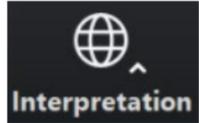




Estacionamientos de la BWSC: Borrador de la solicitud de propuestas

PLAN: Nubian Square - 12 de julio de 2023

Interpretación y traducción

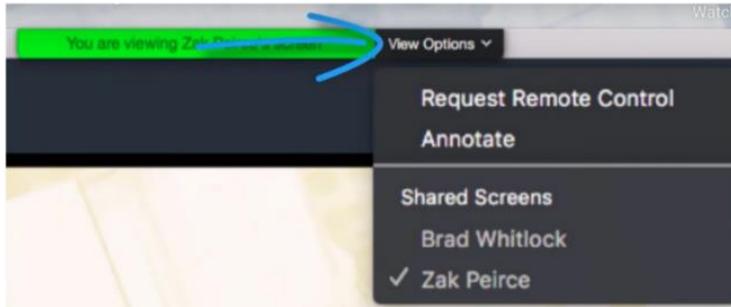


“Spanish” para español

“Haitian Creole” para criollo haitiano

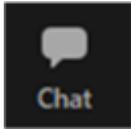
“Cape Verdean Creole” para criollo caboverdiano

“English” para inglés

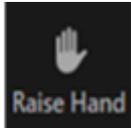


Consejos para usar Zoom

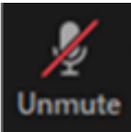
¡Bienvenido! Estos son algunos consejos sobre cómo usar Zoom para quienes lo usan por primera vez. Sus controles están en la parte inferior de la pantalla.



Use el chat para escribir un comentario o hacer una pregunta en cualquier momento. Los miembros del equipo de la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (Boston Planning & Development Agency, BPDA) habilitarán el chat al final.



Para levantar la mano, haga clic en "Participants" (Participantes) en la parte inferior de la pantalla y luego seleccione la opción "Raise hand" (Levantar la mano) en la casilla del participante.



Silenciar/Activar micrófono: Los participantes estarán silenciados durante la presentación. El presentador activará su micrófono durante el debate si usted levanta la mano y es su turno para hablar.



Enciende/Apaga su cámara.

Grabación de la reunión

A pedido de los miembros de la comunidad, este evento se grabará y se publicará en la página web de los estacionamientos de la Comisión de Agua y Alcantarillado de Boston (Boston Water and Sewer Commission, BWSC) en <https://bit.ly/BWSCParkingLots> para quienes no puedan asistir a la sesión en vivo por Zoom.

Los participantes podrán grabar la reunión con la cámara de sus teléfonos o con otros dispositivos. Si no quiere que lo graben durante la reunión, apague el micrófono y la cámara.

Si lo hace, aún podrá participar mediante la función de chat de texto al final de la presentación.

Buenos modales en Zoom

Queremos asegurarnos de que esta conversación sea una experiencia agradable para todos los asistentes. Permanezca silenciado hasta que sea su turno. Si quiere hablar durante la presentación, use la función de Zoom “Raise Hand” (Levantar la mano) para que un moderador de la BPDA active su micrófono. Respete los turnos de los demás.

Les pedimos a los participantes que limiten sus preguntas para que otras personas también 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 en esta reunión, escríbala en el chat al final o envíela por correo electrónico a jonathan.short@boston.gov.

Para todo el contenido de la reunión:

<https://bit.ly/BWSCParkingLots>

Agenda

- Descripción general: 5 min
- Directrices de desarrollo de la RFP: 20 min
- Criterios de evaluación de las propuestas: 15 min
- Preguntas y respuestas: 45 min
- Próximos pasos: 3 min

Si tiene un tema de seguimiento, comuníquese con Jonathan Short (Jonathan.Short@Boston.gov) y nos pondremos en contacto lo antes posible.

