



# Workshop sobri Senáriu di Dizenhu Urbanu

8 di nuvénbru di 2018

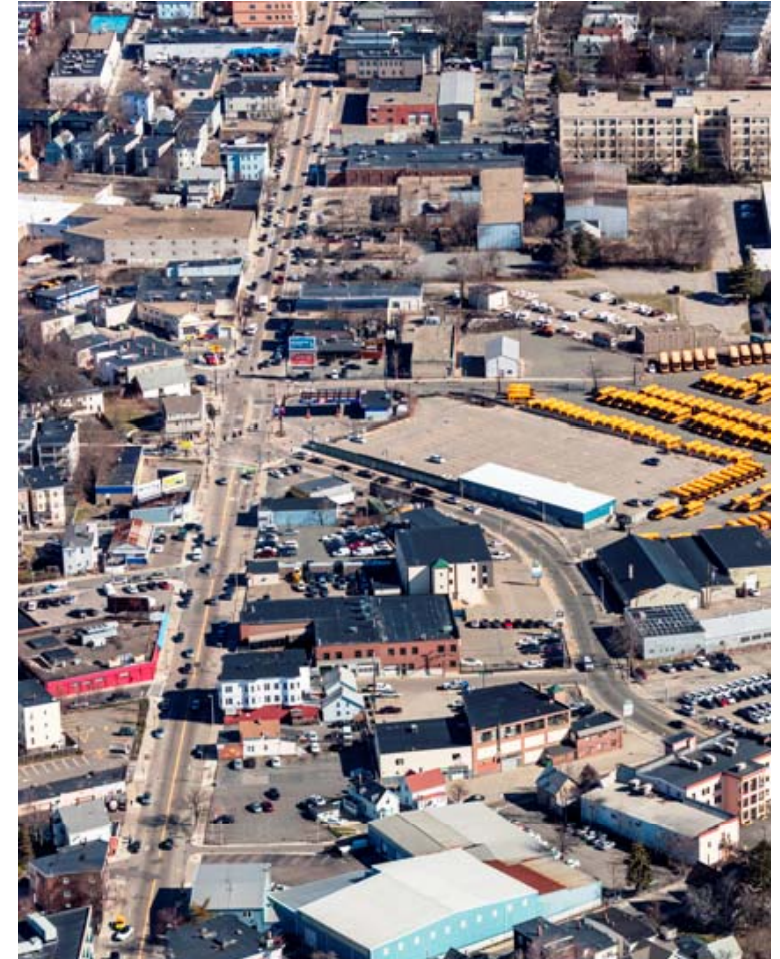
# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## AJENDA

- 1 **Kuzé ki Nu Obi**
- 2 Kuzé ki Nu Prende
- 3 Presedenti Lokal
- 4 Feraméntas Isensial di Dizenhu Urbanu
- 5 Previzon di Vistas Konseitual di Nível di Rua na Futuru
- 6 Preguntas e Respostas



# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## Vizon Jeral di PLAN: Glover's Corner

### Kuzé ki Nu Obi



*Workshop di Instrumentus di Abitason, 29 di Maiu di 2018*



*Workshop di Planiamentu, 28 di Junhu di 2017*

# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## VIZON JERAL DI PRUSÉSU DI PLANIAMÉNTU

FEBRERU di 2017 Kanpanha di Purguntas

8 DI MARSU DI 2017 Kaza Abértu

4 DI MAIU DI 2017 Paseius Pé na Txon y na Bisikléta

18 DI MAIU DI 2017 Workshop di Vizon

15 DI JUNHU DI 2017 Konsultor di Transpórti

28 DI JUNHU DI 2017 Workshop di Planiaméntu

JULHU DI 2017 Grupu Konsultivu Finalizadu

25 DI OTUBRU DI 2017 Workshop sobri Uzu di Terenu

29 DI NUVEMBRU DI 2017 Workshop sobri Transpórti

10 DI JANERU di 2018 Workshop di Inprégu y Abitason Parti I 29 di MARSU

DI 2018 Workshop di Instrumentus di Abitason

16 DI MAIU DI 2018, Sporason di ideias pa abitason

31 DI JULHU DI 2018, Workshop di Karateristikas di bu Zona

20 DI SETEMBRU DI 2018 Mante Présus Asesível na Glover's Corner

Seson di Aprofundaméntu Stabilitadi Abitasonal (Setembru i Otubru 2018)

**8 DI NUVEMBRU DI 2018, Workshop sobri Senáriu di Dizenhu Urbanu**



## Kuzé ki Nu Obi: *Open House* e Kanpanha di Purguntas

- "Na présu asesível pa kenha ki ta mora li"
- "Mante diversidadi di Dorchester"
- "Ranja más spasu pa pesoas, ménus spasu pa karus, pa zóna fika más interesante"
- "Konsentra na siguransa di kenha ki ta anda pé na txon y asésu a spalus públiku/verdi"
- "Garanti ma nóvus konstruson ten spalus verdi públiku,"
- "Prédius ten ki ser rizistenti a klima sima nível di mar ta ba ta subi y tenpestadis ta ba ta aumenta"



## Kuzé ki Nu Obi: Grupu di Diskuson sobri Vizon

### Másimu Prioridadi

- Kria Moradias pa várius nível di rendiméntu
- Dizenvolvimentu sen korre ki rezidentis

### Otus Prioridadi Altu

- Plânia pa un zóna rizistenti a klima
- Kria ruas siguru y adekuaðu pa anda pé na txon y na bisikléta
- Midjora opsons di transpórti públiku y ligasons na zóna
- Prezerva y aumenta inprégus di kualidadi
- Apoia inprézas local
- Kria un distritu ativu y sentradu na pesoas através di dizenvolviméntu
- Apoia diversidadi kultural di zóna



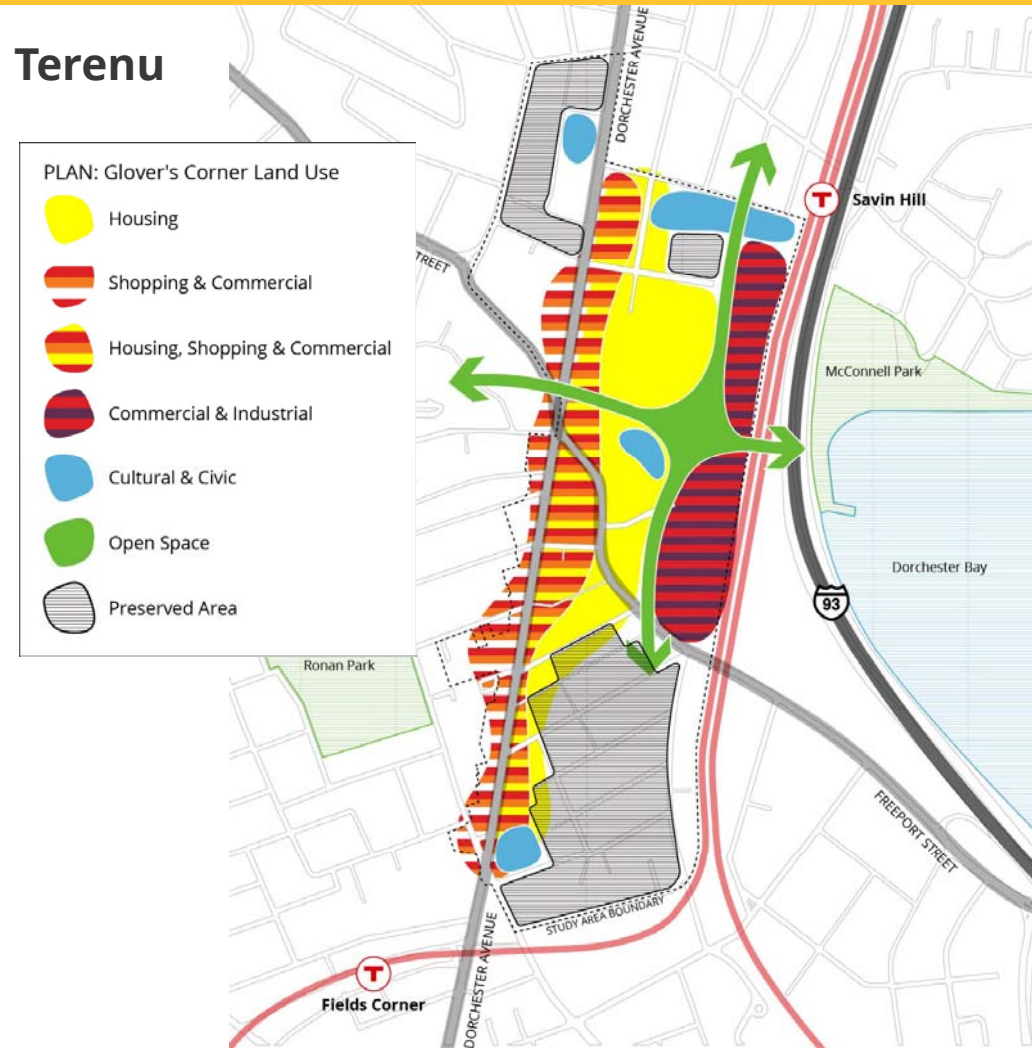
# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## Kuzé ki Nu Obi: Workshop sobri Utilizason di Terenu

