



**¡Le damos la bienvenida!**

**PLAN: East Boston Reunión Comunitaria**

**Recomendaciones Provisionales para las Áreas Residenciales del Vecindario**

**Mayo 25, 2023**

**Welcome!**

**PLAN: East Boston Community Meeting**

**Draft Recommendations for Neighborhood Residential Areas**

**May 25, 2023**

**English interpretation services are available and instructions will be provided at the beginning of the meeting**

# 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 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

# Grabamos La Sesión

El BPDA grabará esta reunión y la publicará en la página web del proyecto PLAN: East Boston en [bit.ly/PlanEastBoston](https://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.

# Meeting Recording

The BPDA will record this meeting and post it on the PLAN: East Boston project webpage at [bit.ly/PlanEastBoston](https://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.

# ¡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.

# 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

# Donde hemos estado

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

Zoning, which regulates new development, is outdated.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



# Donde hemos estado

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

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



# Donde hemos estado

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

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



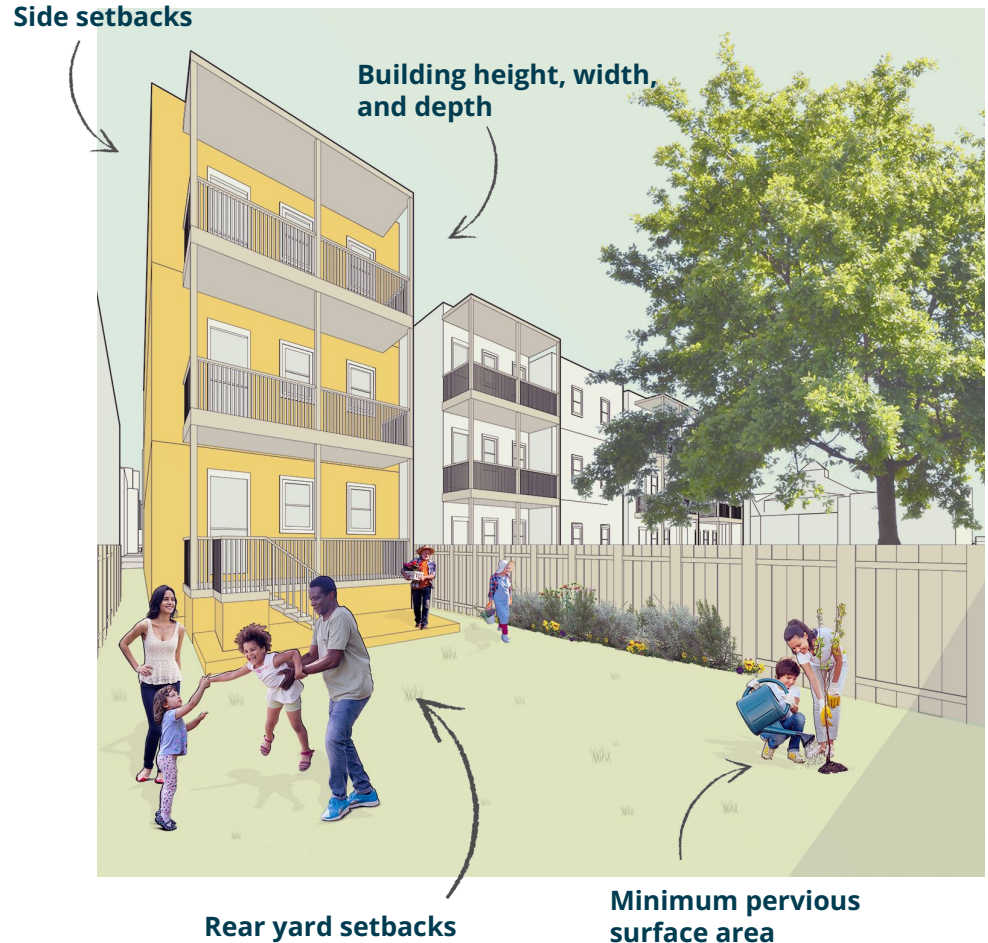
# Donde hemos estado

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.

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.





# Lo que hemos oído

- OCT 19 - Reunión Pública
- OCT 24 - Asociación de Ciudadanos de Gove Street
- NOV 02 - Reunión del Grupo de Asesoría
- NOV 07 - Asociación Vecinal de Harborview
- NOV 14 - Asociación Vecinal de Jeffries Point
- NOV 15 - Pint with a Planner
- DIC 06 - Reunión del Grupo de Asesoría
- DIC 20 - Asociación Vecinal de Maverick Central
- ENE 24 - Reunión Comunitaria en Español
- FEB 08 - Reunión del Grupo de Asesoría
- FEB 22 - Asociación Cívica de Eagle Hill
- MAR 22 - Orient Heights Listening Session
- ABR 11 - Reunión Comunitaria en Español
- + Reuniones con oficiales electos
- + 34 comentarios escritos

- 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
- MAR 22 - Sesión Escucha de Orient Heights
- + Meetings with elected officials
- + 34 written comments

# Lo que hemos oído

“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.”