Descripción general

Jonathan Short, funcionario sénior de Desarrollo de Bienes Raíces

Estacionamientos de la BWSC

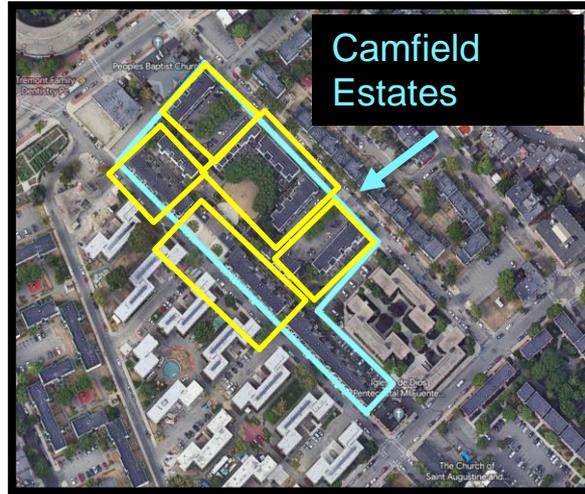
Cuidado y custodia	BWSC y BPDA
Superficie de la propiedad	4.39 acres
Uso actual	<ul style="list-style-type: none">- Estacionamientos operados por la BWSC para empleados y visitantes- Lotes de baldíos pequeños



¿Qué tan grande es el lugar?



Estacionamientos de la BWSC
Roxbury
4.39 acres



Camfield Estates
Roxbury
3.86 acres



Grove Hall Mecca
Roxbury
5.04 acres

¿Por qué ahora?

Auditoría de terrenos en toda la ciudad

- La auditoría de terrenos es un inventario de toda la propiedad vacía o infrautilizada de la ciudad.
- Los datos guiarán a la ciudad para cubrir las necesidades más urgentes de Boston, incluidas **viviendas asequibles, desarrollo comunitario y resiliencia climática.**

Financiamiento de la Ley del Plan de Rescate Estadounidense

- El alcalde Wu dedicó fondos a través de la Ley del Plan de Rescate Estadounidense (American Rescue Plan Act, ARPA) para construir viviendas asequibles en comunidades de ingresos mixtos en propiedades clave identificadas en la auditoría de terrenos.
- Esta importante fuente de financiación debe otorgarse a proyectos específicos para 2024.



