



**boston planning &
development agency**

PLAN: Mattapan

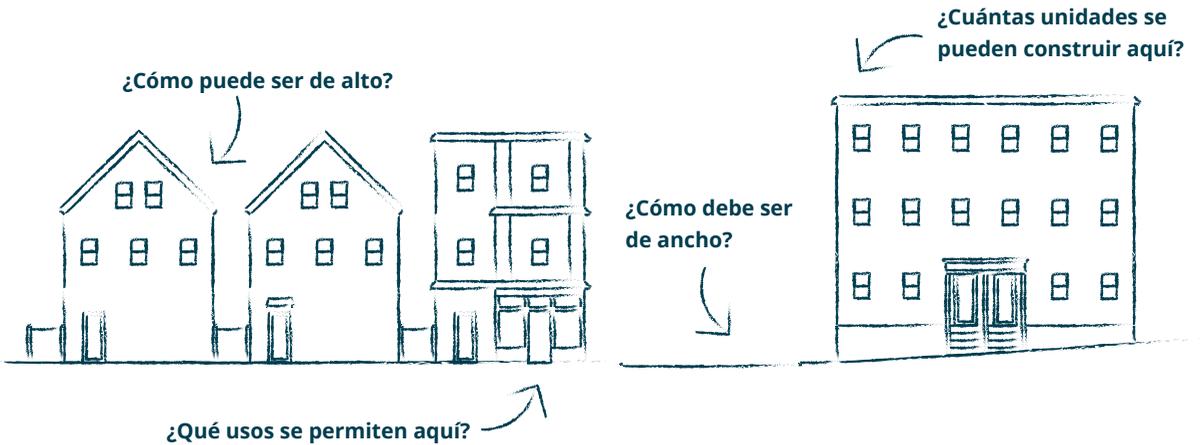
Guía breve de la zonificación de Mattapan y el proceso de revisión del Artículo 80



Introducción

¿Qué es la zonificación?

La zonificación es un mecanismo legal que regula lo que pueden hacer o no los propietarios con sus inmuebles. La zonificación mantiene unidas cosas compatibles – como tipos de uso o tamaños y formas de los edificios



En este documento, estudiaremos—

Dando forma a los edificios a través de la zonificación

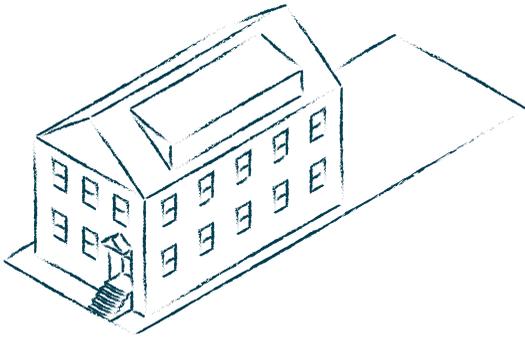
Evaluación de proyectos grandes a través del proceso del Artículo 80

Zonificación

¿Qué es la zonificación?

Hay diferentes tipos de zonificación. Mattapan usa lo que se conoce como Zonificación Euclideana, que se ocupa principalmente en el uso del terreno y generalmente se menciona como zonificación convencional. También existe un tipo llamado zonificación basado en formas, que concentra su regulación en detalles arquitectónicos y la forma de los edificios.

Lo que ves—



Como se ve en la zonificación —

SUBDISTRITO	ALTURA	FAR*	RETRANQUEO
2F-5000	2-½ stories	0.8	5' front

*FAR son sus siglas en inglés, se refiere a la tasa de ocupación del suelo.

La zonificación de Mattapan estudia las características de los edificios según características compartidas. Hay tres partes principales en la zonificación:

Geografía

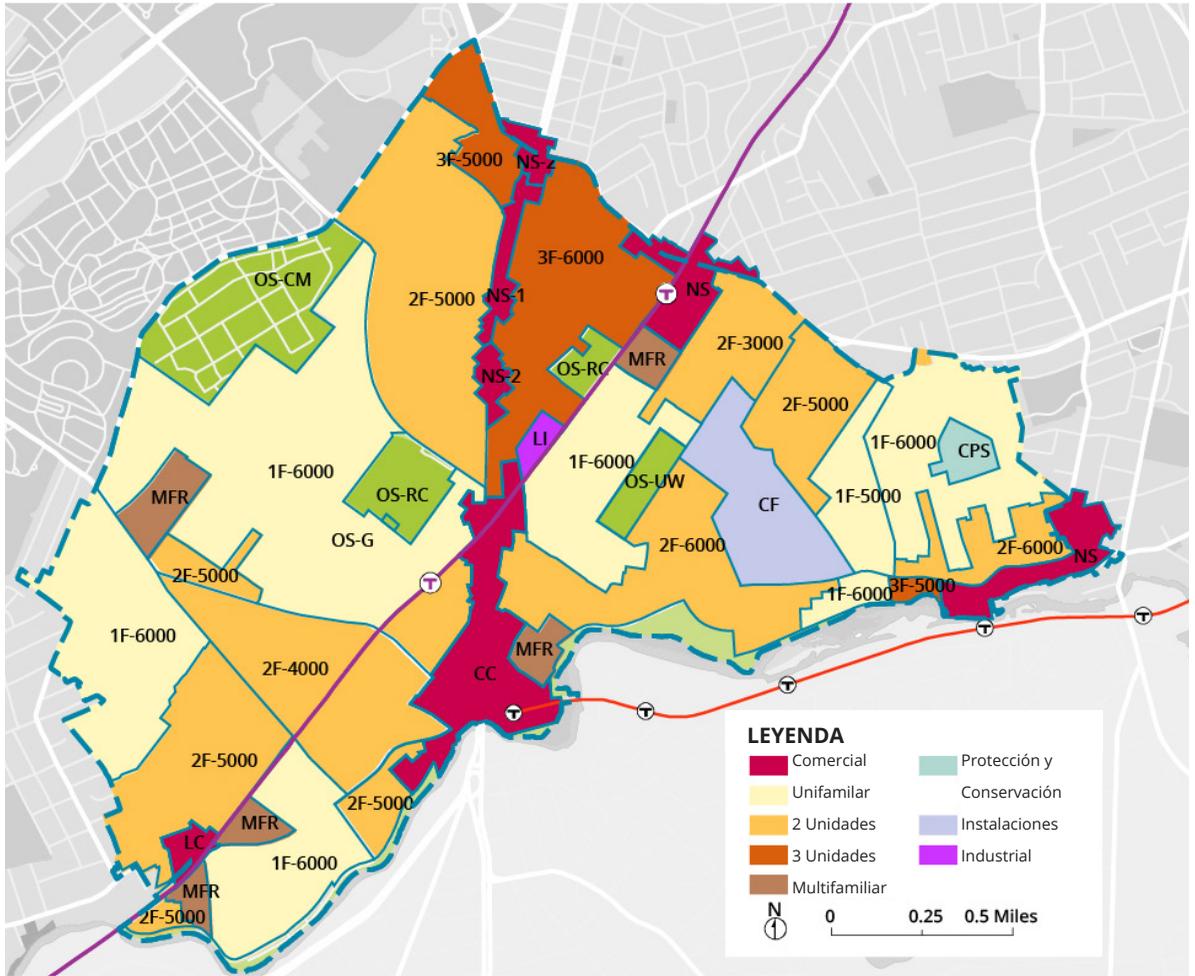
Zonificación controla cómo ocurre el crecimiento y desarrollo al identificar zonas diferentes o subdistritos de zonificación, con uso y normas dimensionales diferentes.

Uso

La zonificación regula qué tipo de actividades, o usos, están permitidos en cada subdistrito. Algunos usos comunes definidos por la zonificación incluyen residencial, comercial/minorista, cívico e industrial. La zonificación en las zonas residenciales del vecindario de Mattapan diferencia además los usos dentro de la categoría de uso residencial, creando subdistritos de zonificación para una familia (1F), dos familias (2F), tres familias (3F) y múltiples familias (MFR).