“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.”

“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!”

“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!”

# Lo que hemos oído

- 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 amenidades para el vecindario
  - Preocupación por la reducción del estacionamiento fuera-de-calle
  - Preocupación por la demolición de estructuras existentes
- 
- 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



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

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

## 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

## 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

# Incentivar la retención de la vivienda existente



## Unidades pré-existentes

Convertir una unidad independiente extra en una unidad de renta

## Pre-existing unit

Convert an extra independent unit into a rental unit



## División de unidades

Dividir un piso en dos unidades

## Carve-out unit

Divide a floor into two units



## Conversión del sótano

Convertir el sótano en una unidad

## Basement conversion

Convert basement into a unit



## Conversión del ático

Convertir el ático en una unidad

## Attic conversion

Convert attic into a unit



## Conversión de la estructura

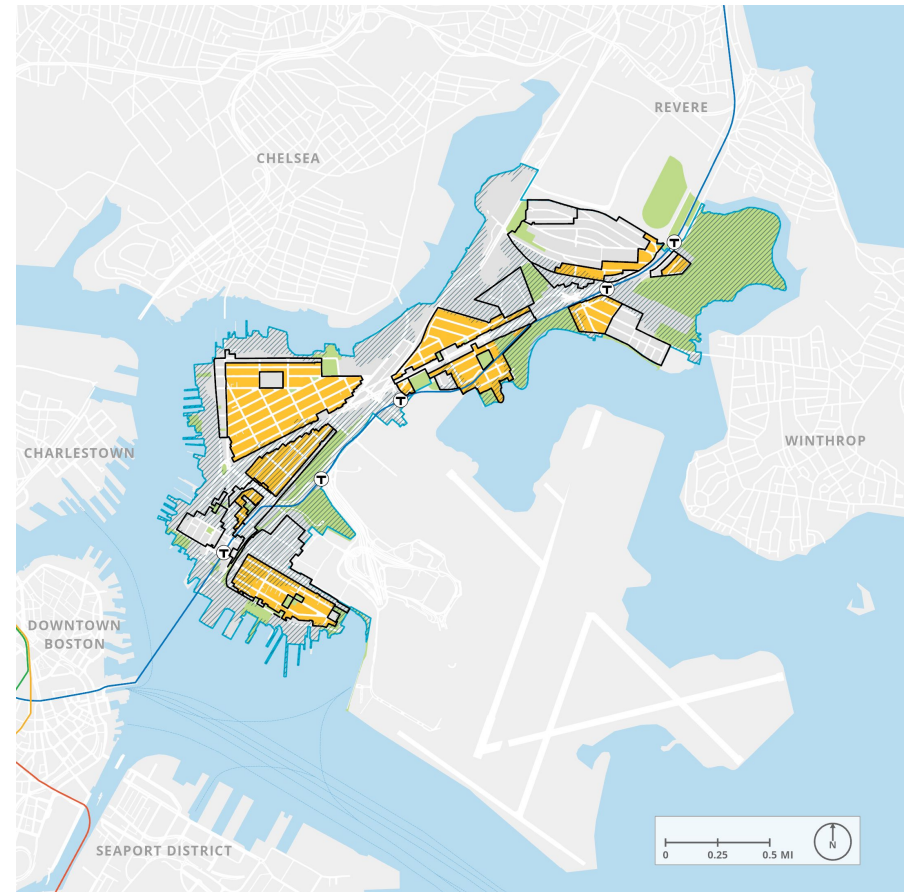
Garajes, almacenes y otras estructuras independientes

