



Welcome!

**PLAN: East Boston Community Meeting
Draft Recommendations for Neighborhood Residential Areas
March 02, 2023**

¡Le damos la bienvenida!

**PLAN: East Boston Reunión Pública
Recomendaciones Provisionales para las Áreas Residenciales del Vecindario
Marzo 02, 2023**

Se contará con una traducción al español y se proveerán instrucciones al comienzo de la reunión

Meeting Format

Your controls should be available at the bottom of the screen. Clicking on these symbols activates different features:



Mute / unmute



Turn video on/off



Chat to ask questions



To select language / mute original audio

Formato de la Reunión

Los controles están disponibles en la parte inferior de la pantalla. Al hacer clic en estos símbolos se activan diferentes funciones:



Silenciar / hablar



Encender / apagar el video



Para preguntar durante la presentación



Para cambiar el canal de audio entre español e inglés

Meeting Recording

The BPDA will record this meeting and post it on the PLAN: East Boston project webpage at bit.ly/PlanEastBoston. The recording will include the presentation. Also, it is possible that participants may be recording the meeting with their phone cameras or other devices. If you do not wish to be recorded during the meeting, please turn off your microphone and camera.

Grabamos La Sesión

El BPDA grabará esta reunión y la publicará en la página web del proyecto PLAN: East Boston en bit.ly/PlanEastBoston. La grabación incluirá la presentación. Además, es posible que los participantes estén grabando la reunión con sus teléfonos u otros dispositivos. Si no desea ser grabado durante la reunión, apague su micrófono y su cámara.

Welcome!

At this meeting we will:

- Review where we've been and what we've heard;
- Share proposed changes to draft recommendations focused on zoning in Neighborhood Residential areas; and
- Discuss next steps

¡Bienvenidos!

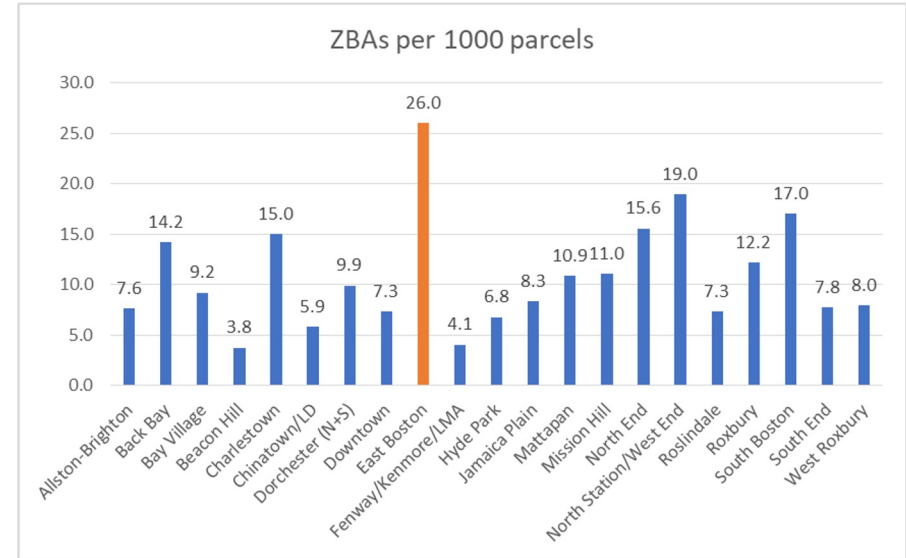
En esta reunión, haremos lo siguiente:

- Revisaremos lo que hemos hecho y lo que hemos escuchado;
- Presentaremos recomendaciones provisionales para las zonas residenciales del vecindario;
- Describiremos lo que sigue.

Where we've been

Zoning, which regulates new development, is outdated. Neighborhood Residential areas are changing through a process that is ad hoc and unpredictable.

La zonificación actual, que regula el desarrollo nuevo, está obsoleta. Las áreas residenciales de los vecindarios están cambiando a través de un proceso que es ad hoc e impredecible



Where we've been

Often resulting in development that is much in excess of zoning rules or planning guidance.

A menudo, el resultado es un desarrollo que excede las reglas de zonificación o las guías de planificación.



Where we've been

Every street in East Boston has a variety of housing types within a limited range.

Todas las calles de East Boston tienen una variedad de tipos de vivienda dentro de un rango limitado.



The building on the left, which is a common type in East Boston, is not currently allowed in it's zoning subdistrict.

El edificio de la izquierda, cuyo estilo es común en East Boston, actualmente no está permitido dentro de su subdistrito de zonificación.

Where we've been

Zoning could emphasize the size and shape of buildings to allow the types of buildings that exist today.

This approach would bring greater predictability to residential development, and encode the features residents care about most.

La zonificación podría centrarse en el tamaño y la forma de los edificios para adaptarse a los tipos de edificios que existen en la actualidad.

Además de codificar las características más importantes para los residentes y aportar una mayor previsibilidad al desarrollo residencial.

Side setbacks

Building height, width, and depth



Rear yard setbacks

Minimum pervious surface area

What we've heard

- **OCT 19 - Public Meeting**
- **OCT 24 - Gove Street Citizens Association**
- **NOV 02 - Advisory Group Meeting**
- **NOV 07 - Harborview Neighborhood Association**
- **NOV 14 - Jeffries Point Neighborhood Association**
- **NOV 15 - Pint with a Planner**
- **DEC 06 - Advisory Group Meeting**
- **DEC 20 - Maverick Central Neighborhood Association**
- **JAN 24 - Spanish Language Public Meeting**
- **FEB 08 - Advisory Group Meeting**
- **FEB 22 - Eagle Hill Civic Association**
- + **Meetings with elected officials**
- + **34 written comments**

What we've heard

“Properties that are currently zoned single family should remain as such. Changing an area such as this from single family to potentially multi-family housing does nothing for the neighborhood.”