Public Land for Public Good:
Citywide Land Audit



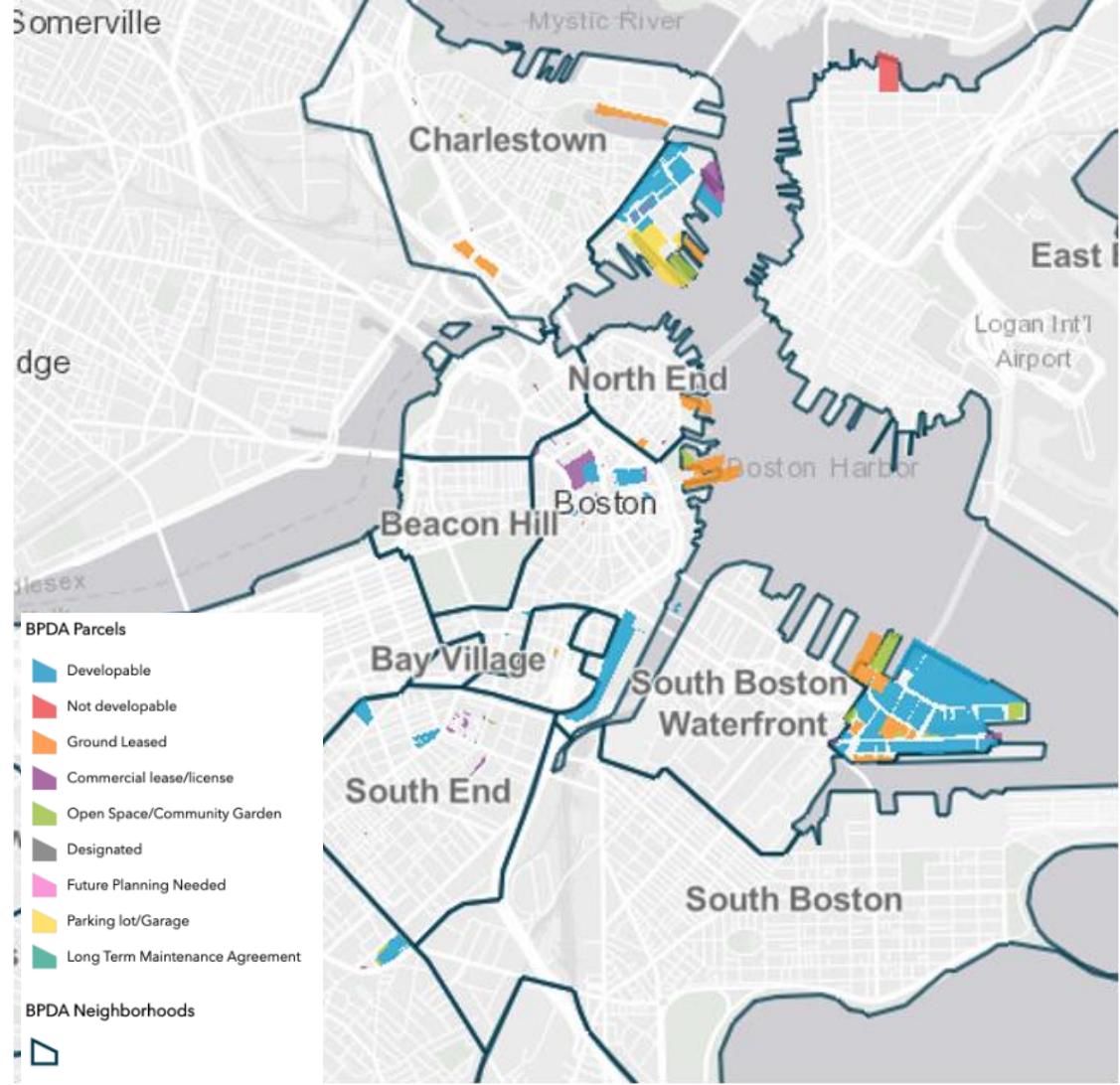
Desarrollo comunitario en acción

La ciudad de Boston y la comunidad de Roxbury han identificado varios objetivos clave para el lugar, entre los que se incluyen:

- Crear una combinación de viviendas diversas y asequibles.
- Cumplir con algunas de las necesidades y deseos clave de la comunidad que provienen del Plan Maestro Estratégico de Roxbury (Roxbury Strategic Master Plan, RSMP) y del PLAN: Nubian Square y visualización de la comunidad.
- Colocar a las familias que perdieron sus viviendas en el plan de renovación urbana para que puedan adquirir nuevas unidades.
- Apoyar a las empresas que prestan servicios a la comunidad.
- Reconstruir el dosel arbóreo de Roxbury y crear espacios abiertos saludables, seguros y agradables.

¿Cómo alquila terrenos la BPDA?

1. Llevar a cabo **la diligencia debida y la planificación estratégica** para determinar qué parcelas se deben enviar a desarrollo.
2. Liderar un **proceso comunitario** para escuchar comentarios sobre los usos adecuados y las directrices de diseño.
3. Emitir una **solicitud de propuestas (Request for Proposals, RFP)** que esté abierta a todos los encuestados. Las RFP establecen las directrices para las propuestas, los requisitos de presentación y los criterios de evaluación.
4. **Evaluar** propuestas con los comentarios de la comunidad.



