

RESUMEN EJECUTIVO

¿POR QUÉ PLANIFICAR AHORA?

Boston es una ciudad en crecimiento. Es una ciudad que experimentó muchos periodos de cambio socioeconómico en su historia. Con cada ciclo de cambio, surgieron nuevas oportunidades y nuevos desafíos. Actualmente, nos encontramos en uno de esos momentos. Jamaica Plain y Roxbury (JP/ROX) tienen recursos convenientes para los residentes, como acceso a medios de transporte, parques hermosos, cultura vibrante y, por lo tanto, es un lugar muy atractivo para vivir. Como resultado de dichas características, hay una importante presión del mercado para el desarrollo del área. La planificación es necesaria para asegurar un desarrollo sin desplazamiento y de forma coherente con la personalidad actual del vecindario.

El PLAN: JP/ROX brinda recomendaciones para darle forma a un crecimiento nuevo e inclusivo. Es clave proteger del desplazamiento a quienes viven y trabajan en esta comunidad, a la vez que se da la bienvenida a nuevos residentes. El PLAN: JP/ROX se esfuerza en sacar ventaja del interés en el desarrollo para crear nuevas oportunidades de vivienda, especialmente viviendas accesibles, y brindar otros beneficios en la comunidad. A su vez, el PLAN: JP/ROX propone concentrar inversiones en el área para brindar más viviendas accesibles. En función de los aportes de un diálogo robusto con la comunidad, el PLAN: JP/ROX proporciona la base para guiar la conservación, la mejora y el crecimiento de los activos del vecindario del área de estudio a través de pautas de desarrollo, políticas coordinadas de la ciudad y una división en zonas revisada. Este documento promueve la visión de la comunidad para la Ciudad de Boston y el Estado de Massachusetts.

QUÉ ES EL PLAN: JP/ROX: MEJORAMIENTO DE LA HABITABILIDAD

Conservación de la diversidad

La fuerza y la identidad del área de estudio del PLAN: JP/ROX surge de las personas que viven en Jamaica Plain y en Roxbury. Los vecindarios del área de estudio se caracterizan por la diversidad de personas y por familias de diferentes razas, grupos étnicos, ingresos y edades. A medida que la comunidad crece y se transforma, es vital que los residentes y los comercios actuales tengan la oportunidad de permanecer en el lugar.

Mejoramiento de la personalidad del vecindario

Así como las personas de Jamaica Plain y Roxbury son diversas, también lo es el entorno de construcción del área. Los usos del terreno y la arquitectura diversa también contribuyen a la personalidad, la fortaleza y la vitalidad del área. La propuesta de nuevo desarrollo en el área de estudio del PLAN: JP/ROX, debe respetar el vecindario existente. El diseño de las nuevas edificaciones puede buscar una accesibilidad y una eficiencia mayor, pero también debe mitigar el impacto visual y ambiental en los vecinos. La infraestructura, como carreteras, servicios y otras mejoras públicas deben respaldar el nuevo desarrollo. Los espacios abiertos y las áreas de recreación mejorarán la calidad de vida y aumentarán la conectividad por todos los medios de transporte.

DESAFÍOS

10 % de aumento de renta en JP en 2014

Las viviendas son inaccesibles.

72 % de los residentes que paga renta tiene un ingreso menor a \$50k

Los residentes lidian con el peso de la renta y el riesgo del desplazamiento.

Población de Boston en 2030

667,000 persona in 2015

+ Más de 56,500 en 15 años

Más de 723,500 persona in 2030

Source: BPDA Research Division

OPORTUNIDADES

50 acres de terrenos vacíos o previamente industrial

Dichos sectores pueden utilizarse para construir viviendas accesibles adicionales en determinado rango de niveles de ingreso y para mejorar el dominio público.

Aumento de la capacidad de la línea naranja

Próximamente, los trenes permitirán el aumento del servicio en hora pico de cada 6 minutos a cada 4 a 5 minutos.

Source: MBTA

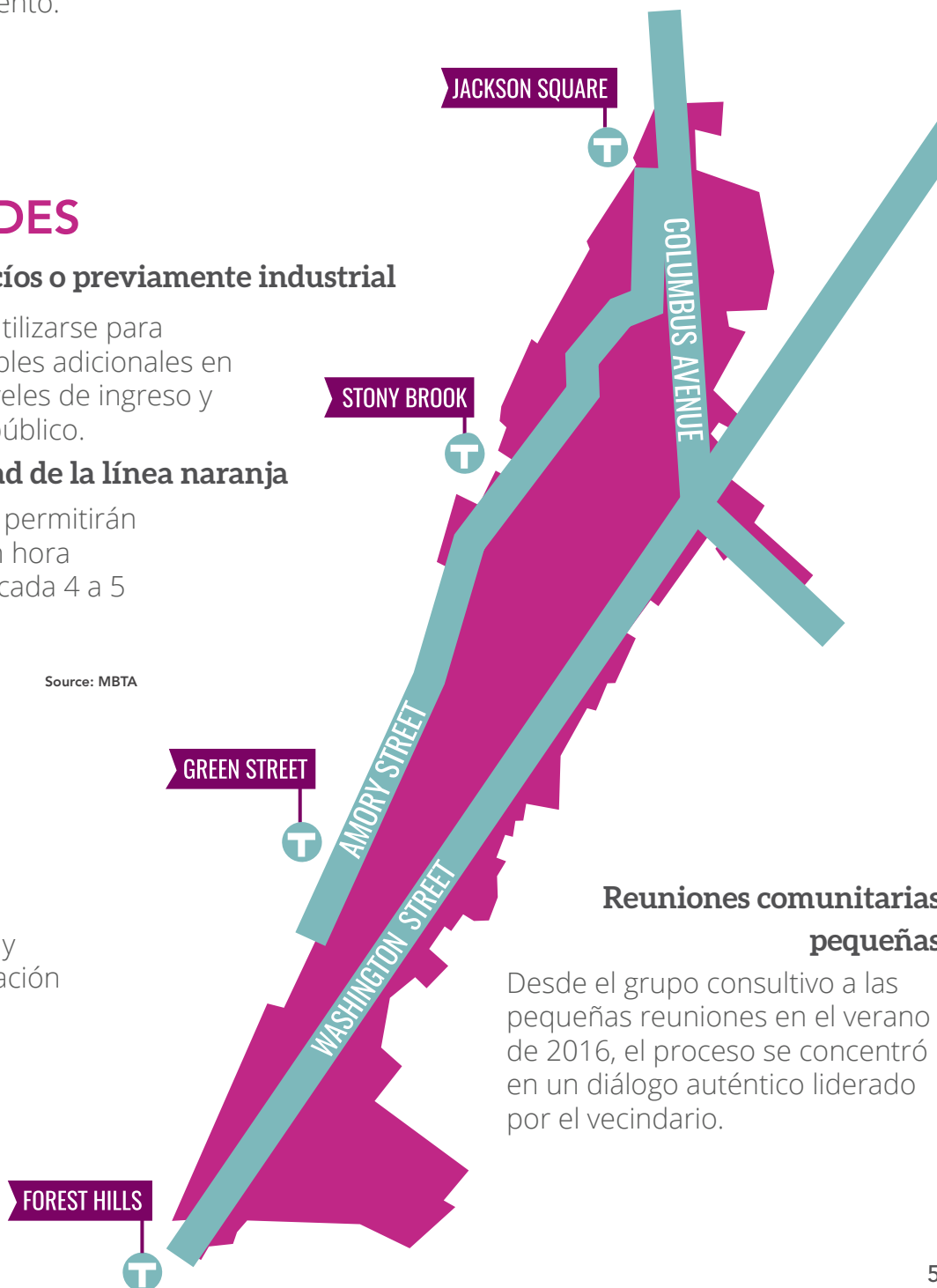
PROCESO

Talleres comunitarios

Hubo talleres interactivos y transparentes en colaboración con la comunidad.

Reuniones comunitarias pequeñas

Desde el grupo consultivo a las pequeñas reuniones en el verano de 2016, el proceso se concentró en un diálogo auténtico liderado por el vecindario.