## Structure conversion

Garages, carriages houses and other independent structures

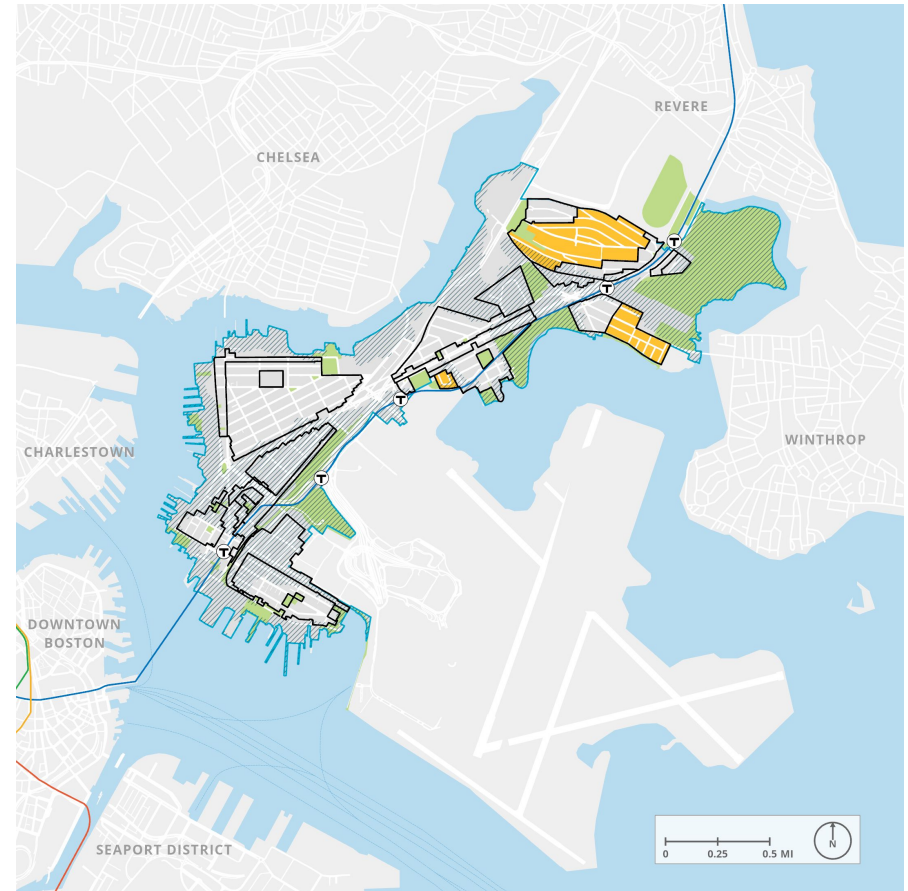
# Restricciones a la densidad de unidades

- La mayoría de los lotes permitirán edificios de no más de 3 unidades (más las permitidas por la política ADU)
- Los lotes más grandes (>50' de ancho) permitirían edificios de 6 unidades o menos (más las ADU)
- **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)**

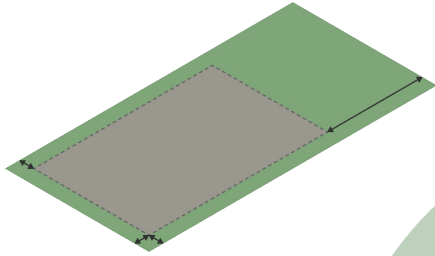


# Restricciones a la densidad de unidades

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



# Tamaño permitido de un de edificio



Retiro Frontal  
Retiro Lateral  
Retiro Trasero  
Cobertura Máxima del Lote

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

**Dimensiones de lotes permitidas**

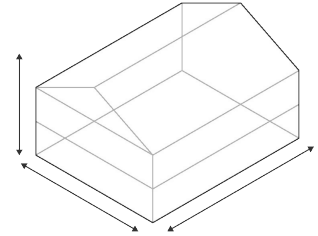
**Allowed Lot Dimensions**

**Áreas desarrollables**

**Buildable Area**

**Dimensiones de edificios permitidas**

**Allowed Building Dimensions**



Ancho  
Profundidad  
Altura  
Placa máxima del edificio

Building Width  
Building Depth  
Building Height  
Maximum Floorplate



# Como se ve



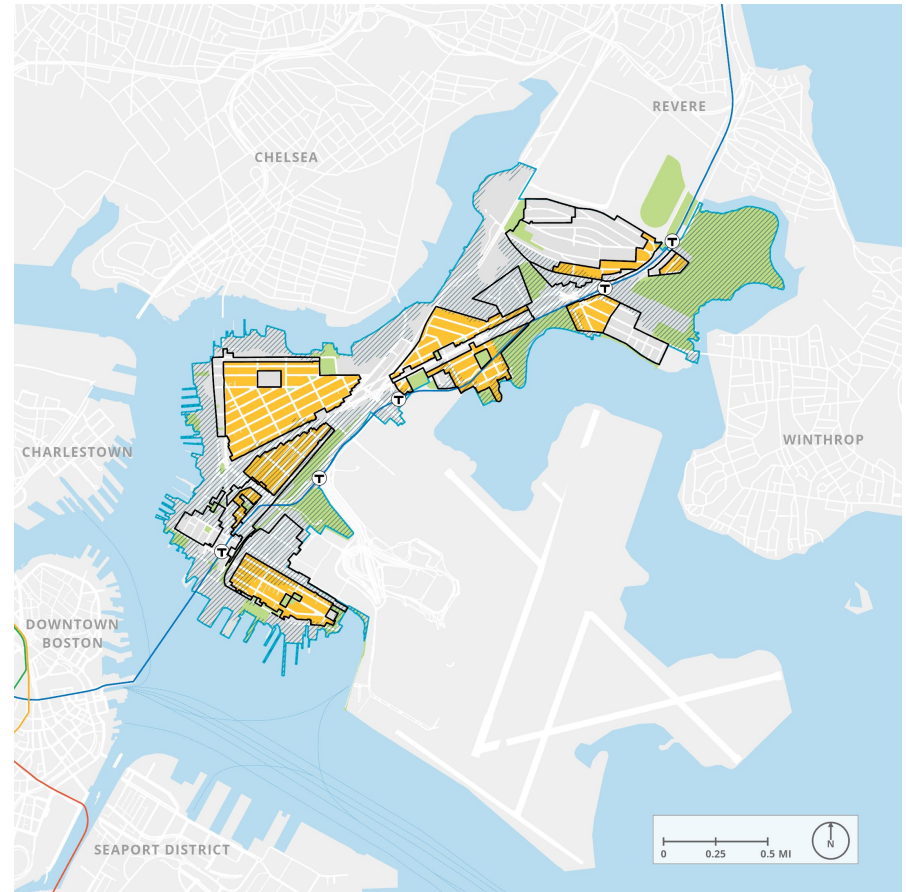
**La mayoría de las parcelas:** generan edificios como este de tres pisos

