

Cleary Square

Análisis en profundidad de distritos de zonificación de Plazas + Calles



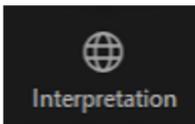
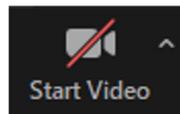
Planning Department

CITY of BOSTON

Consejos para usar Zoom



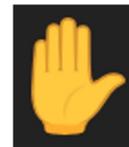
Esta reunión será grabada y la grabación se publicará en la página web del Departamento de Planificación. Si usted no quiere que lo graben durante la reunión, apague el micrófono y la cámara.



Utilice la función de interpretación para acceder a la interpretación en español y criollo haitiano.



Utilice la función de preguntas y respuestas para realizar preguntas y comentarios por escrito (en lugar del chat).



Utilice la función de levantar la mano (marque 9 seguido de 6 si se une por teléfono) para realizar preguntas después de la presentación.

Objetivos de la reunión

- 1 Qué es Plazas + Calles

- 2 Qué es regulado a través de la zonificación y por qué

- 3 Qué son los distritos de zonificación de Plazas + Calles y en qué se diferencian entre sí

- 4Cuál es el proceso para mapear nuevos distritos de zonificación

¿QUÉ ES PLAZAS + CALLES?

UNA INICIATIVA DE PLANIFICACIÓN + ZONIFICACIÓN

A través de los **Planes para áreas pequeñas**, esta iniciativa definirá y recomendará **herramientas políticas, de programación y zonificación** para añadir, apoyar y mejorar la vivienda, el espacio público, las pequeñas empresas, el transporte, las artes y la cultura en zonas accesibles al transporte público.

Mayor Michelle Wu

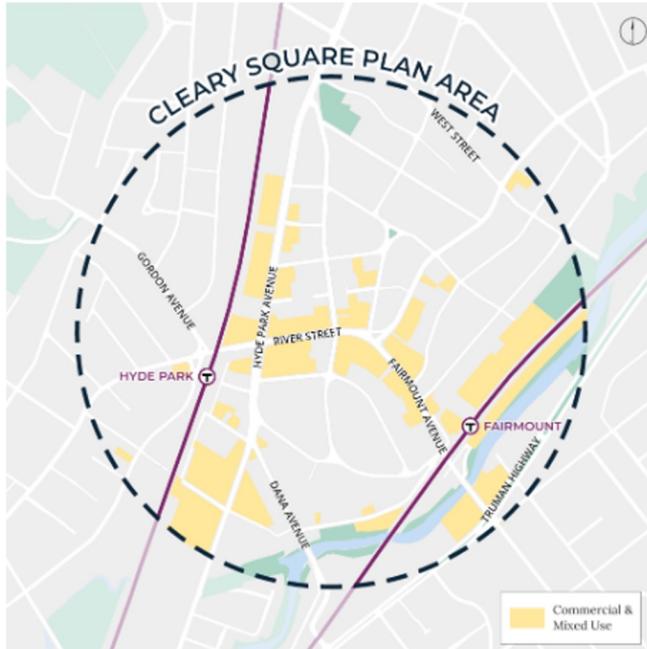
SQUARES + STREETS
 Planning & Zoning for: Housing & Retail
 Public Space | Transportation | Arts & Culture

bostonplans.org/squares

CITY of BOSTON

PLAZAS + CALLES 广场 + 街道 廣場 + 街道 Quinta Avenida + Callejón PLAZAS + BI VO

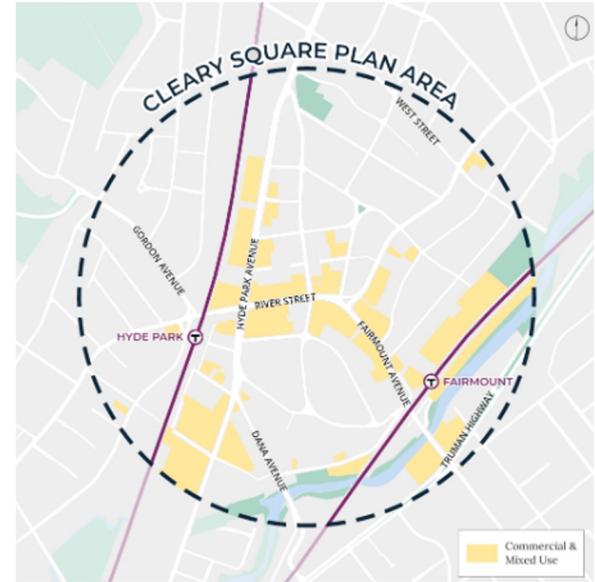
¿QUÉ ES UN “ÁREA PEQUEÑA”?



