



El Estudio de rezonificación del corredor de Western Avenue





01.

Resumen ejecutivo y marco de planificación

Resumen

El Estudio de rezonificación del corredor de Western Avenue es el siguiente paso en el proceso de hacer realidad más de 15 años de visualización y planificación de la comunidad.

A lo largo de esos 15 años, el vecindario de North-Allston ha visto cambios significativos como consecuencia de la presión en términos de desarrollo, el compromiso comunitario y la planificación concentrada. En respuesta a estos cambios, las iniciativas de planificación previas han revelado objetivos comunitarios clave:

- acceso a más viviendas; en especial, a viviendas asequibles;
- más espacio abierto y mejores conexiones;
- conexiones de diferentes modalidades y mejor acceso al tránsito;
- una comunidad artística y cultural más sólida;
- una Barry's Corner más activa.

Aunque muchos de estos objetivos se han concretado a través de proyectos como las residencias de Charlesview, las mejoras en el anfiteatro de Smith Field y Herter Park, Charles River Community Health y la sede revitalizada de Speedway, aún queda un enorme potencial sin explotar para más cambios positivos. El vecindario sigue albergando grandes áreas de estacionamiento pavimentadas y edificios comerciales obsoletos; las condiciones para los peatones y ciclistas en Western Avenue no son agradables y hasta son inseguras; y sigue siendo muy difícil para los residentes acceder a Charles River y Allston Village.



Obra de arte pública a lo largo de Western Avenue, realizada por Jessica Unterhalter y Katey Truhn

El Estudio de rezonificación del corredor de Western Avenue se ha desarrollado con consultas continuas entre la comunidad, la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston, y la ciudad de Boston. Para cumplir con los objetivos pendientes de la comunidad, el estudio se basa en tres componentes principales:

- Una nueva zonificación para incentivar a los desarrolladores privados a ofrecer el uso de las tierras, mejoras en el ámbito público y los beneficios públicos que desea la comunidad.
- Pautas de diseño urbano, para garantizar que los nuevos espacios abiertos y los nuevos desarrollos se diseñen para satisfacer las necesidades de los residentes.
- Un plan de movilidad para una Western Avenue multimodal, con planes a corto y largo plazo que promuevan el crecimiento previsto.



Smith Field



Límites del área del Estudio del corredor de Western Avenue cubierto con activos comunitarios significativos y proyectos de desarrollo recientes

Lograr los resultados de estas tres estrategias de implementación requerirá la colaboración entre las inversiones públicas y privadas en el área. Para mediar entre los objetivos comunitarios y las presiones del mercado, el estudio propone varios controles específicos de los usos de las tierras, los edificios y el transporte, para garantizar que los nuevos desarrollos a lo largo de Western Avenue logren lo siguiente:

- Promover el desarrollo de las viviendas en toda el área.
- Incentivar la creación de nuevas viviendas de ingresos restringidos a través de un bono de densidad residencial.
- Promover las áreas artísticas y culturales.
- Crear una combinación de uso de las tierras y densidad suficiente para promover un paisaje urbano activo y comercios minoristas para servir al vecindario a lo largo de la totalidad de Western Avenue, con un enfoque particular en Barry's Corner hasta Telford Street.
- Promover la creación de nuevos comercios minoristas y espacios de oficinas o laboratorios cerca de Barry's Corner y Lincoln Street (cerca de la estación de tren Boston Landing).
- Limitar la altura de los edificios y su concentración para que sea compatible con las alturas de los edificios existentes del área.
- Crear nuevos espacios abiertos, incluido un nuevo espacio abierto significativo de 1 a 2 acres en el centro de North Allston.
- Garantizar que el nuevo desarrollo sea de escala humana, garantice el acceso a la luz solar y mitigue el viento al nivel de la calle.
- Convertir los estacionamientos pavimentados en espacios abiertos permeables que ayuden a gestionar las aguas pluviales.
- Expandir la red actual de calles, creando nuevas calles y conexiones desde el vecindario hacia Charles River, e introducir una estructura de manzanas normalizada.
- Promover mejoras de tránsito y multimodales, en particular en Western Avenue, lo que incluye habilitar una futura vía de tránsito.

A lo largo del tiempo, las condiciones económicas y los deseos de la comunidad pueden cambiar, pero los principios básicos que se describen en este estudio sentarán las bases para una Western Avenue que se desarrolle de acuerdo con las necesidades de sus residentes.



"Continuum", ejemplo de una vivienda recientemente finalizada



Espacio abierto que se creó como parte del desarrollo residencial "180 Telford Street"



Estación Blue Bike a lo largo de Telford Street



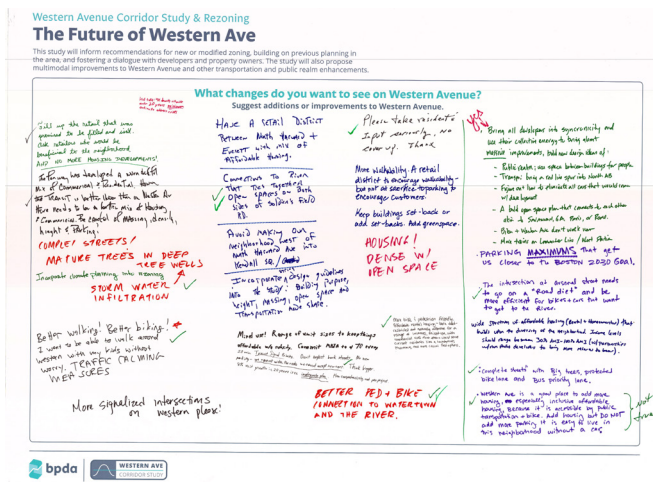
Western Avenue, mirando hacia el oeste, hacia la sede de Speedway y el desarrollo residencial "Continuum"

Línea temporal de la planificación

Visualización

Otoño 2019 / Invierno 2020

- Jornada de puertas abiertas: revisión de la planificación previa (septiembre de 2019)
- Recorrido a pie y en bicicleta (octubre de 2019)
- Taller (octubre de 2019)
- Revisión de los resultados del taller + Viabilidad del desarrollo y beneficios (diciembre de 2019)
- Viabilidad del desarrollo y beneficios; continuación (enero de 2020)
- Pilares para las mejoras en la movilidad