**Most parcels:** yield buildings like this three-decker.



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

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



# Como se ve

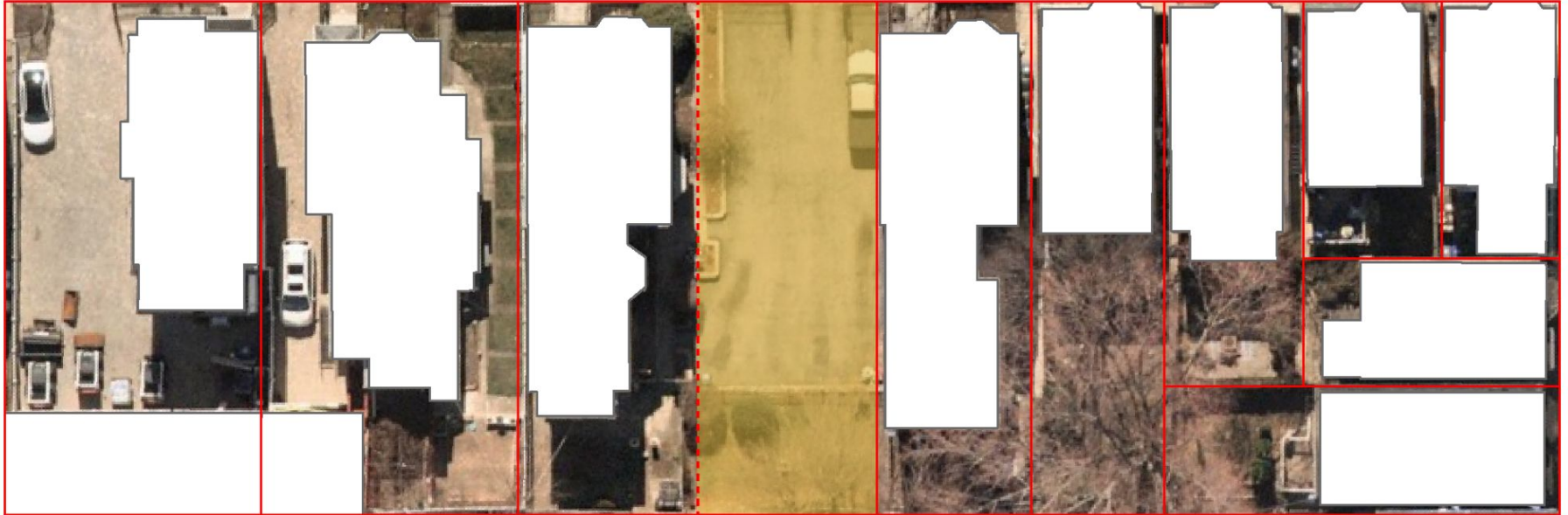
Una cuadra de verdad en Eagle Hill!

A real block in Eagle Hill!



# Como se ve

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



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

# Como se ve

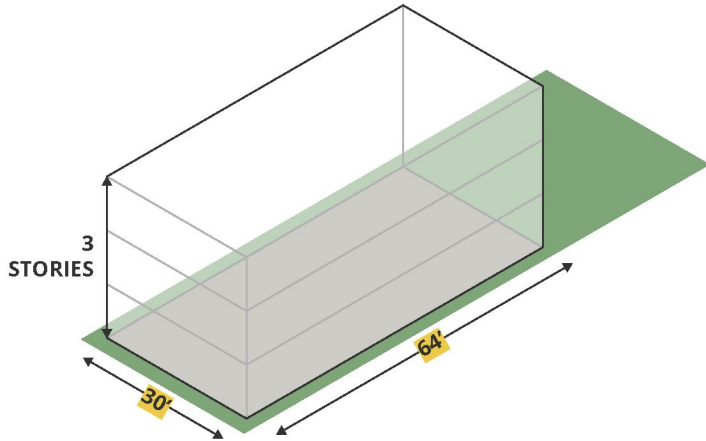
Aplica el retiro frontal, lateral, y trasero requerido y confirmar la cobertura del lote