“Las propiedades que actualmente están zonificadas como unifamiliares deberían permanecer así. Cambiar un área como esta de viviendas unifamiliares a multifamiliares no logra nada para el vecindario.”

“I love a classic Boston triple-decker, but in a housing crisis the large swathes of land in East Boston zoned for "three-family residences" really ought to be upzoned!”

“Me encantan los “triple-deckers” clásicos de Boston, pero en una crisis de vivienda muchas partes de East Boston que están zonificadas para viviendas tri-familiares deberían ser elevadas!”

What we've heard

- Support for a form-based approach that encodes the scale and density of *existing* residential fabric
- Desire for more "family sized" housing and concern for proliferation of "micro-units"
- Desire for more neighborhood amenities
- Concern for reduction off-street parking requirements
- Concern for demolition of existing structures

- Apoyo por un enfoque basado en diseño que codifique la escala y la densidad del entorno residencial existente
- Llamado a más viviendas de "tamaño familiar" y preocupación por la proliferación de "micro-unidades"
- Llamado a más amenities para el vecindario
- Preocupación por la reducción del estacionamiento fuera-de-calle
- Preocupación por la demolición de estructuras



Residents wanted better access to amenities like corner stores which are currently prohibited by residential-only zoning.

Los residentes quieren mejor acceso a las amenities como los negocios de esquina que actualmente son prohibidos por la zonificación residencial.

How we're responding

- Set unit density limits
- Reduce allowed building size in expanded geography
- Incentivize ways to retain existing housing through citywide ADU policy
- Allow more ground-floor retail
- Align changes to off-street parking requirements with citywide planning priorities

Cómo estamos respondiendo

- Estableciendo límites a la densidad
- Reduciendo el tamaño permisible de edificios dentro de una mayor geografía
- Incentivando maneras de retener la vivienda existente a través de la política de "ADU"
- Permitiendo más el uso de tiendas en la plantas bajas de los edificios
- Alineando cambios a los requisitos del estacionamiento fuera-de-calle con las prioridades de planificación de la ciudad

Incentivize retaining existing housing



Pre-existing unit
Convert an extra independent unit into a rental unit

Unidades pré-existent
Convertir una unidad independiente extra en una unidad de



Carve-out unit
Divide a floor into two units

División de unidades
Dividir un piso en dos unidades



Basement conversion
Convert basement into a unit

Conversión del sótano
Convertir el sótano en una unidad



Attic conversion
Convert attic into a unit

Conversión del ático
Convertir el ático en una unidad

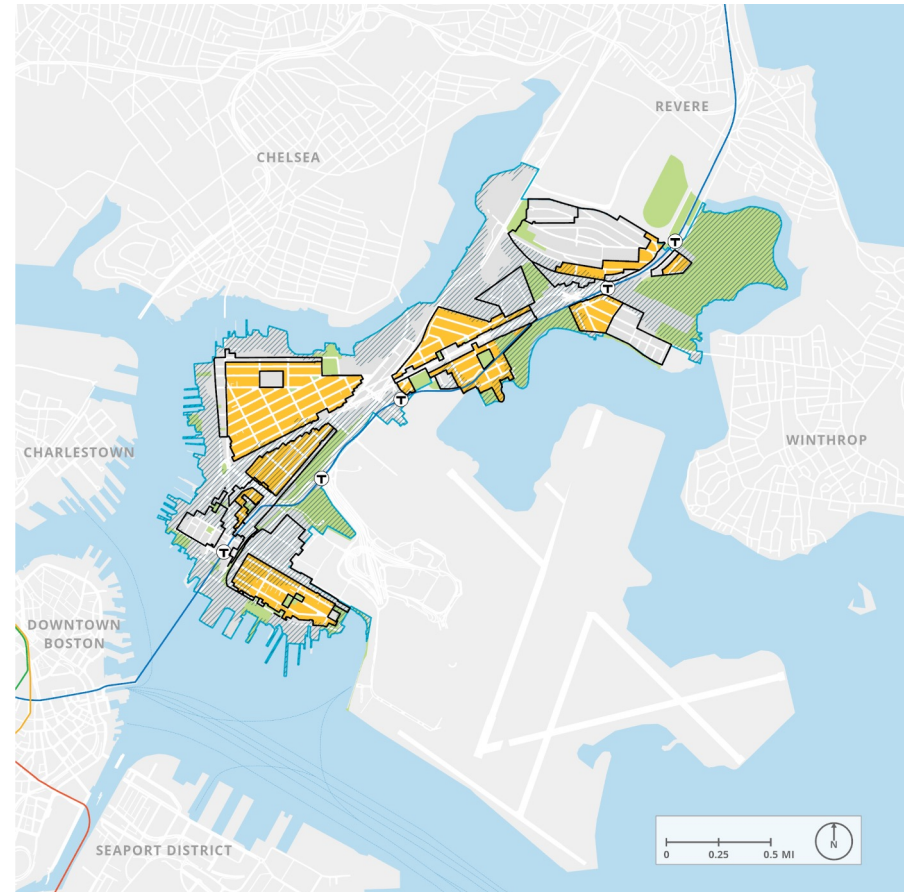


Structure conversion
Garages, carriages houses and other independent structures

Conversión de la estructura
Garajes, almacenes y otras estructuras independientes