- **Prezerva tesidu rezidensial ki dja izisti**
- Utilizasons di abitason na Dorchester Avenue y na Freeport Street má lonji di linha burmedju (Red Line) di konboiu
- Kónpra y utilizasons komersial na Dorchester Avenue
- Utilizasons industrial y komersial di séklu 21 na linha di konboiu
- Kria ligasons di spasu abértu ku un redi más grandi di spalus abértu na ária.
- Kria un variedadi di spalus síviku, idukasional y kultural pa sirbi un kumunidadi diversifikadu



# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## Kuze ki Nu Obi: Grupu di Diskuson Na Ar Livri sobri Karater di Zóna

Nu obi ma txeu partisipanti staba entuziasmadu ku:

- Nóvu spasu abértu
- Frentis di ruas y spalus públiku ativu
- Paseius midjoradu y ruas más siguru pa siklistas y kenha ki sta anda pé na txon.

Nu obi ma txeu partisipanti staba priokupadu ku:

- Moradias na présu asesível
- Mudansa forsadu di rezidentis y inprézas
- Tránzitu

**PLAN: Glover's Corner**  
Preserve. Enhance. Grow.

**Small-scale buildings and streets**  
Examples of what small-scale buildings and streets could look and feel like

What do you think about the **heights and scales** in these examples?

**Highland Park**  
Roxbury (100 ft. with 3-story, 4-story) up to 40 feet, 3 stories

**Tremont Street**  
Mission Hill up to 45 feet, 4 stories

**Port Landing**  
Cambridge up to 45 feet, 4 stories

What do you think about the look and feel of these **sidewalks and streets**?

**Traveler Street**  
South End

**North Capitol Hill**  
Seattle

**Harvard Street**  
Cambridge

Tell us what you think!  
Like what you see? Place a sticker here. Don't like what you see? Tell us why!

Share what you liked and didn't like:  
Write or sketch your thoughts here.

Handwritten notes and stickers include:  
- "Need to deal with the land traffic"  
- "Want more private park open space. Restaurants!"  
- "Greening, expanding, diverse design, bike, Jane Disney"  
- "Traffic congestion DOT A/E"  
- "City - can could stay work better"  
- "City of a building stronger work hours"  
- "More middle income housing"  
- "Traffic on but the street is not ready very crowded"  
- "Your housing has neighborhoods to more go"  
- "Make sure at a reasonable + more make a space"  
- "Like mid-rise sidewalks/overlooks/landscaping"  
- "More mid-rise, more small businesses, ground floor - how to fill it up?"  
- "Habitat loss of beauty new facade and architecture"



# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



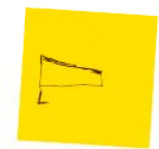
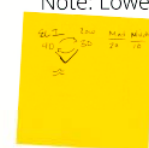
## Kuzé ki Nu Obi: Gia di Abitason y Ideias pa Abitason

- **Pruméru Grupu di Diskuson (Marsu di 2018):** dibati prugramas y sirvisus ki dja izisti na Sidadi pa kria moradias ku ristison di rendiméntu y pa privini mudansa forsadu
- **Sugundu Grupu di Diskuson (Maiu di 2018):** dibati ideias pa kria moradias ku ristison di rendiméntu y pa privini mudansa forsadu na Glover's Corner y Dorchester
- **Terseru Grupu di Diskuson (Seténbru di 2018):** dibati oportunitadis y limitasons di konstrusons nóvu y privadu kriandu moradias ku ristison di rendiméntu
  - **1º Seson di Aprofundaméntu (Seténbru di 2018):** dibati ditalhadamenti rilatóriu di viabilidadi di merkadu imobiliáriu di Landwise
  - **2º Seson di Aprofundaméntu (Otubru di 2018):** dibati prugramas, pulítikas y sirvisus di stabilitadi di abitason ki Kámara Munisipal di Boston (DND) ta apoia

1. What affordability mix for Affordable, Income-Restricted Housing do you think is needed for the neighborhood?



Note: Lower income targets means less number of income-restricted units possible. Higher income targets mean more number of income-restricted units possible.



## BENEFÍSIUS PÚBLIKU DI PRIORIDADI KONPARTILHADU

- Dizenvolvimentu sen korre ku rezidentis
- Kria moradias di rendiméntu baxu/médiu
- Kria nóvus rua y paseiu
- Kria spasus abértu públiku
- Kria kumérsiu a retalhu y sirvisus na présu asesível déntu di zóna
- Kria spasus komersial na présu asesível
- Kria nóvus spasu industrial di séklu 21 pa artistas/enprendedoris
- Kria spasus síviku/kultural/di arti na présu asesível
- Kria inprégus pa tudu nível di saláriu y akadémiku

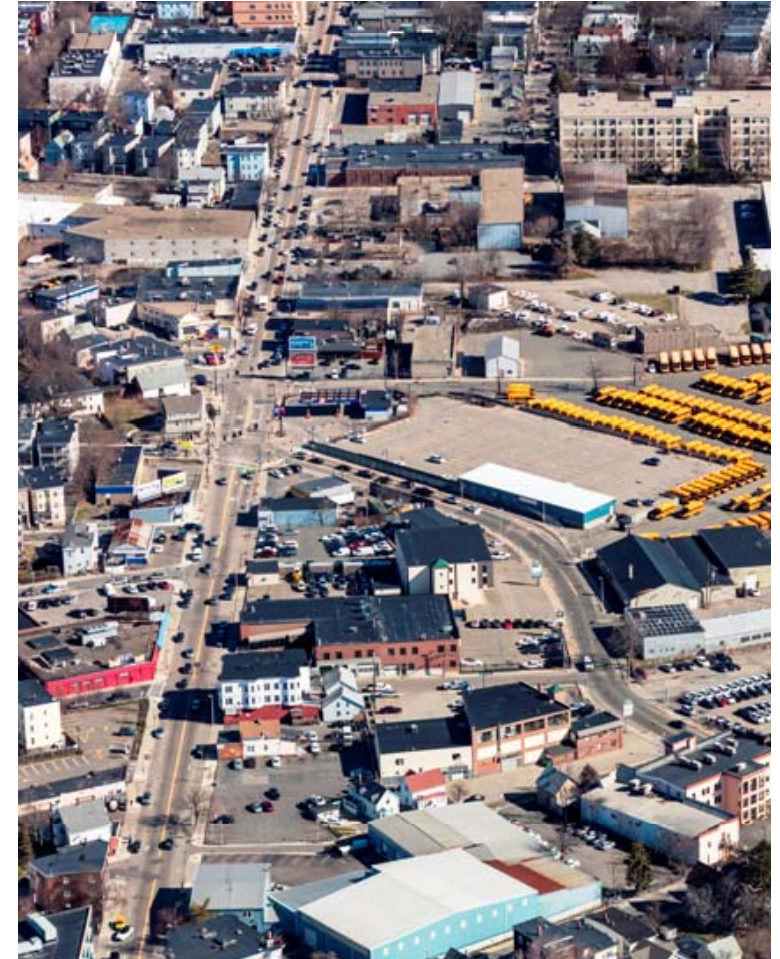
# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## AJENDA

- 1 Kuzé ki Nu Obi
- 2 Kuzé ki Nu Prende**
- 3 Presedenti Lokal
- 4 Feraméntas Isensial di Dizenhu Urbanu
- 5 Previzon di Vistas Konseitual di Nível di Rua na Futuru
- 6 Preguntas e Respostas



# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



# 2

## Kuzé ki Nu Prende



## Téstitis di Viabilidadi di Moradias na Présu Asesível

Landwise faze várius tésti di viabilidadi ku kes siginti ipótisi:

Nóvus konstruson; prédius di utilizason mistu (misturadu) di 6 andar (21 métru)

Utilizasons ativu pa rés-di-txon, sima kumérsiu a retalhu, ristoranteis, y sirvisus

Níveis di kustu y di rendiméntu konsistenti ku valoris konparável risenti di zóna