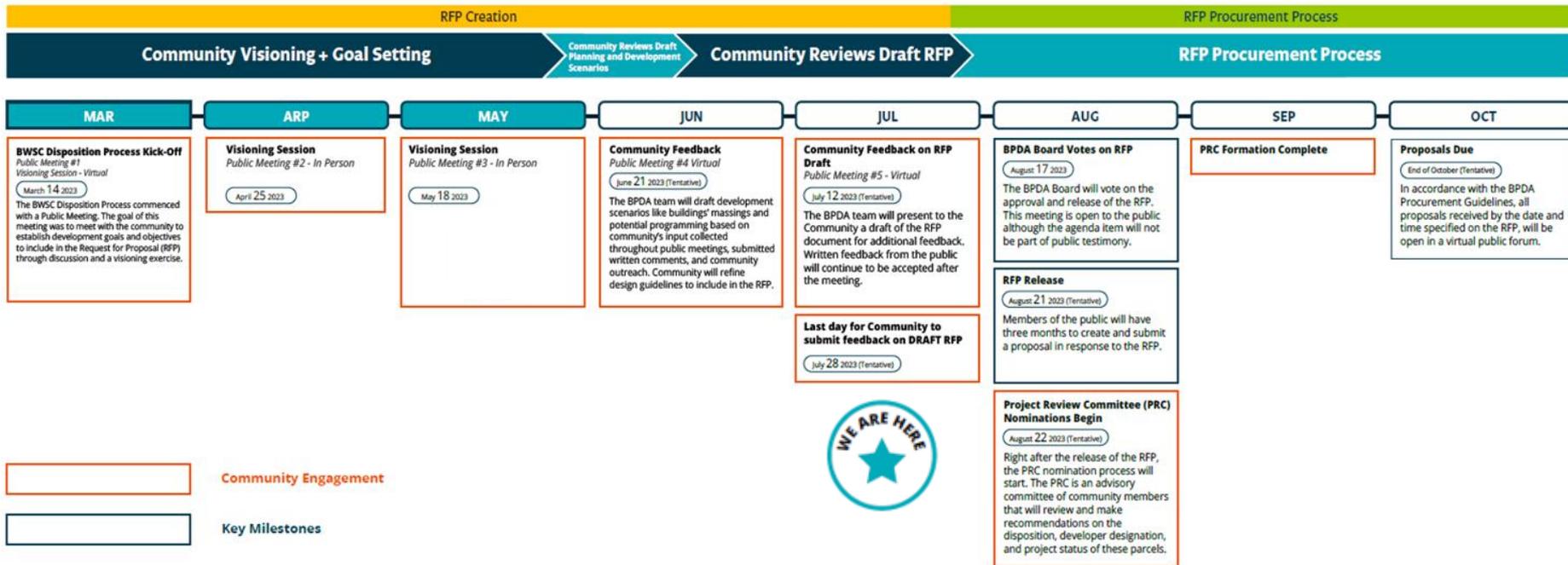
2023

Community Engagement, Disposition Process, and Proposed Timeline

Boston Water and Sewer Commission Parking Lots

The purpose of this illustration is to provide a visual guide of the Boston Water and Sewer Commission Parking Lots (BWSC) disposition process, capture completed events, and showcase aspirational milestones. Please note that projected dates are subject to change.

This Request for Proposal (RFP) is created with community. The BPDA has engaged with the community through public meetings hosted virtually and in-person, direct outreach, and public comments, which continue to be accepted via email and the "Share Your Thoughts" tool on the [bitly/BWSCParkingLots](https://bitly.com/BWSCParkingLots). Thank you for your engagement! For any questions you can contact, jonathan.short@boston.gov.



Borrador de la solicitud de propuestas

Jonathan Short, funcionario sénior de Desarrollo de Bienes Raíces

Áreas de enfoque de la comunidad

- Garantizar la conectividad segura en el lugar dentro del vecindario inmediato y otras áreas.
- Mejorar la seguridad del peatón a través de aceras accesibles más amplias.
- Lograr un equilibrio entre los objetivos climáticos y la necesidad de contar con vehículos en la comunidad; enfoque en las familias.

- Fachadas asequibles para BIPOC y pequeñas empresas.
- Espacio de reunión comunitario.
- Espacio de incubadoras para empresas emergentes locales.
- Espacios para crear y exhibir arte.
- Restaurantes.
- Servicio asequible de cuidado de niños.

Movilidad
igualitaria

Infraestructura
de la
comunidad

Efecto isla de
calor urbano y
salud

Vivienda,
generación de
riqueza e
igualdad

- Jardines comunitarios.
- Los momentos de descanso y paz mejoran el bienestar general de la comunidad.
- Abordar los problemas de salud pública en el área.
- Priorizar los árboles de todo el lugar.
- Diseño de edificios sostenibles.

- El ingreso promedio del área (Area Median Income, AMI) de Roxbury debe usarse para determinar la asequibilidad.
- Más unidades de tamaño para familias (más de 3 dormitorios).
- Entorno multigeneracional: viviendas para personas mayores.
- Viviendas como herramienta para la generación de riqueza para los residentes de Roxbury.

Descripción general de los objetivos de las RFP

Plan Maestro Estratégico de Roxbury y Plan: Nubian Square

- Coherencia con los objetivos y las aspiraciones de la comunidad que se describen en los planes y los objetivos que se detallan en el Plan Maestro Estratégico de Roxbury y en el Plan: Nubian Square.