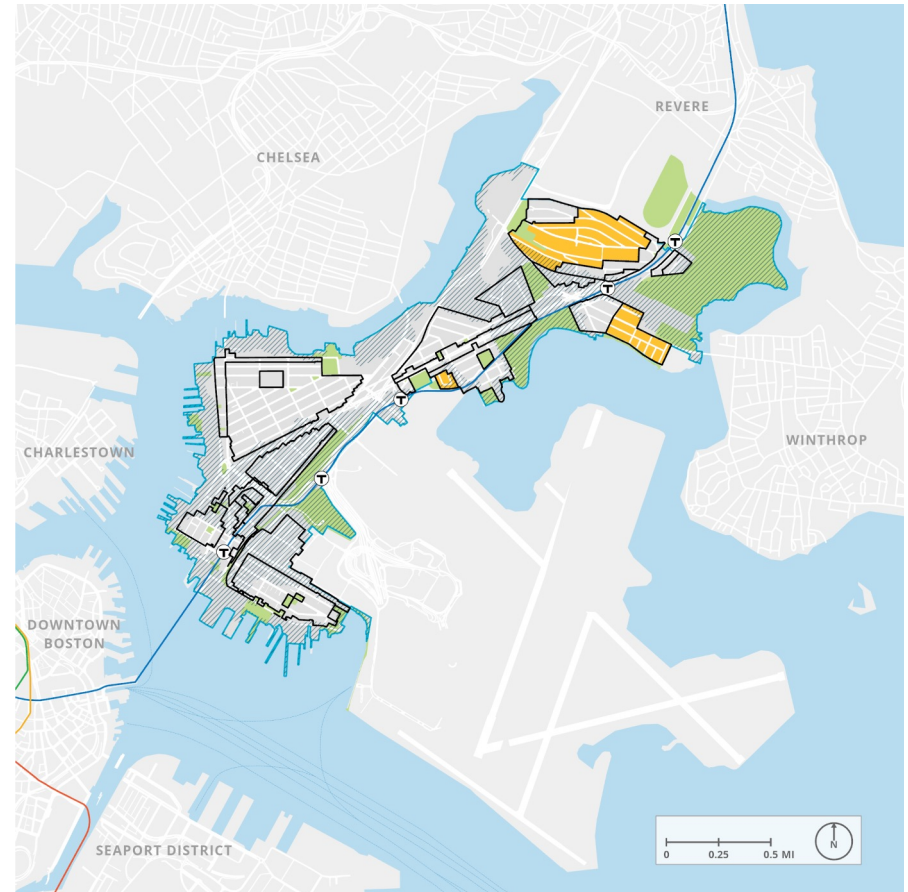
Unit-density restriction

- **Most lots would allow no more than 3-unit buildings (plus an ADU)**
- **Only the largest lots (>50' wide) would allow no more than 6-unit buildings (plus an ADU)**
- **La mayoría de los lotes permitirán edificios de no más de 3 unidades (más una ADU)**
- **Los lotes más grandes (>50' de ancho) permitirían edificios de 6 unidades o menos (más una ADU)**

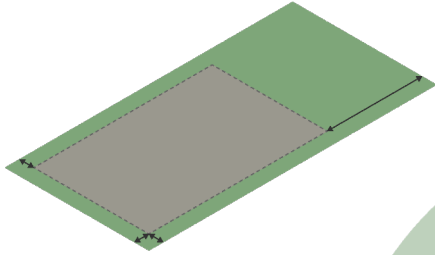


Unit-density restriction

- All lots would allow no more than 2-unit buildings (plus an ADU)
- Todos los lotes permitirían edificios de 3 unidades o menos (más una ADU)

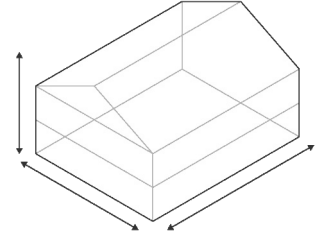
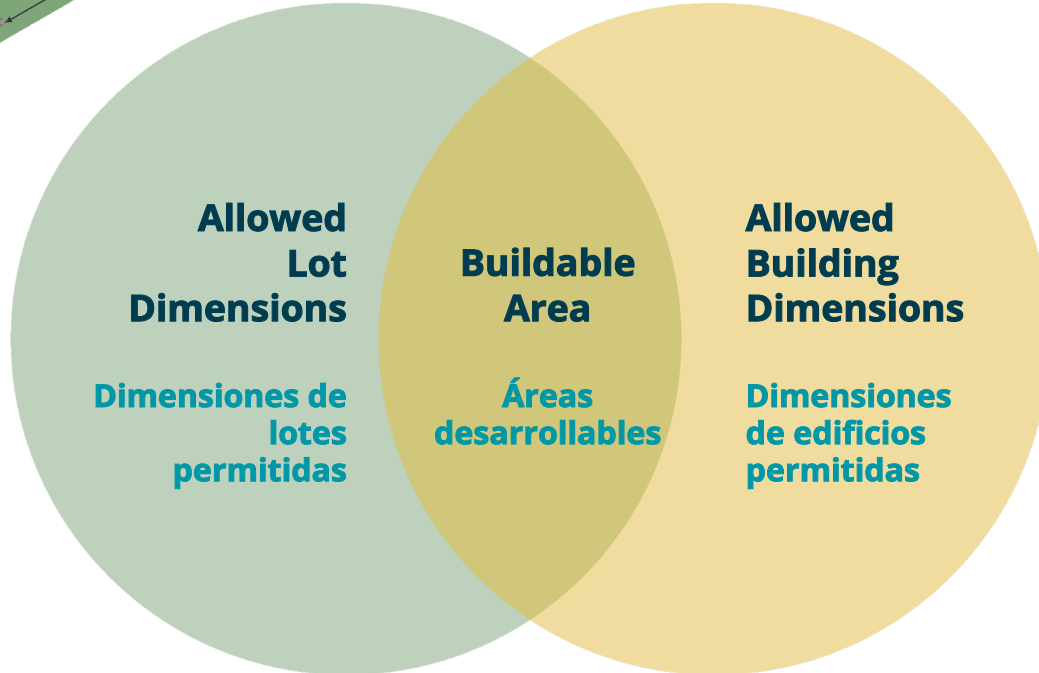


