó las deliberaciones y se reunió cada quince días hasta noviembre de 2020 totalizando 11 reuniones.
- Además de analizar las propuestas en función de los criterios de evaluación, el PRC entrevistó a los equipos promotores en múltiples ocasiones, organizó presentaciones públicas de las propuestas y analizó los comentarios del público

Recomendación para el lote Blair

El BPDA recibió dos propuestas para la solicitud de propuestas del lote Blair:

- Nubian Square Ascends
- ID8 (renunció al proceso y no fue considerado por el PRC)

El PRC recomienda unánimemente **Nubian Square Ascends.**



Recomendación para el lote Blair

La propuesta de Nubian Square Ascends incluye los principales objetivos en materia de desarrollo:

- **Concepto urbanístico:** Una mezcla de usos que pretende transformar la Plaza Nubian en un destino diurno y nocturno, incluyendo espacio comercial, un mercado para minoristas locales, un salón cultural y un teatro, 15 unidades de vivienda para artistas y un estacionamiento de 340 espacios.
- **Experiencia del equipo de promotores:** Nubian Ascends Partners LLC está dirigida por la asociación integrada por Richard Taylor, Kai y Chris Grant de Black Market, y Mario San Jacinto de Almiranta Capital LLC. El equipo de promotores también incluye a Stantec y DREAM Collaborative, Consigli Construction, UHM Properties para operaciones, y Newark Grubb Knight Frank como corredores para el espacio de arrendamiento comercial.
- **Buenos estándares laborales:** La propuesta incluye un compromiso con los buenos estándares laborales establecidos en la RFP, así como los estándares de contratación del sector de la construcción en la Política laboral de los residentes de Boston.
- **Diversidad e inclusión:** Nubian Ascends LLC propone un plan de diversidad e inclusión bien concebido e integral, con socios de la MWBE en todos los aspectos de la propuesta.

Recomendación para el lote Blair

El PRC también planteó algunas inquietudes con respecto a la propuesta:

- **Capacidad financiera:** La propuesta depende de la capacidad del promotor de identificar un inquilino fijo para alquilar el espacio comercial clase A. Para recibir financiación para la construcción se requerirá un 60% de prearrendamiento. El equipo promotor confía en que los inquilinos del espacio destinado a servicios médicos o de laboratorio se entusiasmarán con la oportunidad de invertir en la Plaza Nubian. En este momento, aún no se sabe.
- **Beneficios comunitarios:** Los beneficios comunitarios del PRC incluidos en la propuesta no identifican claramente el valor monetario de los beneficios propuestos ni el número de personas que se beneficiarán de ellos. Los beneficios propuestos incluyen fondos para cuentas de ahorro para jóvenes, el Parque O'Gourdin y el Distrito Cultural de Roxbury, y espacio comercial subsidiado para negocios locales.

Tras evaluar la viabilidad financiera de la propuesta, el PRC ha decidido que vale la pena asumir el riesgo que conlleva el proyecto a fin de aprovechar el potencial transformador del mismo.

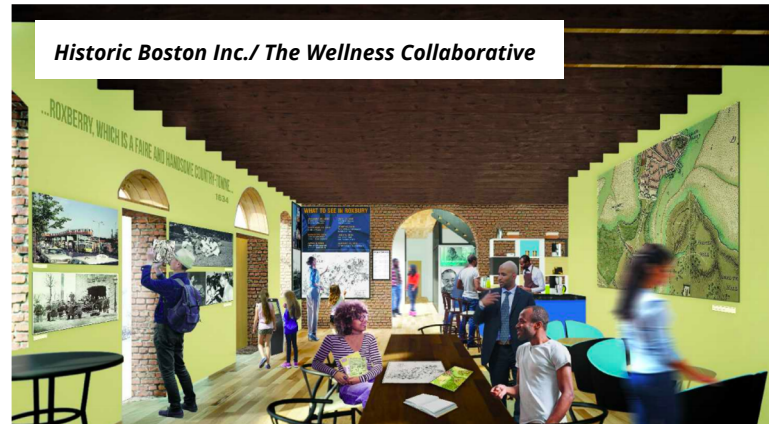
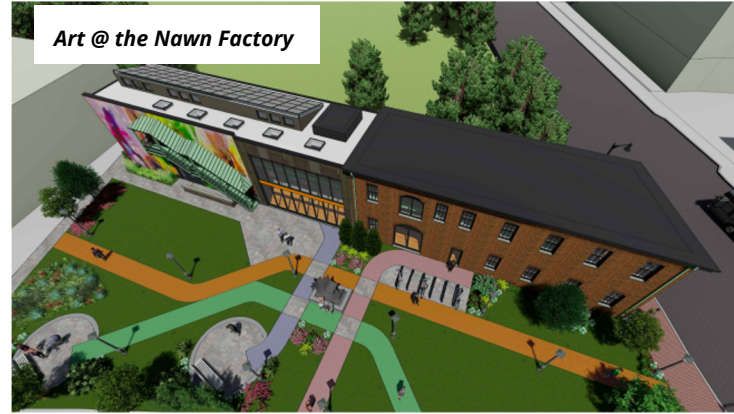
Recomendación para Nawn Factory