- En centros del vecindario y las calles principales.
- Los Planes de áreas pequeñas se centran en crear **recomendaciones** que puedan implementarse en un plazo de **5 a 10 años**.
← *Esta área de estudio más amplia es donde nos involucramos.*
- Algunas recomendaciones estarán más orientadas en cuanto a la geografía, como la mejora de las calles o actualizaciones de la zonificación.

Estos planes buscan lograr lo siguiente:

- Actualizar la **zonificación** para desarrollo de usos múltiples (es decir, vivienda, pequeñas empresas, servicios)
- Preservar las **viviendas** asequibles + los **espacios culturales**.
- Coordinar mejoras de **transporte**.
- Asignar **inversiones** para todos los departamentos de la ciudad.
- Implementar intervenciones de **diseño** para la **resiliencia climática**.



Participación en Cleary Square



Lo que ya escuchamos: ideas emergentes

- **Transporte:** preocupaciones en torno a la seguridad de los peatones al cruzar calles, caminar por estacionamientos y transitar por la plaza. Frustración por el cierre del puente River St.
- **Espacio público:** deseo de una mejor conexión con los espacios abiertos existentes en la zona.
- **Uso de tierras:** existe el deseo de desarrollar viviendas que reflejen la diversidad de la población y la variedad de ingresos dentro de la plaza, complementadas por escaparates que atiendan a la comunidad.
- **Arte y cultura:** el objetivo es crear más espacios y oportunidades para que los artistas prosperen.
- **Pequeñas empresas:** la gente quiere preservar ciertas pequeñas empresas que son faros en el vecindario mientras que quieren ver nuevos negocios como cafeterías y restaurantes.

Obtenga más información sobre toda nuestra participación anterior en el [Mapa de la historia de participación](#)

El proceso de Rezonificación

**Participación de la comunidad en la
enmienda de zonificación
oct 2023 - abr 2024**

Incluye 6 reuniones, 35 horas de trabajo, un periodo de dos meses para comentarios y respuestas individuales a cada comentario y carta.

**Plan para áreas pequeñas
feb 2024 - dic 2024**

Abril de 2024
Se aprobó una enmienda de zonificación que agregó distritos S+S al Código de zonificación (S0, S1, S2, S3, S4 y S5)

Diciembre de 2024 (objetivo)
Plan que incluye el marco de uso de tierras + adopción de la enmienda del mapa

¿Qué es la zonificación?

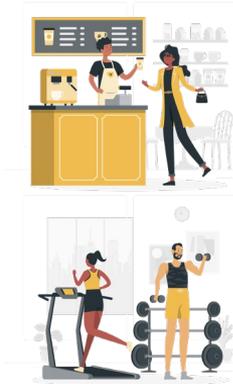


Planning Department

CITY of BOSTON

Qué es la zonificación

La **zonificación** es un conjunto de leyes que se usan para guiar el desarrollo al definir la **densidad, forma y uso permitido de un edificio o una estructura** en una zona determinada. La zonificación regula, por ejemplo, lo siguiente:



Usos de tierras

Los tipos de actividades que se permiten dentro de determinada zona



Las dimensiones físicas de los edificios

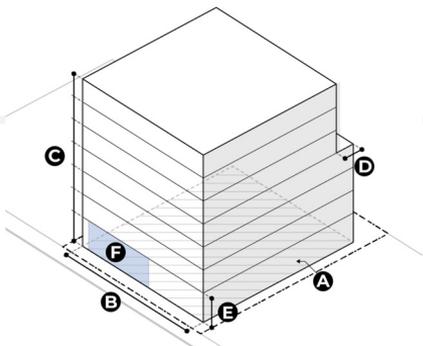
La cantidad de espacio que ocupa un edificio, su altura y el espacio abierto que lo rodea

El **distrito de zonificación** en el que se encuentra una propiedad dicta qué normas de zonificación se aplican

Artículo 80

- El **Artículo 80** (un capítulo del Código de Zonificación de Boston) define los requisitos específicos para la revisión de todos los grandes proyectos de desarrollo en Boston (cualquier proyecto de más de 20,000 ft² o 15 unidades)
- Los requisitos varían según el tamaño del proyecto, pero incluyen como mínimo:
 - Revisión por parte de la División de Diseño Urbano del Departamento de Planificación para garantizar la coherencia con los principios de diseño urbano
 - Proceso comunitario

Otros impactos en el desarrollo



CERRAMIENTO DE LA ZONIFICACIÓN

La zonificación crea un **cerramiento máximo de zonificación**.