Allowed building size



Front Yard Setback
Side Yard Setback
Rear Yard Setback
Maximum Lot Coverage

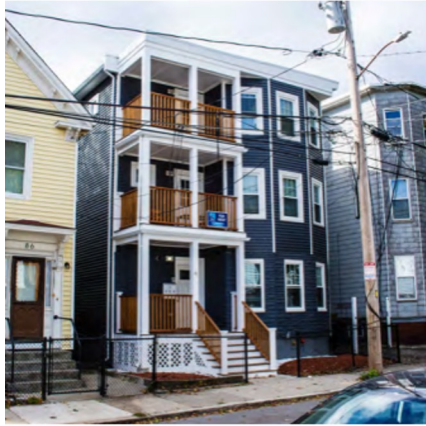
Retiro Frontal
Retiro Lateral
Retiro Trasero
Cobertura Máxima del Lote



Building Width
Building Depth
Building Height
Maximum Floorplate

Ancho
Profundidad
Altura
Placa máxima del edificio

What that looks like



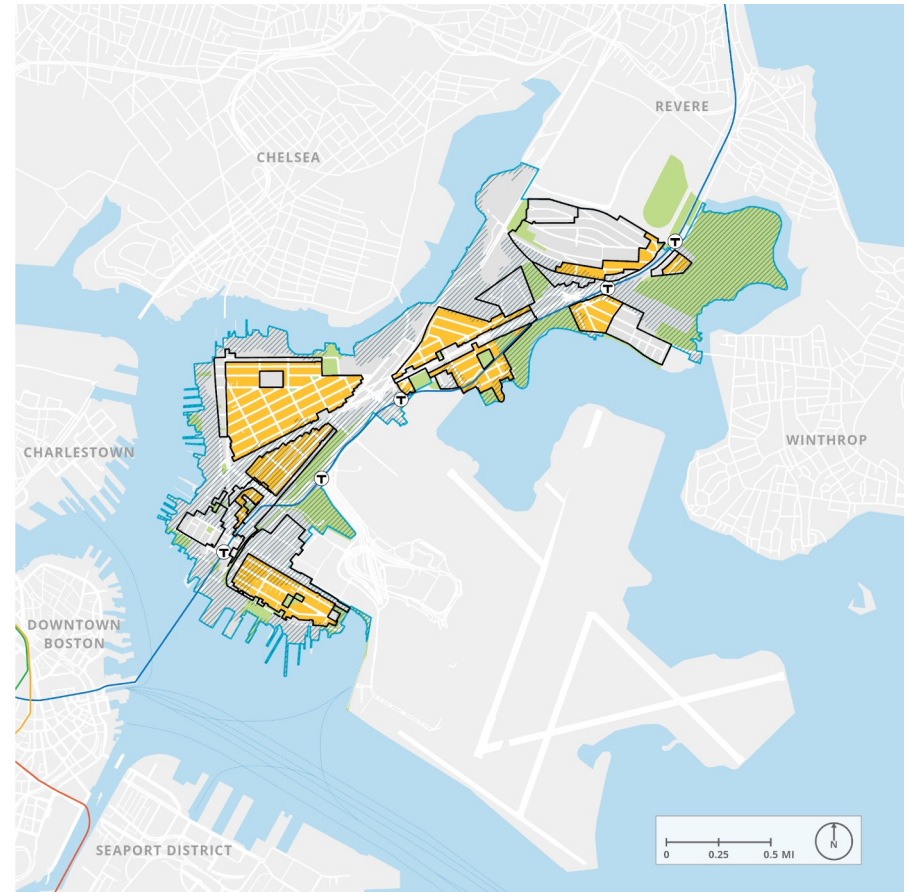
Most parcels: yield buildings like this three-decker.

La mayoría de las parcelas: generan edificios como este de tres pisos



Large lots: yield buildings like this six-pack or paired-three.

Los lotes grandes: generan edificios como este de seis unidades o de tres pisos adosados