Normas dimensionales

Zonificación guía el tamaño y la forma de los edificios. No dicta qué aspecto debe tener un edificio, pero crea normas sobre cómo puede ser de grande un edificio y dónde debe estar ubicado dentro de un determinado terreno.



El código de zonificación de Mattapan, conocido como Artículo 60, se actualizó por última vez en 2008. En esta sección exploraremos cómo la zonificación de Mattapan codifica características específicas de los edificios en las áreas residenciales del vecindario, y cómo podría hacerlo en el futuro. Los subdistritos de zonificación residencial constituyen la mayoría del área dentro del límite del estudio.

Subdistritos de Zonificación del Artículo 60

Zonificación

Uso del Suelo

Históricamente, el propósito de la zonificación fue separar usos que se pensaban eran incompatibles. Los subdistritos de zonificación residencial en Mattapan permiten principalmente usos residenciales y prohíben la mayoría de los otros usos. Sin embargo, en Mattapan Square y a lo largo de los corredores principales, se concentran los usos comerciales.



Usos Permitidos

Usos apropiados para una zona determinada. Por ejemplo, una vivienda para una familia es un uso permitido en cualquier subdistrito de zonificación residencial. .

Usos Prohibidos

Evitan la coexistencia de usos conflictivos de terrenos en el mismo subdistrito. Por ejemplo, los usos industriales están prohibidos en los subdistritos residenciales.

Usos Condicionales

Este uso del terreno que puede ser apropiado para una zona si se cumplen ciertas circunstancias. Los usos condiciones solamente están permitidos a través del proceso de la Junta de Apelaciones de la Zonificación (ZBA por sus siglas en inglés).

USO	1F	2F	3F	MFR
Guardería	C	C	C	C
Panadería	F	F	F	F
Comercio local	F	F	F	F
Dry Cleaning	F	F	F	F

Article 60 - Table A (la tabla de la izquierda)

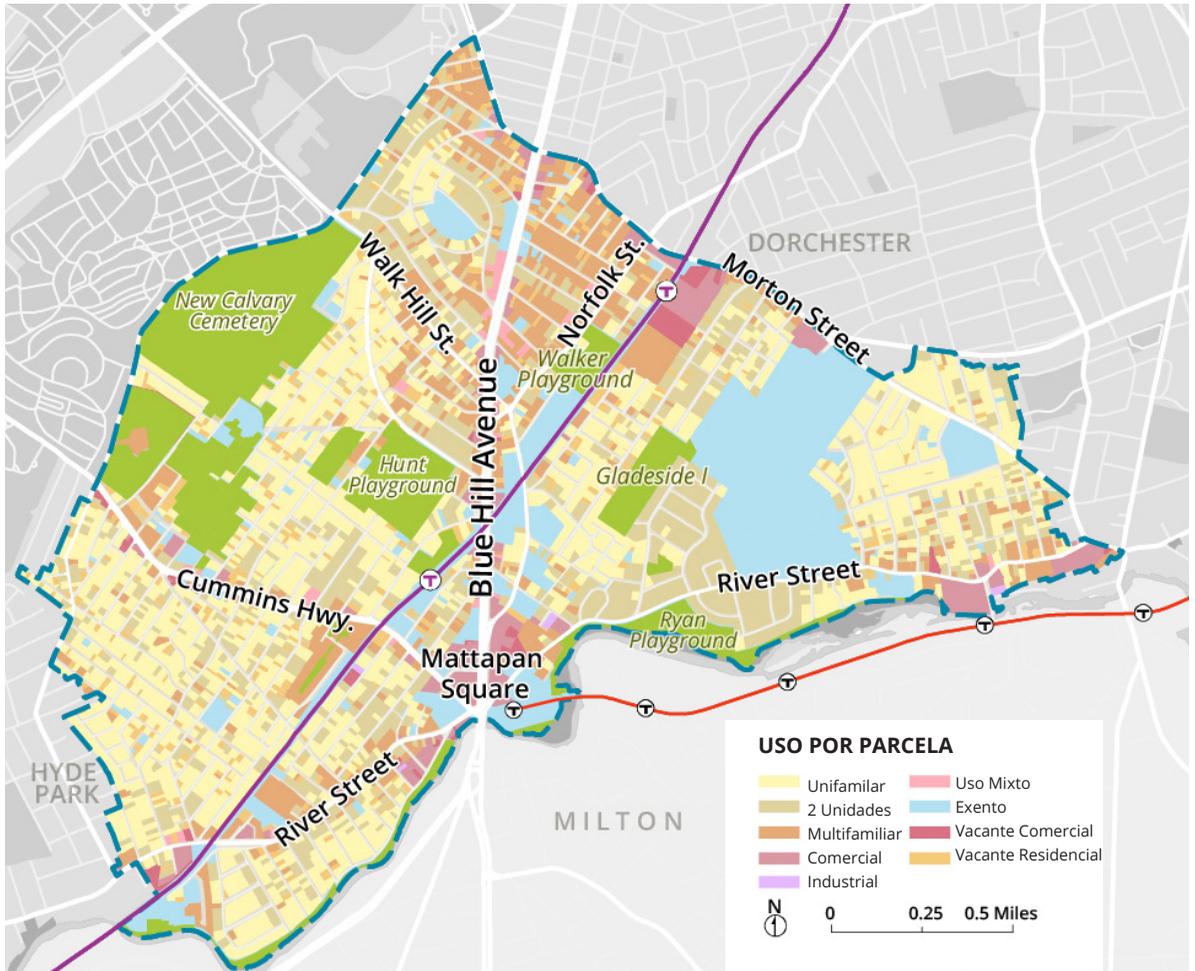
Subdistritos residenciales - Reglamentaciones de uso

Los usos están codificados como "permitidos" (A), "condicionales" (C) o "prohibidos" (F). La Tabla A del Artículo 60 del Código de Zonificación de Boston lista 24 categorías de usos distintas. Para las definiciones de cada categoría de uso y ciertos usos específicos, consulte el Artículo 2A del Código de Zonificación de Boston.

A - Permitidos

C - Condicionales

F - Prohibidos



La zonificación de Mattapan describe cómo se pueden usar las parcelas. Sin embargo, la forma en que se usa ese suelo puede ser distinto que lo que dice la zonificación. Tomemos, por ejemplo, una tienda de la esquina en un área residencial. La parcela en la zonificación es residencial, pero en realidad se utiliza para un uso comercial.

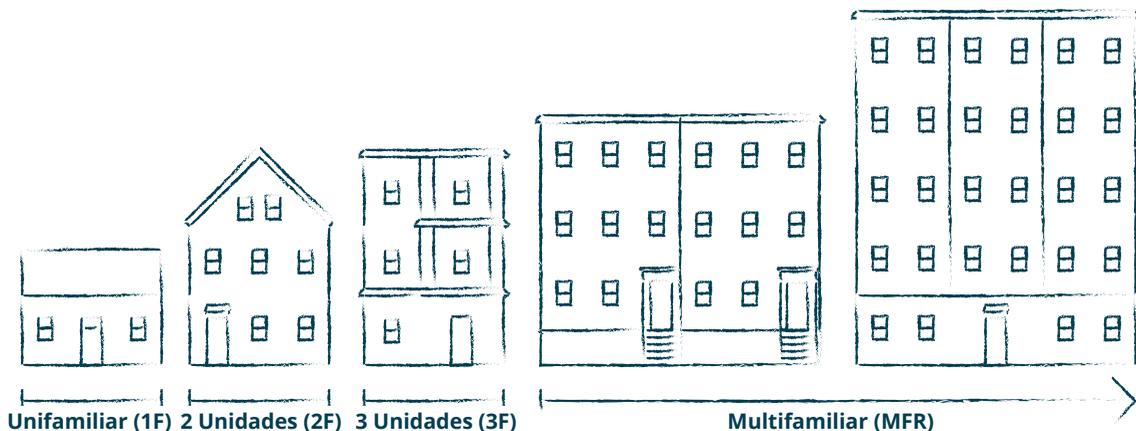
Mapa del uso de terrenos existentes por parcela

Fuente: Zonificación, Tasación del año fiscal 2019 (a 1 de Enero 2018)

Zonificación

Usos Residenciales

La zonificación de Mattapan diferencia los usos dentro de la categoría de uso residencial, creando subdistritos de viviendas para una familia (1F), dos familias (2F), tres familias (3F) y múltiples familias (MFR).



