



# Resumen ejecutivo

- 0.1 Alcance del proyecto
- 0.2 Hallazgos
- 0.3 Análisis comparativo de los enfoques de desarrollo

Resumen ejecutivo en español: Apéndice A

Tóm tắt điều hành bằng tiếng Việt: Phụ lục B

Rezime Egzekitif an Kreyòl Ayisyen: Anèks C

## 0.1 ALCANCE DEL PROYECTO

A principios de 2021, el Departamento de Instalaciones públicas (PFD) de la Ciudad de Boston, junto con Boston Public Library (BPL), involucraron a Sasaki para llevar a cabo este estudio de la sucursal de la biblioteca en Codman Square.

### OBJETIVOS DEL ESTUDIO

El estudio recopila información sobre la sucursal de la biblioteca y la comunidad a la que presta servicio. Establece prioridades para los servicios y el diseño de la biblioteca. Define un programa y analiza las condiciones existentes del edificio y el sitio. Por último, examina las opciones para renovación o reemplazo del edificio.

El estudio también analiza la posibilidad de que el sitio pueda alojar viviendas asequibles sin afectar a la sucursal.

### METODOLOGÍA

Un equipo central integrado por Sasaki, PFD y los representantes clave de BPL y la Oficina de Vivienda del Mayor se reúne con frecuencia durante el curso del estudio para revisar el progreso. En caso de las reuniones comunitarias conducidas por el equipo de diseño, se usaron una encuesta y un taller liderados por la Oficina de Vivienda del Mayor para informar el proceso. El estudio se dividió en tres fases.

#### Fase I – Recopilación de información

La primera fase estableció los antecedentes del estudio, identificando las oportunidades y las restricciones del sitio. Durante el curso de 12 semanas, Sasaki revisó la documentación existente, realizó evaluaciones de las instalaciones existentes, analizó las condiciones del sitio y la infraestructura, revisó los requisitos de propiedad y zonificación y estudió la demografía y la historia del vecindario circundante. El objetivo de alcance para la comunidad en esta fase era escuchar los



Vista aérea del sitio. Fuente: Google

objetivos del vecindario y las partes interesadas para la biblioteca.

#### Fase II – Requisitos de programación y prueba de adaptación

La segunda fase estableció las necesidades, prioridades y valores para la biblioteca. El borrador del programa se confeccionó a partir de información recopilada en debates y reuniones con la comunidad, el PFD, la BPL, el personal de la sucursal y otras partes interesadas a fin de garantizar que la biblioteca satisfaga las necesidades del vecindario, en la actualidad y en el futuro. En esta fase, el equipo desarrolló una tabulación de las necesidades de espacio de la biblioteca, así como hojas de datos de salas, diagramas adyacentes y requisitos de vivienda. El equipo también examinó una serie de opciones de posibles pruebas de adaptación para ajustar este programa al sitio. La reunión de la comunidad durante esta fase se centró en la confirmación del programa.

#### Fase III – Informe final

En la tercera fase del trabajo, el equipo desarrolló tres opciones que satisfacían las necesidades identificadas en el programa, incluidas las recomendaciones para implementar sistemas y tecnología de la información. Las opciones se refinaron y desarrollaron a partir de los comentarios del PFD, la BPL y otras partes interesadas, con la confección de planes y masificación conceptual. Se obtuvieron estimaciones de costos detalladas para las opciones finales. Durante las reuniones de la comunidad, se revisaron las versiones temporales y actualizadas de las mejores adaptaciones.

## 0.2 HALLAZGOS

### ANTECEDENTES

La sucursal de Codman Square es un edificio de 22 000 pies cuadrados que se abrió en 1978, y cambió muy poco, a excepción de mejoras menores. Se ubica al sur de Codman Square en una cuadra tranquila de Washington Street. En los vecindarios cercanos, hay varias iglesias y organizaciones de servicios sociales.