What that looks like

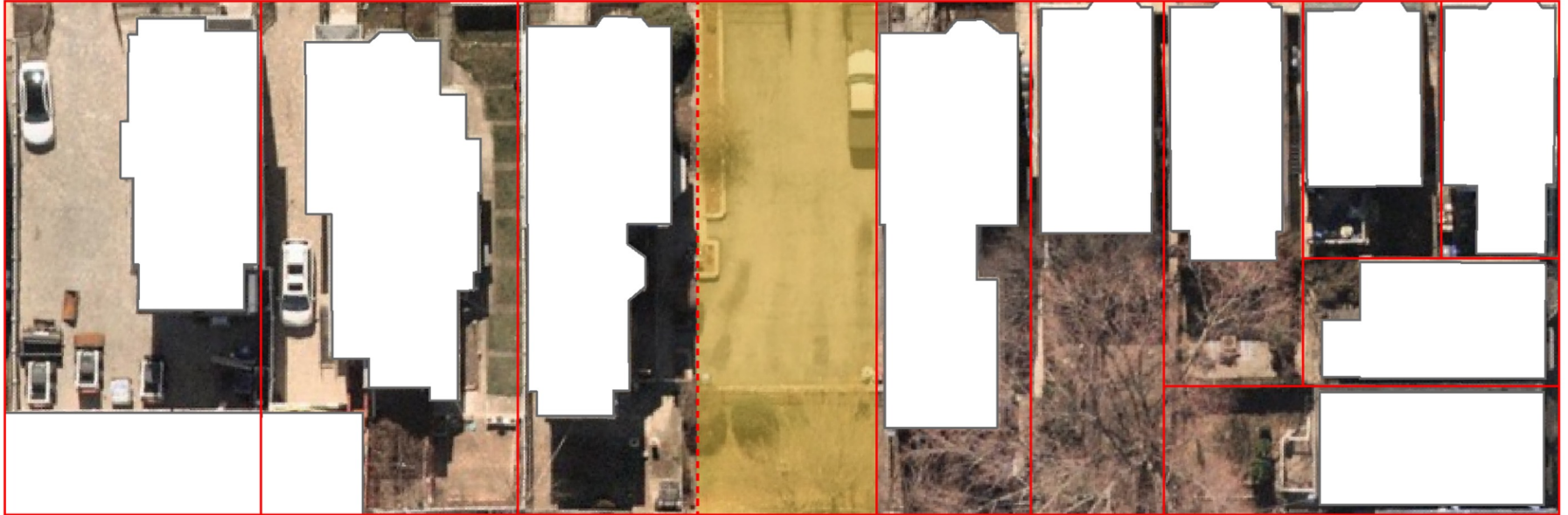
A real block in Eagle Hill!

Una cuadra de verdad en Eagle Hill!



What that looks like

Let's imagine a resident wants to subdivide their large lot and build a house next door



Vamos a imaginar a un residente que quiere subdividir su lote y construir una casa al lado

What that looks like

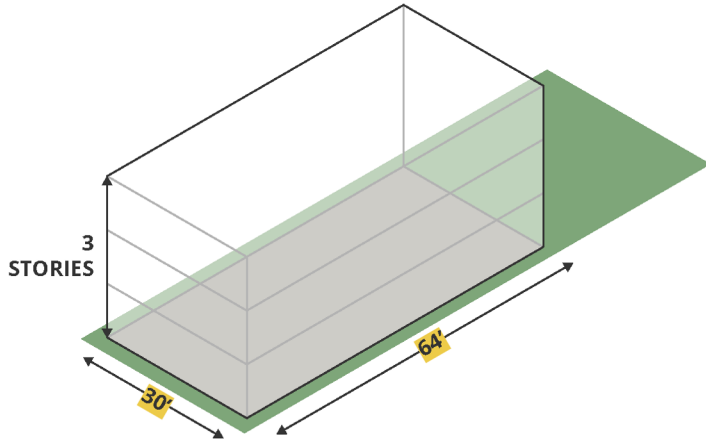
Apply front, side and rear yard setback requirements and confirm lot coverage



Buildable area after setbacks = 1,910 square feet
Total site area = 3,500 square feet x 60% Lot Coverage = 2,100 square feet

Aplica el retiro frontal, lateral, y trasero requerido y confirma la cobertura del lote

What that looks like



Apply building dimensions

Aplica las dimensiones del edificio

Maximum Allowed Building Width = 50'
Building Width = 30' (impacted by side yard setback requirement)

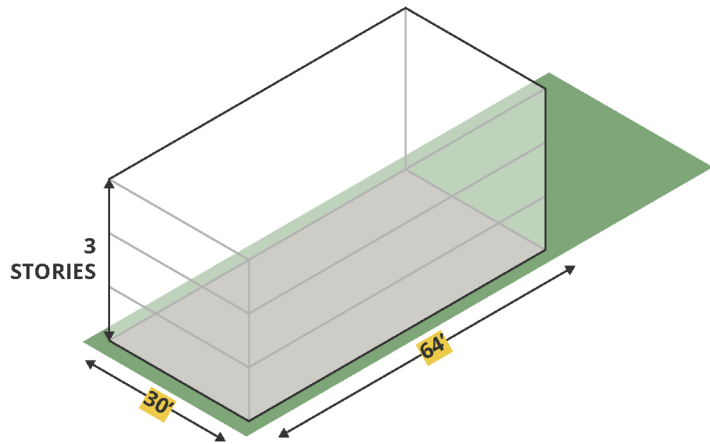
Maximum Allowed Building depth = 70'
Building Depth = 64' (impacted by rear yard setback requirement)

Resultant Building Floorplate Area = 30' x 64' = 1,920 sq ft
Maximum Allowed Floorplate = 3,000 sq ft

Building height = 3 stories

Total Buildable Area = 1,920 sq ft x 3 stories = 5,760 sq ft
Number of allowed units = 3 + ADU (lot width < 50')
Average size of unit = 1,920 square feet

What that looks like



What that looks like

A real block in Maverick Central!

Una cuadra de verdad en Maverick Central!