Uso del suelo y tipos de edificios

La designación múltiples familias técnicamente se aplica a todos los edificios con 4 o más unidades de vivienda y cubre una amplia gama de tipos de edificios residenciales.

USO	1F	2F	3F	MFR
Multifamiliar	F	F	F	A
Adosado	F	F	F	A
Unifamiliar	A	A	A	A
2 Unidades	F	A	A	A
3 Unidades	F	F	A	A

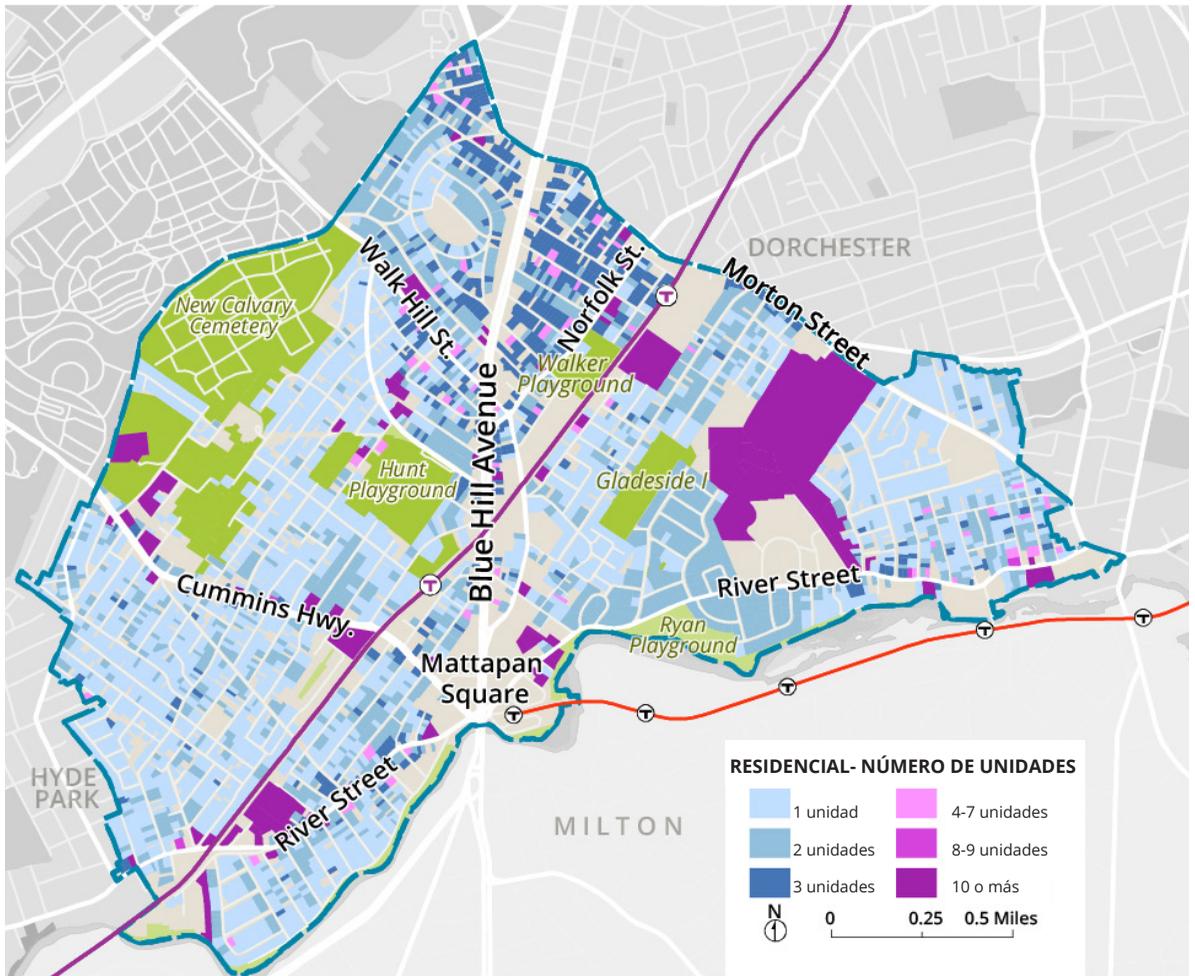
Artículo 60 - Tabla A (la tabla de la izquierda) Subdistritos Residenciales - Regulaciones de Usos

Los subdistritos residenciales son distintos a otros tipos de subdistritos de uso de terrenos en el Artículo 60 debido a que se refieren a una tipología de edificios que tienen tamaños mínimos de terrenos asociados con ellos. Hay 17 usos específicos identificados dentro de la categoría uso residencial. Esta tabla hace referencia a algunos de los usos más comunes dentro de las zonas residenciales del vecindario de Mattapan.

A - Permitidos

C - Condicionales

F - Prohibidos



Uso Residencial

Aproximadamente el 28% de la superficie de Mattapan se utiliza para viviendas unifamiliares. Eso es casi la mitad del área que se utiliza con fines residenciales. Solo alrededor del 4% del área de Mattapan se usa para viviendas con 4 o más unidades

Parcelas residenciales por número de unidades

Fuente: Zonificación, Tasación del año fiscal 2019 (a 1 de Enero 2018)

Zonificación

Altura

La altura del edificio es una de las varias reglamentaciones dimensionales codificadas por zonificación. La altura se registra en pies y número de pisos, y actualmente se mide desde el nivel promedio de una parcela hasta la parte de arriba del piso habitable más alto.



2 Pisos y 1/2

3 Pisos

Techo plano versus techo inclinado

Un edificio con un techo inclinado tradicionalmente se considera que tiene medio piso. Los techos inclinados también reducen nuestra percepción de la altura general de un edificio. Los techos planos son comúnmente interpretados como pisos enteros y parecen tener un mayor impacto.

