

Ficha técnica del proyecto Plazas + Calles de Mattapan en función del Artículo 60

Antecedentes

[PLAN: Mattapan](#) (aprobado y adoptado por el Consejo de la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston [Boston Planning and Development Agency, BPDA] en mayo de 2023): el plan del vecindario de Mattapan recomendó una zonificación actualizada para “nodos” y “corredores” de uso mixto y comercial en todo el vecindario. Las recomendaciones buscan fomentar el desarrollo de negocios locales y espacios culturales dinámicos y prósperos en Mattapan Square y en otros centros del vecindario.

La BPDA propone implementar los distritos de zonificación de Plazas + Calles en estas áreas recomendadas. El Código Base del Código de Zonificación de Boston regula los distritos de zonificación de Plazas + Calles, lo que significa que no se incluirán en el Artículo 60 de Mattapan. Como tal, este artículo debe actualizarse para reflejar la eliminación de algunos subdistritos comerciales del vecindario que actualmente regulan las futuras zonas de Plazas + Calles.

Esta actualización del Artículo 60 marcada en verde incorpora los cambios propuestos para la zonificación residencial de Mattapan. El proyecto conserva las partes del texto que fueron tachadas y el texto adicional del proceso de zonificación residencial y del proceso de Plazas + Calles.

Aspectos destacados

Actualización de mapas

Los mapas 8B y 8C de Mattapan se han actualizado para incluir nuevos distritos de Plazas + Calles regulados por el Código Base en lugar del Artículo 60. Varios subdistritos “Comercial de Negocios” (Neighborhood Shopping, NS) y “Comercial de la Comunidad” (Community Commercial, CC) que antes estaban regulados por el Artículo 60 pasarían a ser distritos de Plazas + Calles.

Algunos distritos comerciales del vecindario reemplazados por Plazas + Calles

Los distritos de Plazas + Calles reemplazaron a todos los subdistritos “Comercial de la Comunidad” y “Comercial de Negocios”, como Blue Hill Center, Morton Village y Morton/Blue Hill Avenue. El texto de zonificación del Artículo 60 se actualizó para reflejar el siguiente cambio:

Eliminación de los Distritos de superposición de desarrollo de puerta de acceso: los distritos de Plazas + Calles superan la relación de la superficie del piso (Floor Area Ratio, FAR) y la altura adicionales permitidas por los distritos de superposición de desarrollo de puerta de acceso.

Eliminación de los incentivos de desarrollo residencial: los distritos de Plazas + Calles superan la relación de la superficie del piso (Floor Area Ratio, FAR) adicional permitida por los incentivos de desarrollo residencial.

Eliminación de los CC de la tabla de usos B: actualizada para reflejar la eliminación de los subdistritos “Comercios de la Comunidad”.

Eliminación de los CC y NS-2 de la tabla dimensional F: actualizada para reflejar la eliminación de los subdistritos CC y NS-2 y cambiar el nombre de NS-1 a NS.

Actualizar la tabla dimensional de Residencial multifamiliar (MFR)

La tabla dimensional D se actualizó para incluir asignaciones de la FAR y alturas adicionales destinadas para el uso residencial multifamiliar. Estas actualizaciones se realizaron para que muchas propiedades MFR actuales se ajusten a la zonificación y representen la forma de construcción actual. Para “cualquier otra vivienda o uso”, la FAR se incrementó de 0.8 a 2.0, la altura en pies de 35 pies a 40 pies, y la altura en pisos de 3 a 4.