Orientación de un crecimiento equilibrado

Equilibrar el crecimiento significa asegurar que los residentes actuales y futuros del área puedan llamarla hogar durante las próximas generaciones. Puesto que el área aún es atractiva para mayor desarrollo, existen diversas formas en las que el PLAN: JP/ROX busca proporcionar mayor previsibilidad y transparencia. Si bien un mayor desarrollo puede traer servicios y comodidades al área, no debe disminuir el valor de la próspera comunidad ya establecida. Al orientar de forma activa el crecimiento, la comunidad, los desarrolladores y la ciudad harán inversiones con beneficios múltiples.

Aceleración de la producción de viviendas asequibles

Si bien el PLAN: JP/ROX busca lograr objetivos múltiples, muchos residentes, promotores y organismos de la ciudad de Boston expresaron claramente que el objetivo principal del plan debe ser abordar la asequibilidad de las viviendas y evitar el desplazamiento de los residentes con ingresos moderados y bajos, en especial las personas de color. Además de sacar ventaja al terreno público y a los subsidios, el PLAN: JP/ROX brinda estrategias adicionales para aumentar el número de unidades accesibles para personas con ingresos limitados, resaltar los programas de asistencia para los necesitados y adoptar nuevas políticas relacionadas con las viviendas. La Agencia de desarrollo y planificación de Boston (Boston Planning and Development Agency, BPDA) y el Departamento de desarrollo del vecindario (Department of Neighborhood Development, DND), y todos los departamentos del gobierno de Walsh, están del lado de la comunidad y priorizan la asequibilidad de las viviendas y a la prevención del desplazamiento en el proceso del PLAN: JP/ROX.

Figure 1. Paraders en la Plaza Egleston para el anual Wake Up The Earth Festival

COLABORACIÓN CON LA COMUNIDAD

En julio de 2015, el Equipo de planificación inició un proceso extenso de participación de la comunidad a través de conversaciones abiertas en diversos entornos de compromiso. Se tuvo muy en cuenta el aporte reflexivo que se generó a partir del proceso de planificación comunitaria. Si bien los residentes, los comercios y los propietarios aportaron perspectivas diferentes y hasta opuestas, los planificadores de BPDS intentaron incluir y comprender los puntos de vista de la mayor cantidad de personas posible. Dicha participación robusta moldeó los objetivos del PLAN: JP/ROX. La BPDA y la ciudad se comprometen a cumplir con dichos objetivos en colaboración con la comunidad.

ADOPCIÓN DE MEDIDAS

Nuestro objetivo es proporcionar a los residentes, los propietarios de inmuebles, los comerciantes, los promotores, los organismos públicos y los otros interesa-



dos un curso definido para el futuro de Jamaica Plain y Roxbury a través de guías que surgen del proceso de planificación. Los objetivos clave del PLAN: JP/ROX incluyen:

- Prevenir el desplazamiento de los residentes con ingresos moderados y bajos a través de la aceleración de nuevas oportunidades de viviendas accesibles y de asistencia técnica.
- Aportar a la oferta de viviendas existente en el área de estudio para reducir la presión general en los alquileres y el costo de la adquisición de vivienda.
- Preservar la gran mayoría de la forma y la personalidad existente en el área de estudio y a su vez orientar el nuevo desarrollo en la construcción sobre terrenos vacíos o infrautilizados.
- Identificar áreas de antiguo uso industrial como sitios estratégicos de oportunidad de renovación de uso mixto con hincapié en el suministro de viviendas asequibles y la creación de empleos.
- Construir y mejorar la diversidad y la personalidad física existente de los lugares en el área de estudio, desde Egleston Square a Green Street, Stony Brook y Forest Hills, sin dejar de respetar sus diferencias.
- Crear o modificar las pautas de planificación, las herramientas y las políticas de la ciudad para implementar la visión prevista en el plan.
- Desarrollar una división en zonas actualizada que brinde una base previsible de las condiciones de desarrollo de pleno derecho.
- Proponer requisitos explícitos para la entrega de beneficios públicos, específicamente viviendas asequibles, a cambio de mayor altura y densidad.

ASEQUIBILIDAD DE VIVIENDA Y DESARROLLO SIN DESPLAZAMIENTO

Las herramientas de asequibilidad funcionan en conjunto para abordar el desplazamiento y aumentar la oferta general de vivienda.

El PLAN: JP/ROX coordina soluciones múltiples para proporcionar viviendas accesibles para un rango de niveles de ingreso diferentes. El objetivo es asegurar que el crecimiento preserve la asequibilidad de la vivienda, aumente la cantidad de viviendas y evite el desplazamiento de las familias con ingresos moderados y bajos.

Hay cuatro estrategias principales que, combinadas, trabajan para abordar el objetivo general de preservar la asequibilidad de las viviendas y proteger a las familias con ingresos moderados y bajos del desplazamiento. Dichas estrategias incluyen:

- **Producción de viviendas:** Estabilizar los alquileres mediante la expansión de la oferta de viviendas a precio de mercado para satisfacer mejor la demanda creciente.
- **Viviendas asequibles:** Duplicar la cantidad de unidades asequibles y unidades para personas con ingresos limitados en el área de estudio y fijar un objetivo mínimo a largo plazo de 35% de viviendas asequibles para el total de construcciones nuevas en el área de estudio. El 41% de todo nuevo desarrollo futuro será la vivienda asequible con ingresos restringidos (36% de todas las viviendas nuevas cuando se incluyen proyectos actualmente en permisos).
- **Asistencia técnica:** Brindar asistencia técnica legal y financiera, así como otros tipos de.
- **Asistencia técnica,** para las familias que sufren del desplazamiento.
- **Propiedad de las viviendas:** Promover la propiedad de la vivienda entre residentes de ingresos bajos y moderados.

32% de los hogares están cargado de costos, pagando más del 35% de los ingresos de alquiler.

Las principales herramientas para implementar las cuatro estrategias y alcanzar el objetivo son los compromisos de desarrollo privado, la financiación pública y las políticas.

Resumen de implementación

- **Zonificación y pautas de diseño:** Al aumentar la densidad permitida, simplificar el proceso de zonificación y posibilitar la construcción de viviendas en sitios actualmente establecidos como zonas comerciales o industriales, los agentes inmobiliarios podrán y deberán ofrecer un mayor porcentaje de unidades como viviendas para personas de ingresos limitados, en determinado rango de niveles de ingresos.
- **Departamento de desarrollo del vecindario (DND):** El DND se compromete a continuar los programas de financiación para la construcción de viviendas asequibles destinadas a familias de bajos ingresos, comprar tierras y adquirir viviendas a precio de mercado que puedan utilizarse para la construcción de viviendas para personas con ingresos restringidos y destinar tierras de dominio público a la construcción de viviendas asequibles.
- **Oficina de estabilidad de vivienda:** La oficina, recientemente inaugurada, brinda servicios de apoyo y manejo del caso para residentes que sufren desplazamiento.
- **Políticas y programas:** Promover la propiedad de la vivienda en familias con ingresos bajos y moderados mediante programas existentes del Boston Home Center, e implementar nuevos programas que promuevan unidades residenciales accesorias o incentivos de viviendas de espacio reducido, para aumentar la diversidad de viviendas disponibles para distintas necesidades.



PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

Estabilizar los alquileres mediante la expansión de la oferta de viviendas a precio de mercado para satisfacer mejor la demanda creciente.

VIVIENDAS ASEQUIBLES

Duplicar la cantidad de unidades asequibles y con restricción de escritura en el área de planificación de JP/ROX.



OBJETIVO

Preservar la asequibilidad de la vivienda y evitar el desplazamiento las familias con ingresos bajos y moderados.

ESTABILIDAD DE LA VIVIENDA

Brindar asistencia técnica legal, financiera y otras formas de asistencia a personas que sufren desplazamiento.



PROPIEDAD DE LA VIVIENDA

Promover la propiedad de la vivienda entre residentes con ingresos bajos y moderados.



EMPLEOS Y COMERCIOS

Una mayor cantidad de espacio comercial asequible y el acceso a un mejor soporte técnico ayudan a preservar y revitalizar los comercios y empleos locales.

Cambio en los mercados de empleo y los patrones de consumo. Los comercios y la gente de Boston necesitan las herramientas correctas para adaptarse. El PLAN: JP/ROX busca conservar y revitalizar los comercios pequeños e independientes, atraer nuevos negocios, promover los espacios comerciales accesibles y asequibles y respaldar el desarrollo de la fuerza de trabajo.

Para respaldar los negocios locales existentes y atraer servicios no atendidos, el PLAN: JP/ROX recomienda una combinación de asistencia técnica, apoyo para nuevos emprendimientos, desarrollo comercial, creación de más espacios comerciales asequibles pequeños o compartidos y expansión de programas de desarrollo de la fuerza de trabajo.