Konstrutor ta paga pa konstruson di nóvus rua y sirvisus di spasu abértu

En média, unidadi na présu asesível di IDP ta varia entri 50% y 70% AMI

# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## Ipóti 1

Ta paga pa nóvus rua y paseiu  
Na présus atual di terenu

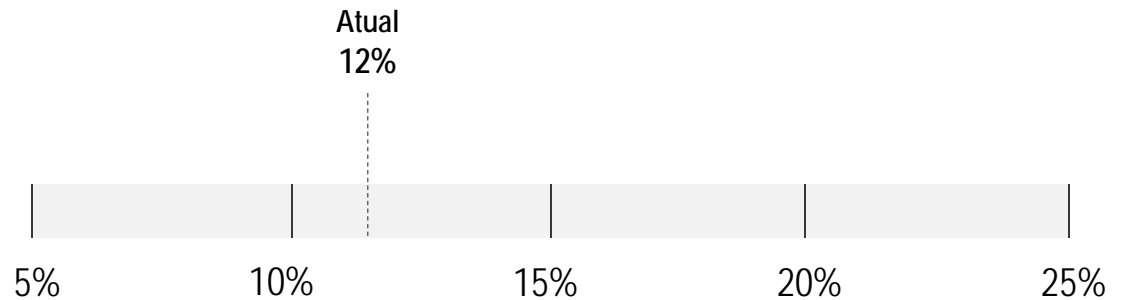
Persentaji na Présu Asesível pa

### Nível di Rendiméntu Moderadu

Rénda mensal pa 2 kuartu (T2) \$1,642

Rendiméntu anual di \$67,950

Tamanhu di familia: 3



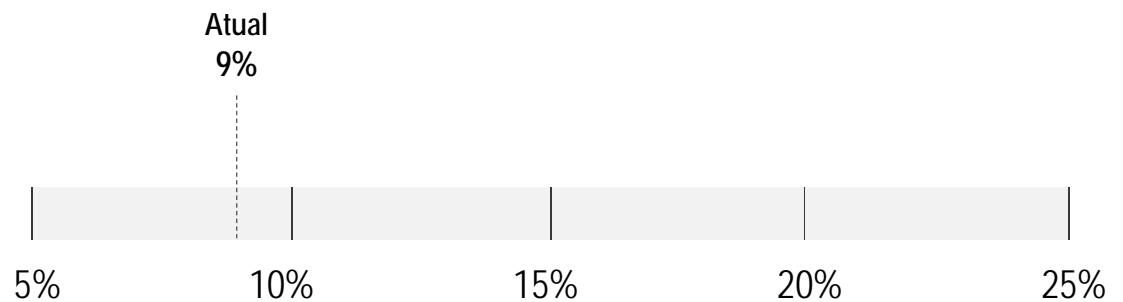
Persentaji na Présu Asesível pa

### Nível di Rendiméntu Baxu

Rénda mensal pa 2 kuartu (T2) \$1,173

Rendiméntu anual di \$48,550

Tamanhu di familia: 3



# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## Ipótis 2

Ta paga pa nóvus rua y paseiu  
Kustus di terenu 25% más baxu

Persentaji na Présu Asesível pa

### Nível di Rendiméntu Moderadu

Rénda mensal pa 2 kuartu (T2) \$1,642

Rendiméntu anual di \$67,950

Tamanhu di familia: 3

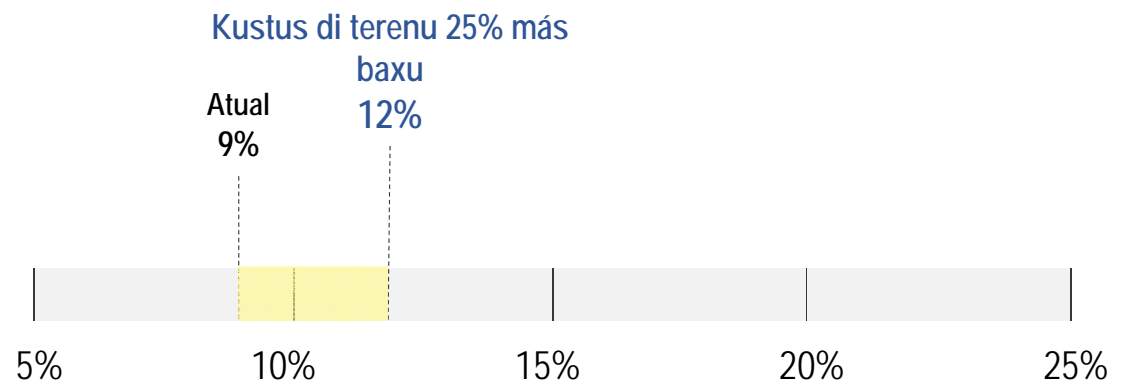
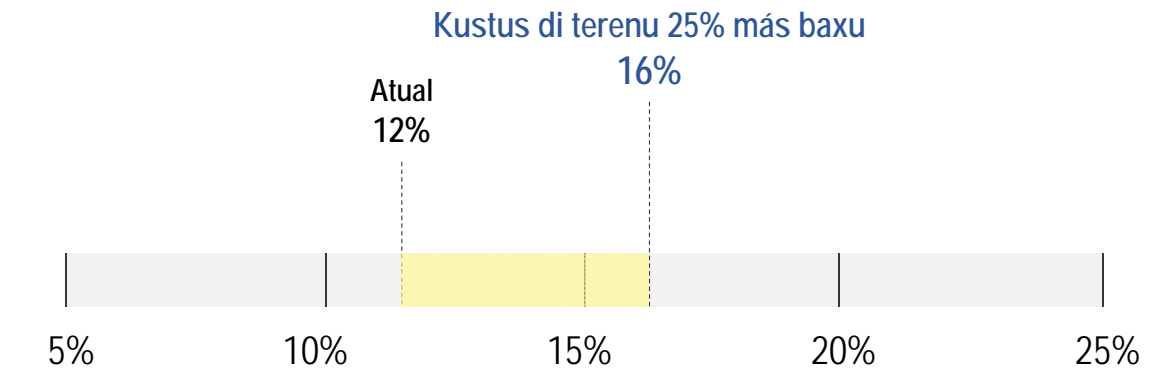
Persentaji na Présu Asesível pa