Área desarrollable luego de aplicar los retiros = 1,910 pies cuadrados  
Total site area = 3,500 pies cuadrados x 60% Lot Coverage = 2,100 pies cuadrados

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

# Como se ve



Aplica las dimensiones del edificio

Apply building dimensions

Ancho Máximo Permitido para un edificio = 50'

Ancho del edificio = 30' (impactado por el requisito de retiro lateral)

Profundidad Máxima Permitida para un Edificio = 70'

Profundidad del Edificio = 64' (impactado por el requisito de retiro trasero)

Área del Suelo del Edificio =  $30' \times 64' = 1,920$  sq ft

Área del Suelo Máxima Permitida = 3,000 sq ft

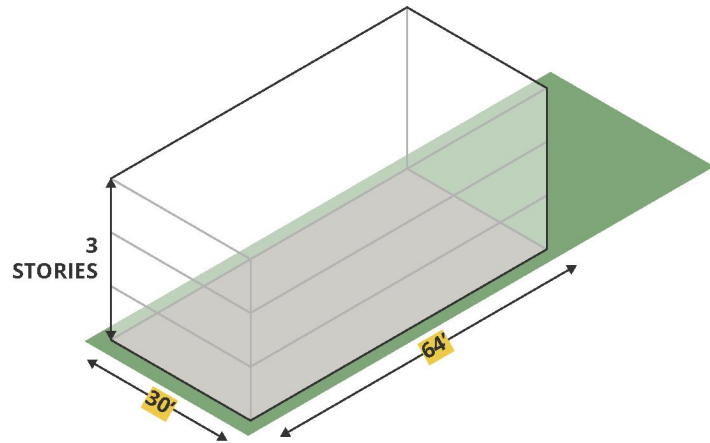
Altura del edificio = 3 pisos

Total del Area Desarrollable =  $1,920$  sq ft x 3 pisos = 5,760 sq ft

Cantidad de unidades permitida = 3 + ADU (ancho del lote < 50')

Tamaño promedio de una unidad = 1,920 square feet

# Como se ve



# Como se ve

Una cuadra de verdad en Maverick Central!

A real block in Maverick Central!



# Como se ve

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

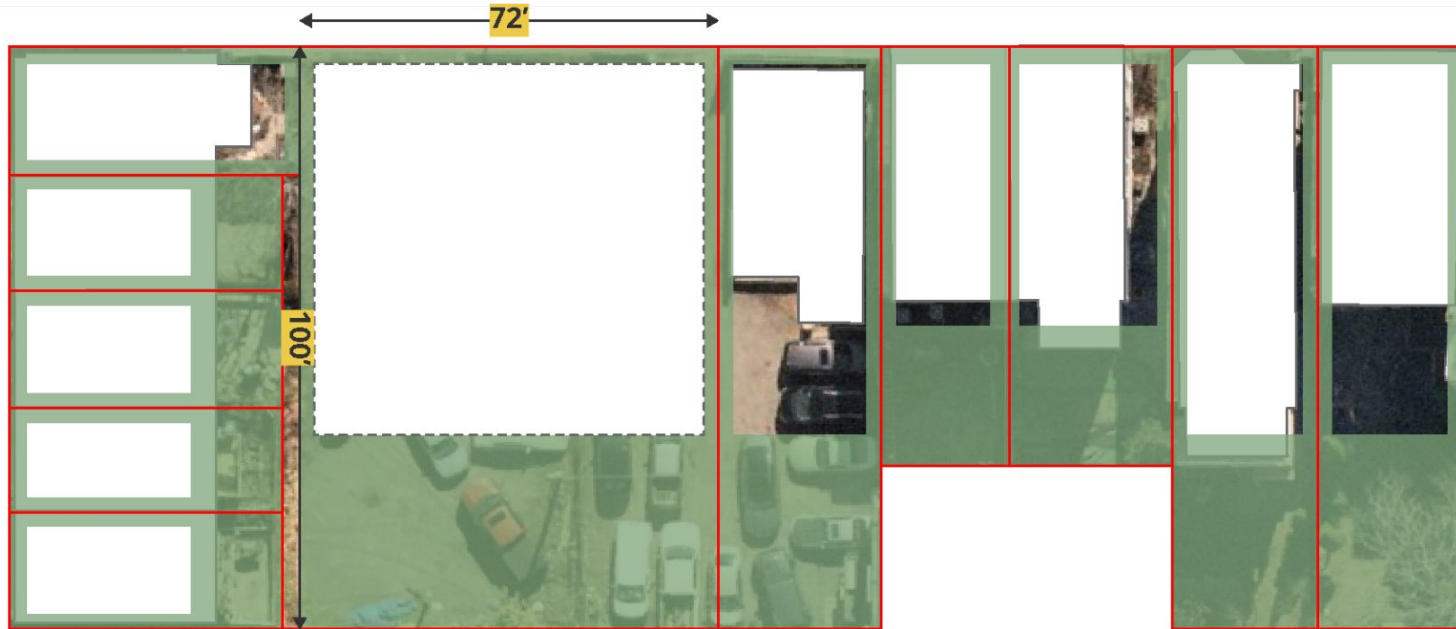


Let's imagine a developer acquires two adjacent parcels and combines them into one large lot