Vivienda, generación de riqueza e igualdad

- Priorizar la máxima cantidad de viviendas asequibles con una combinación de tamaños de unidades y opciones de alquiler y compra. El desarrollo debe brindar algunas oportunidades de propiedad con un modelo de alquiler con opción de compra. El desarrollo debe ofrecer algunas viviendas para personas mayores.

Infraestructura de la comunidad

- Compromiso con la prestación de servicios para el vecindario y empresas en planta baja que mejoren los determinantes sociales de la salud en la comunidad de Roxbury.

Isla de calor urbano y salud

- Compromiso con el abordaje del riesgo de Roxbury de varios peligros relacionados con el cambio climático mediante la creación de espacios verdes, doseles arbóreos y el desarrollo de edificios sostenibles para ayudar a mitigar el efecto isla de calor urbano y ofrecer un entorno al aire libre saludable para los residentes.

Movilidad igualitaria

- Compromiso con la nivelación de calles para medios de transporte sostenibles.

Coherencia con la historia de planificación del área

Los proponentes deben incorporar las visiones combinadas de estos documentos de planificación mientras capturan y abordan las necesidades actuales de la comunidad de viviendas asequibles, desarrollo comunitario y resiliencia climática.

Las viviendas nuevas en Roxbury deben ser complementarias y adicionales a las viviendas existentes y centrarse en brindar una gama de niveles de asequibilidad mientras también mejoran la oportunidad de generación de riqueza mediante la propiedad.

Los proponentes deben utilizar el desarrollo como un catalizador para promover oportunidades e igualdad en la salud, la educación y la economía.

Viviendas asequibles igualitarias y generación de riqueza

Marcada preferencia por la propuesta de niveles más profundos de asequibilidad.

Enfoque en unidades reservadas para personas sin hogar e ingresos medios del área que sean de hasta el 30 % del AMI (sin incluir la reserva para personas sin hogar), del 50 % del AMI, del 60 % del AMI y del 70 % del AMI.

Las directrices de financiación exigen que un tercio se limite a un 50 % del AMI, un tercio se limite a un 70 % del AMI y un tercio se limite a un 70 % del AMI o más. Aproximadamente el 65 % o más de las unidades de vivienda deben tener restricciones de ingresos.

Preferencia por planes que maximicen la cantidad de unidades de propiedad lo suficientemente grandes para albergar familias. De 2, 3 y 4 dormitorios.

Preferencia por planes que incluyen el plan de alquiler con opción de compra de la Oficina de Vivienda del Alcalde (Mayor's Office of Housing, MOH) para grupos familiares con ingresos bajos o moderados (entre el 50 % y el 80 % del AMI).

Preferencia por viviendas para personas mayores de tamaño de estudio, de 1 o 2 dormitorios.

Infraestructura de la comunidad

Activación de la planta baja: Priorizar los usos, como los servicios para el vecindario, las tiendas minoristas, los restaurantes y los espacios comunitarios dentro de la planta baja de cualquier desarrollo.

Desarrollo de pequeñas empresas: Se les pide a los proponentes que brinden oportunidades para que las empresas emergentes y los empresarios individuales desarrollen su empresa de alguna forma al ofrecerles servicios comerciales, recursos compartidos y espacio físico.

Servicios para el vecindario: Los proponentes tendrán preferencia para la prestación de servicios que falten en esta parte del vecindario de Roxbury, incluidas lavanderías, espacios comunitarios, farmacias y centros de cuidado de día asequibles.

Isla de calor urbano y salud

Creación de espacio abierto: Espacio para servicios al aire libre utilizable, creado para la conservación natural, instalaciones residenciales al aire libre, uso del vecindario o medidas de resiliencia.

Creación del dosel arbóreo: Los árboles autóctonos de la Mancomunidad de Massachusetts, que incluyen árboles de hojas caducas altos y longevos, deben plantarse para volver a desarrollar el dosel arbóreo perdido en el vecindario de Roxbury.

Oportunidades de plantación en el techo: Para crear espacios abiertos productivos y utilizables, y capitalizar todos los espacios con techo expuesto al sol, el proyecto debe incluir estrategias de jardinería comunitaria o agricultura urbana en estas áreas y para los residentes de edificios.