El DND recibió dos propuestas para la solicitud de propuestas para Nawn Factory:

- Art @ the Nawn Factory
- Historic Boston Incorporated, en asociación con The Wellness Collaborative

La mayoría del PRC recomienda **Art @ the Nawn Factory**.

- Cinco miembros votaron en favor de Art @ the Nawn Factory
- Tres miembros votaron en favor de Historic Boston Inc.-The Wellness Collaborative.
- Dos de los miembros no se encontraban presentes y por lo tanto, no votaron.



Recomendación para Nawn Factory

Ambas propuestas incluyen varios de los principales objetivos comunitarios en la RFP:

Art @ the Nawn Factory

- **Concepto urbanístico:** el programa propuesto de estudio de baile y espacio cultural para satisfacer la necesidad del arte a nivel local y la programación cultural. La propuesta incluye siete espacios para estudios.
- **Concepto de diseño:** diseño y paisajismo dinámico y culturalmente relacionado, que incluye un mural en una pared exterior, y una zona de observación en la galería superior que recuerda al antiguo ferrocarril elevado.
- **Diversidad e inclusión:** el proyecto será de propiedad de personas de raza negra y dirigido por las mismas.

Historic Boston Inc./The Wellness Collaborative

- **Concepto urbanístico:** el programa de salud y bienestar propuesto brindaría los servicios que tanto se necesitan. El recurso cultural/museo solicitado se encuentra perfectamente integrado en el programa general.
- **Diversidad e inclusión:** Los eventuales propietarios y operadores del proyecto serían una MWBE, y varias otras MWBE hacen parte del equipo de promotores.
- **Experiencia del equipo de promotores:** Historic Boston Inc. tiene una amplia experiencia en el modelo empresarial de renovación de inmuebles históricos y posterior cesión de su titularidad a entidades locales.

Recomendación para Nawn Factory

El PRC también planteó algunas inquietudes con respecto a ambas propuestas:

Art @ the Nawn Factory

- **Experiencia del equipo de promotores:** El promotor aporta un arquitecto y otros miembros del equipo con experiencia y conocimientos en proyectos de inmuebles históricos. Sin embargo, él mismo no demostró tener experiencia en proyectos similares.
- **Concepto urbanístico:** la propuesta no cumple debidamente con el requisito de incluir un museo/recurso cultural. Se incluye un espacio abierto para una galería, pero no se propone una programación ni una mejora sostenible para el Roxbury Heritage State Park.
- **Capacidad financiera y viabilidad de los costos de desarrollo y operación:** se teme que el presupuesto de desarrollo sea excesivamente bajo. Jonathan Smalls tiene previsto solicitar un préstamo de \$5 millones de dólares a la SBA y tiene una carta de interés de Blue Hub Capital.

Historic Boston Inc./The Wellness Collaborative

- **Experiencia del equipo de promotores:** algunos miembros del PRC expresaron preocupación respecto a las condiciones de la asociación entre Historic Boston Inc. y The Wellness Collaborative.
- **Concepto urbanístico:** Algunos miembros del PRC expresaron preocupación debido a que la propuesta no incluía las directrices en materia de desarrollo del Distrito Cultural de Roxbury.

Próximos pasos

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

- Votación del RSMPOC esta noche
- Designación provisional de la Comisión de servicios públicos y del BPDA
- Proceso del artículo 80, Mass Historic, y otras aprobaciones y permisos
- Solicitudes para la concesión de subvenciones públicas
- El Comité de supervisión del plan maestro estratégico de Roxburywill seguirá supervisando todos los proyectos en el contexto más amplio del vecindario.
- El PRC pasará a tener una nueva función como Grupo Asesor de Impacto y colaborará estrechamente con el personal de la ciudad para garantizar un acuerdo cooperativo en materia de beneficios públicos, presupuestos y horarios.

4. Comentarios y preguntas

5. Votación del RSMPOC

Votación del RSMPOC

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