Primavera de 2020

Pausa en el proceso público debido a la COVID-19

Desarrollo de un marco

Verano de 2020

- Chat virtual con un planificador (julio de 2020)
- Marco preliminar de diseño urbano y análisis de bienes raíces (agosto de 2020)
- Escenarios de uso de las tierras (agosto de 2020)

Manos a la obra

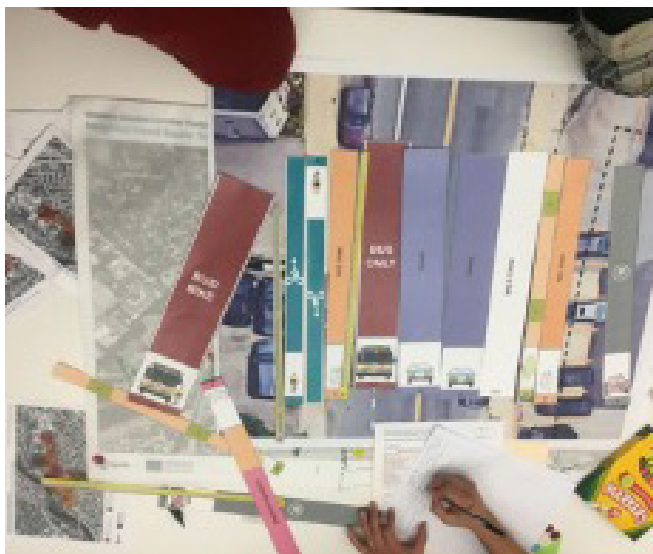
Otoño de 2020 / Invierno de 2021

- Vivienda asequible (septiembre de 2020)
- Chat virtual con un planificador (octubre de 2020)
- Revisión de las políticas de arte, cultura y sostenibilidad de la ciudad (noviembre de 2020)

Recomendaciones de refinamiento

Primavera/verano de 2021

- Revisión de principios, presentación del marco y recomendaciones de zonificación (marzo de 2021)
- Análisis de transporte y recomendaciones multimodales a corto plazo (abril de 2021)
- Diseño urbano y revisiones en torno a la vivienda (mayo de 2021)

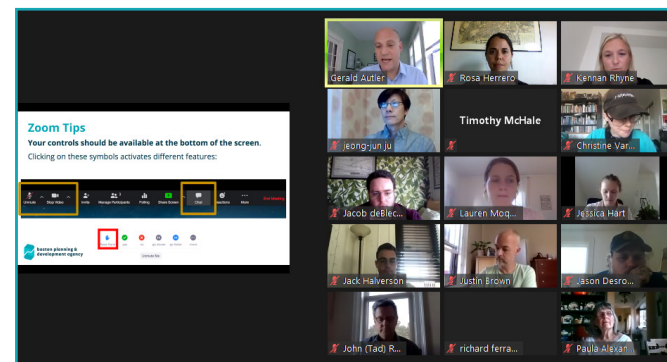


Actividades del taller que se llevaron a cabo durante el proceso de participación de la comunidad

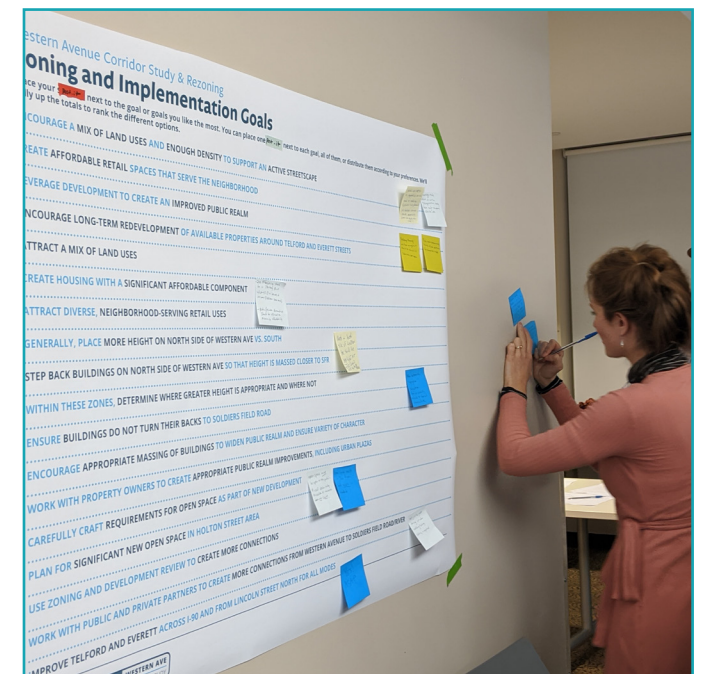
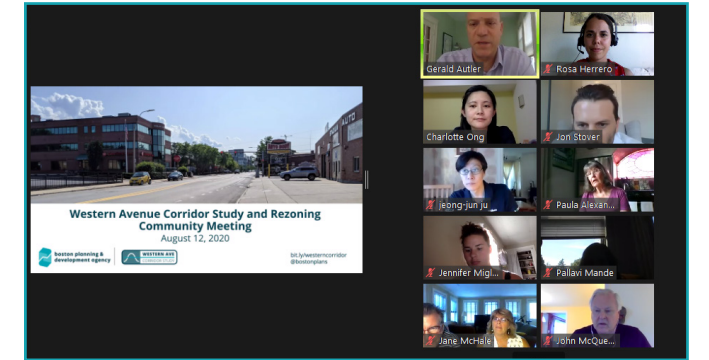
Implementación de las recomendaciones

Otoño de 2021/verano de 2022

- Refinamiento del diseño urbano
- Actualizaciones en el transporte
- Informe preliminar
- Informe final
- Rezonificación



Instantáneas de la participación de la comunidad en todo el proceso de planificación, desde el otoño de 2019 hasta el verano de 2022



El futuro de Western Avenue

El Estudio de rezonificación del corredor de Western Avenue establece una guía para el desarrollo bien diseñado, bien conectado y a escala apropiada que complementa el vecindario existente de Allston y da como resultado un lugar energético, centrado en las personas y multimodal.