Acceso al tejado

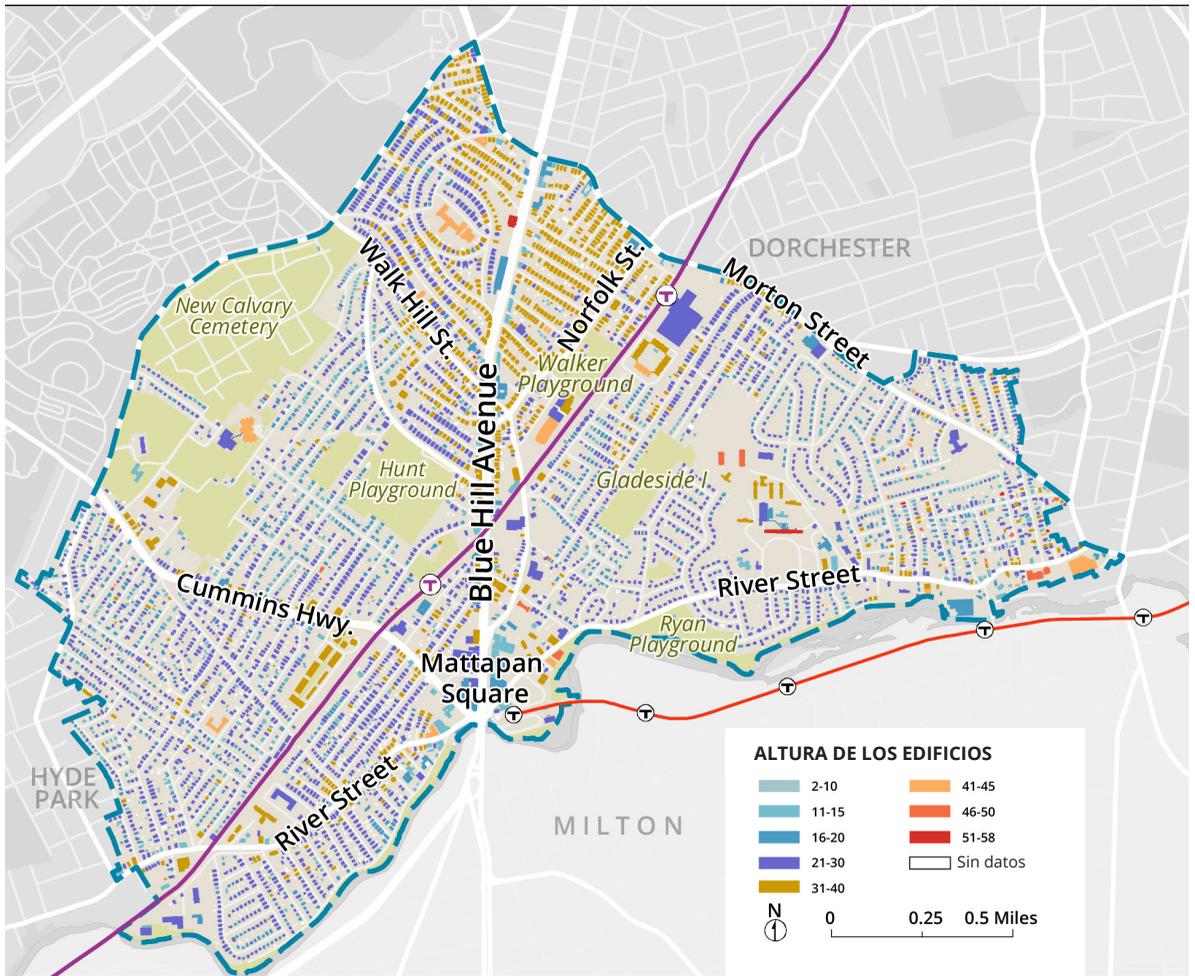
Espacios mecánicos, las terrazas en los techos y los accesos al tejado normalmente no se incluyen en la medición de la altura de un edificio porque técnicamente no son espacios habitables.

Subdistrito	Pies	Pisos
1F	35'	2-½
2F	35'	2-½
3F	35'	3
MFR	35'	3

Artículo 60 - Tabla D (la de la izquierda)

Subdistritos residenciales - Reglamentaciones dimensionales

Los subdistritos de zonificación residencial en Mattapan limitan la altura a 35 pies uniformemente pero tienen pequeñas variaciones en el número de pisos permitidos.



Altura de los Edificios

Gran parte de la altura del edificio de Mattapan se ajusta a la zonificación y está por debajo de la altura máxima permitida. Sin embargo, las áreas al norte de Walk Hill y Norfolk están a la altura máxima o superior, medida en pies, según el Artículo 60.

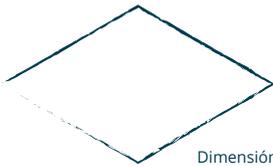
Mapa de la altura de los edificios existentes

Fuente: datos del LIDAR de 2010, documentos PNF para los edificios construidos después de 2010. Las alturas son aproximadas.

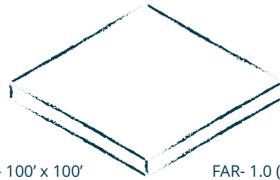
Zonificación

Densidad

Una de las maneras en que zonificación limita el tamaño de los edificios es al regular la tasa de ocupación del piso (FAR por sus siglas en inglés). El FAR es el total de los pies cuadrados de todos los pisos de un edificio dividido por el total de pies cuadrados que tiene la parcela



Dimensión del Lote- 100' x 100'
Área del Lote- 10,000 SQ FT



FAR- 1.0 (10,000 GSF)
Huella del edificio- 10,000 SQ FT
Altura del edificio- 10 FT
Cobertura del lote- 100%



FAR- 1.0 (10,000 GSF)
Huella del edificio- 2,500 SQ FT
Altura del edificio- 40 FT
Cobertura del lote- 25%

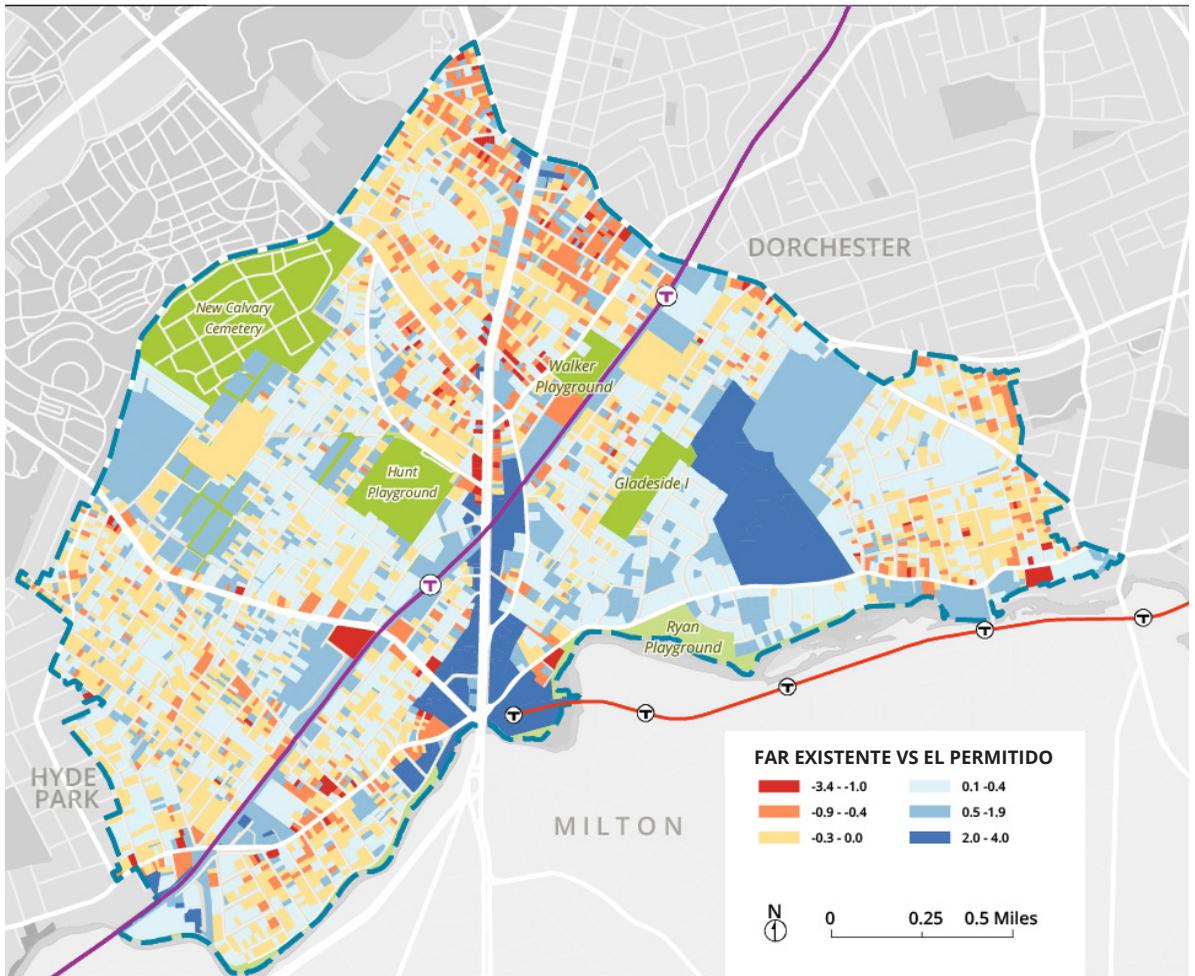
Subdistrito	FAR
1F-5000	0.6
1F-6000	0.6
2F-3000	0.8
2F-4000	0.8
2F-5000	0.8
2F-6000	0.8
3F-5000	0.8
3F-6000	0.8
MFR	0.9

Calculando el FAR

El FAR funciona como un multiplicador. Si una parcela está zonificada como 1.0 FAR, se multiplica la superficie del lote por 1.0 para determinar cuánto desarrollo se permitiría. Por ejemplo, una parcela de 1,000 pies cuadrados con un límite FAR de 1.0 permitiría en 1,000 pies cuadrados como zona útil total. El diagrama anterior demuestra cómo la misma cantidad de densidad del edificio podría ser construida de diferentes maneras.