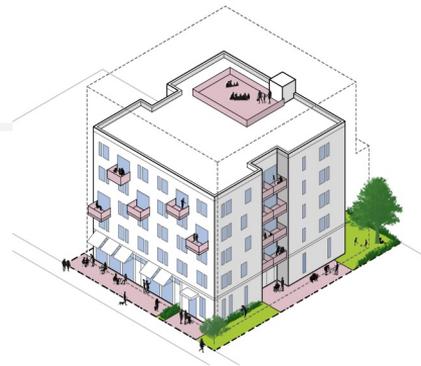


OTROS IMPACTOS

Aspectos como los requisitos del código de edificación, los factores financieros, los procesos comunitarios para grandes proyectos, la revisión del diseño y otros más **contribuyen a dar forma al proyecto y a su impacto**.



PROYECTO CONSTRUIDO



Regulaciones de uso



Planning Department

CITY of BOSTON

Regulaciones de uso

- Cada **uso** de tierra es designado como **permitido (allowed, A)**, **condicional (conditional, C)** o **prohibido (forbidden, F)** en cada distrito de la ciudad en una **tabla de uso**
 - **Condicional** significa que necesita un permiso de uso condicional, basado en criterios establecidos, del Consejo de apelaciones de zonificación.
- En la tabla de uso S+S algunos usos están regulados de forma diferente en función de su **tamaño**, o están permitidos o condicionados solo en las **plantas bajas** de los edificios.

	SO	S1	S2	S3	S4	S5
USOS ACTIVOS						
Centro comunitario	C	A	A	A	A	A
Tienda de comestibles, pequeña	C	A	A	A	A	A
Tienda de comestibles, grande	F	F	C	C	A	A
Entretenimiento/Eventos, extrapequeño	C-G - F	A-G - F	A-G - F	A-G - C	A	A
Entretenimiento/Eventos, pequeño	F	C-G - F	A-G - F	A-G - C	A	A

Regulaciones de uso

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
USOS ACTIVOS						
Centro comunitario	C	A	A	A	A	A
Tienda de comestibles, pequeña	C	A	A	A	A	A
Tienda de comestibles, grande	F	F	C	C	A	A
Entretenimiento/Eventos, extrapequeño	C-G - F	A-G - F	A-G - F	A-G - C	A	A
Entretenimiento/Eventos, pequeño	F	C-G - F	A-G - F	A-G - C	A	A

Permitido en la planta baja, condicional en la alta

Varios tamaños

Condicional en la planta baja, prohibido en la alta

Usos comerciales en la planta baja

- Los “usos comerciales” son distintos de los usos activos en el Código de Zonificación.
 - Los “usos comerciales” incluyen usos como bancos y oficinas.
 - Los “usos activos” se limitan a comercios minoristas y restaurantes.
 - Todos los distritos de Plazas + Calles (además del S0) tienen algunos usos comerciales y activos permitidos. En S0, son condicionales.

Centro comunitario
Tienda de comestibles
Entretenimiento/Eventos
Taller colaborativo
Museo
Restaurante
Establecimiento minorista de cannabis
Comercio minorista
Comercio minorista
Recreación en interiores
Establecimientos de servicios
Club social

- Se requieren **usos activos** para llenar parte de la planta baja en S3-S5.
 - Es más probable que estos distritos puedan cumplir este requisito y no dejen tiendas vacías.
 - Todos los distritos de Plazas + Calles tienen algunos usos activos permitidos o condicionales (aunque no sean obligatorios).
- “Usos activos” distintos de “usos comerciales” en el Código de Zonificación.
 - Los “usos comerciales” incluyen usos como bancos y oficinas, mientras que los “usos activos” se limitan a comercios minoristas y restaurantes.