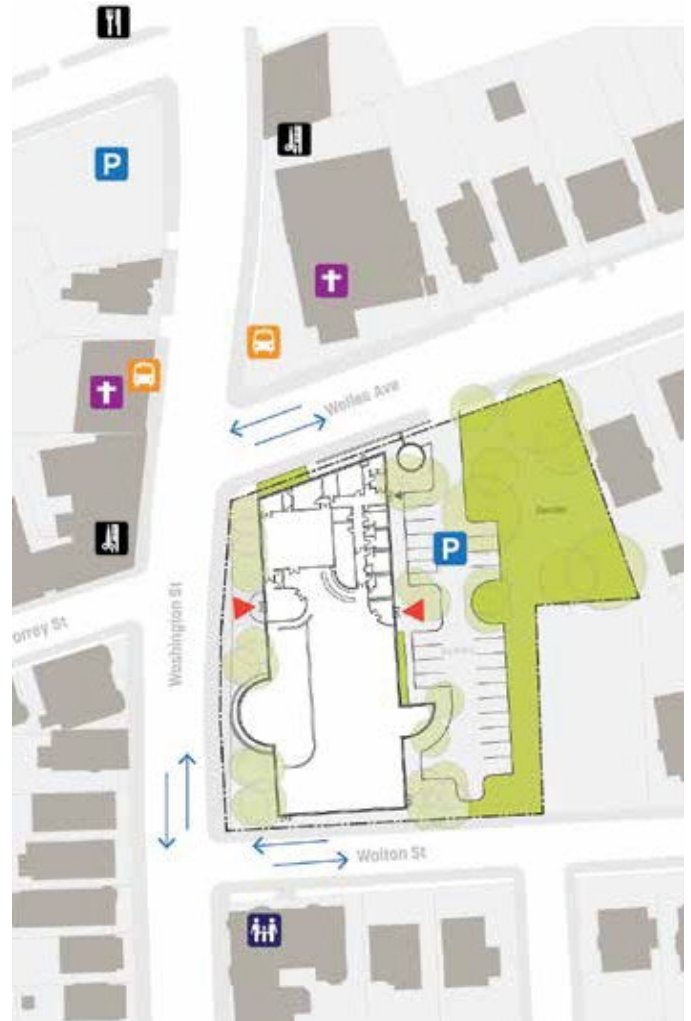
La sucursal cuenta con un grupo activo de Amigos y clientes devotos, incluidos muchos ancianos, familias y niños. Los eventos de la biblioteca para todas las edades son importantes para la comunidad.

El sitio, donde anteriormente había una escuela del siglo 19, es de gran tamaño y posee un espacio de jardín bien usado y estacionamiento detrás del edificio de la biblioteca.

La estructura del edificio cuenta con espacio para mejoras, tanto de diseño como de rendimiento técnico, pero está en buenas condiciones. Por dentro, el interior no satisface las necesidades actuales de la biblioteca, y se beneficiaría con más división espacial e iluminación, acabados y sistemas de aire acondicionado de mejor calidad. Existen problemas de accesibilidad que deben abordarse en cualquier situación.

A nivel estructural, los elementos visibles parecen estar en buenas condiciones, pero el sistema lateral del edificio y las losas/los cimientos son desconocidos. Las mejoras estructurales implicarían un factor de costo importante en cualquier renovación planificada.

La mayoría de los equipos de aire acondicionado, eléctricas y de alarmas contra incendios ya agotaron su vida útil (o están a punto de hacerlo). Las cañerías y la protección contra incendios son



Plan geométrico existente

adecuados, con problemas menores que deben abordarse. Cualquier nuevo desarrollo requeriría una prueba de flujo hidrante y una evaluación de la capacidad de alcantarillado.