Artículo 60 - Tabla D (la tabla de la izquierda) Subdistritos residenciales - Reglamentaciones dimensionales

El número que sigue a la designación "1F", "2F", o "3F" se refiere a la superficie mínima del lote requerida en dicho subdistrito. Los requerimientos de la superficie mínima del lote limitan todavía más la densidad de un subdistrito determinado. Por ejemplo, un subdistrito 2F-3000 permite un edificio independiente para 1 o 2 familias en un lote de 3,000 pies cuadrados para 1 o 2 unidades de vivienda.



Densidad

La densidad se puede medir de muchas maneras. El artículo 60 mide la densidad utilizando la tasa de ocupación del piso. El mapa de arriba indica cuánto el FAR de los edificios en Mattapan está por encima o por debajo del máximo permitido por zonificación.

Mapa del FAR existente en comparación al permitido

Fuente: Zonificación, Tasación del año fiscal 2019 (a 1 de Enero 2018)

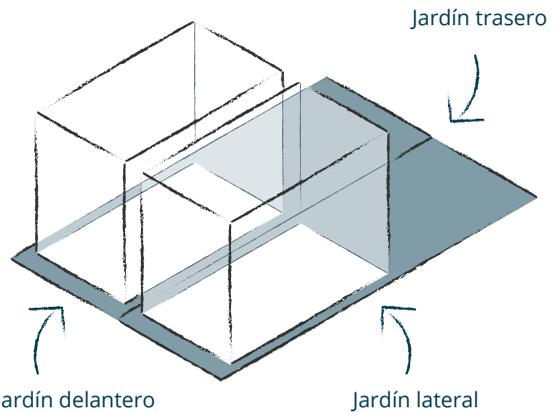
Zonificación

Espacio entre edificios

Los retranqueos se refieren a cómo debe estar de lejos un edificio del límite de la propiedad. La zonificación controla el área que se puede construir en la utilizando retranqueos delanteros, traseros y laterales.

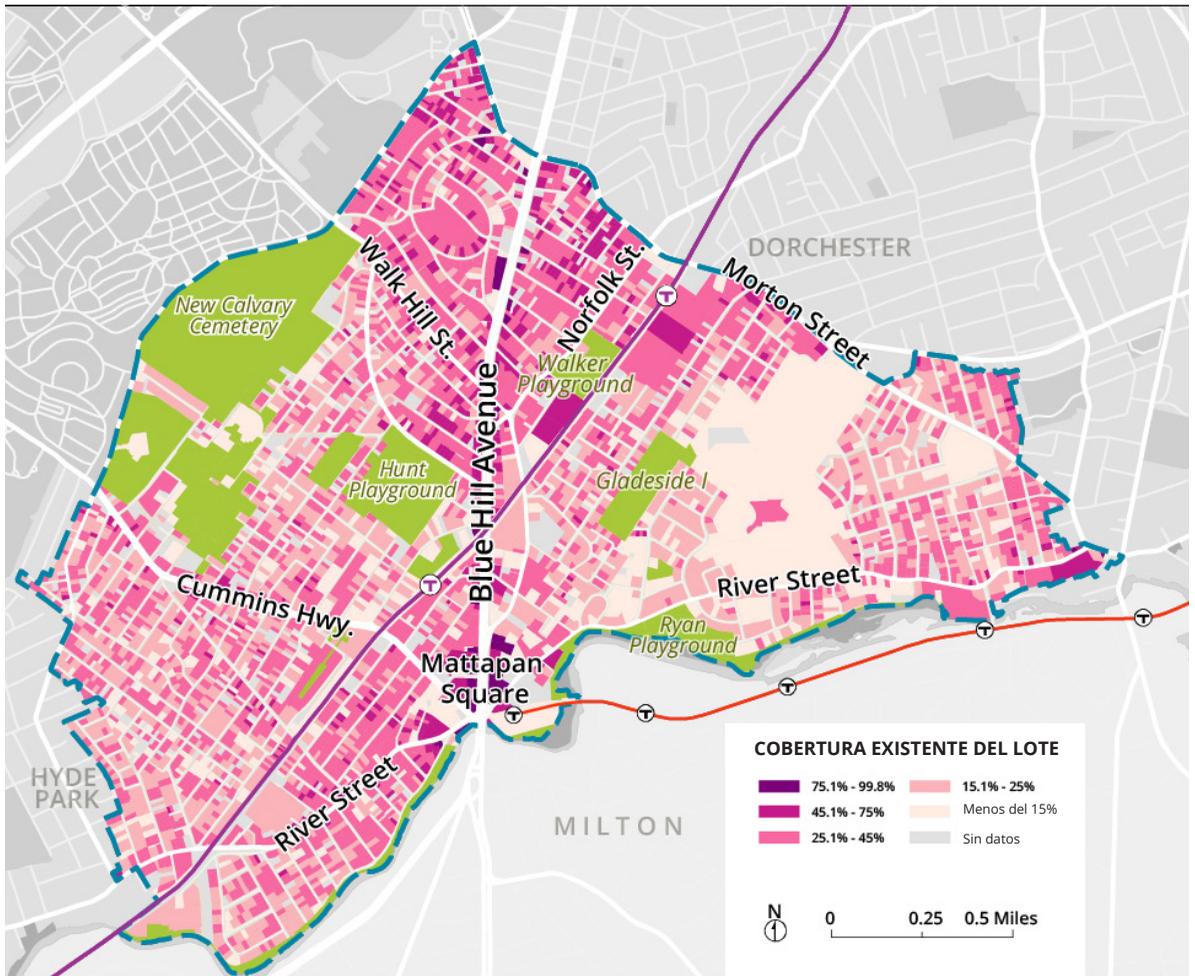
Artículo 60 - Tabla D
Subdistritos residenciales - Reglamentaciones dimensionales

Subdistrito	Retranqueo (en pies)		
	Frontal	Trasero	Lateral
1F-5000	20	40	10
1F-6000	20	40	10
2F-3000	15	30	10
2F-4000	15	30	10
2F-5000	15	30	10
2F-6000	15	30	10
3F-5000	15	30	10
3F-6000	15	30	10
MFR	15	30	10



Retranqueos

Los retranqueos del jardín delantero determinan la distancia entre el edificio y la acera/vereda. En Mattapan, los requerimientos dimensionales de un vecindario residencial pueden variar entre los 5 y 20 pies. Los retranqueos de los jardines laterales determinan la distancia entre edificios desde la calle.



La zonificación también podría limitar la cantidad de terreno en la que puede construir estableciendo límites de cobertura de lote. La zonificación actual no codifica la cobertura de lote, pero se basa en los requisitos de retanqueo para realizar una función similar.

Mapa de la cobertura existente del lote

Fuente: Zonificación, Tasación del año fiscal 2019 (a 1 de Enero 2018)

Zonificación

Estacionamiento en el lugar

La zonificación regula cuántos espacios de estacionamiento se requieren por uso en distritos diferentes. Para los usos residenciales, típicamente se requiere un espacio de estacionamiento por unidad excepto en los proyectos sujetos a la revisión de proyecto grande.

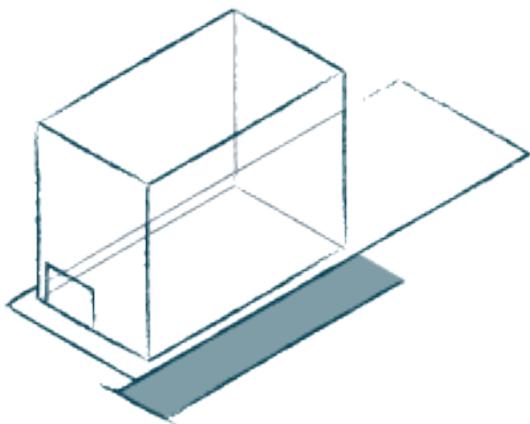


Diagrama de estacionamiento

El estacionamiento en el lugar requiere pies cuadrados para el almacenamiento y maniobra de vehículos, lo que de otra manera podría ser dedicado a usos deseados en la planta baja.