El marco de planificación establece una guía para un futuro conectado, a escala apropiada y bien diseñado para Western Avenue que complementa el vecindario actual de North Allston. En las conversaciones con los residentes, surgieron tres visiones claras para el futuro del corredor de Western Avenue. Los residentes quieren ver lo siguiente:

- Una Western Avenue que crea conexiones y facilidad de movimiento
- Una Western Avenue que puede respirar gracias a los nuevos espacios abiertos y adaptarse al desarrollo futuro
- Una Western Avenue en la que los residentes actuales y futuros puedan vivir, trabajar y crear de manera segura y productiva

Para lograr estos objetivos, el marco de planificación propone tres estrategias:

- La nueva zonificación garantizará que el nuevo desarrollo se realice a una escala apropiada y promueva usos importantes para el vecindario.
- Las pautas de diseño traducirán estos objetivos en soluciones reales.
- Las mejoras en el transporte crearán una Western Avenue multimodal.

Las recomendaciones que se incluyen en este informe se basan en conversaciones con la comunidad y opiniones, así como en análisis realizados por la BPDA y sus asesores. Las recomendaciones constituyen un marco para el crecimiento futuro que es financieramente viable, con beneficios significativos, como viviendas



Vista de Western Avenue hoy



Vista futura hipotética de Western Avenue

asequibles, nuevos espacios abiertos y comercios minoristas en el vecindario. Ese marco también se ha evaluado y revisado para garantizar que la red de transporte pueda soportar el crecimiento a futuro propuesto, y que el desarrollo pueda ayudar a crear opciones de movilidad seguras, en línea con otras políticas y objetivos de la ciudad.

Vivir, trabajar y crear

Los subdistritos y las métricas de la nueva zonificación guiarán a Western Avenue hacia una mezcla diversa de usos de las tierras, con énfasis en el fin residencial, comercial o de laboratorio, y nuevos comercios minoristas al nivel de la calle. Los nodos de usos mixtos cerca de Barry's Corner y el área de Lincoln Street llevarán personas y vitalidad al vecindario, a través de los comercios minoristas y las comodidades para el vecindario, creando más áreas de actividad las 24 horas del día y los 7 días de la semana. Los usos residenciales, con comercios minoristas en planta baja o producción a pequeña escala, reflejan la visión de la comunidad para un vecindario del siglo XXI, y garantizan que los activos culturales actuales de Allston permanezcan intactos y que la cultura del futuro prospere.

Respirar y adaptarse

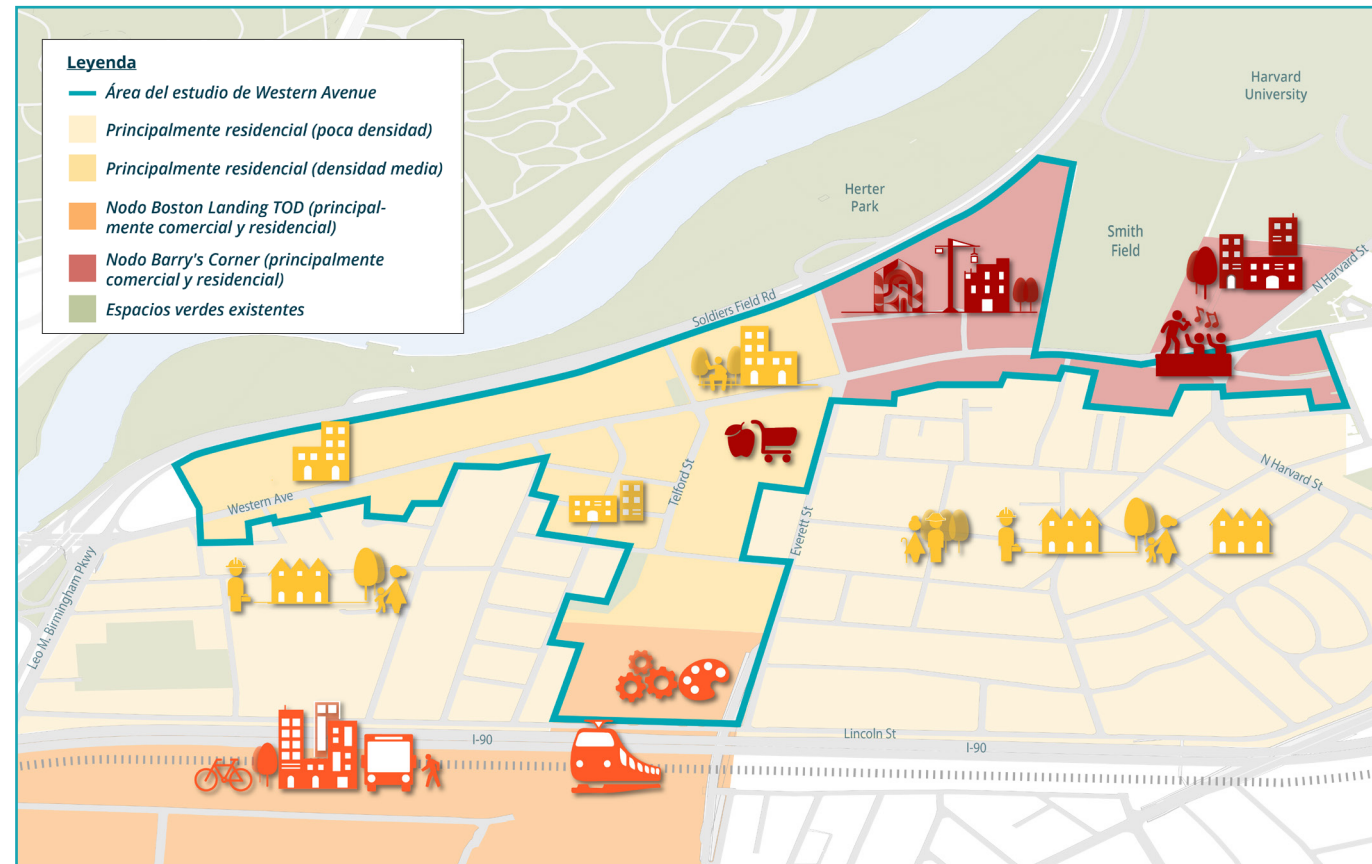
Las pautas de diseño ayudarán a establecer expectativas para el carácter del nuevo desarrollo, con énfasis en el ámbito público, las artes y la sostenibilidad. Seguir estas pautas garantizará que el nuevo desarrollo complemente el vecindario existente, y que el vecindario sea capaz de adaptarse a cambios. Las pautas de diseño también ayudarán a conservar el diseño de los espacios abiertos, para promover la sostenibilidad y crear conexiones entre el vecindario y Charles River.