Fuera del edificio, el sitio tiene buen uso y es placentero, especialmente en el área del patio trasero; existe espacio para mejoras de las funciones, la accesibilidad y el aspecto de los elementos del sitio. Los sistemas de aguas pluviales y drenaje están desactualizados y deben actualizarse. Se dispone de más detalles sobre las condiciones existentes en la Sección 2 de este informe.

**REQUISITOS DEL PROGRAMA Y DEL DISEÑO**

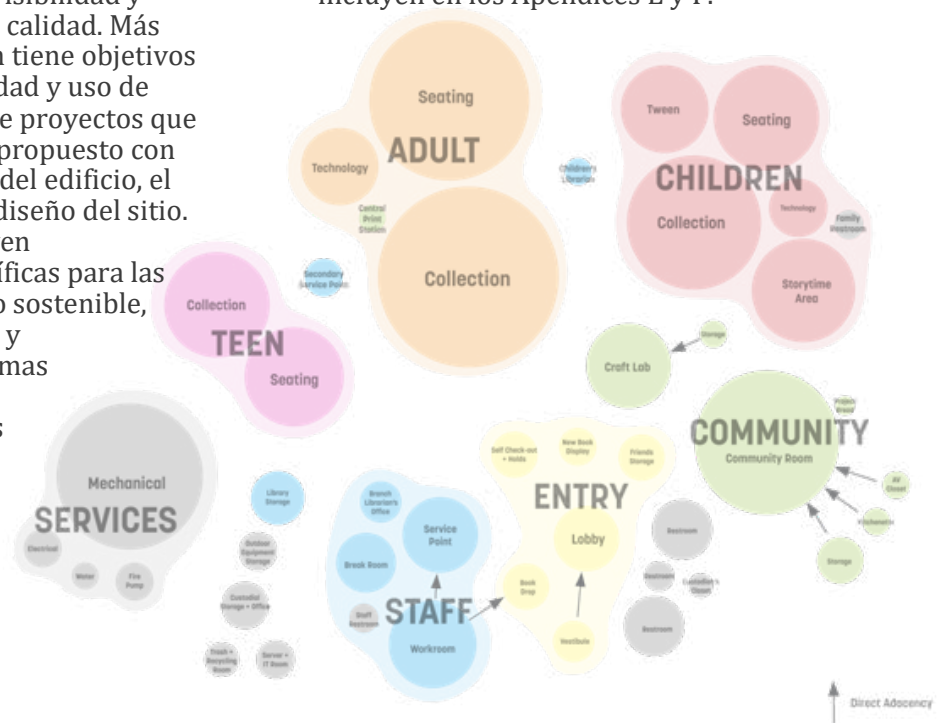
El estudio detallaba un programa de espacio (descrito en la Sección 3) y las aspiraciones de diseño para adaptar dicho programa que lograrían los objetivos de BPL y la comunidad para esta sucursal. Si bien el edificio existente es lo suficientemente grande como para adaptar este programa, necesitaría renovarse de manera significativa para satisfacer las aspiraciones de diseño, las adyacencias del programa y las necesidades operativas de la sucursal. Esto también se aplica para el exterior del edificio. se necesitan significativas aberturas en las paredes de ladrillo existentes para crear una sucursal más abierta, transparente y atrayente. Si bien existe un espacio abierto amplio en el sitio junto a Washington Street y detrás del edificio, los objetivos de BPL para la programación de exteriores y el espacio utilizable requieren una renovación del área del sitio. El estudio tiene en cuenta las opciones para renovación y demolición/nueva construcción a fin de satisfacer estos objetivos. Un nuevo edificio sería comparable en tamaño al edificio existente.

Los objetivos de diseño incluyen no solo la adaptación, sino también una visión de un edificio atrayente, aireado, transparente, bello y altamente funcional con líneas de visibilidad y acústica internas de alta calidad. Más aún, la Ciudad de Boston tiene objetivos ambiguos de sostenibilidad y uso de energía para este tipo de proyectos que impactan en el enfoque propuesto con respecto a la estructura del edificio, el aire acondicionado y el diseño del sitio. En la Sección 5 se incluyen recomendaciones específicas para las características de diseño sostenible, el diseño arquitectónico y de paisajismo y los sistemas del edificio, así como un análisis de las emisiones de carbono integradas y operativas..