Si bien Egleston Square es un animado distrito de Main Streets, los datos sobre pérdidas de ventas indican que los residentes compran bienes y servicios en otros lugares.

ASISTENCIA TÉCNICA

Brindar asesoramiento sobre financiamiento, planes comerciales, arrendamiento y cuestiones legales

ESPACIO ASEQUIBLE

Promover ideas alternativas de espacio comercial para pequeños negocios

DESARROLLO DE LA FUERZA DE TRABAJO

Educar a los trabajadores para mantener el ritmo de la economía cambiante actual

Resumen de implementación

- **Zonificación:** Preservar los usos industriales/creativos locales y permitir espacios comerciales compactos o compartidos innovadores lleva a la creación de oportunidades accesibles para negocios nuevos o existentes.
- **Oficina de desarrollo económico (Office of Economic Development, OED):** La Oficina para el desarrollo de pequeños negocios y otras organizaciones vecinales de apoyo comercial (business support organizations, BSO) de Boston brindan asistencia técnica (technical assistance, TA) a los comercios en una economía cambiante. Las recomendaciones incluyen el aumento de la financiación de la TA, la mejora de la coordinación dentro de las BSO y la mejora de los servicios de desarrollo comercial para los negocios cuyos propietarios son mujeres, personas de grupos minoritarios o inmigrantes. Se recomienda realizar estudios de mercado adicionales para una mejor comprensión de las carencias en bienes y servicios.
- **Herramientas adicionales:** Se explorarán las estrategias de asistencia para la reubicación y revitalización mediante los programas Back Street o ReStore de la ciudad de Boston.

TRANSPORTE, MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD

La movilidad, las conexiones y la seguridad de todos los medios de transporte deben mantener el ritmo del desarrollo futuro.

Las recomendaciones del área de estudio están destinadas a promover formas alternativas para trasladarse en el área de estudio, mejorar la conectividad dentro y fuera del área de estudio, resaltar las necesidades de transporte en función del crecimiento previsto y abordar los desafíos existentes del flujo de tráfico.

Las recomendaciones brindan estrategias para mejorar las conexiones existentes, especialmente para los peatones y los ciclistas, y reducir de forma segura y gradual el uso de vehículos sin provocar congestiones perjudiciales. Las intervenciones abarcan desde medidas menores y centralizadas (por ej., temporización de señales), a intensivas y eficaces (por ej., sendas para bicicletas, mejora de los servicios del autobús MBTA y de la línea naranja). Muchas de las recomendaciones sugieren áreas para estudio posterior, como un carril prioritario para autobuses en Washington Street.

La línea naranja transporta más de 200.000 pasajeros en un día típico de semana, el tercer puesto en cantidad de pasajeros en el sistema MBTA.

PEQUEÑA ESCALA

Arreglar problemas menores de manera rápida a fin de mejorar la seguridad y la eficacia de las intersecciones y los caminos

DESARROLLO PRIVADO

Fomentar o exigir nuevos desarrollos para mejorar aceras o ampliar determinadas calles.

GRANDES ESTUDIOS FUTUROS

Sugerencia de estudios futuros (Mobility Action Plan MAP) que impliquen redes complejas a lo largo de la ciudad.

Resumen de implementación

- **Zonificación:** Sugerir proporciones máximas para estacionamiento con fines comerciales y residenciales en función de la proximidad a centros de tránsito para “dividir” el costo del estacionamiento del de vivienda.
- **Coordinación con el Departamento de Transporte de Boston, el Departamento de Servicios Públicos, MBTA:** Recomendaciones múltiples para estudios futuros y mejoras de pequeña escala que incluyen mejoras en las paradas de autobuses, guías actualizadas como Calles completas o Calles lentas y mejoras importantes, como la reestructuración de Columbus Avenue o Washington Street.

ESPACIOS ABIERTOS, DESARROLLO DE ESPACIOS Y ÁMBITO PÚBLICO

El desarrollo de espacios contribuye a preservar y potenciar el ámbito público, lo que refuerza la personalidad del vecindario y construye una sensación de comunidad.

Las visiones y las recomendaciones del área de estudio buscan mejorar las conexiones con recursos de “anclaje” de espacios abiertos grandes y de recreación existentes, potenciar los espacios abiertos existentes en el vecindario y mejorar la comodidad en el ámbito público y para caminar en las calles.

Las recomendaciones específicas para mejorar los nodos de actividad, como los espacios abiertos activos y los centros comerciales y de negocios minoristas, son a la medida de la personalidad de cada área. En general, las recomendaciones amplias del ámbito público del área de estudio se exponen para resolver los puntos problemáticos del ámbito público dentro del área de estudio entre los nodos de actividad, y a fin de preservar la personalidad de las áreas residenciales menos activas. Las presentes recomendaciones constituirán una guía para la inversión privada y pública futura.

Hay 100 acres de espacio abierto adyacente o dentro de un radio de un cuarto de milla de los límites del área de estudio.

CONECTAR
Mejorar las conexiones con espacios públicos grandes de anclaje como Jamaica Pond, Franklin Park y Arnold Arboretum

ACTIVAR ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE
Mejorar los parques y las pequeñas plazas locales existentes para que sean más cómodas y activas.

PROMOVER NEGOCIOS Y ARTE LOCALES
Fomentar los negocios y los artistas locales para que contribuyan al ámbito público.

Resumen de implementación

- **Pautas de diseño:** El desarrollo privado estará moldeado por estas recomendaciones con el fin de respetar el carácter y la composición del contexto del vecindario. En general, esto requiere transparencia en la planta baja, la ampliación de aceras y la destrucción de grandes paredes desagradables en la calle.
- **Coordinación entre departamentos:** Las mejoras en el ámbito público requieren otros estudios con BTS y DPW para determinar la ubicación de mejoras de infraestructura relativas a peatones, tránsito o bicicletas. El Departamento de parques y recreación y el Departamento de Conservación y recreación (Department of Conservation and Recreation, DCR) de Boston ayudará a actualizar el Southwest Corridor y los parques del vecindario para satisfacer las necesidades futuras de los residentes. Las oportunidades para el arte público deben coordinarse con artistas locales y con la Oficina de Arte y Cultura del Alcalde.

SUSTENTABILIDAD Y EDIFICIOS ECOLÓGICOS

Las prácticas edilicias sustentables ahorran dinero, reducen el impacto ambiental, aumentan la resiliencia y mejoran la salud de la comunidad.

Las sugerencias y la visión del área de estudio respaldan las metas de Boston para ofrecer vecindarios, distritos y edificios libres de carbono y adaptados al clima. Los nuevos edificios en el área de estudio del PLAN: JP/ROX ofrecen una oportunidad sin precedentes de mostrar la nueva generación de edificios ecológicos de alto rendimiento.

Además de los edificios de alto rendimiento, el PLAN: JP/ROX brinda sugerencias para la preparación y resistencia, infraestructura ecológica, planificación y desarrollo de la energía del distrito. Todas estas estrategias combinadas buscan disminuir el impacto del entorno construido y garantizar el desarrollo sustentable.

Las normas de rendimiento energético con aumentos graduales para edificios nuevos ayudarán a que Boston alcance su meta de reducción de emisiones de gas de efecto invernadero (greenhouse gas, GHG) para el año 2050 para lograr la neutralidad de carbono y reducir costos futuros.



Resumen de implementación

- **Coordinación con la Oficina de Energía Ambiental y Espacio Abierto:** Construido según los últimos estudios, descubrimientos y sugerencias, incluidos Climate Ready Boston y el Plan de Acción Climática de Boston.
- **Pautas de diseño:** Aumentar las normas LEED mínimas para garantizar que los nuevos edificios y proyectos grandes de desarrollo reduzcan las emisiones de carbono y el impacto ambiental. Dedicarse primero a prácticas pasivas que incluyen una orientación y envoltura eficiente de edificios; fomentar estrategias y tecnologías innovadoras que incluyan energía renovable integrada en el edificio, almacenamiento de energía y comunidad solar.

ZONIFICACIÓN Y USO DEL TERRENO

Un desarrollo con escala adecuada que ofrece beneficios a la comunidad es posible mediante soluciones de zonificación innovadoras junto a normas de diseño más previsibles.