### Nível di Rendiméntu Baxu

Rénda mensal pa 2 kuartu (T2) \$1,173

Rendiméntu anual di \$48,550

Tamanhu di familia: 3



# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## Ipóti 3

Ka ta paga pa nóvus rua y paseiu  
Kustus di terenu 25% más baxu

Persentaji na Présu Asesível pa

## Nível di Rendiméntu Moderadu

Rénda mensal pa 2 kuartu (T2) \$1,642

Rendiméntu anual di \$67.950

Tamanhu di familia: 3

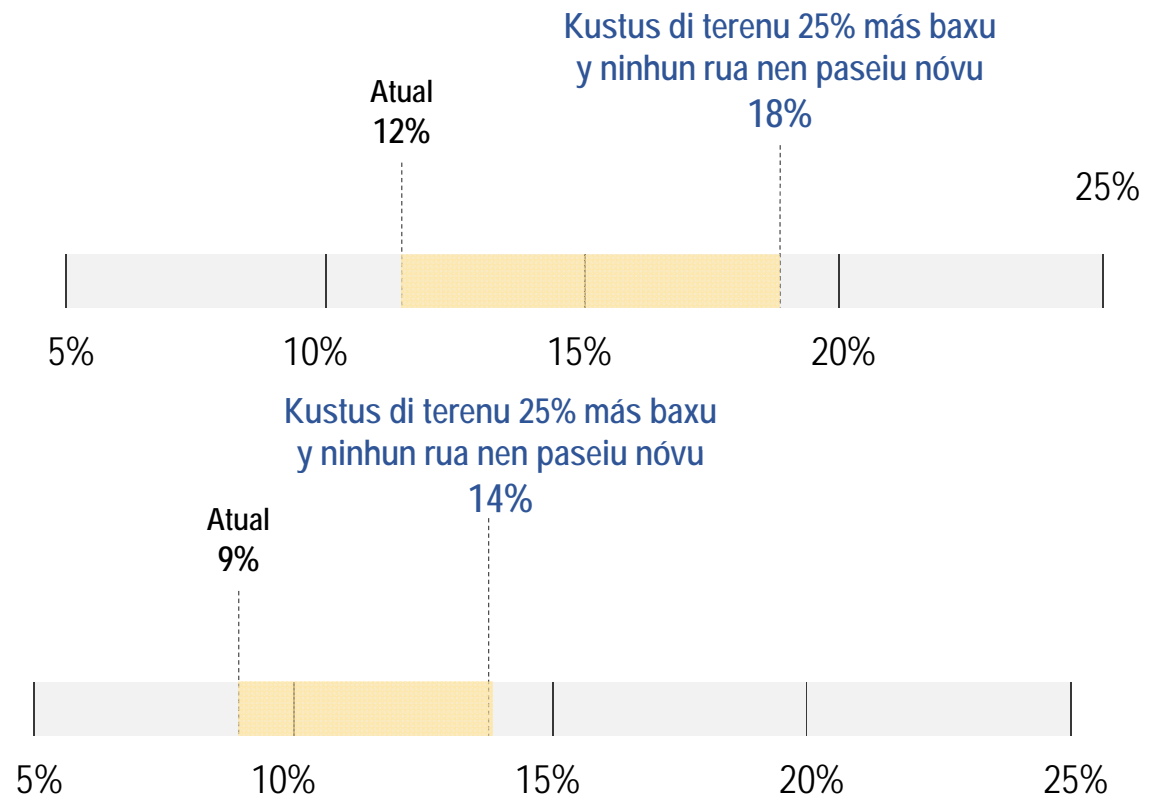
Persentaji na Présu Asesível pa

## Nível di Rendiméntu Baxu

Rénda mensal pa 2 kuartu (T2) \$1,173

Rendiméntu anual di \$48,550

Tamanhu di familia: 3





# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## KONKLUZON:

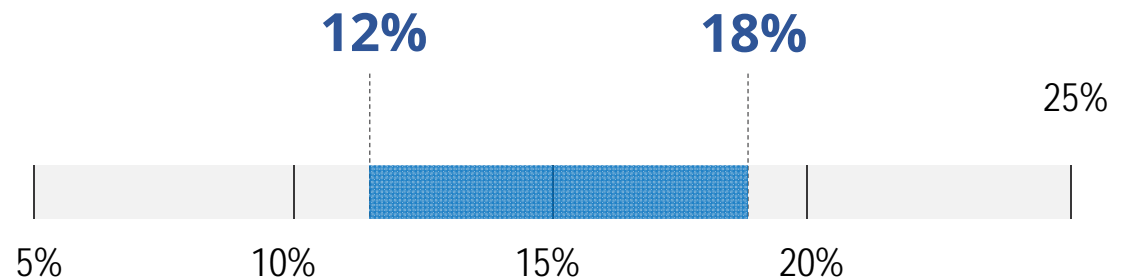
É pusível un variedadi di persentajis di asesibilidadi di présu viável dependendu di nível di rendiméntu (AMI), kustus di infrastrutura, y présus di terenu.

### Persentaji na Présu Asesível pa **Nível di Rendiméntu Moderadu**

Rénda mensal pa 2 kuartu (T2) \$1,642

Rendiméntu anual di \$67.950

Tamanhu di familia: 3

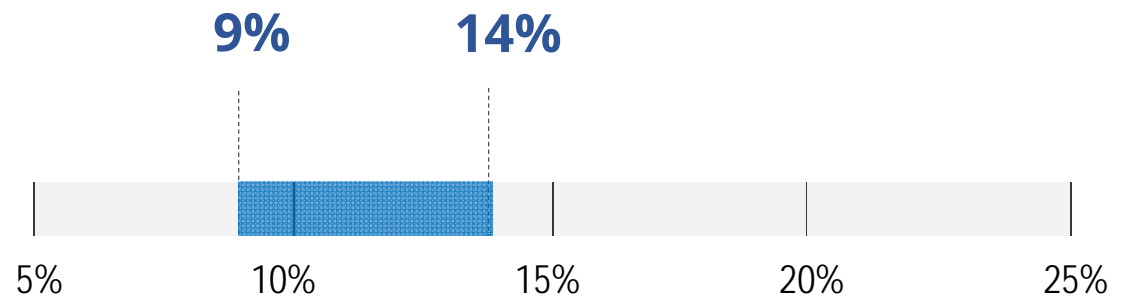


### Persentaji na Présu Asesível pa **Nível di Rendiméntu Baxu**

Rénda mensal pa 2 kuartu (T2) \$1,173

Rendiméntu anual di \$48,550

Tamanhu di familia: 3



# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## BENEFÍSIUS EN TRÓKA DI BÓNUS

- Kria moradias di rendiméntu baxu/médiu
- Kria spasus komersial na présu asesível
- Kria spasus abértu públiku
- Kria nóvus rua y paseiu
- Kria spasus síviku/kultural/di arti na présu asesível
- Kria nóvus spasu industrial di séklu 21 pa artistas/enprendedoris

**Benefits  
up to 150 feet\***  
\*TBD based on community process

35'-40' Existing  
Allowed Heights

Housing

Job Training  
Opportunities  
21st century  
Industrial

Retail/Amenities

Affordable  
commercial space  
**Affordable  
Housing**  
Civic Cultural  
Space

Open Space  
New Streets

New Sidewalks

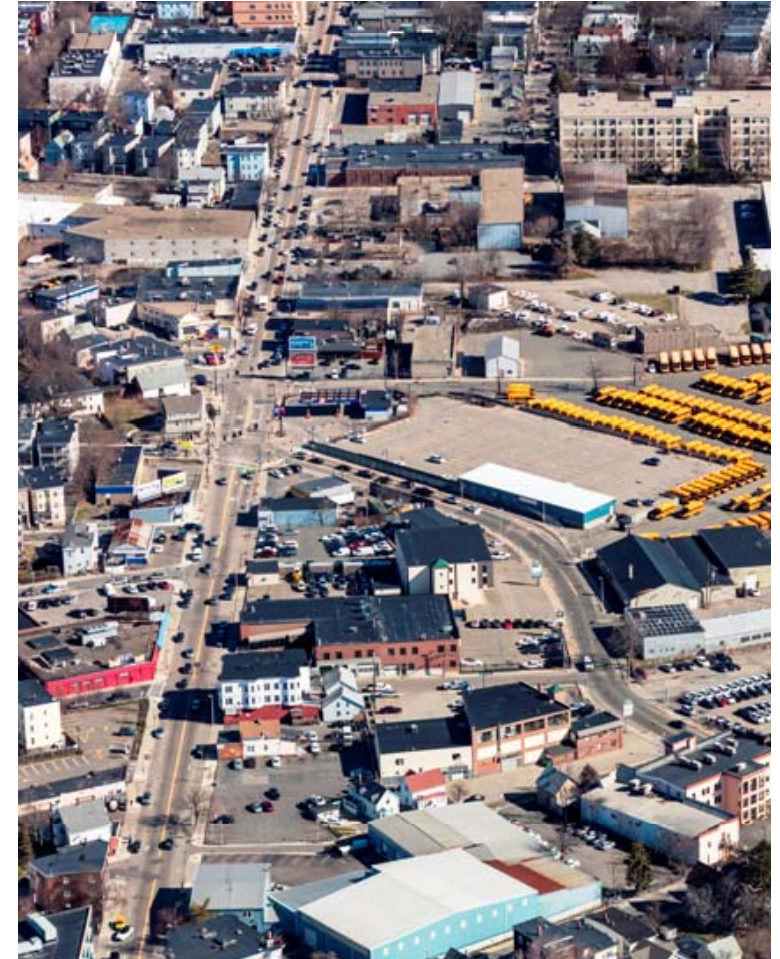
# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## AJENDA

- 1 Kuzé ki Nu Obi
- 2 Kuzé ki Nu Prende
- 3 Presedenti Lokal**
- 4 Feraméntas Isensial di Dizenhu Urbanu
- 5 Previzon di Vistas Konseitual di Nível di Rua na Futuru
- 6 Preguntas e Respostas



# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



# 3

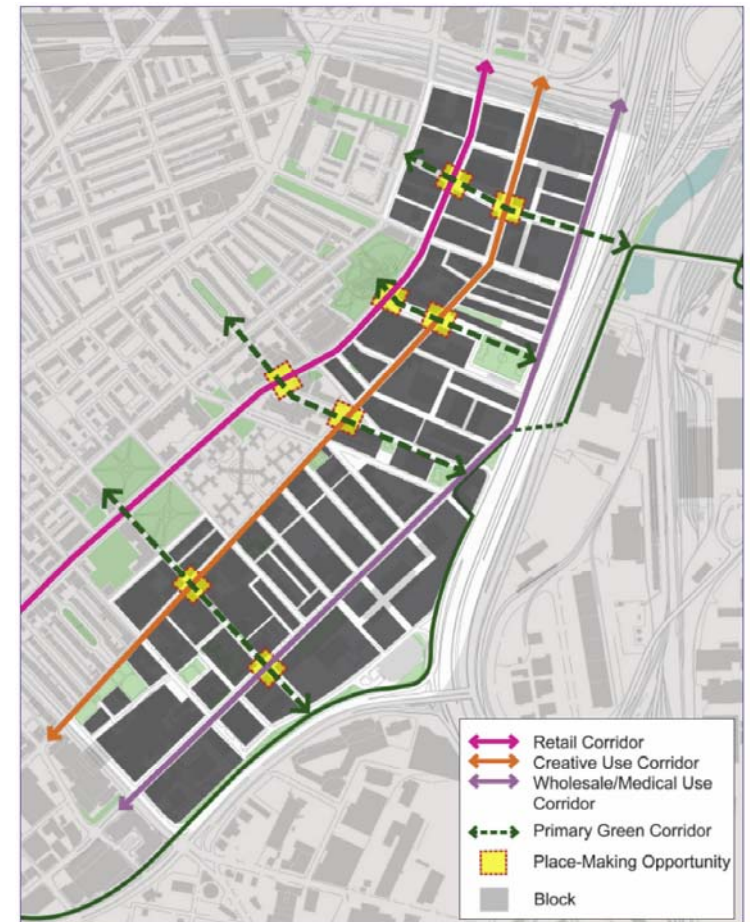
---

**Presidenti Lokal**

## STUDU DI PLANIAMÉNTU DI KORIDOR DI HARRISON-ALBANY

South End, 2012

- Studu di planiaméntu kria un oportunitadi di pensa stratéjikamenti sobri tipus di utilizason, spasu públiku, y skala di dizenvolviméntu más adekuadu pa kel Koridor
- Koridor di Harrison Albany tinha prinsipalmenti utilizasons komersial y industrial levi sima Ária di Studu di PLAN: Glover's Corner



Public Realm diagram

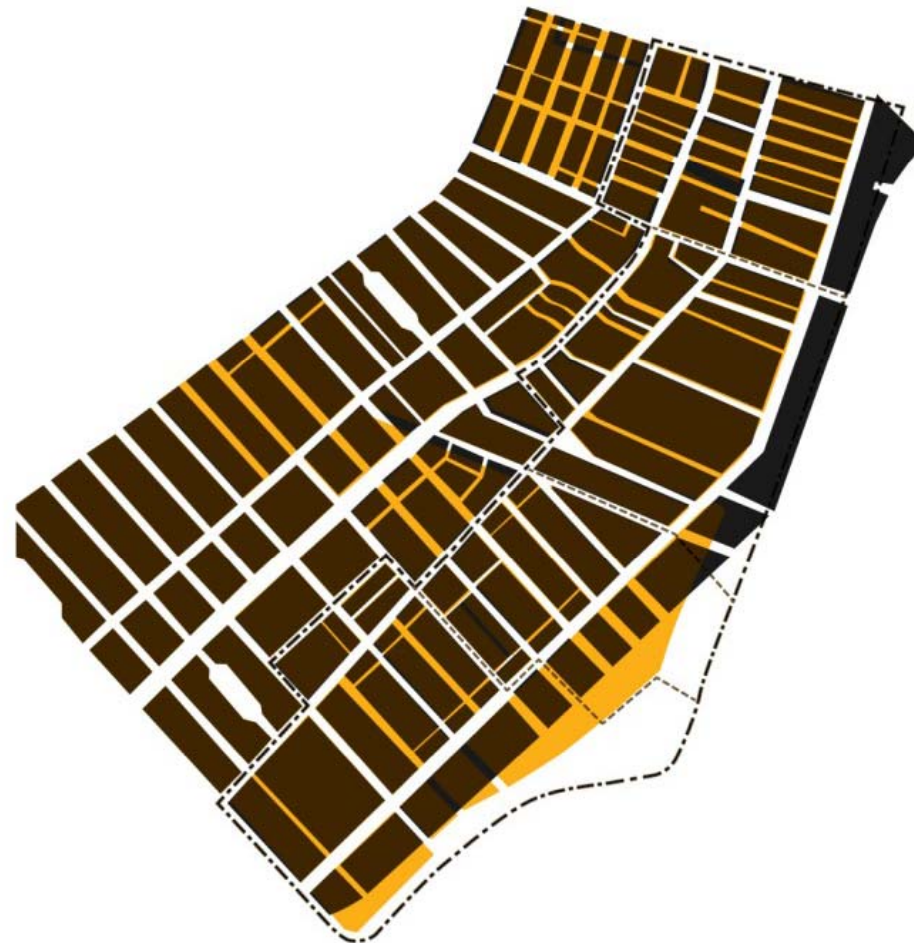
# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## STUDU DI PLANIAMÉNTU DI KORIDOR DI HARRISON-ALBANY

South End, 2012



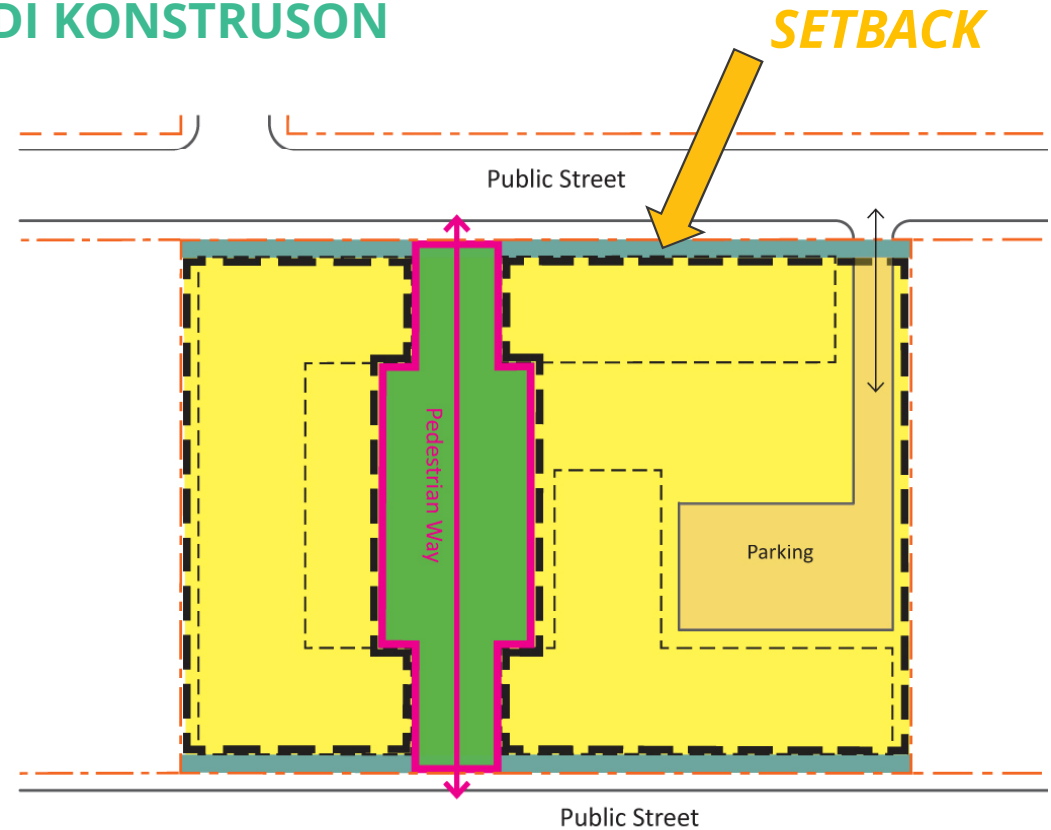
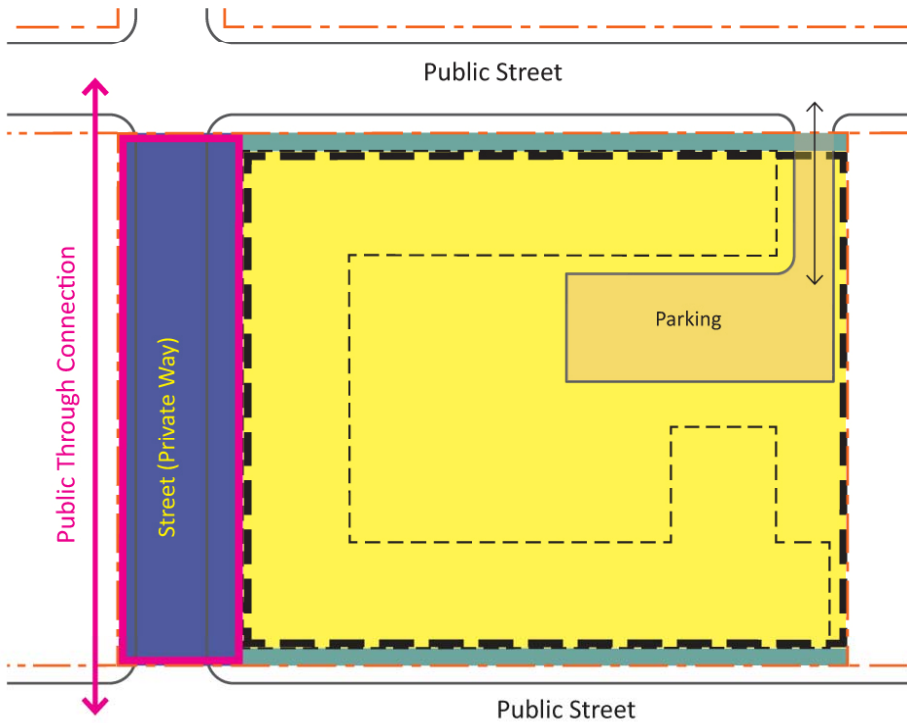
- 1908 Blocks Pattern
- Existing Blocks Pattern

# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## STUDU DI PLANIAMÉNTU DI KORIDOR DI HARRISON-ALBANY KUBERTURA DI LÓTI & KÓNTRATÉNPUS DI KONSTRUSON



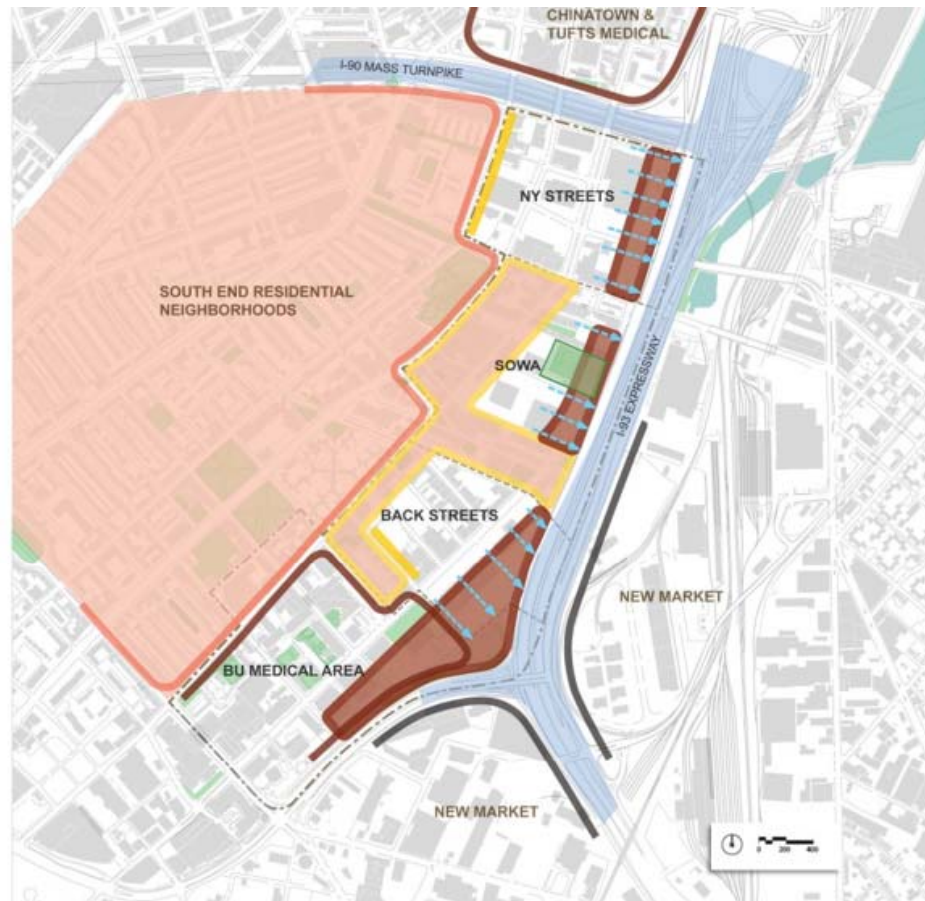
# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## STUDU DI PLANIAMÉNTU DI KORIDOR DI HARRISON-ALBANY

Altura



- Compatible height with the South End neighborhoods
- Taller height
- Bldg. massing to avoid walls



## STUDU DI PLANIAMÉNTU DI KORIDOR DI HARRISON-ALBANY

Feraméntas di Zoniaméntu

### ***BENEFÍSIUS EN TRÓKA DI BÓNUS***

**20% Moradias na Présu Asesível** (13% di unidatis rezidensial di prujétu é obligatóriu di akordu ku Pulítika di Dizenvolviméntu Inkluzivu di Boston)



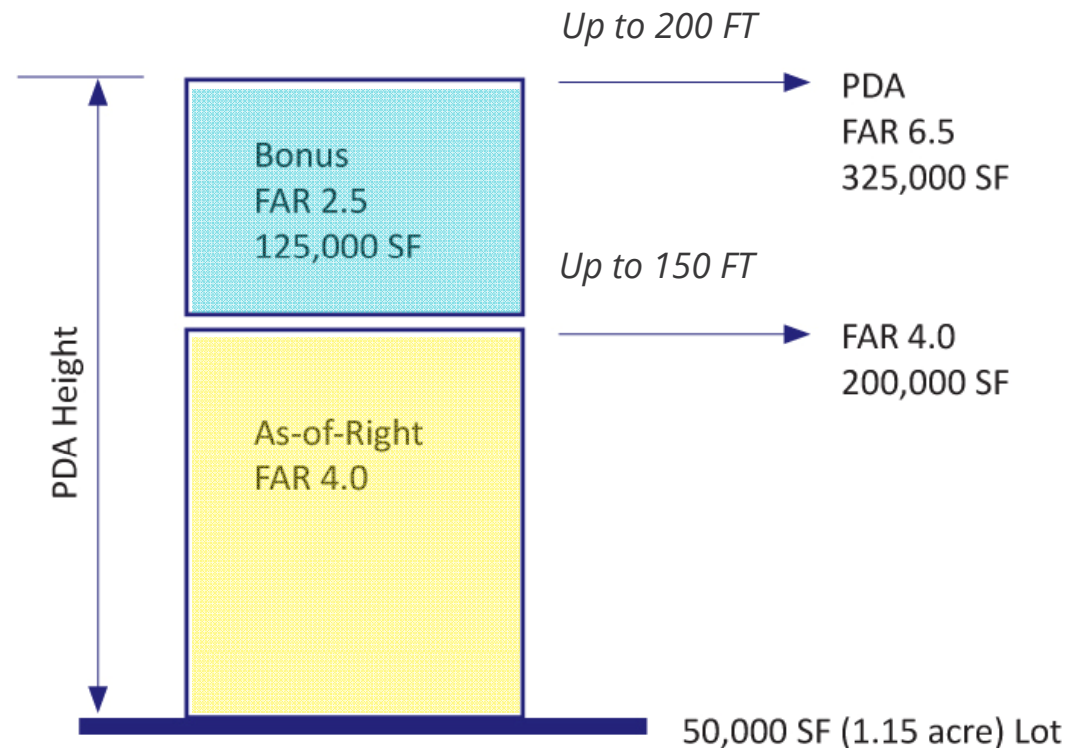
**Spasu Kultural na Présu Asesível** – 5% di métru kuadradu di bónus ta didikadu pa un entidadi kultural sén fin lukrativu



**Spasu Komersial na Présu Asesível** – 5% di métru kuadradu di bónus ten ki oferesedu pa un inpréza ki inda sta kumesa ó se valor ekivalenti ten ki oferesedu pa un programa ó fundu di inpréstimu



**Prujétus di utilizason misturadu**



# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## BENEFÍSIUS EN TRÓKA DI BÓNUS

- Kria moradias di rendiméntu baxu/médiu
- Kria spasus komersial na présu asesível
- Kria spasus abértu públiku
- Kria nóvus rua y paseiu
- Kria spasus síviku/kultural/di arti na présu asesível
- Kria nóvus spasu industrial di séklu 21 pa artistas/enprendedoris