Usos activos



No conformidad existente

En comparación con la zonificación actual:

- La zonificación actual en Cleary prohíbe las viviendas en planta baja en la mayoría de los distritos comerciales (NS-1 y NS-2)
- En S+S, se requiere un límite de usos de alta actividad en la planta baja en algunos distritos. Esto permite flexibilidad en algunos distritos y requiere una activación de alta calidad en otros.

Residencial

- Prohibido en la zonificación actual
- Permitido en S0-S2
- Prohibido en S3-S5



Comercial

- Permitido en la zonificación actual
- Permitido en S0-S2
- Prohibido en S3-S5

Usos activos

Otras formas de incentivar usos no residenciales a través de la zonificación S+S:

- El distrito S2 también requiere un patio delantero más grande para las viviendas que para otros usos, lo que incentiva los usos no residenciales.
- Las plantas bajas no residenciales también podrían implementarse a través de las pautas de diseño del Artículo 80.

Artículo 8

	Squares + Streets (S)					
	SO	S1	S2	S3	S4	S5
OPEN SPACE USES						
Cemetery	F	F	F	F	F	F
Private Open Space	C	C	C	C	C	C
Publicly Accessible Open Space	A	A	A	A	A	A
CIVIC USES						
Child Care/Adult Day Health Center	A	A	A	A	A	A
Municipal Use	A	A	A	A	A	A
Place of Worship	A	A	A	A	A	A
School, K through 12	A	A	A	A	A	A
RESIDENTIAL USES						
Artists' Live-Work	A*	A	A*	A*	A*	A*

Puede encontrar la tabla de usos completa y las definiciones de los usos en el [Artículo 8 del Código de Zonificación.](#)

Regulaciones dimensionales



Planning Department

CITY of BOSTON

Regulaciones dimensionales

Estándares de cerramiento de la construcción ilustrados

	A	Superficie de construcción (área total de piso de un solo piso dentro de un edificio)
	B	Ancho del edificio
	C	Altura del edificio
	D	Retranqueo posterior del piso más alto
	E	Altura del techo de la planta baja
	F	Requisito de uso activo en la planta baja
		Espacio para servicios al aire libre

Estándares de lote ilustrados

	A	Cobertura del lote de construcción (% del área del lote que se cubre con la construcción)
	B	Área permeable del lote
	C	Patio delantero
	D	Patio lateral
	E	Patio trasero

Estándares de la construcción

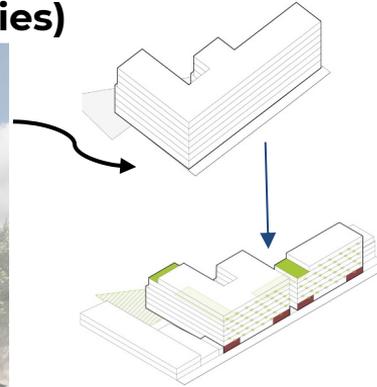
Altura (máximo de pies/pisos)



Superficie (máximo de pies cuadrados)



Ancho (máximo de pies)



Estándares de la construcción

Fachada de paredes en blanco (máximo de pies)



Retiros traseros (mínimo de pies)

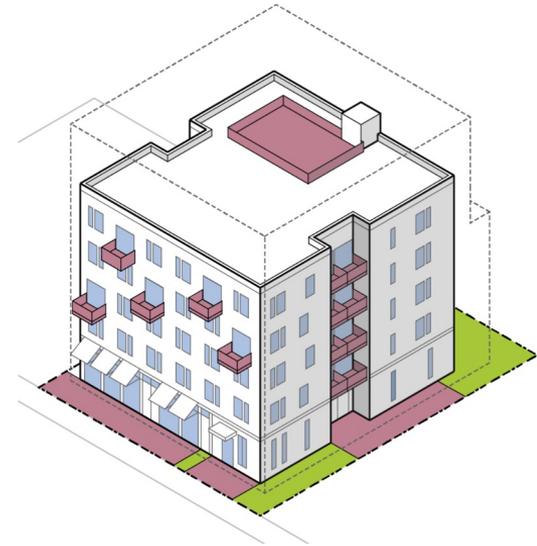


Espacio para servicios al aire libre

Algunos distritos exigen una cantidad mínima de espacio para servicios al aire libre. Es decir, un espacio al aire libre para reunión o recreación para una sola unidad de vivienda, residentes del edificio o el público en general.