La zonificación regula la forma, la densidad y el uso del desarrollo en un área determinada. Actualmente, la zonificación de JP/ROX no es coherente con los usos y formas de construcción reales hoy en día, ni tampoco con la visión de la comunidad para el área de estudio. Esta divergencia a menudo causa que los desarrolladores pretendan construir proyectos que no cumplen con la zonificación vigente, para lo que solicitan un permiso especial llamado variante de zonificación. El proceso de solicitud de una variante de zonificación lleva tiempo y puede retrasar el proyecto; además, puede ser imprevisible. Esto puede ralentizar el ritmo de la producción de viviendas y otros beneficios para la comunidad. El PLAN: JP/ROX busca actualizar la zonificación para permitir crecimiento futuro en áreas adecuadas identificadas con la comunidad mediante el proceso de planificación, para establecer pautas claras que garanticen que los nuevos desarrollos se adapten al contexto del vecindario y para brindar requisitos de beneficios previsibles para la comunidad.

Durante el proceso de planificación, se les pidió a los participantes que identifiquen áreas que “probablemente cambiarán” o que “les gustaría que cambien”. Sus opiniones demostraron cómo debería modificarse la zonificación para dar forma a los usos permitidos, la altura y el tamaño de los futuros desarrollos.

Se propusieron algunos cambios en la zonificación básica para reflejar las condiciones de uso actuales, al tiempo que se propone una opción de densidad adicional en ciertas áreas que la comunidad cree que cambiarán o que están cambiando. Dicha densidad adicional permitirá que los desarrolladores construyan alturas mayores a cambio de más viviendas a precios asequibles.

Si bien 34 % del terreno del área de estudio se zonifica para uso industrial, solamente 13 % se utiliza para dichos fines. De hecho, gran parte del terreno se usa para fines residenciales o comerciales no industriales.

Resumen de implementación

- **Zonificación:** El uso del terreno y los límites de zonificación por subdistrito se actualizan para reflejar las condiciones de uso actuales y regular el crecimiento previsto. Si bien la Política de Desarrollo Inclusivo (Inclusionary Development Policy, IDP) permanecerá igual, se codificará una opción de densidad adicional en la zonificación para permitir una mayor altura y densidad a cambio de más viviendas a precios asequibles.
- **Pautas de diseño:** Los proyectos que busquen una mayor altura y densidad mediante la opción de densidad adicional deben cumplir con las pautas de diseño urbano adicionales. Por ejemplo, los subdistritos de zonificación local industrial (Local Industrial, LI) no exigen los mismos requisitos de espacio abierto y reducción que los subdistritos de zonificación residencial. Por lo tanto, los proyectos propuestos con usos residenciales que recaen dentro de los subdistritos LI deben cumplir con las pautas de diseño urbano del PLAN: JP/ROX para reducciones, retrocesos y espacio abierto.
- **Roles de implementación:** El BPDA trabajará para actualizar el código de zonificación y también seguirá trabajando con otros departamentos de la ciudad. Un ejemplo es cómo el BPDA consultará con la Oficina de Arte y Cultura del Alcalde para garantizar que las herramientas de zonificación ayuden a los artistas del vecindario a conservar sus residencias y espacios de trabajo a un precio asequible.

META: UN PROCESO TRANSPARENTE

PAUTAS FLEXIBLES

Los proyectos tienen condiciones físicas únicas: los interesados pueden trabajar juntos en el diseño final.

PREVISIBLE

Las normas claras informan a las propuestas de desarrollo futuras de forma que la comunidad y los desarrolladores sepan qué esperar.

LO QUE SE ACTUALIZA

ZONIFICACIÓN ACTUALIZADA

Los cambios mínimos en la zonificación básica ayudan a preservar la mayor parte del vecindario existente en áreas no elegibles para alturas aumentadas.

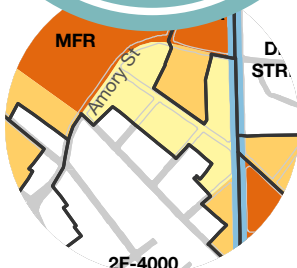
NUEVA DENSIDAD ADICIONAL

Las nuevas reglas de zonificación se aplican solamente a los proyectos que buscan altura adicional más allá de la zonificación básica en áreas estratégicas elegibles.

DENSIDAD ADICIONAL: MECANISMO Y GUÍA DE DISEÑO

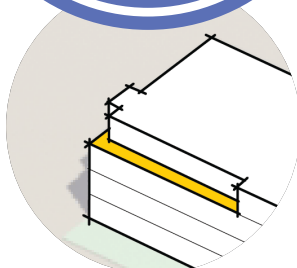
REQUISITOS DE ASEQUIBILIDAD

Para que se apruebe una mayor altura para un desarrollo, este debe cumplir con los requisitos de mayor asequibilidad.



ALTURAS

La cantidad de altura aumentada se ilustra en un mapa de densidad adicional y depende de la zonificación adyacente y la proximidad con las líneas de transporte y nodos de actividad identificados.



DIMENSIONES

El desarrollo debe seguir las pautas de diseño urbano en cuanto a las pautas de reducciones, retrocesos y espacios abiertos para adaptarse al vecindario de manera acorde.



ORGANIZACIÓN DE LOS DOCUMENTOS Y PLANES A FUTURO

Capítulo 2: Contexto de planificación

El PLAN: JP/ROX comienza con la exploración de distintos aspectos del contexto del área de estudio.

Capítulo 3: Marco de trabajo

Cada sección del marco de trabajo describe el contexto, los problemas y las sugerencias del tema. Además, vincula las sugerencias del plan con metas, políticas y acciones específicas.

Capítulo 4: Estrategias de implementación

Las dos partes del capítulo de implementación fueron pensadas como una lista concreta y realizable de acciones o pautas para dar forma a desarrollos y proyectos futuros.

El objetivo de las pautas de diseño urbano es administrar la implementación de la visión de la comunidad para el PLAN: JP/ROX, y fueron desarrolladas para respetar la personalidad histórica y cultural existente del área y fomentar al mismo tiempo el crecimiento futuro adecuado en los sitios correctos.

El plan de acción de implementación interdepartamental de la ciudad/BPDA es una tabla organizada por tema que incluye el marco de trabajo descrito en el plan. Para cada sugerencia, el cuadro indica el plazo en el que se espera que ocurra la implementación, los departamentos que estarán involucrados y si la recomendación se implementará mediante políticas o pautas.

Capítulo 5: El PLAN: JP/ROX Talleres y resultados

Los talleres y resultados de la comunidad se documentan para reflejar un nuevo abordaje de la participación y las asociaciones comunitarias.

La etapa de planificación del PLAN: JP/ROX fue un proceso iterativo y seguirá de ese modo durante las etapas de implementación del plan. Se revisará y actualizará tantas veces como sea necesario, de acuerdo con la comunidad. La ciudad, el equipo de planificación y el equipo de trabajo interdepartamental agradecen a cada miembro de la comunidad que ha dedicado su tiempo, energía, ideas y paciencia a este proceso y esperamos poder trabajar juntos para alcanzar estas metas compartidas.





PLAN: JP/ROX - RESUMEN DE LOS CAMBIOS PROPUESTOS

Este documento sintetiza los cambios propuestos para el **Documento del PLAN, versión de octubre 2016**. Mientras trabajamos para finalizar el PLAN, seguimos considerando estrategias y recomendaciones adicionales con el fin de satisfacer la visión y objetivos de la comunidad y el municipio de una mejor manera. De la página 12 a la 20 se proporciona una lista detallada de los cambios al texto.

Cada sección incluye un resumen de alto nivel y, en caso necesario, una lista de los cambios propuestos.

1. Zonificación, alturas de área y diseño urbano
2. Vivienda y asequibilidad
3. Empleos y negocios
4. Transporte
5. Proceso

1. Zonificación, alturas de área y diseño urbano

En una fase temprana del proceso de planificación la comunidad identificó la vivienda como tal, y nuevas viviendas asequibles como mayor prioridad para enfrentar la crisis local de vivienda y desplazamiento. Las recomendaciones de altura propuestas para bonificación por densidad han sido minuciosamente revisadas en toda el área de estudio, incluyendo visitas de campo a todas las áreas con bonificación por densidad. Las recomendaciones de altura reflejan la visión de la comunidad para proteger las propiedades residenciales existentes mientras se fomenta la producción de vivienda nueva (en especial las viviendas asequibles) con el fin de manejar el crecimiento actual y anticipado. Las recomendaciones actuales reflejan varias reducciones de altura en toda el área de estudio.