# Como se ve

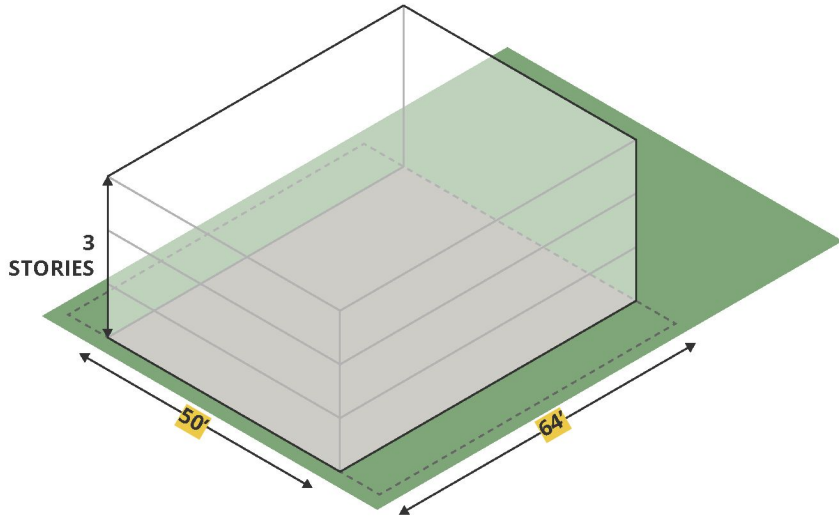
Aplica los retiros frontales, laterales y traseros requerido y confirma la cobertura del lote



Área construible al aplicar los retiros = 4,265 pies cuadrados  
Área total del lote = 7,200 pies cuadrados x 60% Lot Coverage = 4,320 pies cuadrados

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

# Como se ve



Aplica las dimensiones del edificio

## Apply building dimensions

Ancho Máximo para un Edificio = 50'  
Ancho del edificio = 50'

Profundidad Máxima para un Edificio = 70'  
Profundidad del Edificio = 64' (impactado por el requisito de retiro trasero)

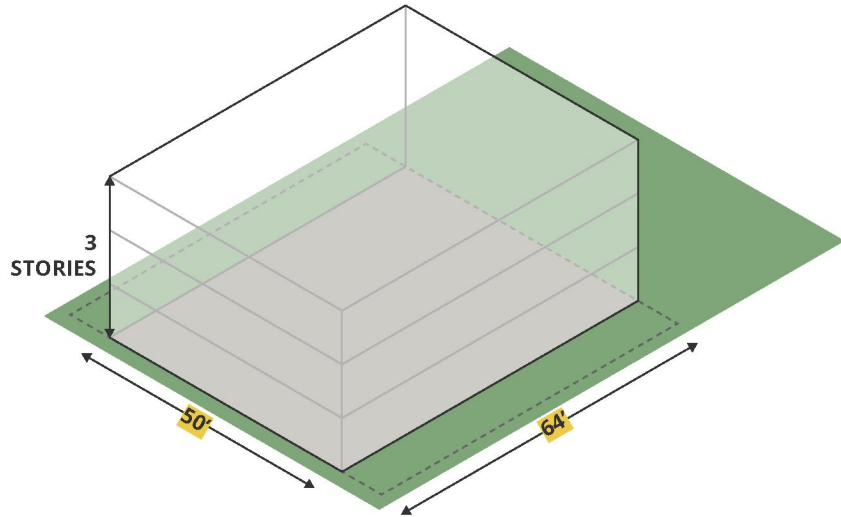
Área del Suelo del Edificio =  $50' \times 64' = 3,200$  sq ft  
Área del Suelo Permitida = 3,000 sq ft

Altura del edificio = 3 stories

Total del Area Desarrollable = 3,000 pies cuadrados x 3 pisos = 9,000 sq ft

Cantidad de unidades permitida = 6 + ADU (ancho del lote > 50')  
Tamaño promedio de una unidad = 1,500 pies cuadrados