“Corredores ecológicos”, o aceras y senderos públicos adyacentes a espacios abiertos recientemente concebidos o la expansión de un ámbito prioritario existente de instalaciones de derechos de paso públicos (Public Rights of Way, PROW) para brindar acceso entre la propiedad y Ramsay Park, y para conectar con los espacios de doseles arbóreos existentes a lo largo de Melena Cass Boulevard.

Salud pública de Roxbury: El encuestado debe consultar los estudios y los informes de planificación que figuran en el Apéndice A a fin de informar su propuesta para el desarrollo de las parcelas de la Comisión de Agua y Alcantarillado de Boston e identificar formas de utilizar la reurbanización del lugar orientadas a mejorar la salud pública de la comunidad de Roxbury.

Movilidad igualitaria

Se debe fomentar el uso de bicicletas y transporte público y se debe proporcionar un espacio seguro para guardar las bicicletas en el lugar para todos los usuarios y los residentes, de conformidad con las directrices de estacionamiento de bicicletas del Departamento de Transporte de Boston para el estacionamiento seguro de bicicletas a corto y largo plazo.

Se espera que el proponente brinde un espacio de, como mínimo, una estación de Bluebikes de 19 módulos de estacionamiento.

Todos los esfuerzos se deben alinear con el objetivo de reducir la dependencia del automóvil y promover el uso de bicicletas y transporte público.

Todas las calles deben diseñarse y construirse según los estándares de diseño de las obras públicas de Boston y de conformidad con las directrices de calles completas. Esto requerirá una dimensión adicional para incorporar todos los elementos de una calle completa.

El estacionamiento necesario para los usos en el lugar debe proporcionarse en el sitio. Se acepta el estacionamiento en el lugar, más allá de cubrir las necesidades de estacionamiento de la BWSC, según sea necesario. El estacionamiento propuesto debe cumplir con el borrador de las directrices máximas de estacionamiento del Departamento de Transporte de Boston.

Criterios de evaluación de las RFP

Plan de diversidad e inclusión

- Evalúa la integridad del plan para crear más oportunidades para personas de color, mujeres y empresas propiedad de minorías (Minority Business Enterprise, MBE) y empresas propiedad de mujeres (Women Business Enterprise, WBE) a fin de que participen en el desarrollo, incluidas estrategias específicas para alcanzar la participación máxima de dichas personas en el desarrollo previo, la construcción y las operaciones. Los planes deben ser específicos, realistas y ejecutables. Este criterio comprende el 25 % de la evaluación comparativa de la BPDA de cada propuesta presentada.

Capacidad para ejecutar el proyecto

- Describe la experiencia y las calificaciones del equipo de desarrollo, la calidad del desarrollo y el plan de ejecución para el proyecto propuesto, la capacidad para ejecutar el programa de entrega propuesto, y si los costos de desarrollo y operación son adecuados para la construcción y la operación del desarrollo según lo propuesto.

Programa de desarrollo excepcional, diseño y contribución al espacio público

- Incluye la descripción del programa de desarrollo, la visión y las aspiraciones del proyecto, la calidad, la creatividad y el detalle del diseño, en la medida en que el proyecto sea contextual con el área y cumpla con los requisitos regulatorios y de zonificación, y la calidad de las contribuciones al vecindario y el espacio público.

Solidez de la oferta financiera y plan financiero

- La solidez relativa del capital, la deuda y las fuentes de financiación de capital; la viabilidad del plan financiero, incluida la experiencia previa demostrada con proyectos financieros de complejidad similar.