Los límites impuestos para alturas de edificios, separación y retroceso en la planta superior son los medios principales para asegurar la transición gradual entre lotes y edificios. Es importante reconocer que los solares individuales tienen condiciones únicas que no pueden ser anticipadas por estrictos requerimientos dimensionales. Tales condiciones incluyen cambios de niveles en el suelo, estructuras o infraestructura que interfieren con el lote, etc., y se abordarán

de mejor manera en el proceso de revisión de la comunidad y diseño del Artículo 80 para cada lugar y proyecto.

La BPDA continua recibiendo comentarios de los residentes y accionistas de JP/ROX solicitando incrementos y reducciones en los límites propuestos de altura, separación y retroceso. Existe la preocupación de que reducciones adicionales en las alturas permitidas de los edificios en áreas con bonificación de densidad no sólo reduzcan la cantidad de viviendas nuevas y asequibles, sino que también pongan en peligro la viabilidad de proyectos enteros. El propósito de las recomendaciones de diseño urbano y zonificación es proporcionar parámetros para el desarrollo mientras se retiene la flexibilidad necesaria para la realización de diseños creativos e innovadores con el fin de incluir cualquier nuevo tipo de usos previstos en el PLAN de la comunidad.

A. Zonificación

- i. *Cambio en el subdistrito de zonificación base de Green Street de 3F-4000 a LC* - Hay tres terrenos (#190-198) en donde el frente de Green Street ha sido movido del subdistrito de zonificación 3F-4000 al propuesto subdistrito de zonificación Negocios Locales (LC, por sus siglas en inglés) como apoyo a la visión de una conexión con la estación Green Street T más activa y amigable para con el peatón. En el subdistrito de zonificación LC el uso de la planta baja como vivienda estaría condicionado, pero en los pisos superiores este uso sería permitido.
- ii. *Cambio en el subdistrito este del vecindario de Stonybrook de LI a 3F-4000* - Este cambio en los límites del subdistrito de zonificación también incluye terrenos adicionales entre Stedman St, Brookley y Stonely Rd. Estos terrenos ya no califican para bonificación por densidad.

B. Alturas de superficie en relación con la bonificación por densidad

- i. *Los límites de alturas para áreas con bonificación por densidad* - Las alturas permitidas han sido reducidas para asegurar que no hayan áreas con bonificación por densidad con un margen de altura de 19,812 m (65') y colindante con subdistritos residenciales 1F, 2F y 3F (Ver mapa con anotaciones al final de este documento):
 - o Terreno en 125 Amory St - a lo largo del borde de Atherton St desde Amory hasta SW Corridor.
 - o Terrenos en 3326 - 3336 y 3346 Washington St - ambos terrenos.
- ii. *Límites de altura para área con bonificación por densidad* - Las alturas permitidas han sido cambiadas en los siguientes lugares con el fin de reflejar mejor las prioridades de la comunidad:
 - o Columbus Ave en Egleston Sq - Incrementar altura de 16,76 m a 19,81 m (55' a 65').
 - o Por el medio de Green St – Reducir altura de 16,76 m a 13,72 m (55' a 45').
 - o Lado oeste de Washington St, al norte de Union Ave – Incrementar altura de 13,72 m a 16,76 m (45' a 55').

- Stedman St, Brookley y Stonley Rd - Remover el DBA y cambiar la zonificación a 3F-4000 (ver 1.A.ii anteriormente).
 - Arborway Yard (extremo sur) – Reducir altura de 47,24 m a 19,81 m (155' a 65') en las 2/3 partes al norte. Mantener altura en 47,24 m (155') en el 1/3 más al sur.
- iii. *Alturas de planta baja para establecimientos comerciales* - Las pautas para restringir las alturas añadidas en la planta baja de establecimientos comerciales han sido revisadas únicamente para áreas donde es permitido el uso de la planta baja para fines comerciales.

B. Pautas para el diseño urbano

Aceras y separaciones - Las pautas han sido aclaradas con el fin de enfatizar los anchos de acera preferidos descritos en las Guías Completas para Calles del Municipio (City's Complete Street Guidelines) y, en los casos donde las aceras existentes sean restringidas, exigir que la edificación esté separada para posibilitar aceras más anchas de la siguiente manera:

- Vecindario calle principal - 4,88 m a 1,83 m (16'-6")
 - Vecindario conector- 4,57 m a 1,83 m (15'-6")
 - Vecindario residencial - 3,35 m a 1,83 m (11'-6")
- ii. *Separación de edificaciones por condición de área* - Las pautas han sido aclaradas para hacer notar que como parte de las reuniones de zonificación y proceso de la comunidad las condiciones de área apropiadas serán determinadas para los actuales subdistritos de zonificación de Industria de barrio (LI) y Área de desarrollo industrial (IDA). Esto asegurará que las tres condiciones para separación de una edificación propuestas en el PLAN (residencial, tiendas de ventas al por menor / comercial de carácter local y de tiendas de vecindario / comercial activa) sean predeterminadas.
- iii. *Separación de edificaciones en áreas de transición* - Las pautas han sido revisadas para tratar las áreas de transición de subdistritos de zonificación, donde los usos colindantes sean de carácter residencial, exigiendo un mínimo de 3,05 m (10') para jardines laterales y 6,10 m (20') para jardines posteriores que colinden con un subdistrito residencial 1F, 2F o 3F. El incremento en la separación es específico para los bordes colindantes. Si una edificación no colinda con subdistritos residenciales 1F, 2F o 3F, la separación estará determinada por las pautas establecidas por el carácter del área en la página 142.
- iv. *Retroceso adicional para edificaciones residenciales colindantes* - Las pautas han sido revisadas para incluir un primer retroceso de menor magnitud al cuarto piso en áreas de transición de subdistritos de zonificación, donde los usos colindantes sean de un subdistrito residencial 1F, 2F o 3F.

2. Viviendas

A. Asequibilidad general

La asequibilidad de vivienda y la prevención de desplazamiento para residentes a largo plazo sigue siendo una de las piedras angulares del Plan JP/Rox. El objetivo de este plan es proteger el carácter y las personas del barrio a través de un crecimiento gestionado y bien pensado. Este crecimiento debe incluir una inversión significativa de parte del sector público y privado en viviendas asequibles para personas con ingresos restringidos.

El borrador del plan de octubre incluía 1,215 unidades de viviendas asequibles, incluyendo 747 unidades con subsidio del sector público que requerirían una inversión pública de más de \$270 millones para su creación (proveniente del financiamiento del gobierno federal, estatal y local). En aquella propuesta, del 30% al 39% de las nuevas viviendas habrían sido asequibles para personas con ingreso restringido.

En respuesta a la defensa local, el municipio y la BPDA han buscado incrementar las opciones de vivienda asequible como mejor sea posible, equilibrando a la vez las preocupaciones por una mayor densidad. Las recomendaciones revisadas reducen el crecimiento proyectado en el área de estudio a aproximadamente 900 unidades a partir de los escenarios de desarrollo iniciales recomendados en marzo de 2016. Al mismo tiempo, las recomendaciones revisadas aumentan el número de unidades asequibles proyectadas a aproximadamente 400 unidades. Para dar todavía más prioridad a las viviendas asequibles, el municipio y la BPDA proponen un aumento de aproximadamente 200 nuevas viviendas asequibles para personas de ingreso restringido con subsidio público y un incremento al 30% en el requerimiento para bonificación por densidad para el desarrollo privado. Esto aumentará el costo público total estimado para la creación de viviendas asequibles a \$350 millones (de todas las fuentes). **Este escenario asegurará que el 40% de las unidades futuras en áreas recientemente planificadas sea para personas con ingreso restringido y representa los mejores esfuerzos del municipio y la BPDA para generar un compromiso entre los múltiples factores y las partes interesadas en este plan.**

- i. *Desarrollo privado - Requerimiento para bonificación por densidad incrementado al 30%*
 - Un proyecto modelo de 2.0 FAR (Floor Area Ratio) en una zonificación de base 1.0 FAR representa una asequibilidad mezclada del 21,5% (13% sobre la base más 30% sobre el restante)
 - Para todo desarrollo privado en el escenario, la asequibilidad será de aproximadamente 18% (esta cifra será menor, dado que algunos proyectos no excederán la FAR de base)