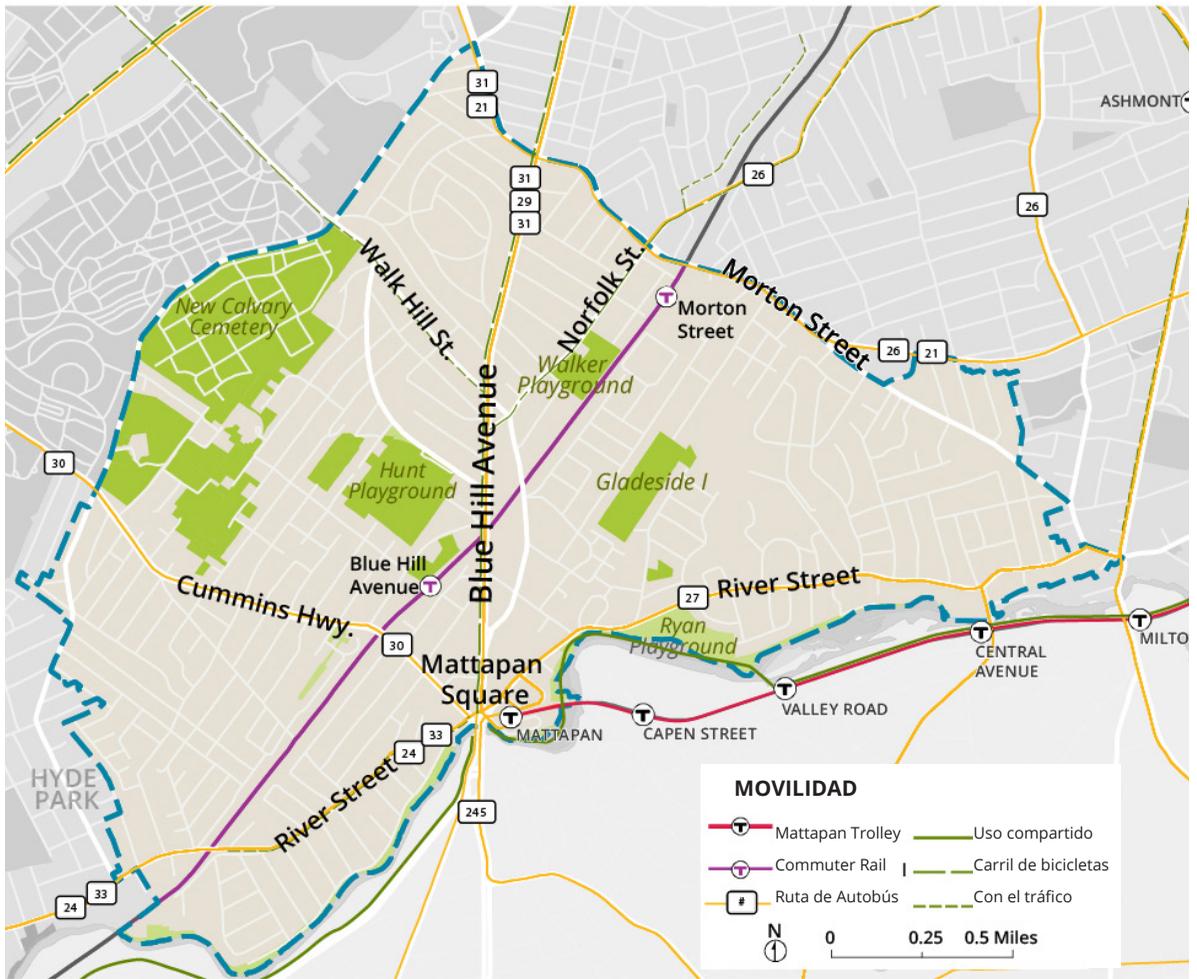
El estacionamiento también requiere cortar el borde de la acera/vereda para brindar acceso a la calle, lo que introduce un punto de conflicto vehicular con peatones y elimina oportunidades para mejorar los espacios públicos y el estacionamiento en la calle.

Artículo 60 - Tabla H (a la izquierda)

La zonificación requiere un número mínimo de espacios de estacionamiento para todos los proyectos residenciales propuestos. No pone un máximo ni limita el número total de espacios de estacionamiento que se pueden proveer. Sin embargo, el Departamento de Transporte de Boston (BTD por sus siglas en inglés) recomienda cocientes máximos de estacionamiento para desarrollos grandes (por lo menos 50,000 pies cuadrados brutos).

El Laboratorio de Innovación en la Vivienda del Alcalde designa cocientes máximos de estacionamiento para desarrollos que participan en el Piloto de Vida Compacta (Compact Living Pilot).

Subdistrito	Mínimo por unidad
1F, 2F, 3F	1.0
MFR (4-6 unidades)	1.0
MFR (7-9 unidades)	1.0
MFR (10+ unidades)	1.0
Vivienda Asequible <50,000 pies cuadrados	0.7



Requerimientos Mínimos de Estacionamiento

En general, se requiere 1 espacio de estacionamiento por unidad de vivienda en Mattapan. Sin embargo, para áreas a lo largo de corredores, cerca del tránsito o para lotes más pequeños, cumplir este requisito puede ser difícil. Además, los requisitos de estacionamiento fuera de la vía pública pueden impedir la producción de viviendas asequibles, ya que los garajes de estacionamiento son caros de construir.

Mapa de las opciones de Movilidad en Mattapan.