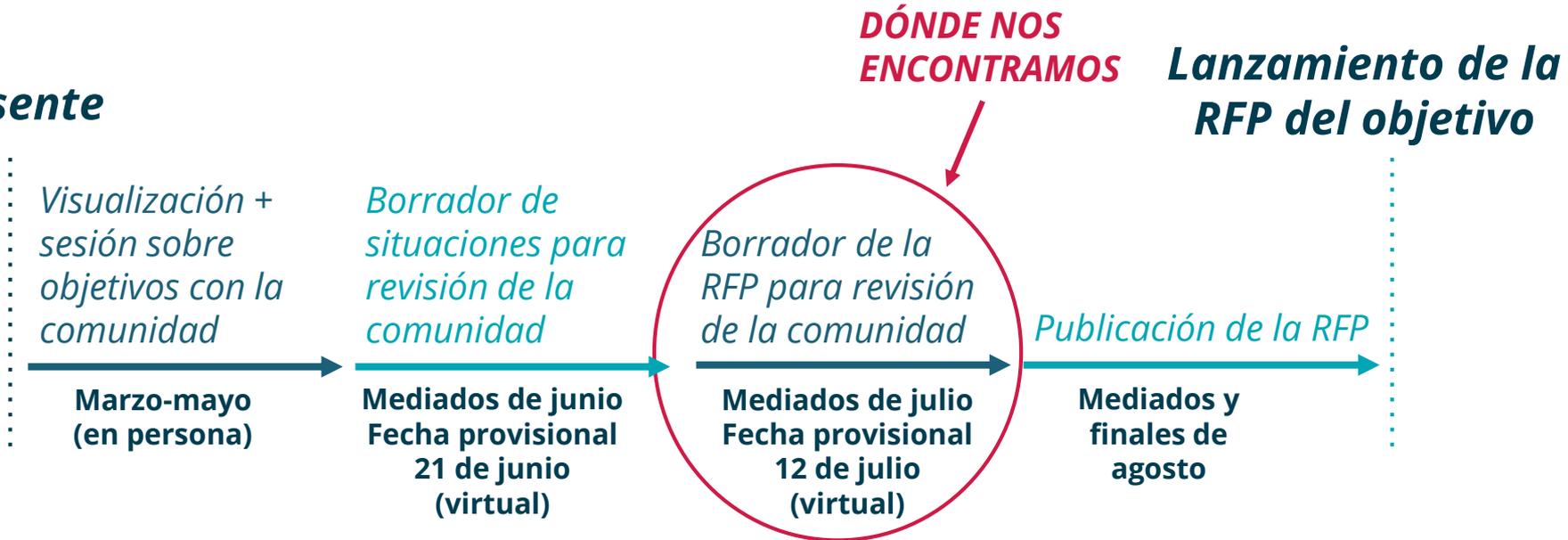
Próximos pasos

Rebecca Hansen, directora de Bienes Raíces

Jonathan Short, funcionario sénior de Desarrollo de Bienes Raíces

Cronograma

Presente



El Comité de Revisión de Proyectos (PRC)

... actuará en **calidad de asesor** y aportará la perspectiva de la comunidad a lo largo del proceso de revisión de la RFP. Como parte del proceso de revisión, el Comité de Revisión de Proyectos (Project Review Committee, PRC) **evaluará las propuestas de los desarrolladores** en función de los criterios formulados a través del proceso de RFP y del PLAN: Nubian Square. El PRC **hará recomendaciones** a la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston, que trabajará para llegar a un consenso sobre el equipo de desarrollo preferido.

Proporcionaremos información adicional sobre el proceso de nominación del PRC en la próxima reunión.

Requisitos

Se espera que los miembros del Comité de Revisión de Proyectos sean embajadores de su comunidad. El objetivo del comité es elaborar una recomendación sobre a qué propuesta debe otorgarse designación provisional. Se prevé que los miembros del Comité de Revisión de Proyectos asistan a, al menos, 5 a 7 reuniones para analizar las propuestas.

Cronograma

Antes de recibir las propuestas para el lugar, la BPDA emitirá una solicitud para el interés de los miembros del Comité de Revisión de Proyectos.

Próximos pasos

- El borrador de la RFP está disponible en el sitio web de la BPDA (<https://bit.ly/BWSCParkingLots>) para comentarios públicos. El borrador estará disponible para comentarios durante **2 semanas**.

Los comentarios se pueden enviar mediante el formulario de comentarios del sitio web o enviado un correo electrónico directamente a Jonathan Short a jonathan.short@boston.gov.

- Puede revisar esta presentación y la grabación en el sitio web mencionado anteriormente.
- Después de cualquier corrección adicional de la RFP, la presentaremos en la reunión de la junta de la BPDA de agosto para su aprobación.
- Luego, la RFP se lanzará a **mediados de agosto**.
- La solicitud del PRC se lanzará al poco tiempo.

Preguntas y respuestas



**boston planning &
development agency**

FIN