1. *Los proyectos con financiamiento DND y/u organizaciones sin fines de lucro*

- Arborway Yards has sido separado con el claro compromiso de asegurar que al menos 50% de las unidades en este lugar sean asequibles para personas con ingresos restringidos. La construcción aproximada en Arborway Yards también ha sido revisada para incluir un total de 744 unidades.
- Se ha identificado y separado lugares de propiedad de organizaciones sin fines de lucro que previamente fueron incluidos en escenarios de desarrollo. Se proyecta la construcción en aproximadamente 193 unidades.
- Se ha retirado el escenario de desarrollo de Elizabeth Stone/Egleston C, ya que se encuentra por fuera de los límites del área de estudio. (Tanto este como otros lugares cercanos son buenos para ubicar viviendas de subsidio público que no se encuentren incluidas en este plan).
- Han incrementado el número de unidades con necesidad de subsidio público de 747 a 1019.
- Han identificado un objetivo de crear 200 unidades a través de la adquisición, Land Banking (especulación inmobiliaria) u otros medios.
- Han incrementado el número proyectado de unidades de vivienda asequible ubicadas en 125 Amory Street con base en la última propuesta del BHA y las organizaciones sin fines de lucro. Continuaremos trabajando con la TCB para igualmente incrementar el número de unidades para personas con ingreso restringido en Jackson Square (aunque todavía no hay cifras concretas).
- El programa de financiamiento basado en Land Banking (especulación inmobiliaria) se lanzará este invierno para permitirles a las organizaciones sin fines de lucro adquirir de manera competitiva tierras subutilizadas para desarrollo futuro.

1. *Profundidad de la asequibilidad*

- Las unidades de bonificación por densidad estarán en promedio a un AMI (Are Median Income) del 50% (aprox. \$1,000 como renta máxima por una vivienda de dos habitaciones) con algunas unidades de menor y mayor AMI.
- El DND dará prioridad al financiamiento de proyectos que alcancen un AMI del 50% (en vez del límite de AMI del 60% requerido para financiación de crédito fiscal). Como aclaración, en la Figura 26 las "Futuras unidades con financiamiento del DND" será separado y puesto en una nueva fila 'AMI de 51-60%', el cual será separado de las unidades con bonificación por densidad con AMI de 30-50%.
- El DND dará prioridad al financiamiento de proyectos que excedan el requerimiento de DND para apartar un 10% de las unidades para personas que anteriormente no hayan poseído vivienda.

1. *Política de comprobante*

- En caso de tener apoyo de abogados y organizaciones sin fines de lucro, la Oficina de estabilidad de vivienda (Office of Housing Stability) del DND junto con otras agencias podrían hacer un evento de venta única de una "oleada de

- viviendas" para personas que posean comprobante con el fin de ayudarles a tener acceso a los sorteos de viviendas en el área.
- o La Oficina de Vivienda Justa (Office of Fair Housing) del municipio de Boston ha determinado que cualquier preferencia de comprobante en sorteos de vivienda asequible es una violación de la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Law).

B. Estabilización de residentes

La estabilización de la comunidad para residentes y negocios existentes es un aspecto clave del PLAN: JP/ROX. Además de incrementar el suministro de unidades de vivienda asequible y el espacio comercial, el DND, el OHS y la BPDA están proponiendo diferentes programas e iniciativas, incluyendo la recolección de datos de riesgo de desplazamiento, la formulación objetivos más sólidos para la adquisición a precio de mercado y un control anual en la fase de implementación.

i. *Plan de estabilización de la comunidad* - En respuesta a los comentarios de la comunidad escribiremos la sección asequibilidad de vivienda con el fin de concentrarnos específica y claramente en la estabilización de barrio. El título provisional de la sección es "Asequibilidad y estabilidad de vivienda". Esta sección se podría sacar y referenciar de manera separada. Se propone añadir lo siguiente al plan: "La intención del PLAN JP/ROX es servir como un primer borrador para la estabilización de la comunidad para el corredor. Para ser exitoso, los esfuerzos de estabilización de la comunidad deben ser iterativos y evolucionar mediante el diálogo constante con la comunidad. Sin embargo, la necesidad de acción es clara y apoyada ampliamente a través de grupos comunitarios del barrio. El objetivo de tales acciones de estabilización debería ser proteger a todo aquel con tenencia de riesgo en el corredor, de tal manera que cualquiera que en el pasado haya escogido convertir este barrio en su hogar pueda continuar haciéndolo en el futuro. Se debería dar prioridad a los recursos, de tal manera que primero sirvan a las 381 viviendas de arrendamiento con elevado riesgo de desplazamiento y luego a aquellas con menor riesgo".

1. *Objetivos de la política de desplazamiento en todo el municipio* - Se propone añadir lo siguiente al plan: "Muchos de los problemas de vivienda, económicos y de justicia racial surgidos en todo el PLAN JP/ROX son problemas amplios que se extienden más allá de los límites de este estudio de planificación. Por tanto, el municipio de Boston se compromete a trabajar con abogados de la comunidad para presentar políticas municipales para combatir el desplazamiento, fomentar la diversidad racial y promover el crecimiento económico equitativo. El trabajo para presentar estas políticas es liderado por la Oficina para la Adaptabilidad y Equidad de Raza (Office of Resilience and Racial Equity) del municipio, la Oficina de Estabilidad de Vivienda (Office of Housing Stability) y el plan "Imagine Boston 2030." El trabajo coordinado de estas organizaciones junto con la participación y comentarios de la comunidad darán como resultado planes detallados por escrito para promover estos objetivos en toda el municipio".

1. *Identificación de residentes con riesgo de desplazamiento* - Se propone añadir lo siguiente al plan: "El PLAN: JP/ROX identifica viviendas en riesgo en un amplio número de categorías con base en censos y otras fuentes de datos no identificables con el fin de realizar recomendaciones. A medida que el PLAN JP/ROX se mueve de la fase de planificación a la de implementación es importante adoptar un enfoque centrado en la gente con el fin de tratar las necesidades y prevenir el desplazamiento.

La implementación de este plan irá más allá de los datos no identificables de censos y requerirá fuertes relaciones personales con personas actualmente en riesgo y con necesidades. Afortunadamente esta comunidad es beneficiada por fuertes organizaciones sin fines de lucro con un largo historial de éxito en la defensa de sus vecinos. En asociación con la Oficina de Estabilidad de Vivienda (Office of Housing Stability) del municipio, estas organizaciones pueden proporcionar el alcance necesario para identificar estas viviendas y suministrar el manejo de caso individualizado necesario para ayudarles a mantener una vivienda estable. A partir de ahí, la Oficina de Estabilidad de Vivienda se compromete a presentar políticas que crearán las bases de datos necesarias para tomar una acción proactiva y medir el desplazamiento en tiempo real. Esto incluirá un enfoque en datos de desalojo y principales indicadores de desplazamiento potencial".

Dado que hay diferentes oficinas y departamentos trabajando con pequeños negocios y artistas, la valoración del riesgo de desplazamiento de pequeños negocios se discute en su sección respectiva, pero el plan hará referencia a la importancia de estabilizar estos grupos diferentes.

1. *Reducción fiscal a la propiedad para propietarios de vivienda y personas de la tercera edad de bajos ingresos* - Se propone añadir lo siguiente al plan: "El Boston Home Center (Centro para el Hogar de Boston) y el Assessing Department (Departamento de Evaluación) del municipio proporciona alcance a propietarios de vivienda en el área para ayudarlos a beneficiarse de los programas y herramientas existentes para la reducción de impuestos a la propiedad con el fin de que puedan costear el mantenimiento de sus hogares. Adicionalmente, el Boston Home Center dará prioridad a la identificación de nuevas estrategias para la reducción del costo de la tenencia constante de vivienda para residentes de Boston de ingresos bajos y moderados con enfoque particular en los propietarios de vivienda de la tercera edad".
1. *Adquisición de propiedades a precio de mercado para vivienda asequible* - Sin duda alguna, el municipio se compromete a trabajar con las organizaciones de barrio para identificar propiedades a precio de mercado para convertirlas en viviendas asequibles. Recientemente, tanto el JPNDC como Urban Edge nos han contactado ofreciendo oportunidades y hemos proporcionado datos a City Life para que nos ayude con la identificación de propiedades. Agradeceremos una mayor participación en esto y en caso necesario se pueden agregar más idiomas al plan.