Conectarse y moverse

Por medio de la integración de nuevas calles locales y la creación de una Western Avenue multimodal, las mejoras en el transporte harán que el área sea más segura para viajar y trasladarse, aliviarán la congestión actual, permitirán el crecimiento futuro y les darán a los residentes, empleados y visitantes del área acceso a una red de espacios abiertos más sólida.

Vivir, trabajar y crear

El marco de planificación visualiza Western Avenue como un corredor enérgico de usos mixtos, con nodos de mayor densidad en Barry's Corner y cerca de Boston Landing.



Marco para el uso de las tierras

En varias reuniones comunitarias, los residentes afirmaron que se necesitaban viviendas en el vecindario; en especial, viviendas asequibles. La zonificación que propone este plan permitirá que los edificios residenciales de pequeña escala y los nuevos espacios verdes interrelacionen los vecindarios residenciales actuales y ofrezcan un ambiente más poroso entre Western Avenue y Soldiers Field Road, de manera de mejorar las conexiones físicas y visuales con Charles River. Hay un fuerte deseo por contar con comercios minoristas a lo largo de la totalidad de Western Avenue. El centro de compras existente entre las calles Telford y Everett se visualiza como un lugar para comercios clave de servicio a la comunidad, como tiendas de comestibles, y nuevas viviendas. Para responder al deseo de muchos residentes de fortalecer el rico carácter artístico y creativo de Allston, se permitirán y

promoverán espacios para las artes y actividades culturales en el nodo de Barry's Corner y el nodo de Boston Landing TOD. Los usos culturales, incluido el espacio de trabajo del sector creativo y las instalaciones culturales, son una prioridad de conservación en todo el nuevo desarrollo. La infraestructura mejorada del ámbito público que proponen los nuevos proyectos de desarrollo creará lugares de reunión y para el arte, la cultura y otras iniciativas de creación y conservación de espacios.

Los residentes también han expresado inquietudes sobre el desarrollo creando un "muro" entre el vecindario y Charles River. La comunidad expresó una preferencia por ubicar las mayores alturas principalmente al norte de Western Avenue y más cerca del río, para evitar un impacto indebido en las experiencias en planta baja,

"Amplio espectro de viviendas asequibles (para alquilar y propiedad) que promueve la diversidad del vecindario".

Opiniones de la comunidad de la reunión pública de septiembre de 2019



Arte público a lo largo de Western Avenue

así como el deseo de que haya variedad en las alturas a lo largo del corredor, para evitar la monotonía.

Como consecuencia, la zonificación propuesta por el marco de planificación limita los desarrollos comerciales, de oficinas y laboratorios a gran escala a determinadas áreas en las que la densidad, la escala y los impactos en el transporte se pueden gestionar de mejor manera. En la totalidad del área de estudio, un bono de densidad incentivará los usos residenciales y la creación de más viviendas de ingresos restringidos (consulte "Incentivo de asequibilidad residencial" en la página 31).

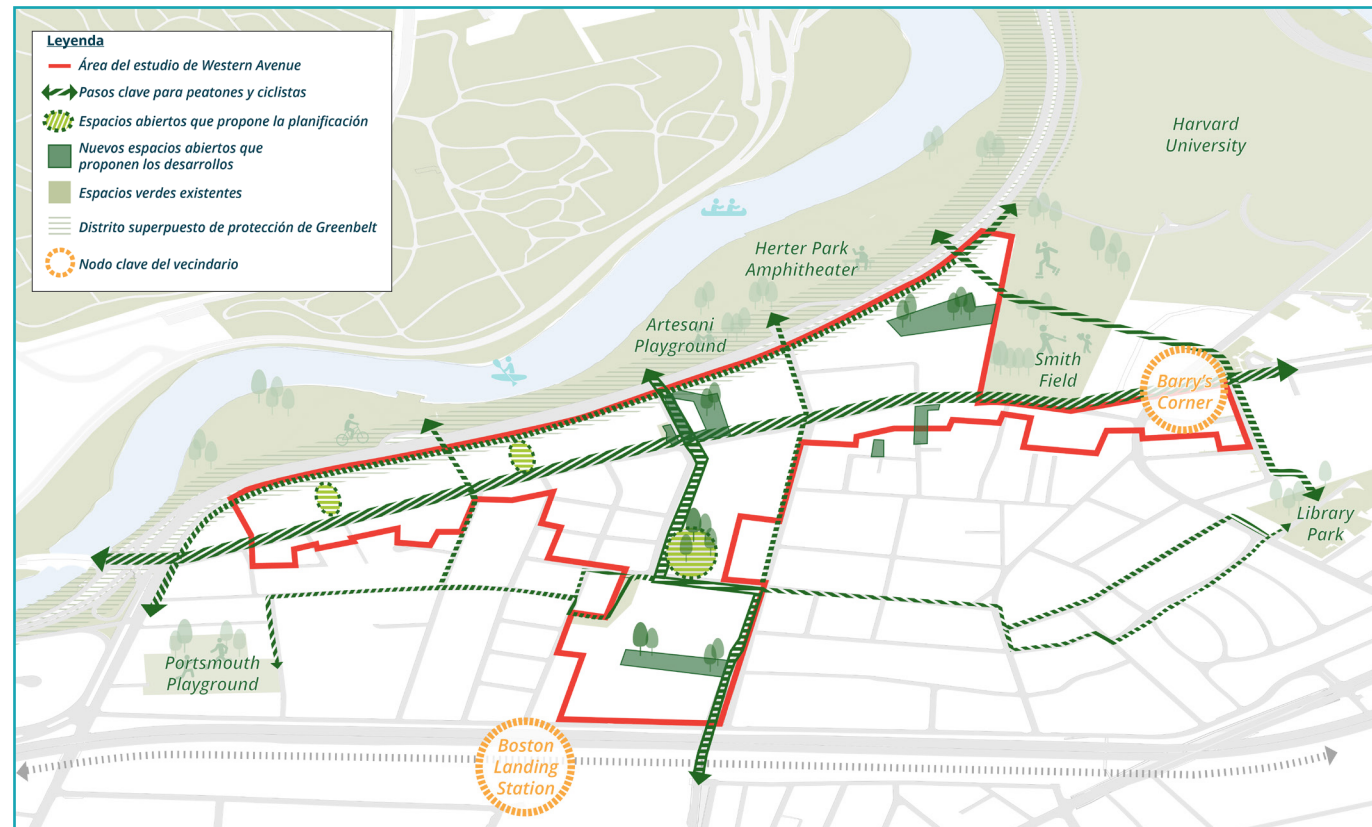
El resto del área del estudio promoverá nuevas viviendas para servir a una variedad de tipos de familias y residentes de distintos niveles de ingresos. En particular, la mayor parte del segmento de Western Avenue entre Telford Street y Barry's Corner se visualiza como una calle principal del vecindario con comercios minoristas y otros usos activos. En ese segmento, se permitirá una mayor densidad y altura, así como usos comerciales y de laboratorio. Esta densidad adicional ayudará a establecer usos activos y enérgicos que hoy en día los residentes solo pueden encontrar fuera de esta área.