What that looks like

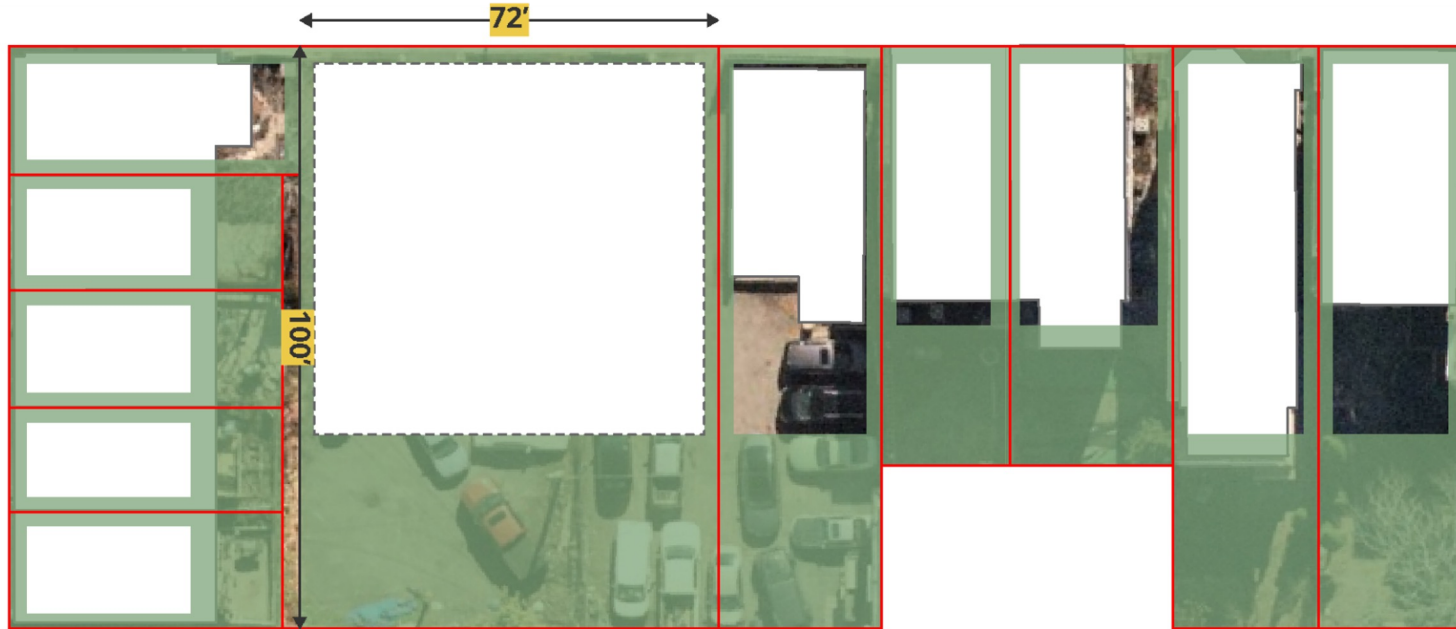
Let's imagine a developer acquires two adjacent parcels and combines them into one large lot



Vamos a imaginar que un desarrollador adquiere dos parcelas aledañas y las combina para crea un lote más grande

What that looks like

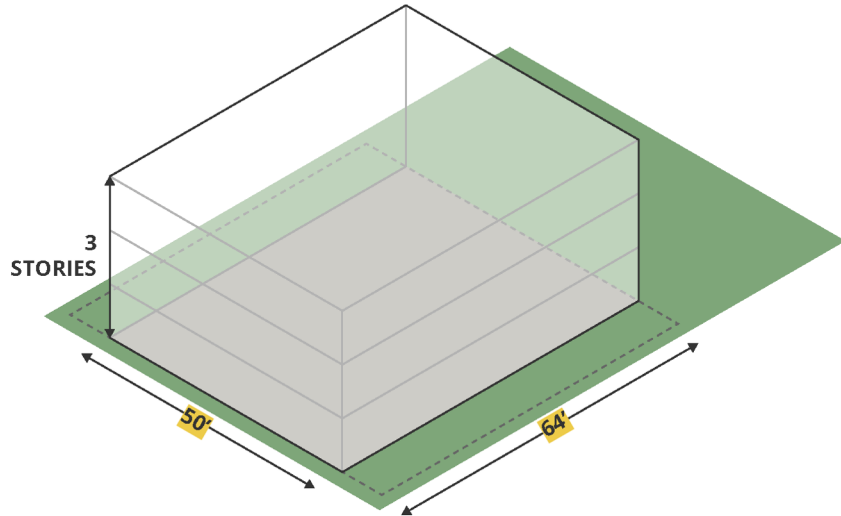
Apply front, side and rear yard setback requirements and confirm lot coverage



Buildable area after setbacks = 4,265 square feet
Total site area = 7,200 square feet x 60% Lot Coverage = 4,320 square feet

Aplica los retiros frontales, laterales y traseros requerido y confirma la cobertura del lote

What that looks like



Apply building dimensions

Aplica las dimensiones del edificio

Maximum Allowed Building Width = 50'
Building Width = 50'

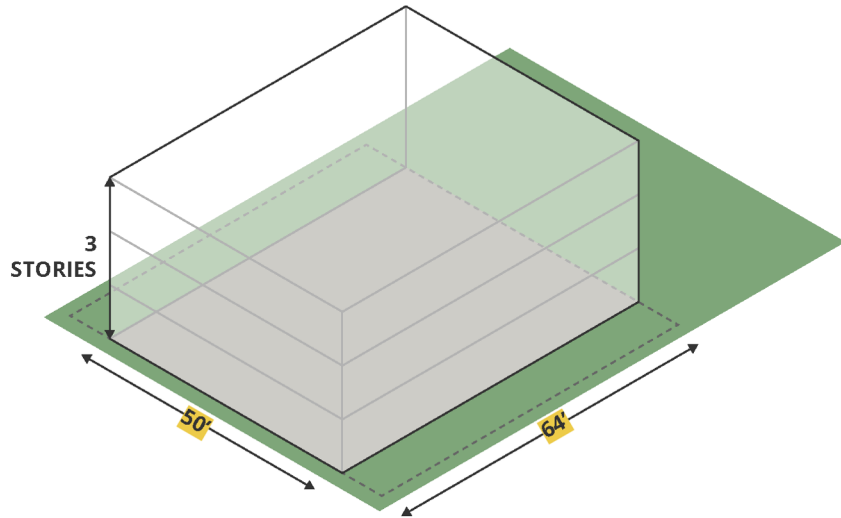
Maximum Allowed Building depth = 70'
Building Depth = 64' (impacted by rear yard setback requirement)