Esto puede incluir espacios como:

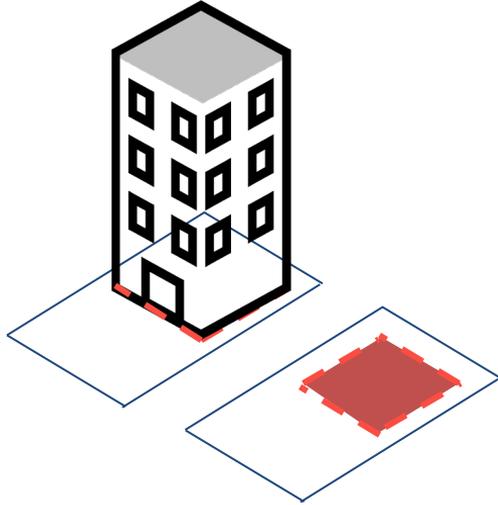
- Balcones privados
- Techos
- Terrazas
- Patios interiores
- Porches
- Plazas
- Espacio para cenar al aire libre



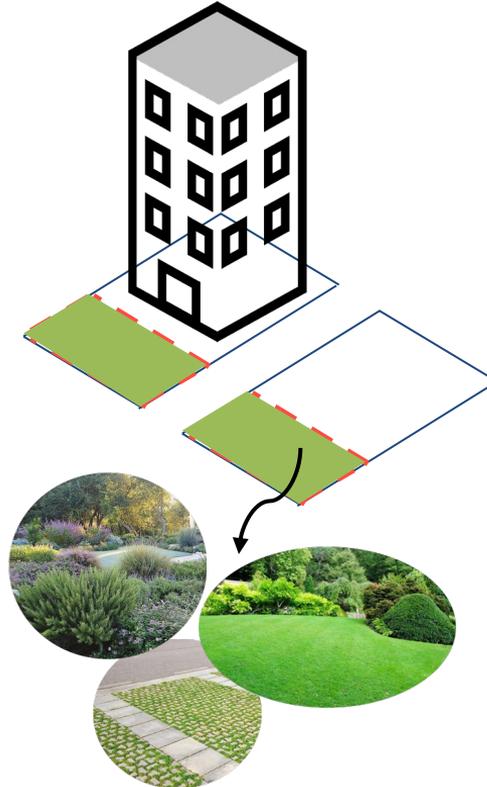
Estándares de lote



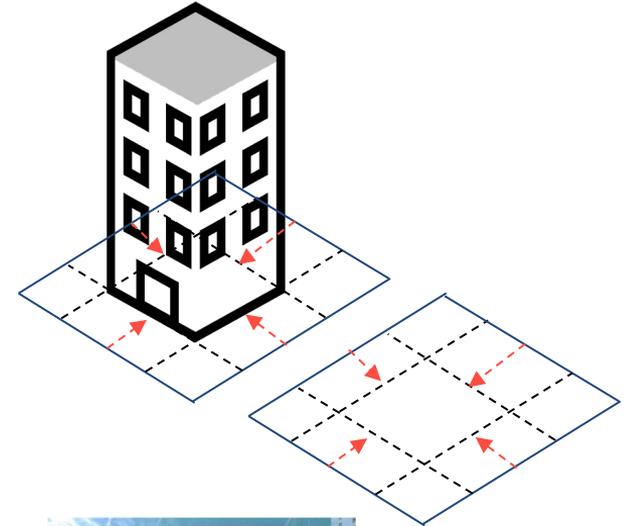
Cobertura de lotes (% máximo)



Superficie permeable (% mínimo)



Patios (mínimo de pies)