Objetivos del uso de las tierras:

- Crear una combinación de uso de las tierras y densidad suficiente para promover un paisaje urbano activo y comercios minoristas para servir al vecindario a lo largo de la totalidad de Western Avenue, con un enfoque particular en Barry's Corner hasta Telford Street.
- Promover un nodo TOD de usos mixtos cerca de Lincoln Street y de la estación de tren Boston Landing de la Autoridad de Transporte de la Bahía de Massachusetts.
- Permitir el desarrollo de viviendas en la totalidad del área de estudio.
- Aprovechar el desarrollo para crear un ámbito público mejorado, con retiros para crear aceras más amplias y espacio para otras mejoras en la movilidad, y limitar la impronta de los edificios para garantizar que se disponga de espacio suficiente para nuevos espacios abiertos y plazas.
- Crear más viviendas con ingresos restringidos con un bono de densidad en toda el área del estudio (consulte "Bono de densidad: creación de viviendas con ingresos restringidos" en la página 31).
- Permitir el nuevo desarrollo de los usos industriales y minoristas existentes, para crear nuevas viviendas y comercios minoristas que sirvan al vecindario, como tiendas de comestibles.
- Permitir usos comerciales a pequeña escala, como oficinas profesionales, comercios minoristas y producción de artesanías en las plantas bajas.
- Promover la conservación o el reabastecimiento de espacios para usos artísticos y culturales en la totalidad del área de estudio.

Respirar y adaptarse

El marco de planificación visualiza una Western Avenue abierta y conectada, con nuevos espacios abiertos y un ámbito público mejorado.



Marco para espacios abiertos

El ámbito público consiste en espacios, instalaciones y caminos de acceso público que estimulan al vecindario. Esta definición incluye los espacios abiertos, como los parques ecológicos tradicionales, los corredores verdes de conexión, los parques pequeños y las plazas de cemento, así como aceras más grandes con zonas de plantación, árboles en las calles, asientos para tomar café y opciones de movilidad multimodales.

Los residentes de Allston valoran los espacios abiertos existentes, como Smith Field, Herter Park, la Reserva de Charles River, y los patios Artesani y Portsmouth. Los residentes han expresado el deseo de unir los vecindarios residenciales a ambos lados de Everett Street y crear conexiones más sólidas con el río. Los residentes también visualizan hace tiempo un nuevo parque significativo entre las calles Everett y Telford, identificado como un nuevo espacio abierto de 1 a 2 acres.

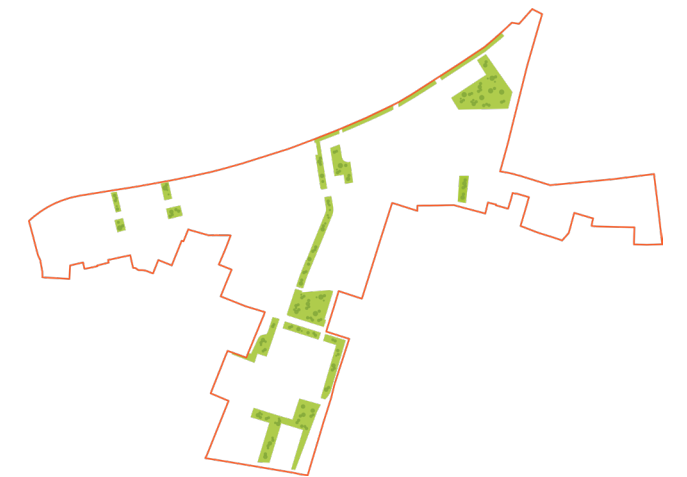
A lo largo del proceso de revisión del desarrollo, las pautas de diseño garantizan que los nuevos proyectos de desarrollo proporcionen los tipos de espacios abiertos que pueden crear esas conexiones, como corredores ecológicos de conexión, parques pequeños y plazas. Las pautas de diseño también ayudan a dar forma a los edificios, para crear más espacios abiertos y conexiones visuales gracias a los retiros de los edificios. En conjunto, estos nuevos espacios abiertos interconectarán los desarrollos nuevos y los existentes con espacios verdes, nuevas calles y nodos energéticos como Barry's Corner.