En respuesta a solicitudes por parte del JPNDC y Urban Edge, el DND se compromete a dar prioridad a las adquisiciones en esta área. El DND también toma en consideración, caso por caso, adquisiciones que excedan los límites actuales de subsidio por unidad.

El siguiente borrador del plan JP/Rox incluirá un objetivo para el número de unidades a ser creadas mediante inversión del sector público. Este objetivo se alcanzará mediante adquisiciones y una mayor densidad de viviendas asequibles en lugares de propiedad de organizaciones sin fines de lucro.

1. *Conexión con la fase de post-implementación de la Oficina de Estabilidad de Vivienda (Office of Housing Stability)* - Entendemos que para el éxito del PLAN: JP/ROX es crítico que la Oficina de Estabilidad de Vivienda trabaje constantemente en la comunidad. El plan apelará a esta necesidad y trataremos de continuar el trabajo con los miembros de la comunidad más estrechamente vinculados con los objetivos de estabilización del barrio del PLAN: JP/ROX, tanto en los siguientes meses como durante la fase de implementación del plan.

1. *Vínculo entre el desplazamiento residencial y comercial* - Mientras que este capítulo de estabilidad de vivienda del plan abarcará fundamentalmente el desplazamiento residencial, la protección de los arrendatarios comerciales contra el desplazamiento también es una importante prioridad del PLAN: JP/ROX. Estas estrategias se discuten en mayor detalle en el capítulo "Empleos y negocios" del plan. La separación de estos temas mejorará la responsabilidad por la implementación de estos objetivos, ya que distintas áreas del gobierno municipal manejarán el trabajo requerido para prevenir el desplazamiento de residentes contra los arrendatarios comerciales. Estas estrategias que aparecen en diferentes lugares del documento, se encuentran estrechamente relacionadas entre sí. Como un objetivo general, el BPDA y el DND, quienes trabajan con residentes, negocios y artistas del área, están comprometidos para prevenir el desplazamiento de arrendamientos residenciales, comerciales (tanto con y sin fines de lucro) y arrendamientos para espacios de trabajo/residencia para artistas en el barrio.

C. Conservación y creación de espacios de trabajo-residencia para artistas

Existen varios desarrollos dedicados a espacios de trabajo/residencia para artistas en el área de estudio, incluyendo Amory Foundry Studios y Cornwall Studios. Adicionalmente, hay muchos artistas que actualmente arriendan espacio de trabajo/vivienda en edificaciones comerciales e industriales existentes en los subdistritos de zonificación Local Industrial. El municipio buscará oportunidades para expandir el suministro de espacios tanto para el trabajo artístico como para la ejecución artística en vivo a precios de mercado y asequibles en esta área mediante una zonificación actualizada y el programa "ArtistSpace."

- i. *Usos locales de carácter industrial* - Dado que gran parte de la zonificación base de Local Industrial no está cambiando, se continuarán permitiendo de manera categórica los

espacios tanto para el trabajo artístico como para la ejecución artística en vivo. Para el cambio de zonificación propuesto en Green Street (de LI a LC), las tablas de uso actualizadas garantizarán que los espacios para el trabajo artístico sean permitidos a nivel de planta baja para activar la vía pública. Se continuarán permitiendo los espacios para el trabajo y residencia artística en los pisos superiores.

Para subdistritos LI, la BPDA investigará estrategias de zonificación que fomenten los espacios para el trabajo/residencia de artistas en la planta baja de un edificio. Finalmente, los nuevos modelos de espacios de trabajo compartido, de fabricación y de diseño podrán ayudar a los artistas emergentes a encontrar un espacio asequible y ser parte de una comunidad creativa. La BPDA investigará estrategias para fomentar el nuevo "espacio para la creación/fabricación". La BPDA y la Oficina del Alcalde para las Artes y la Cultura (Mayor's Office of Arts and Culture) están realizando un trabajo coordinado en estas áreas, el cual será compartido en la fase de zonificación del PLAN: JP/ROX.

- ii. *Unidades asequibles para artistas ArtistSpace* - Con el fin de asegurar que los espacios de artistas sólo sean ocupados por artistas, la BPDA en el pasado ha supervisado un proceso de certificación de artistas que le abre oportunidades a artistas calificados para arrendar y/o comprar espacios asequibles para el trabajo artístico o para la ejecución artística en vivo. Durante el verano de 2016 el proceso de certificación se movió a la Oficina del Alcalde para las Artes y la Cultura (Mayor's Office of Arts and Culture). Las unidades ArtistSpace para personas con ingreso restringido que hayan sido reservadas para artistas certificados también contarán en relación con el compromiso de asequibilidad de un proyecto. La BPDA continúa trabajando con promotores inmobiliarios para crear una mayor cantidad de viviendas para artistas y monitorea la conformidad de la vivienda de artistas que tienen una restricción de ingresos.

3. Empleos y negocios

A. Acceso a empleos permanentes de calidad.

Acceso a empleos - El plan también se actualizará para reflejar los recientemente propuestos estándares de empleo del Boston Residents Job Policy (BRJP o Política de empleo para los residentes de Boston) que emplean a por lo menos un 51% de residentes, 40% de personas de color y 12% de mujeres (actualmente 50% / 25% / 10%). Estos estándares de empleo aplican a los proyectos de construcción en proyectos de desarrollo con patrocinio municipal, financiamiento privado y de mandato federal dentro de los límites del municipio. El nuevo estándar de empleo propuesto aumenta el porcentaje de residentes de Boston y trabajadores de color y mujeres en cada lugar de desarrollo y aplica los mismos estándares a los aprendices. La política actualizada propuesta todavía requiere la aprobación del Consejo Municipal y la junta de la BPDA.

B. Estabilización de pequeños negocios

La Oficina para el Desarrollo Económico (Office of Economic Development u OED, por sus siglas en inglés) se encuentra en conversaciones constantes con los dueños de pequeños negocios y grupos de defensoría para encontrar maneras para apoyar a los negocios de barrio. La OED está recomendando una serie de reuniones con grupos comunitarios, dueños de pequeños negocios, terratenientes y desarrolladores con el fin de identificar estrategias y brindar asistencia técnica para el fortalecimiento de pequeños negocios del área. El programa Boston Main Streets (BMS o Calles principales de Boston) brinda apoyo a una red municipal de 20 organizaciones de las calles principales que utilizan un enfoque de revitalización exhaustivo para crear, construir y mantener distritos comerciales sanos. La asociación Egleston Square Main Street (ESMS) ha y continúa trabajando para mantener y expandir los negocios del área, mejorar las fachadas de los negocios y el paisaje callejero y promover el distrito comercial. Su objetivo es asegurar que Egleston Square siga siendo una comunidad agradable en la que se pueda vivir, trabajar, visitar, cenar e ir de compras.

C. Compromiso y planificación continuos

El municipio de Boston y el personal de la BPDA continuará conversaciones con los negocios y grupos de defensas locales en un esfuerzo por desarrollar aún más estrategias y acciones que apoyarán negocios existentes, gerenciarán un nuevo crecimiento comercial, fortalecerá la fuerza laboral local y tratará la desigualdad de ingresos en el área de JP/ROX.

4. Transporte

A. Plan de acción de movilidad

El Departamento de transporte de Boston (Boston Transportation Department o BTS, por sus siglas en inglés) trabaja en una solicitud de presupuesto de capital para un Plan de Acción de Movilidad (Mobility Action Plan o MAP, por sus siglas en inglés) para el siguiente año fiscal. De ser aprobado, el financiamiento estaría disponible a partir del 1^{ro} de julio de 2017. El MAP generaría una serie de recomendaciones y un plan de acción para la implementación e incluiría un sólido proceso comunitario. Los temas del MAP para el corredor de Washington Street y Columbus Avenue podrían incluir flujo de tráfico, diseño de intersecciones, mejoras de tipo multimodal, mejoras para peatones y ciclistas, carriles potenciales para autobuses, diseño de calles y espacios de estacionamiento para el vecindario.

B. Corto plazo

La sincronización de señal en Egleston Square será reevaluada en un proceso en 2018 con base en una lista de casos rotativa de intersecciones del barrio. También se ha planificado el diseño e implementación de una EPS (señal audible de cruce en una intersección) en Columbus Ave cerca de Weld Ave.