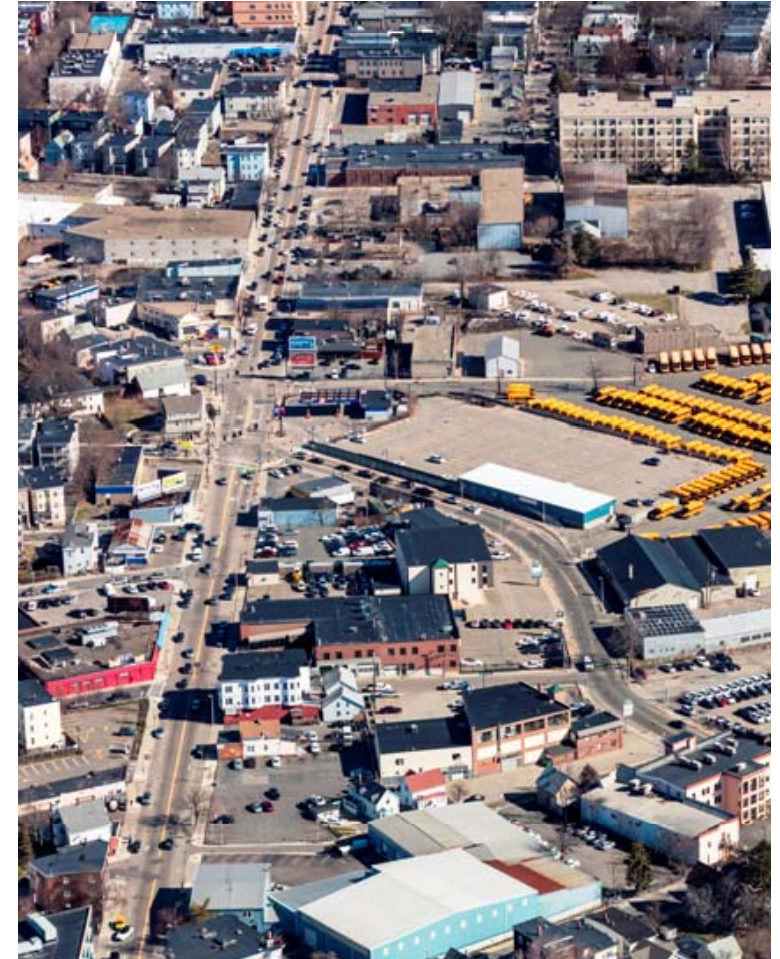
# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## AJENDA

- 1 Kuzé ki Nu Obi
- 2 Kuzé ki Nu Prende
- 3 Presedenti Lokal
- 4 **Feraméntas Isensial di Dizenhu Urbanu**
- 5 Previzon di Vistas Konseitual di Nível di Rua na Futuru
- 6 Preguntas e Respostas



# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



# 4

Feraméntas Isensial di Dizenhu Urbanu

Prujeson di Prédius Más Altu

Kriason di Bórdas di Ruas



# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## PRUJESON

Un prédiu di 3 andar na pruméru planu ta konsigi prujeta un prédiu di 15 andar ki ta fika un kuartéron (sekson di rua) di distansia

**780 ft**

**300 ft**



**40 ft**

**300 ft**

**150 ft**

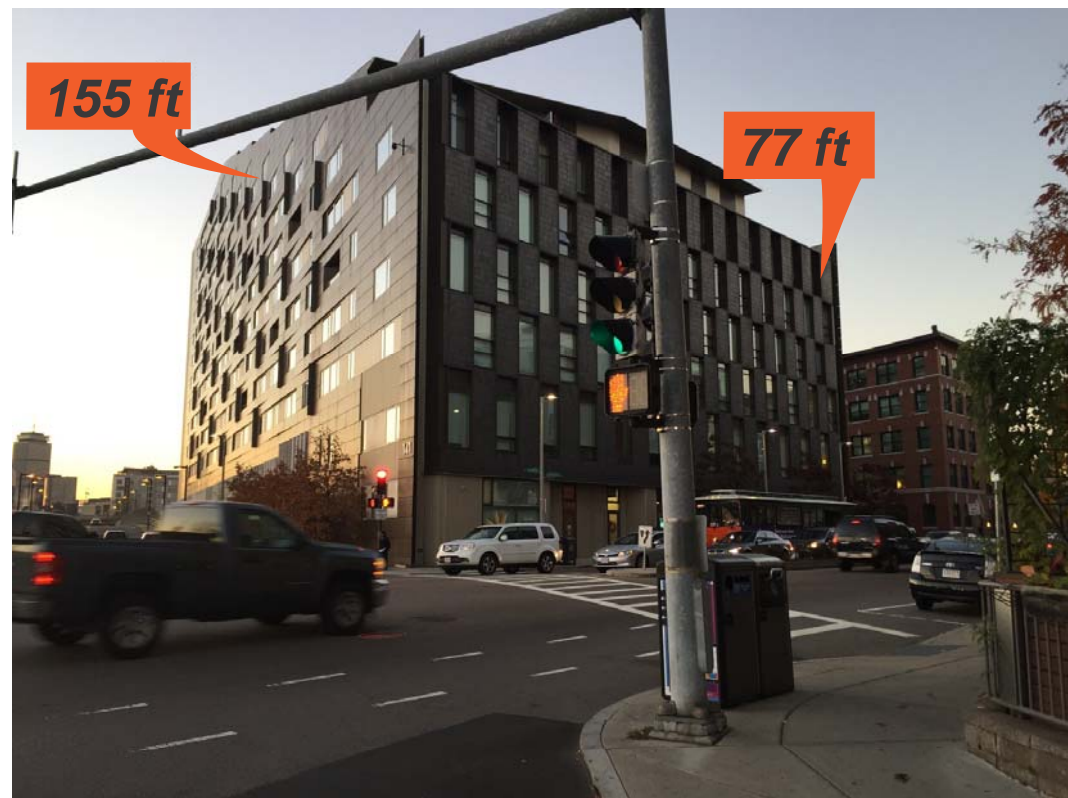
# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## STEPPING DOWN & PAREDI DI RUA

1. Si afastadu kel iliméntu más altu di rua, kel-la pode midjora sperienza di kenha ki sta anda pé na txon
2. Paredi di rua kontinuadu pa utilizason di komérsiu a retalhu/síviku é inportanti pa kria vida di rua isensial



# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## PAIZAJI / PAIZAJI URBANU

- Paizaji pode ser un bon manera di prujeta prédius
- Iliméntus di paizaji ta proporsiona un sperienza na skala umanu



# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## GLOVER'S/DOT AVE: PRUJESON DI PRÉDIUS MÁŠ ALTU

- Savin Hill Apts di 6 andar é prujetadu pa un antigu prédiu industrial di 2 andar na Dot Ave.

65 ft

20 ft





# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## DOT AVE: PRUJESON DI PRÉDIUS MÁŠ ALTU

- prédiu di 8-10 andar ki ta fika un kwarteron (seksion di rua) di distansia é prujetadu pa un prédiu di 2 andar frenti di Dot Ave.



# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## GLOVER'S/DOT AVE: DISTANSIA, ALTURA, PRUJESON

Ruas s n b rdas di prédius pode parse orientadu pa karus.

**Predius** pode djuda nkuadra vistas y difini spasu públiku.

**Arvis** pode prujeta vistas di prédius y da speriensia di rua un skala umanu.



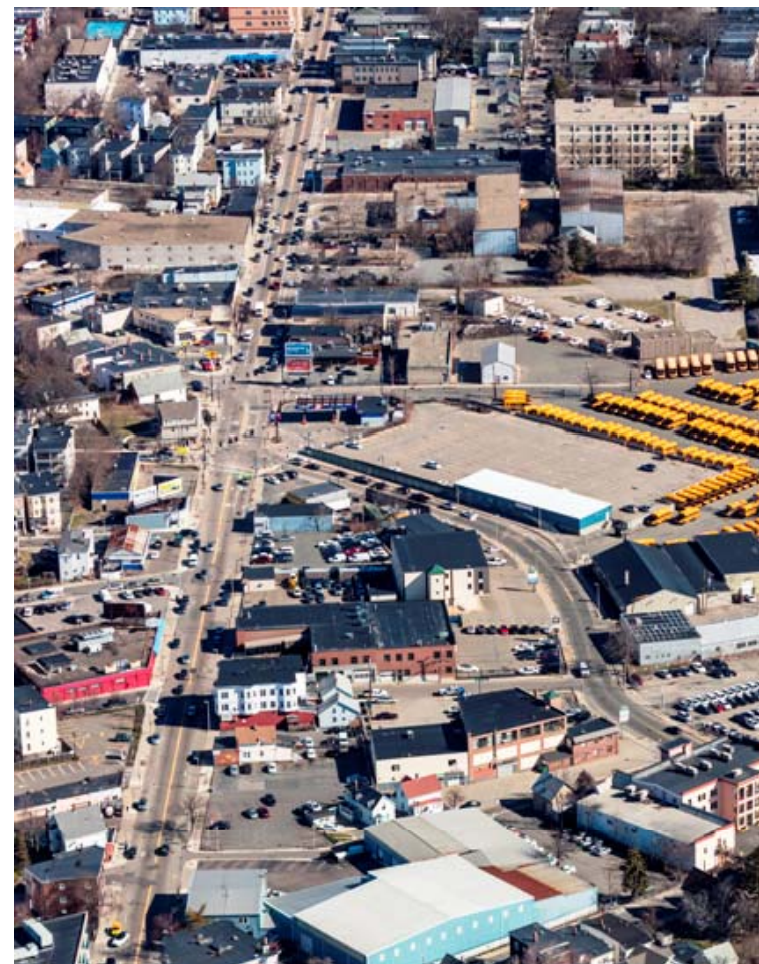
# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## AJENDA