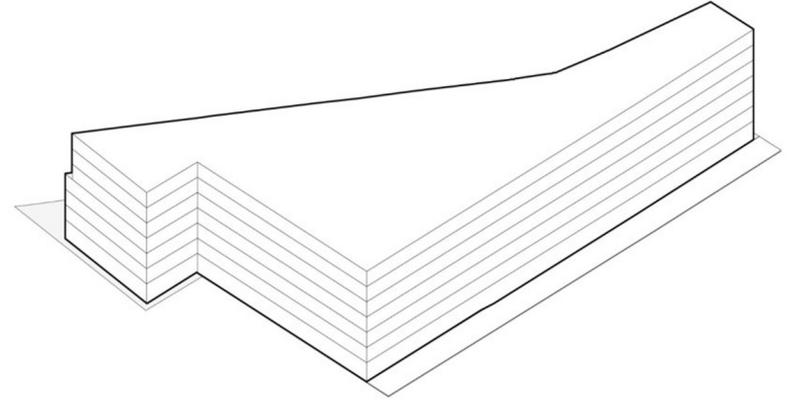


“Línea de lote cero”
(patio lateral
de 0’) permitido en
S2-S5

Ejemplo de proyecto

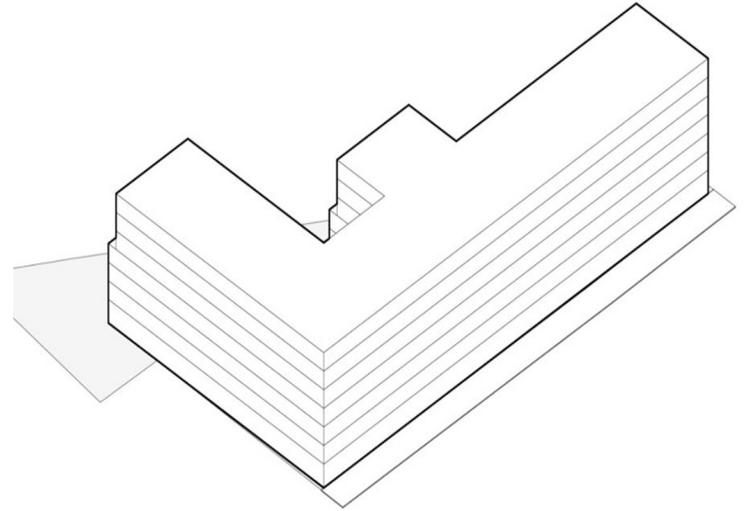
¿Cómo se aplica esto en una parcela real que represente la mayor escala de desarrollo en el tipo de parcela más grande en los distritos de plazas y calles?

Tomando como punto de partida la **cobertura máxima de lotes** para el distrito S4 más intenso, en una parcela de gran tamaño...



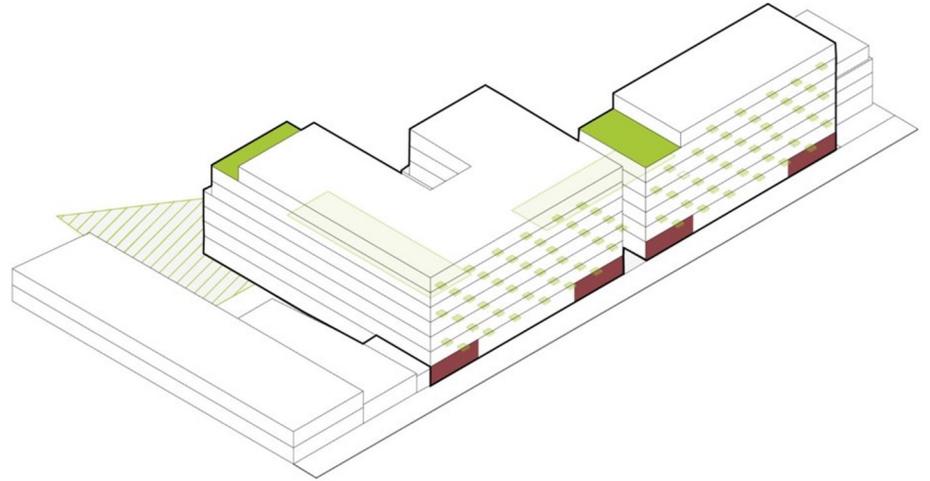
Ejemplo de proyecto

...se suman los requisitos de **patios, retranqueo posterior** y alineación con el **código de edificación**.