De por sí, tener más espacios abiertos es bueno, pero para satisfacer las necesidades de los residentes de Allston, deben estar bien diseñados. Los espacios abiertos, ya sean públicos o privados, desempeñan un papel importante al ayudar a la ciudad a "respirar", mitigando la contaminación del aire, absorbiendo las aguas pluviales y reduciendo el efecto de isla de calor. Este marco

"Hay espacios abiertos: ¡el río!, pero se necesita poder acceder".

El espacio abierto DEBE estar abierto al público".

Opiniones de la comunidad de la reunión pública de diciembre de 2019



Posibles sitios de 9 a 10 acres de nuevos espacios abiertos públicos establecidos por medio del desarrollo

de planificación busca garantizar que se incluyan espacios abiertos y ámbitos públicos a lo largo del nuevo desarrollo. Los proyectos de desarrollo deberán contribuir a la expansión de los recursos de parques públicos y al ámbito público, a un nivel acorde a la escala del proyecto y su impacto.

Por medio de las prácticas recomendadas que establecen las pautas de diseño, donde hoy solo existe estacionamiento pavimentado u otras áreas inutilizables o inaccesibles, el plan podría implementar entre 9 y 10 acres de nuevos espacios verdes, plazas, caminos verdes y otras instalaciones públicas en planta

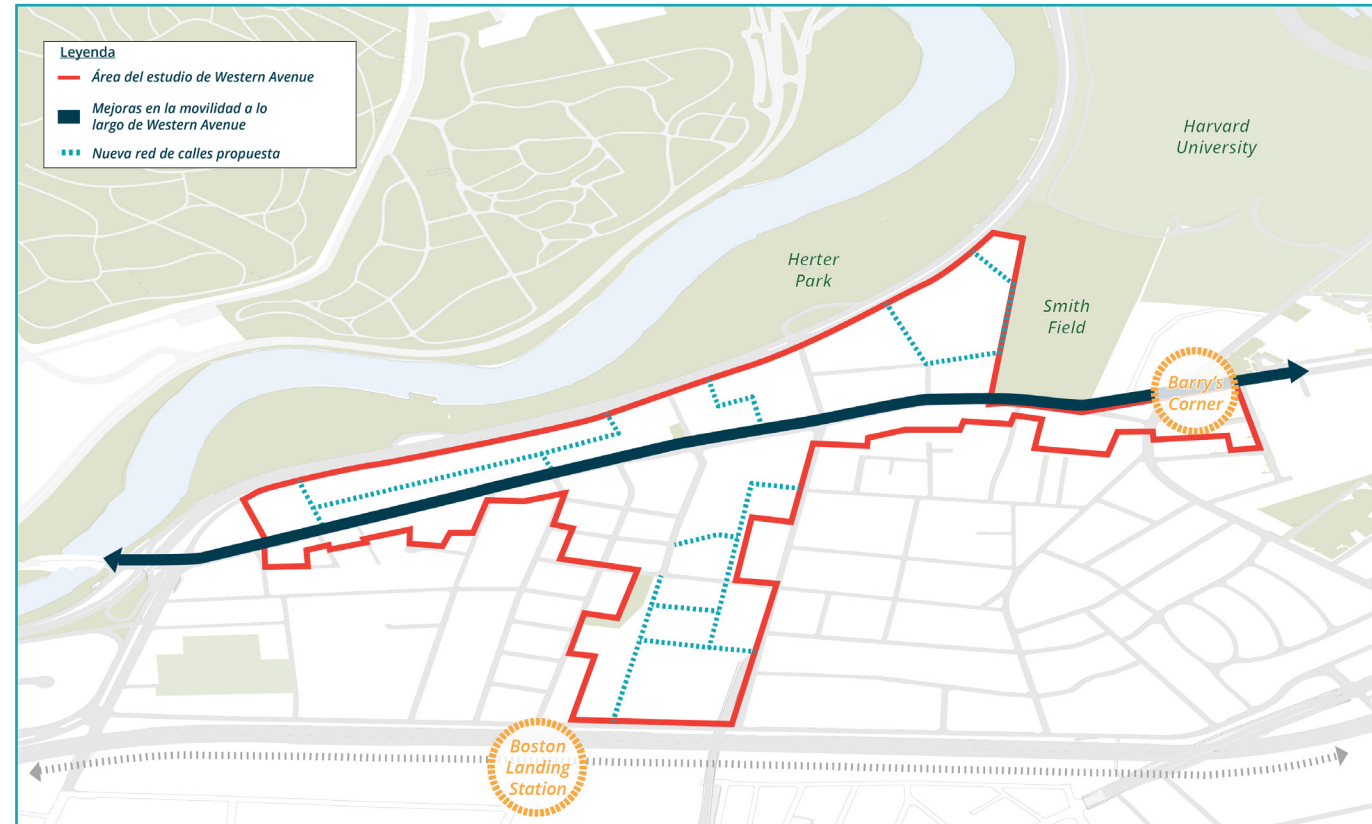
baja utilizables. Para obtener más información sobre las pautas de diseño que propone el plan, consulte "Pautas de diseño urbano" en la página 38.

Objetivos de los espacios abiertos:

- Conectar los desarrollos residenciales existentes y futuros con Charles River al norte y con la estación de tren Boston Landing al sur, con un amplio y generoso corredor verde desde la calle Telford hasta Holton y Everett.
- Conectar con cruces nuevos y mejorados en Soldiers Field Road (por medio de la coordinación con el Departamento de Conservación y Recreación).
- Desarrollar un parque de 1 a 2 acres entre las calles Telford y Everett que conecte los vecindarios residenciales existentes.
- Crear parques pequeños que faciliten conexiones desde Western Avenue hasta Charles River.
- Mejorar las conexiones visuales de Western Avenue a Charles River.
- Establecer pautas sobre cómo los edificios más altos, cuando están bien diseñados, pueden crear experiencias de alta calidad para los peatones y ofrecer conexiones físicas y visuales generosas entre los edificios.

Conectarse y moverse

El marco de planificación visualiza Western Avenue como una calle multimodal con nuevas vías de tránsito y circulación de ciclistas de bajo estrés.