# Como se ve



# Como se ve

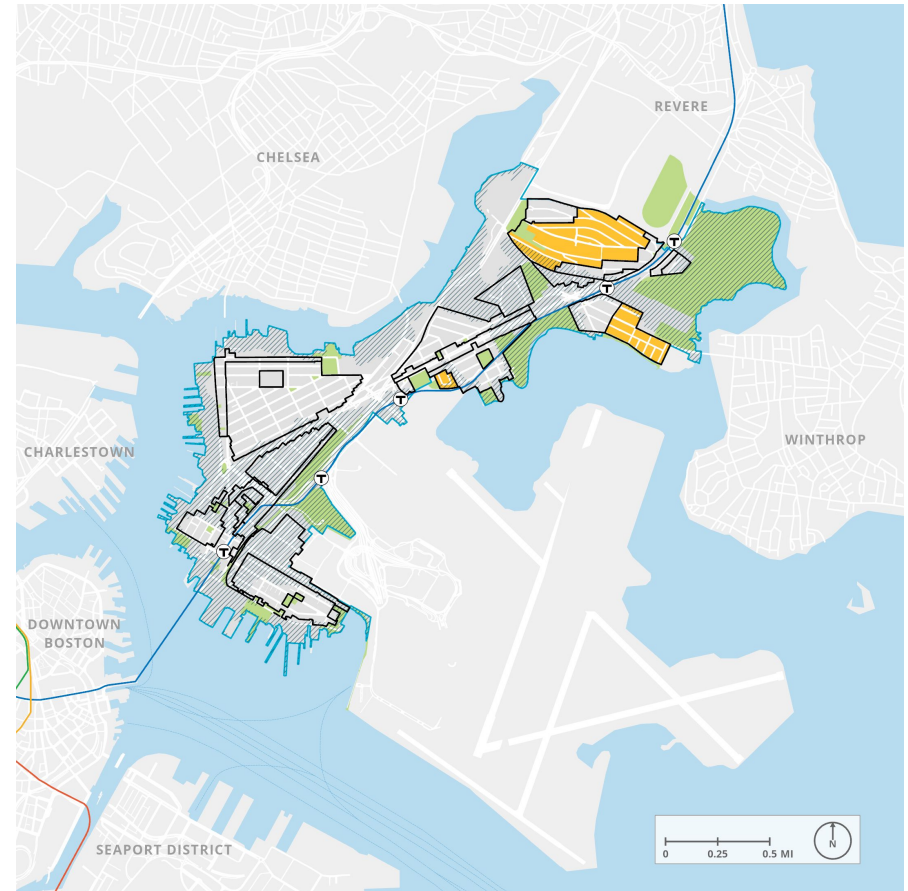
Cambios al tamaño permitido de un edificio incluyen:

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



Changes to allowed building size include:

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



# What that looks like

Una cuadra de verdad en Orient Heights!

A real block in Orient Heights!



# Como se ve

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



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

# Como se ve

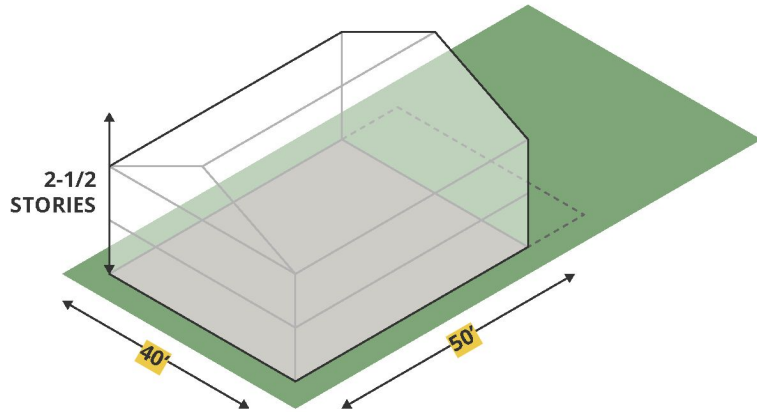
Aplica los retiros frontales, laterales y traseros requerido y confirma la cobertura del lote



Área construible al aplicar los retiros = 2,480 pies cuadrados  
Área total del lote = 5,000 pies cuadrados x 40% Cobertura del Lote = 2,000 pies cuadrados

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

# Como se ve



Apply building dimensions

## Aplica las dimensiones del edificio

Ancho Máximo para un Edificio= 50'

Ancho del edificio = 40' (impactado por el requisito de retiro lateral)

Profundidad Máxima para un Edificio = 50'

Profundidad del Edificio = 50'