**VIVIENDA**

PFD y BPL solicitaron al equipo de diseño que evalúe si, después de satisfacer las necesidades de programa y diseño de la biblioteca, podría desarrollarse el sitio para incluir viviendas asequibles. La Oficina de Vivienda del Mayor proporcionó una asistencia invaluable a la hora de definir los parámetros para el recuento y las combinaciones de la unidad que lograran que el proyecto fuera potencialmente viable para los posibles desarrolladores. EL equipo trabajó en conjunto para comprender los requisitos normativos y su aplicación en dicho proyecto. Un asesor de bienes raíces proporcionó un estudio de mercado que confirmaba que existía una demanda de rentas asequibles y de mercado para unidades de 1, 2 y 3 dormitorios de hasta 215 unidades (muchas más de las que el sitio podía alojar). Toda esta información dio lugar a las pruebas de adaptación de este informe.

La actitud de la comunidad en pos de la vivienda suele ser de apoyo, moderada por los significativos problemas de densidad y desarrollo en exceso. Los comentarios de la comunidad se resumen en las Sección 1.6, y las minutas de las reuniones comunitarias, los resultados de las encuestas y otros comentarios se incluyen en los Apéndices E y F.



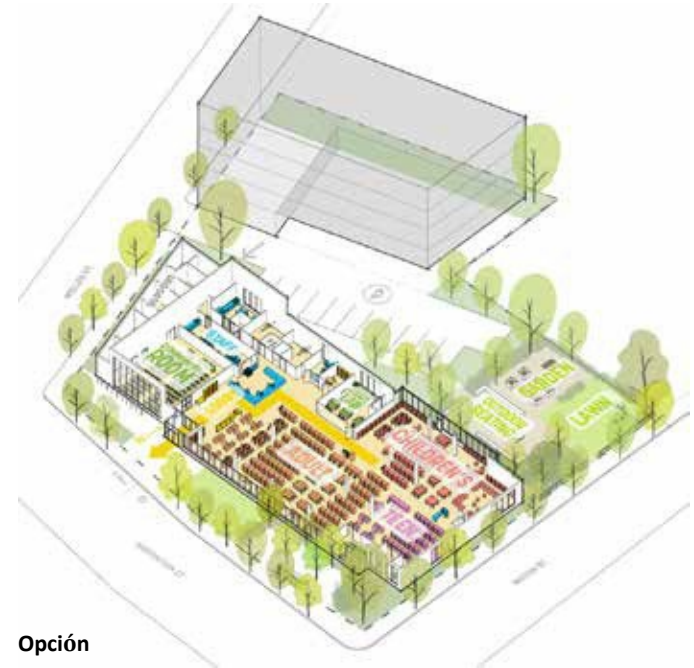
## ENFOQUE, COSTO Y CRONOGRAMA DEL DESARROLLO

La Sección 4 de este informe identifica los enfoques de desarrollo conceptual más prometedores para el sitio que satisfacen las necesidades de la sucursal; estas opciones también incluyen la posibilidad de viviendas asequibles. Este informe describe el diseño, el costo y los beneficios e inconvenientes ambientales de cada opción.

Un asesor de costos independiente desarrolló una estimación de cada opción, separando los costos de los componentes de la biblioteca y las viviendas. La información de costos se resume en la Sección 6.1 y las estimaciones completas se incluyen en el Apéndice. Los cronogramas se incluyen en Sección 6.2.