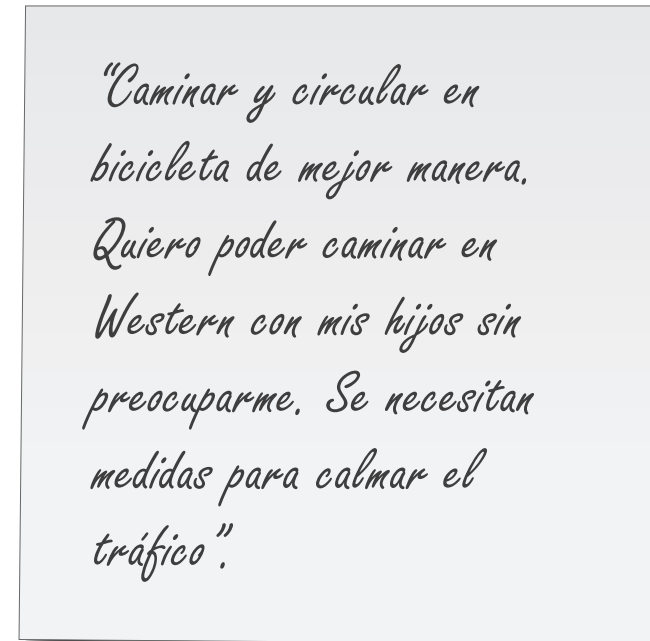
Marco para la movilidad

Los residentes de Allston han expresado un fuerte deseo de tener más opciones de tránsito y movilidad a lo largo de Western Avenue. En octubre de 2019, se les pidió a los asistentes del taller que asignaran espacio para determinados medios de transporte dentro de un derecho de paso callejero limitado. Las mejores instalaciones para autobuses y bicicletas fueron las principales prioridades, por delante de otras opciones, como el estacionamiento en la calle. En abril de 2021, el equipo de planificación presentó conceptos de diseño a corto plazo para Western Avenue y reunió a los asistentes de la reunión para solicitarles su opinión. En respuesta a la afirmación "El transporte multimodal seguro y eficiente (tránsito y bicicletas) es una mayor prioridad que el estacionamiento en la calle", más de dos tercios de las personas que respondieron (43) dijeron que estaban de acuerdo o estaban muy de acuerdo".

Con ese fin, el marco de planificación propone un rango de

mejoras en la movilidad y mejoras en el ámbito público que se centra en la propuesta de una nueva vía de tránsito a lo largo de Western Avenue. Cuando se implementen, estas opciones (mejor infraestructura de tránsito, instalaciones para bicicletas al nivel de la acera y aceras más anchas) permitirán que más personas caminen y circulen en bicicleta de forma segura en esas áreas.

Los residentes también han expresado inquietudes sobre los impactos del nuevo tráfico vehicular en el vecindario y, en particular, sobre el estacionamiento para el nuevo desarrollo. El equipo de planificación llevó a cabo una encuesta en el invierno y la primavera de 2021, para solicitar aportes a los negocios y las organizaciones locales sobre sus necesidades de transporte y estacionamiento, para crear una estrategia para mejorar la gestión de las regulaciones sobre el uso de la acera para el beneficio de todos. La respuesta destacó que muchos negocios tienen



Opiniones de la comunidad de la reunión de septiembre de 2019



Actividad del taller de la reunión de octubre de 2019

estacionamientos dedicados fuera de la calle para los empleados o clientes. El estacionamiento a corto plazo se suele ubicar en sitios fuera de las calles, o en la acera, sin restricciones. Aunque el estacionamiento a corto plazo de clientes y visitantes se mencionó como una necesidad, las personas que respondieron a la encuesta también observaron que se necesitan más estacionamientos para bicicletas, una infraestructura para bicicletas más segura, y un tránsito mejorado.

Los residentes pidieron un mejor transporte que tenga en cuenta

el crecimiento de Allston y las comunidades cercanas, como Watertown, y el BPDA llevó a cabo un sólido modelado del tráfico a modo de respuesta. Gracias a estos tipos de tratamientos, se podría ofrecer una variedad de opciones de movilidad cómodas y seguras a las personas que viven y trabajan en el área, y al mismo tiempo respaldar los cambios en las modalidades de la ciudad y los objetivos de movilidad, y responder al nuevo crecimiento. Los detalles sobre esta nueva red de calles y las recomendaciones multimodales de Western Avenue se abordan en

Objetivos de movilidad:

- Introducir una red refinada de calles y manzanas y crear una red de calles multimodales para que las personas caminen, circulen en bicicleta, usen medios de transporte y conduzcan, para desplazarse por el área sin sobrecargar las calles existentes.
- Crear conexiones de este a oeste para que las personas caminen y circulen en bicicleta desde los vecindarios residenciales a ambos lados de Everett Street, principalmente en Holton Street y Western Avenue.
- Crear aceras que no solo sean fácilmente transitables, más allá de la capacidad física de la persona, sino que sean agradables de transitar.
- Promover el ciclismo como un medio de transporte viable y seguro y una opción de viaje cotidiana, a lo largo de las vías para bicicletas de poco estrés de Western Avenue.
- Lograr que el tránsito avance, priorizando la circulación de autobuses a lo largo de Western Avenue, por medio de mejoras como vías de tránsito dedicadas.
- Incorporar una red de calles mejorada para facilitar el crecimiento previsto y crear más manzanas de tamaños tradicionales.

Recomendaciones de zonificación

Estas recomendaciones se han desarrollado con el objetivo de implementar la visualización de la comunidad y lograr las mejoras de movilidad que se describen en el marco de planificación.