Área del Suelo del Edificio =  $40' \times 50' = 2,000$  sq ft

Área del Suelo Permitida = 2,000 sq ft

Altura del edificio = 2-½ stories

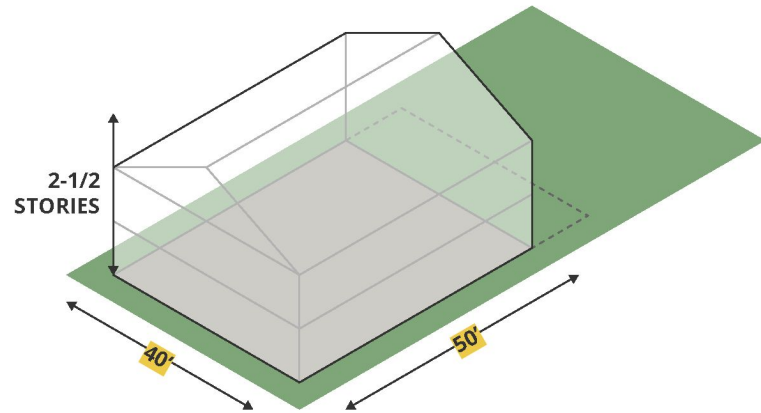
Total del Área Desarrollable= 2,000 pies cuadrados x 2-½ pisos=  
5,000 sq ft

Cantidad de unidades permitida = 2 + ADU

Tamaño promedio de una unidad = 2,500 pies cuadrados



# Como se ve



# Regular los requisitos del estacionamiento fuera-de-calle

Remove the off-street parking requirements for buildings with 3 or fewer units, and so:

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

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



Estas recomendaciones visualizan de manera colectiva áreas residenciales que son

- Más resilientes
- Más asequibles
- Más predecibles

These recommendations collectively imagine residential neighborhoods that are

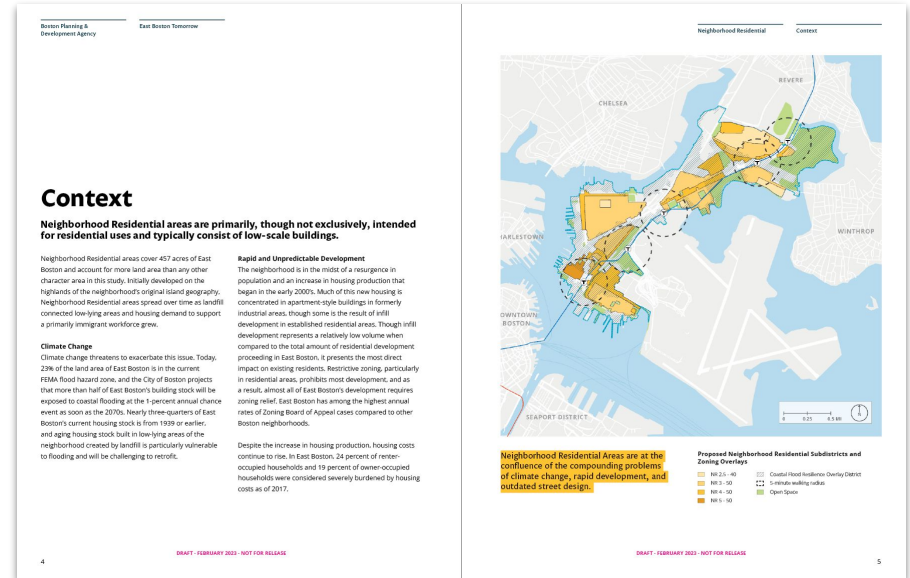
- More resilient
- More affordable
- More predictable



Street and intersection improvements

# Próximos Pasos

- Envíanos comentarios - [PlanEastBoston@boston.gov](mailto:PlanEastBoston@boston.gov)
- Herramienta piloto para comentar ([bit.ly/PlanEastBoston](https://bit.ly/PlanEastBoston))
- Llámamos - 617-918-4238
  
- Sign up for PLAN: East Boston updates at [bit.ly/PlanEastBoston](https://bit.ly/PlanEastBoston)
- Email us comments - [PlanEastBoston@boston.gov](mailto:PlanEastBoston@boston.gov)
- Call us - 617-918-4238



# Panorama

OCT	ENR	MAR	MAY	JUN	JUL
<p><b>Reunión Comunitaria</b> Primera edición de las Áreas Residenciales del Vecindario (ING) OCT 19</p> <p><b>Community Meeting</b> Neighborhood Residential (ENG) OCT 19</p>	<p><b>Reunión Comunitaria</b> Primera edición de las Áreas Residenciales del Vecindario (ESP) ENR 24</p> <p><b>Community Meeting</b> Neighborhood Residential (SPN) JAN 24</p>	<p><b>Reunión Comunitaria</b> Revisión Áreas Residenciales del Vecindario (ENG) MAR 02</p> <p><b>Community Meeting</b> Revised Neighborhood Residential (ENG) MAR 02</p>	<p><b>Reunión Comunitaria</b> Revisión Áreas Residenciales del Vecindario (ESP) MAYO 25</p> <p><b>Community Meeting</b> Revised Neighborhood Residential (SPN) MAY 25</p>	<p>Publicación del borrador final Áreas Residenciales del Vecindario</p> <p>Release final draft of Neighborhood Residential Areas</p>	<p>Comienzo de Zona Costero y las Áreas Industriales Cambiantes</p> <p>Initiate Waterfront and Evolving Industrial Areas</p>