Resultant Building Floorplate Area = 50' x 64' = 3,200 sq ft
Maximum Allowed Floorplate = 3,000 sq ft

Building height = 3 stories

Total Buildable Area = 3,000 square feet x 3 stories = 9,000 sq ft
Number of allowed units = 6 + ADU (lot width > 50')
Average size of unit = 1,500 square feet

What that looks like



What that looks like

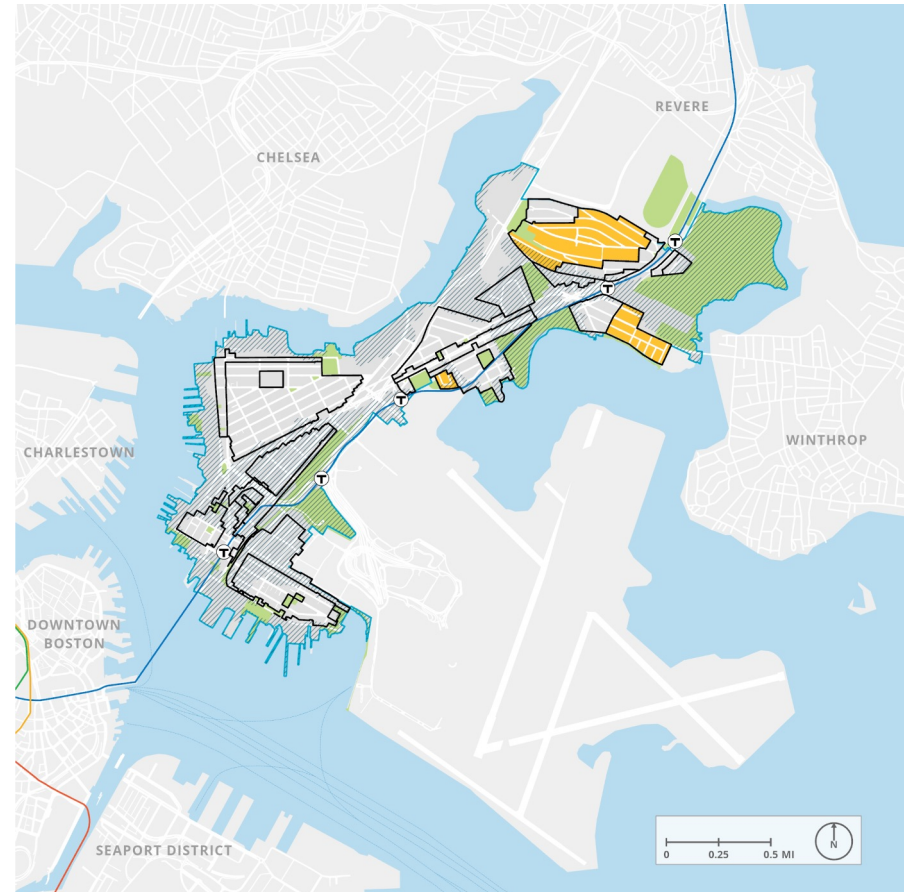
Changes to allowed building size include:

- Pitched roofs, and
- Smaller buildings, with more yard



Cambios al tamaño permitido de un edificio incluyen:

- Techos inclinados, y
- Edificios más pequeños, con más patio



What that looks like

A real block in Orient Heights!



What that looks like

Let's imagine a resident owns two adjacent parcels and sells one.



Vamos a imaginar que el propietario de dos parcelas decide vender una

What that looks like

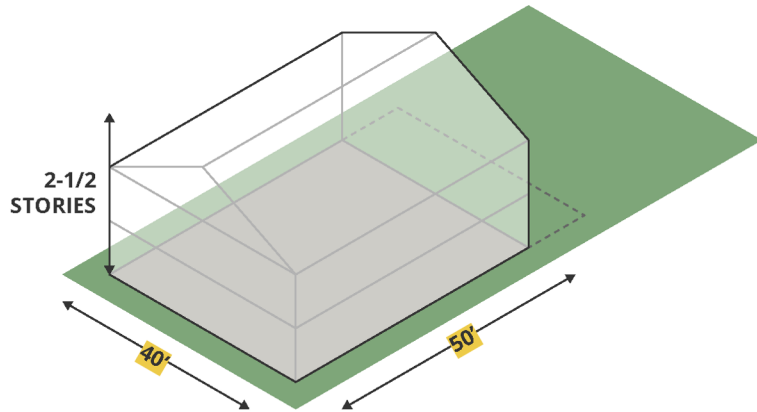
Apply front, side and rear yard setback requirements and confirm lot coverage



Buildable area after setbacks = 2,480 square feet
Total site area = 5,000 square feet x 40% Lot Coverage = 2,000 square feet

Aplica los retiros frontales, laterales y traseros requerido y confirma la cobertura del lote