El BTS está trabajando internamente en un diseño preliminar para la implementación de un cruce peatonal marcado en las calles Beethoven y Washington. Esto sólo se podría

implementar hasta la primavera del 2017, ya que no es posible instalar el material del cruce peatonal durante el invierno.

C. Estacionamiento compartido

El estacionamiento compartido es el uso de un espacio de estacionamiento que sirve a dos o más usos de terreno individuales durante distintas horas del día, de un día de la semana o de una temporada dependiendo del uso del terreno. Por ejemplo, la demanda de estacionamiento para usos de terreno de carácter residencial generalmente alcanza una alta durante la noche, mientras que la demanda de estacionamiento para usos de terreno para oficinas generalmente alcanza una alta durante el día, lo cual permite compartir espacios de estacionamientos en diferentes momentos. El estacionamiento es un elemento esencial en cualquier plan de desarrollo de un lugar y puede resultar costoso de no ser utilizado correctamente. Los desarrollos de uso variado o el que dos o más desarrollos cercanos estén dispuestos a compartir un estacionamiento podrán sustentar una densidad más elevada, crear mejores conexiones para peatones y reducir la dependencia de tener que conducir. Lo más importante es que los ahorros financieros por el estacionamiento compartido se pueden utilizar de mejor manera para apoyar otros objetivos de la comunidad, servicios dirigidos a la comunidad, o mejoras al vecindario. El uso de una facilidad de estacionamiento compartida por varios solares puede resultar en una red de transporte más eficiente al ubicar y consolidar el acceso vehicular de mejor manera, al igual que un diseño urbano mejorado, donde no sea necesario que cada lugar construya su propio estacionamiento por separado.

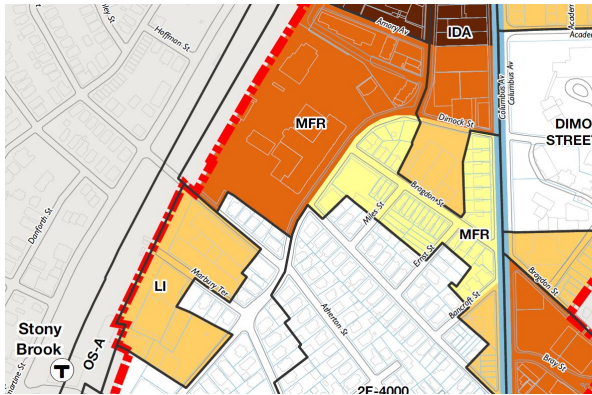
5. Proceso

Control periódico de la implementación - La BPDA se compromete a comunicarse anualmente con la comunidad del JP/ROX para revisar el progreso del plan y evaluar nuevos elementos de acción de desarrollo e implementación en la medida en que armonicen con los objetivos del plan.

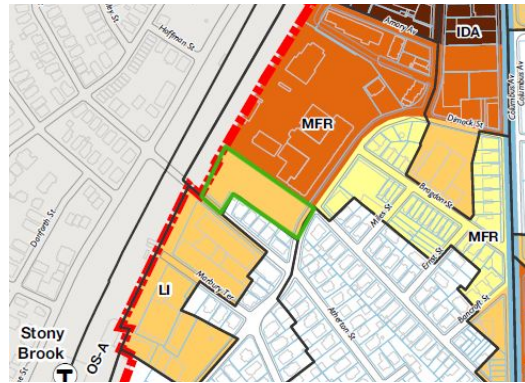
Cambios en Bono de Densidad y Alturas en el Área - Gráfica:

125 Amory Street

En Octubre 2016

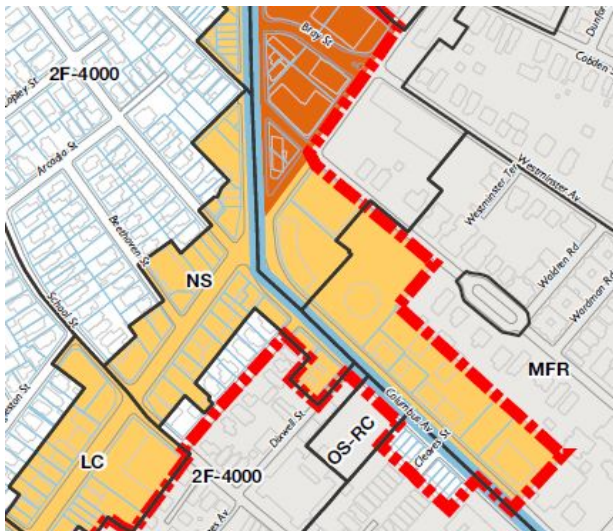


Enero 2017

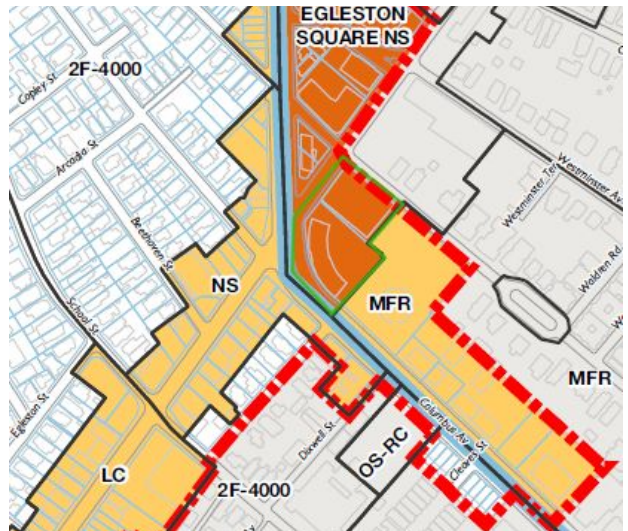


Egleston Square - Columbus Avenue y Washington Street

En Octubre 2016



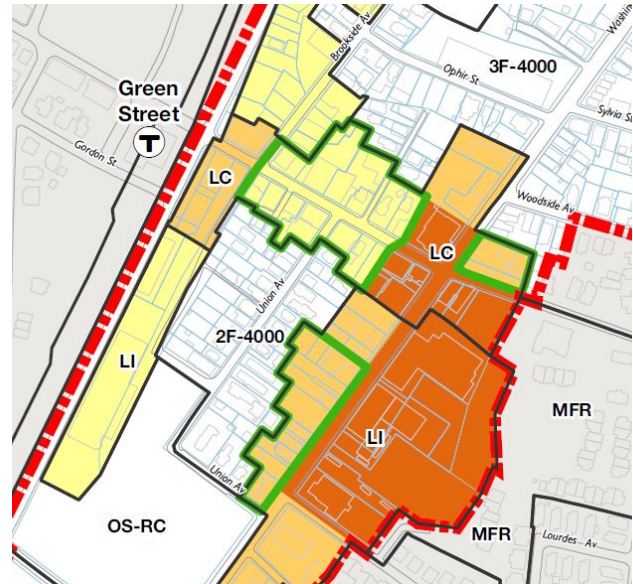
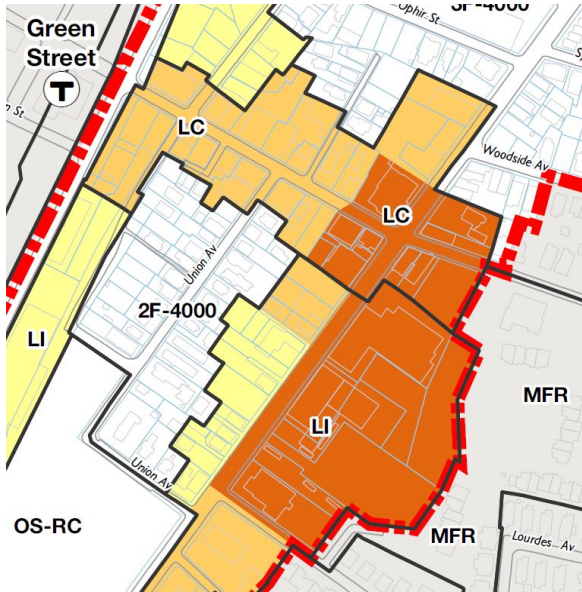
Enero 2017



A lo largo de Green Street, en 3326 - 3336 y 3346 Washington Street, y a lo largo de Washington Street, al norte de Union Ave.

En Octubre 2016

Enero 2017



Forest Hills a lo largo de Arborway Yard y en Stedman Street, Brookley & Stonley Road

En Octubre 2016

Enero 2017