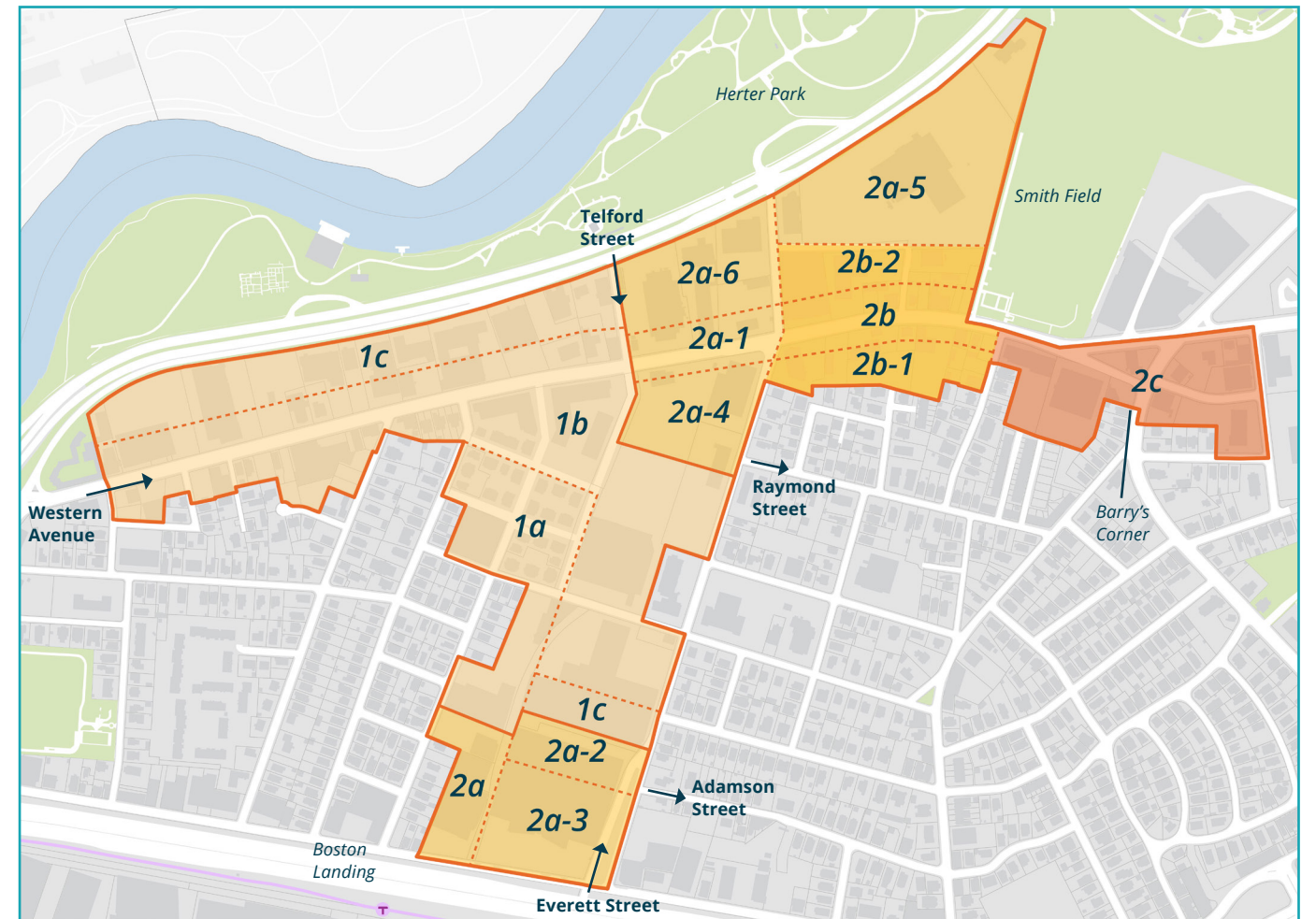
Desarrollo total hipotético del área de estudio

Los siguientes diagramas y mapas ilustran los controles propuestos para edificios y espacios abiertos, para incluir en el artículo 51 del Código de Zonificación de Boston. Los controles que se describen a continuación son herramientas diseñadas para trabajar en conjunto, y se han pensado a través de procesos de planificación, para garantizar que sean eficaces a la hora de limitar nuevas agrupaciones de edificios y asegurar que se disponga del espacio abierto necesario entre los edificios.

En conjunto, estos límites de zonificación gestionarán y mitigarán el potencial de impactos adversos que se pueden asociar con los nuevos desarrollos.

Las pautas de diseño urbano y transporte complementarán la zonificación y establecerán mejores prácticas en relación con lo siguiente:

- Contexto del sitio
- Diseño del sitio
- Calles, aceras y retiros de edificios
- Estacionamiento y carga
- Agrupaciones del proyecto
- Densidad y altura de los edificios
- Estructuras de estacionamiento
- Aspectos mecánicos de los techos
- Diseño y tamaño de espacios abiertos
- Programación
- Medioambiente y comodidad
- Conectividad



Resumen de los distritos y las métricas de zonificación propuestos

Zona	FAR	FAR de incentivo	cobertura del lote	altura	altura de incentivo/ aspectos mecánicos para laboratorios	residencial	minorista/ cultural	laboratorio
1a	2.5	-	60%	45 ft	-	✓	✓	-
1b	2.5	-	60%	65 ft	-	✓	✓	-
1c	2.5	-	60%	90 ft	-	✓	✓	-
2a	3.5	4.0 / 4.25	60%	65 ft	-	✓	✓	✓
2a-1	3.5	4.0 / 4.25	60%	75 ft	-	✓	✓	-
2a-2	3.5	4.0 / 4.25	60%	90 ft	-	✓	✓	✓
2a-3	3.5	4.0 / 4.25	60%	125 ft	- /165 ft	✓	✓	✓
2a-4	3.5	4.0 / 4.25	60%	125 ft	-	✓	✓	-
2a-5	3.5	4.0 / 4.25	60%	135 ft	170 ft/175 ft	✓	✓	✓
2a-6	3.5	4.0 / 4.25	60%	150 ft	185 ft/ -	✓	✓	-
2b	3.5	4.0 / 4.25	70%	75 ft	-	✓	✓	✓
2b-1	3.5	4.0 / 4.25	70%	90 ft	-	✓	✓	✓
2b-2	3.5	4.0 / 4.25	70%	135 ft	170 ft/175 ft	✓	✓	✓
2c	3.5	4.25	80%	90 ft	-	✓	✓	-