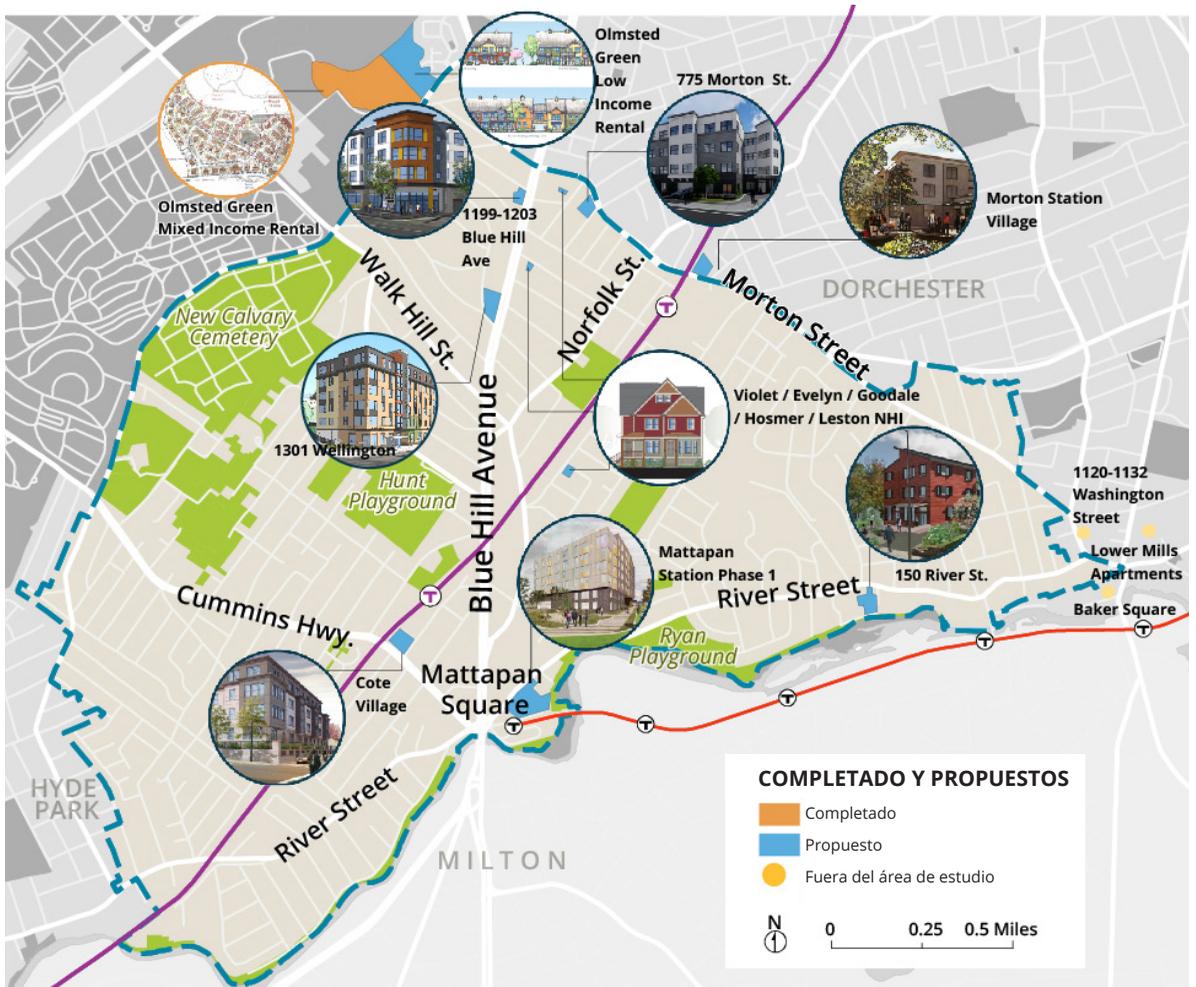
Revisión de proyectos, Artículo 80

Adoptado en 1996 para brindar directrices claras para la revisión de ciertos proyectos de desarrollo, el proceso del Artículo 80 puede incluir, pero no se limita, a la revisión del impacto de los proyectos en el transporte, espacio público, el medio ambiente y recursos históricos.

El proceso de revisión de desarrollo está indicado en el Artículo 80 del Código de Zonificación de Boston e incluye:

- **Pequeños proyectos** – agregar o construir más de 20,000 pies cuadrados y/o más de 15 unidades residenciales nuevas netas.
- **Grandes proyectos** - agregar o construir más de 50,000 pies cuadrados.
- **Zonas de Desarrollo Planificado (PDA por sus siglas en inglés)** - nuevos distritos con zonificación superpuesta para zonas de proyectos con más de 1 acre.
- **Planes Maestros Institucionales (IMP por sus siglas en inglés)** - proyectos relacionados con campus médicos y académicos.

Los gerentes de proyectos de la BPDA asisten a los desarrolladores a navegar el proceso del Artículo 80 mientras que los Planificadores, Diseñadores Urbanos y otros departamentos municipales brindan opiniones para ayudar a formalizar cada proyecto y asegurar que el diseño del proyecto se relaciona y mejora la zona circundante. Se fomenta la contribución pública durante el período de tiempo de evaluación de un proyecto.

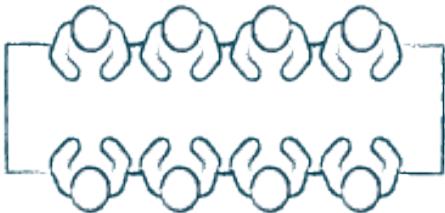


Desarrollos del Artículo 80 en Mattapan a Enero de 2020.

Fuente: BPDA GIS analysis

Revisión de proyectos, Artículo 80

El BPDA fomenta que los desarrolladores se reúnan con la comunidad varias veces durante el proceso de revisión. Sin embargo, como mínimo, se requiere que el equipo de desarrollo haga 1 presentación a la comunidad durante el período inicial de comentarios de 30 días.



Reuniones previas a la presentación

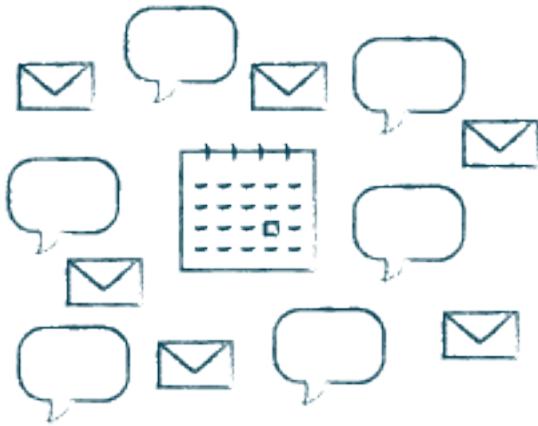
Las conversaciones comienzan antes de que se presente la Carta de Intención (LOI por sus siglas en inglés).* Los desarrolladores potenciales se reúnen con el personal de la BPDA y la Municipalidad de Boston para indicar las intenciones del proyecto y el diseño conceptual, y el personal de la BPDA informa a los desarrolladores sobre el Proceso del Artículo 80. **El personal de la BPDA anima a los desarrolladores a reunirse con la comunidad** antes de presentar una LOI o Solicitud de Revisión de un Proyecto Pequeño (SPRA por sus siglas en inglés).

Carta de Intención (LOI)*

La presentación de este documento inicia formalmente el proceso del Artículo 80 para todos los proyectos excepto lo que están sujetos a la Revisión de un Proyecto Pequeño. Las Cartas de Intención brindan una breve introducción del proyecto. También notifican a la BPDA que se debe formar un Grupo Asesor del Impacto (IAG por sus siglas en inglés) para evaluar el impacto local de grandes proyectos y posibilidades de mitigación relacionadas.

Presentación de la Solicitud de Revisión de un Pequeño Proyecto (SPRA)/Formulario de Notificación del Proyecto (PNF)*

Dependiendo del tamaño del proyecto, el desarrollador presentará una SPRA o un PNF.* Este documento está disponible en el sitio web de la BPDA a disposición del público. La presentación de uno de los documentos también inicia la revisión activa del proyecto que realiza la BPDA y un **período de comentarios públicos de 30 días**. La presentación del proyecto incluye información



sobre el proyecto, que incluye una descripción del proyecto, su cumplimiento con la zonificación asociada, así como análisis del impacto y planos arquitectónicos del proyecto.

*The asterisk indicates items that are not applicable to Small Project Review.

Período de comentarios de 30 días

Durante el período de comentarios de 30 días, los miembros de la comunidad, los departamentos y agencias de la Municipalidad de Boston y las agencias del estado están invitados para brindar opiniones sobre el proyecto. Los comentarios sobre el proyecto pueden variar pero deben ser presentados al Gerente del Proyecto de la BPDA que supervisa el proceso. **Es importante que los comentarios sean específicos y constructivos para ayudar a informar al proceso de revisión iterativo.**

Después del período de comentarios de 30 días, el proceso de revisión puede continuar dependiendo de los comentarios recibidos, el estatus del desarrollo propuesto y si se necesitan introducir cambios sustantivos a la propuesta, entre otras cosas. El cierre del período inicial de comentarios no siempre significa que la propuesta pasa al proceso de aprobación de la Junta.

Proceso de Aprobación de la Junta

Luego de la revisión de la BPDA y la comunidad, los proyectos deben ser formalmente aprobados por voto de la Junta de la BPDA. Con mayor frecuencia, la aprobación es condicional luego de la revisión del diseño. En el voto de la Junta, también se incluyen una cantidad de acuerdos por escrito para asegurar que todos los componentes de mitigación del proyecto y acuerdos comunitarios están finalizados y registrados. Los ejemplos de estos documentos son:

- **Acuerdo de cooperación*** - Este documento detalla la mitigación y beneficios comunitarios que debe proveer el desarrollador. Estos documentos son revisados por los IAG.*
- **Acuerdo de vivienda asequible** - Se puede requerir que los desarrolladores diseñen un cierto porcentaje de las unidades de vivienda construidas como asequibles a través de la Política de Desarrollo de Bajo Ingreso (IDP por sus siglas en inglés). La mayoría de los desarrollos de viviendas revisados bajo el Artículo 80 requieren unidades o pagos de la IDP
- **Política de empleos para residentes de Boston** - Un cierto porcentaje de los empleos en la construcción creados por el proyecto deben ser llenados con residentes de Boston.
- **Acuerdo del proyecto sobre el impacto en el desarrollo** - Los desarrollos de oficinas podrían tener el requisito de pagar a un fondo de "enlace" para la creación de viviendas y empleos.