### Opción A

La Opción A es una renovación extensiva de la sucursal existente que satisface las necesidades actuales. En este escenario, las viviendas pueden desarrollarse en una parte del sitio como un edificio separado e independiente. En este escenario, el edificio de la biblioteca se renovará conforme a los típicos procesos de diseño y adquisición de construcción del PFD. La Oficina de Vivienda del Mayor trabajará con un desarrollador para financiar y construir un desarrollo de viviendas separado, si es que estas se incluyen.



### Opción

Vista en 3-D de una posible renovación con viviendas opcionales

### Opción B

La Opción B es un nuevo edificio independiente para la biblioteca. En este escenario, las viviendas pueden desarrollarse en una parte del sitio como un edificio separado e independiente. Al igual que en la Opción A, la biblioteca independiente se construirá conforme a los típicos procesos del PFD.

Tanto en la Opción A como en la B, si la ciudad decide lograr un desarrollo de viviendas independiente en este sitio, estas se completarían mediante un proceso separado con un cronograma independiente.

La Sección 4 incluye información adicional sobre

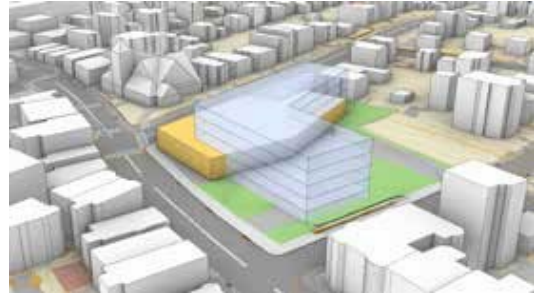
### Opción B

Vista en 3D de una posible nueva biblioteca con viviendas opcionales

procesos de adquisición.

**Opción C**

La Opción C es un edificio de uso combinado que incluye una sucursal de la biblioteca y viviendas asequibles dentro de un solo edificio. Para la Opción C, el PFD y la Oficina de Vivienda del Mayor trabajarán con un socio desarrollador para diseñar y construir el edificio de uso combinado, que incluye la infraestructura básica del espacio de la biblioteca y la parte completa de las viviendas del edificio. El espacio de la biblioteca, que excluye la infraestructura básica, se diseñará y adaptará mediante financiación y procesos independientes administrados por PFD y BPL. La Opción C demoraría más en implementarse debido a sus procesos legales y normativos más complejos y a la coordinación necesaria durante las fases de diseño y construcción del proyecto.



**Opción C**

Opciones de masificación conceptual para un edificio de uso combinado

**0.3 ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS ENFOQUES DE DESARROLLO**

	Opción A: Biblioteca renovada		Opción B: Nueva biblioteca independiente		Opción C: Biblioteca de uso combinado con viviendas asequibles		
	Biblioteca renovada	Viviendas opcionales	Nueva biblioteca	Viviendas opcionales	Biblioteca	Proyecto del edificio del desarrollador	
<b>Cumple con el programa de la biblioteca</b>	Sí		Si		<i>Adaptación del interior de la biblioteca</i>	<i>Parte de la biblioteca de la infraestructura básica</i>	<i>Parte de viviendas del edificio de base; Adaptación de las viviendas</i>
<b>Unidades de viviendas disponibles</b>		35-40		40-45			Sí
<b>Costos del proyecto de la biblioteca</b>	\$24.9M		\$27.0M		\$8.6M	\$18.9M	
<b>Costos del proyecto del desarrollador</b>		\$25.0M		\$29.1M	Subtotal de la biblioteca \$27,5 M		\$43.9M
<b>Costo/unidad de vivienda (cantidad máx. de unidades)</b>		\$625,000 (a 40 unidades)		\$646,667 (a 45 unidades)			\$627,143 (a 70 unidades)
<b>Ventajas de sostenibilidad</b>	Menor impacto de carbono integrado		Mejor potencial para la eficiencia de energía operativa de la biblioteca		Menor huella de carbono general integrado y operativo durante la vida útil del edificio		

Consulte la Sección 5 para ver el análisis de sostenibilidad y la Sección 6 para ver información de costos más detallada