What that looks like



Apply building dimensions

Aplica las dimensiones del edificio

Maximum Allowed Building Width = 50'
Building Width = 40' (impacted by side yard setback requirement)

Maximum Allowed Building depth = 50'
Building Depth = 50'

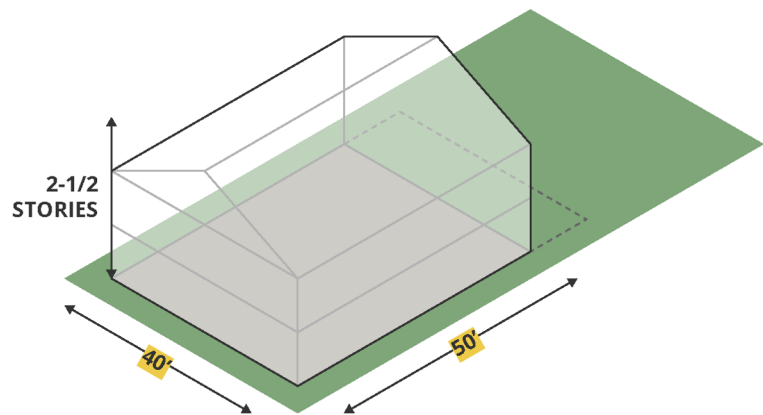
Resultant Building Floorplate Area = 40' x 50' = 2,000 sq ft
Maximum Allowed Floorplate = 2,000 sq ft

Building height = 2-½ stories

Total Buildable Area = 2,000 square feet x 2-½ stories = 5,000 sq ft

Number of allowed units = 2 + ADU (regardless of lot width)
Average size of unit = 2,500 square feet

What that looks like



Right-size off-street parking requirements

Waive off-street parking requirements for buildings with 3 or fewer units to:

- Retain and expand tree canopy
- Preserve on-street parking
- Reduce impervious surfaces

Remover los requisitos del estacionamiento fuera-de-calle para los edificios con 3 o menos unidades de vivienda, y así poder:

- Retener y expandir la cobertura de árboles
- Preservar los estacionamientos en la calle
- Reducir las superficies impermeables



These recommendations collectively imagine residential neighborhoods that are

- More resilient
- More affordable
- More predictable

Estas recomendaciones visualizan de manera colectiva áreas residenciales que son

- Más resilientes
- Más asequibles
- Más predecibles

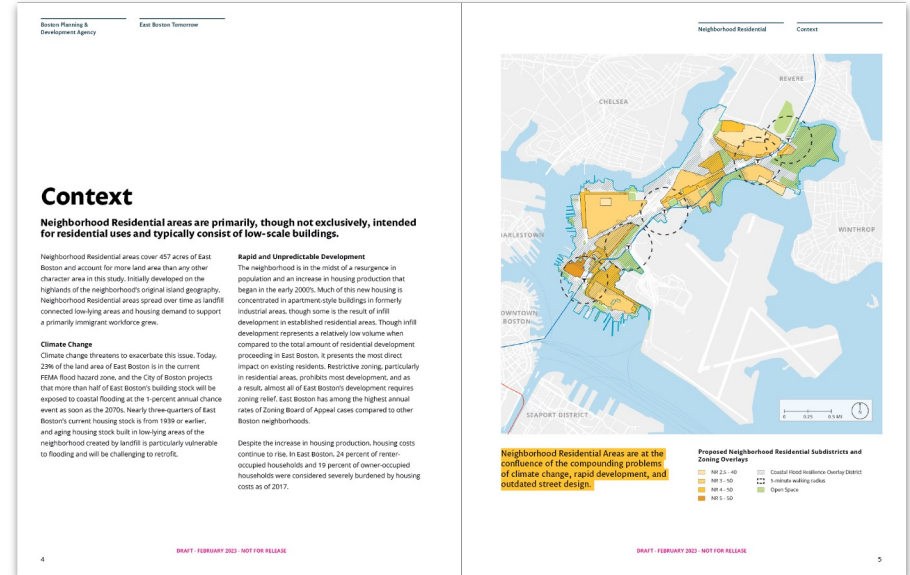


Street and intersection improvements

Next Steps

- Sign up for PLAN: East Boston updates at bit.ly/PlanEastBoston
- Email us comments - PlanEastBoston@boston.gov
- Call us - 617-918-4238

- Envíanos comentarios- PlanEastBoston@boston.gov
- Herramienta piloto para comentar (bit.ly/PlanEastBoston)
- Llámanos - 617-918-4238



Outlook

MAR	APR	MAY	JUN	JUL
<p>Community Meeting Revised Neighborhood Residential (ENG) MAR 02</p> <p>Reunión Comunitaria Revisión Áreas Residenciales del Vecindario (ENG) MAR 02</p>	<p>Community Meeting Revised Neighborhood Residential (SPN) APR TBD</p> <p>Reunión Comunitaria Revisión Áreas Residenciales del Vecindario ((ESP) ABR PROX</p>	<p>Release final draft of Squares and Corridors and Neighborhood Residential Areas</p> <p>Revelación del borrador final de Plazas y Corredores y Áreas Provisionales del Vecindario</p>	<p>BPDA Board Action on Squares and Corridors and Neighborhood Residential Areas</p> <p>Junta de Directores de la BPDA toma acción sobre Plazas y Corredores y Áreas Provisionales del Vecindario</p>	<p>BZC on Squares and Corridors and Neighborhood Residential Areas</p> <p>Junta de Zonificación de Boston toma acción sobre Plazas y Corredores y Áreas Provisionales del Vecindario</p>