Aprobación posterior a la Junta

Una vez que un proyecto es aprobado por la Junta de la BPDA, puede pasar al proceso de la Junta de Apelaciones de Zonificación, comisión de zonificación para PDA, o directamente al Departamento de Servicios de Inspección para recibir sus permisos. Durante la construcción, el departamento de Cumplimiento de la BPDA monitoriza el progreso del proyecto y se asegura que cumple todas las políticas y los acuerdos firmados.

Sobre Zonificación

Breve historia de la zonificación en Boston

Quince de los veintiséis vecindarios de Boston fueron alguna vez pueblos independientes (o vecindarios de otros pueblos). A medida que pasaron los años, estos vecindarios fueron lentamente absorbidos por la Ciudad de Boston. Hasta la fecha, muchos de estos vecindarios siguen siendo especiales en su apariencia y ambiente comparado con el resto de la ciudad. La edición más reciente del Código de Zonificación de Boston, promulgado en 1964, ha evolucionado y ha sido adaptado para permitir el carácter especial de estos lugares e incluye muchos mapas y enmiendas separadas. En la década de 1980 y 1990, tuvo lugar un proceso general de rezonificación que llevó a la redefinición de la zonificación de muchos vecindarios.

Parte del código de zonificación de Mattapan, conocido como Artículo 60, fue actualizado por última vez en 2008.

Cómo funciona la zonificación

Diferentes entes, departamentos y juntas y comisiones municipales juegan papeles de importancia, pero diferentes, en la zonificación.

- La Agencia para la Planificación y el Desarrollo de Boston (BPDA por sus siglas en inglés) escribe la zonificación.
- La Comisión de Zonificación de Boston (BZC por sus siglas en inglés) adopta la zonificación.
- El Departamento de Servicios de Inspección (ISD por sus siglas en inglés) interpreta y aplica la zonificación.

- La Junta de Apelaciones de Zonificación (ZBA por sus siglas en inglés) determina la elegibilidad a las excepciones de la zonificación.

Cuando el público entra en contacto con cuestiones de zonificación, a menudo lo hace a través de la BPDA o ISD.

Un propietario de un inmueble debe presentar una solicitud a la ISD para recibir un permiso de la construcción y/o un permiso de cambio en uso u ocupación. Si se niega el permiso debido a que el proyecto propuesto viola el Código de Zonificación, el solicitante puede apelar la decisión a la ZBA dentro de la ISD.

La BPDA presenta recomendaciones sobre el caso después de que su personal de planificación:

- Evalúa las solicitudes de zonificación
- Estudia la propuesta

La BPDA presenta sus recomendaciones a la Junta de Apelación sobre los pedidos de excepciones y usos condicionales y a la Comisión de Zonificación en casos relacionados con las enmiendas al Código de Zonificación.

Los miembros del público y funcionarios elegidos también pueden opinar sobre los pedidos de excepciones.

La BPDA no toma la decisión final. Las decisiones finales son adoptadas por la Junta de Apelación y la Comisión de Zonificación.

Términos de zonificación

Altura – se mide desde el nivel promedio de una parcela hasta la parte de arriba del piso ocupable más alto.

Apelación – petición para recibir una excepción a las reglamentaciones del código de zonificación.

Artículo 80 – Adoptado en 1996 por la BPDA para proveer directrices claras al proceso de evaluación del desarrollo relacionado con proyectos grandes (agregar/construir más de 50,000 pies cuadrados), proyectos pequeños (agregar/construir más de 20,000 pies cuadrados y/o más de 15 nuevas unidades residenciales netas), Zonas de Desarrollo Planificado (nuevos distritos con zonificación superpuesta para zonas de proyectos más grandes que 1 acre) y Planes Maestros Institucionales (proyectos relacionados con campus médicos y académicos). El proceso del Artículo 80 podría incluir, pero no se limita, a la evaluación del impacto de un proyecto en el transporte, espacio público y el medio ambiente y recursos históricos. Los Gerentes de Proyectos de la BPDA asisten a los desarrolladores a navegar el proceso del Artículo 80. Se apoya la contribución pública durante el período de tiempo de evaluación de un proyecto.

Comisión de Zonificación – La Comisión de Zonificación es responsable por la adopción de toda la nueva zonificación y enmiendas a la zonificación, por establecer las PDA y aprobar los Planes de Desarrollo de la PDA y por aprobar los Planes Maestros Institucionales. La Comisión de Zonificación se encuentra dentro de la administración de la Municipalidad de Boston y no la BPDA.

Departamento de Servicios de Inspección (ISD por sus siglas en inglés) – Un departamento de la Municipalidad de Boston que administra el Código de Zonificación de Boston y el Código de Construcción del Estado y emite todos los permisos para la construcción, uso y ocupación. Si un proyecto requiere la evaluación del desarrollo según el Artículo 80, el ISD no emitirá un permiso hasta que la BPDA y la Comisión de Zonificación (si fuera necesario) hayan completado la evaluación requerida y la BPDA haya

certificado que el proyecto descrito en la solicitud del permiso es consistente con el proyecto aprobado a través de la evaluación del desarrollo.

Excepción o Variante – Permiso para desviarse de un requerimiento específico del Código de Zonificación.

Política de Desarrollo de la Inclusión (IDP por sus siglas en inglés) – Establecido en el 2000 para promover la producción de viviendas asequibles en Boston. Bajo la IDP, los desarrolladores pueden incluir unidades asequibles dentro de sus desarrollos (en el sitio), crear viviendas asequibles en un lugar fuera del sitio, o realizar contribuciones en efectivo para la creación y conservación de viviendas asequibles.

Uso accesorio – un uso de terrenos que está relacionado con y en el mismo lote que el uso principal del terreno.

Uso condicional – permitido por el Código de Zonificación siempre que según la Junta de Apelaciones cumpla con ciertas condiciones indicadas en el Código.

Uso de derecho – usos automáticamente permitidos por el código de zonificación.

Uso permitido – está permitido por derecho. No requiere la aprobación de la Junta de Apelaciones.

Uso prohibido – no permitido en un distrito en particular debido al impacto dañino a otros usos permitidos (por ej., ruido o contaminación) sin una excepción.

Uso sin conformidad – Un uso o actividad que era legal antes de la adopción o enmienda del Código de Zonificación pero que, debido a dicha adopción o enmienda, no cumple los requerimientos actuales del Código de Zonificación.

Lote, superficie/tamaño del lote – La superficie de una parcela de tierra con un solo propietario y que no está dividida por una calle.

Guiada por Imagine Boston 2030, PLAN: Mattapan es una iniciativa de planificación municipal que trata de asegurar que se preserve de manera inteligente, una mejora equitativa y un crecimiento inclusivo. A través de estos tres principios de “preservar, mejorar y crecer”, el equipo de planificación de la municipalidad trabajará con la comunidad para crear una visión comprensiva de la zona de planificación de Mattapan y guiar el crecimiento futuro y la inversión.

PLAN: Mattapan trabajará estrechamente con la comunidad para evaluar los esfuerzos de planificación del pasado e identificar necesidades y oportunidades para las mejoras que apoyarán un crecimiento equitativo a largo plazo y la sostenibilidad del vecindario. Las concentraciones incluirán, sin limitación, el desarrollo económico (empleos y empresas) y la creación del crecimiento de viviendas asequibles según las tasas del mercado y orientadas hacia el tránsito mientras se conserva el carácter y atributos especiales del vecindario.

Contacto

Müge Ündemir, Planificadora Senior
mugzy.undemir@boston.gov
617.918.4488

Página Web

bit.ly/PlanMattapan