- 1 Kuzé ki Nu Obi
- 2 Kuzé ki Nu Prende
- 3 Presedenti Lokal
- 4 Feraméntas Isensial di Dizenhu Urbanu
- 5 Previzon di Vistas Konseitual di Nível di Rua na Futuru**
- 6 Preguntas e Respostas



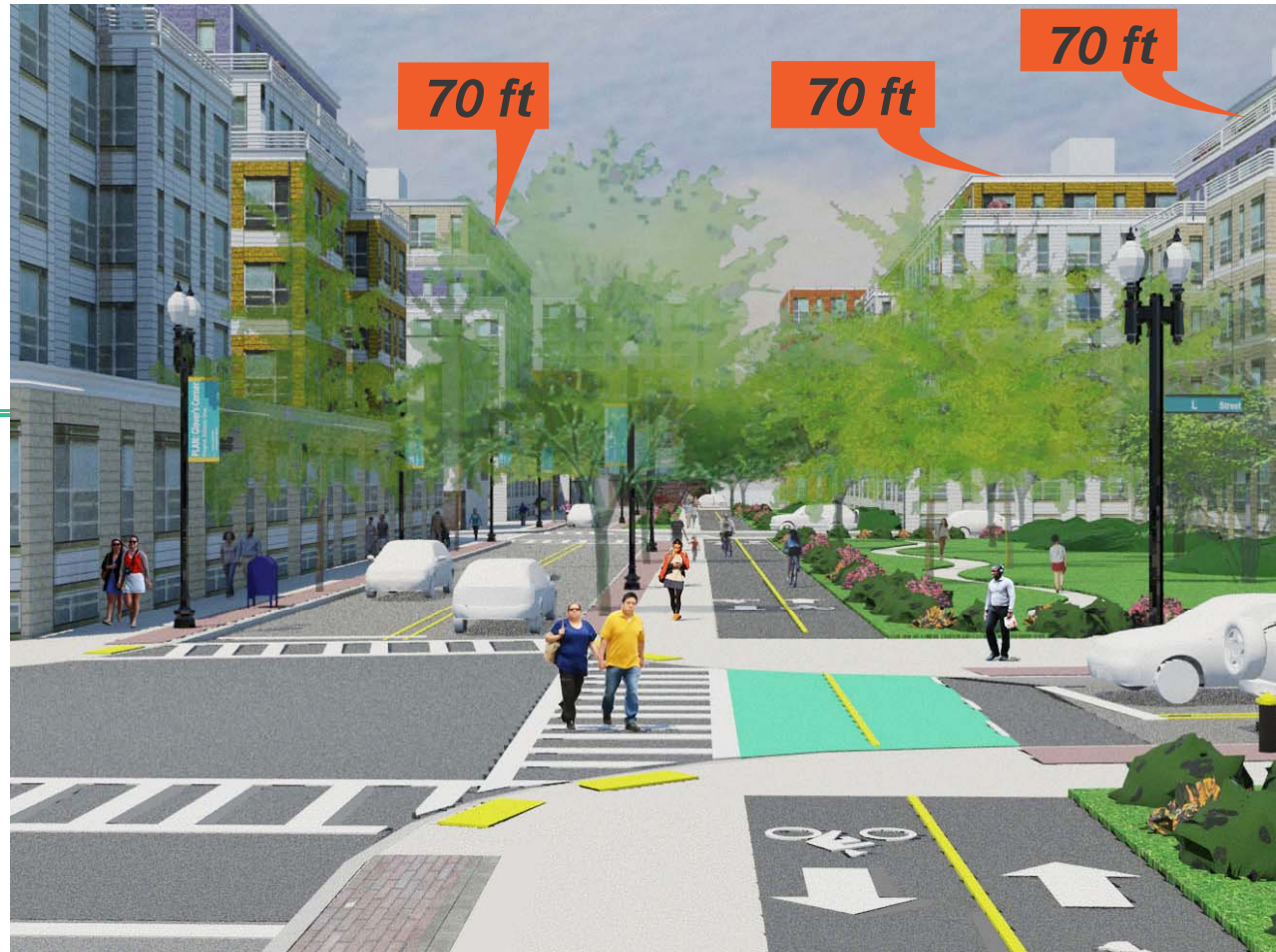
# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



# 5

## Previzon di Vistas Konseitual di Nível di Rua na Futuru



# PLAN: Glover's Corner Dorchester

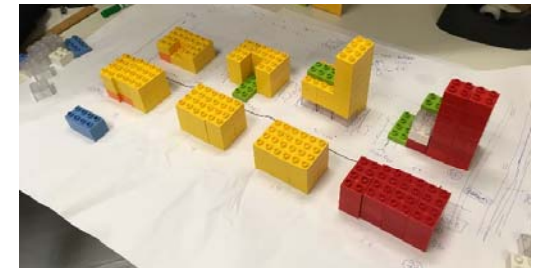
Preserva. Midjora e Krese.



**Stason di  
Vizualizason**



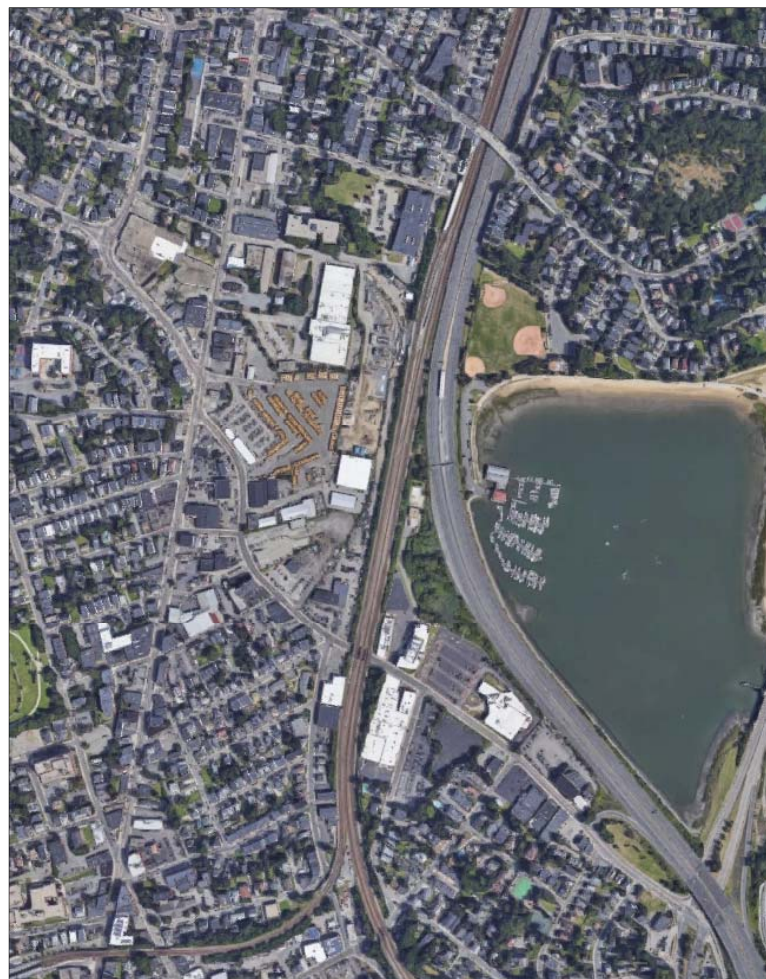
**Stason di Ikonomia  
di Planiaméntu**



**Stason di  
Feraméntas di  
Dizenhu Urbanu**

# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



# PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserva. Midjora e Krese.



## AJENDA

- 1 Kuzé ki Nu Obi
- 2 Kuzé ki Nu Prende
- 3 Presedenti Lokal
- 4 Feraméntas Isensial di Dizenhu Urbanu
- 5 Previzon di Vistas Konseitual di Nível di Rua na Futuru
- 6 **Preguntas e Respostas**