Ejemplo de proyecto

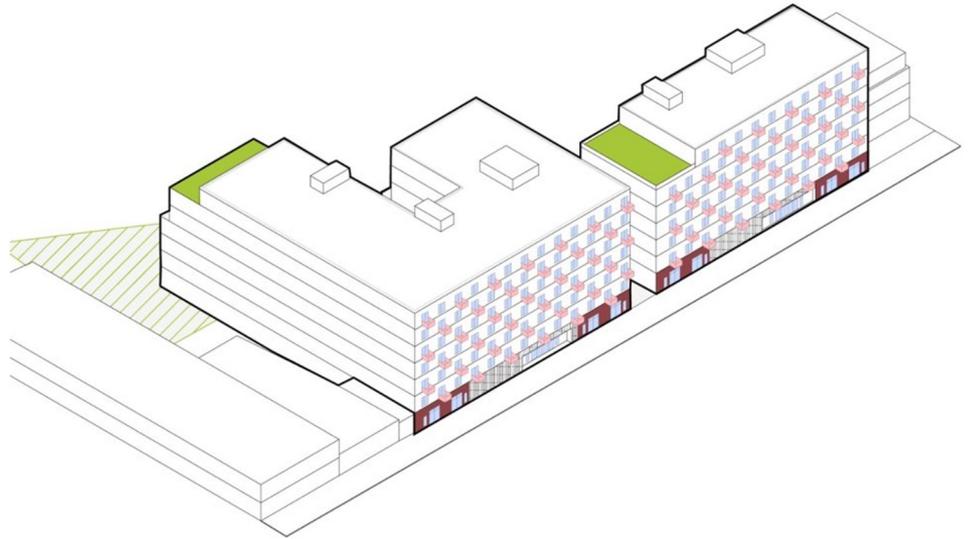
La zonificación establece una **superficie de construcción** y un **ancho de construcción** que obligan a construir dos edificios más pequeños en lugar de uno gigantesco.
Los requisitos de los **espacios para servicios al aire libre** crean más retranqueo y modifican la estructura.



Ejemplo de proyecto

El **requisito de uso activo** y la **restricción de paredes en blanco** aportan textura al edificio y conforman la experiencia a nivel del suelo.

La **revisión del diseño** Art 80 y el **proceso comunitario** dan forma al proyecto y al diseño del edificio dentro del cerramiento de la zonificación.



Artículo 26

LOT STANDARDS	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Building Lot Coverage (max) for Lots smaller than 11,000 sf	60%	70%	70%	90%	90%	80%
Building Lot Coverage (max) for Lots greater than or equal to 11,000 sf	60%	70%	70%	70%	70%	70%
Permeable Area of Lot (min) for Lots smaller than 11,000 sf	20%	15%	15%	-	-	-
Permeable Area of Lot (min) for Lots greater than or equal to 11,000 sf	20%	15%	15%	15%	15%	15%
Front Yard (min)	8'	6'	2 n	2' 1	2'	2'

Puede encontrar la tabla de Regulaciones dimensionales completa en el [Artículo 26 del Código de Zonificación.](#)

Distritos de Plazas + Calles



Planning Department

CITY of BOSTON

Distritos de zonificación de Plazas + Calles

- Una **caja de herramientas de seis diferentes opciones de zonificación** creada para promover el desarrollo de uso mixto de vivienda, desarrollo comercial y cultural en plazas de los vecindarios de Boston.
- Establecer nuevas regulaciones dimensionales para edificios que **promuevan el crecimiento de viviendas, la resiliencia climática y una mejor consideración de la relación de los edificios** con el área circundante.
- **Basado en análisis de:**
 - Zonificación existente en toda la ciudad
 - Casos del Consejo de apelaciones de zonificación
 - Proyectos de desarrollo a escala del artículo 80
 - Códigos de construcción, energía y accesibilidad modernos
 - Viabilidad de utilizar la zonificación determinada por el ISD, desarrolladores y diseñadores de viviendas asequibles y de pequeña escala locales



Distritos de zonificación de Plazas + Calles

Características compartidas

- Brindar a los proyectos más pequeños la misma flexibilidad de estacionamiento que a los proyectos grandes eliminando los mínimos de estacionamiento y modernizando los requisitos de carga
- Los usos permitidos incluyen los siguientes:
 - La mayoría de los usos residenciales
 - Usos comunitarios, como escuelas, espacios de culto, guarderías y espacio abierto de acceso público
 - Estacionamiento complementario, estacionamiento compartido y carga de vehículos eléctricos complementaria
- Se prohíbe la mayoría de los usos industriales y vehiculares
- Algunos de los usos comerciales/activos, condicionales o permitidos, regulados según su tamaño e impactos

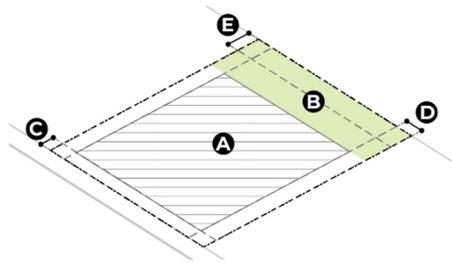
Distritos de zonificación de Plazas + Calles

Características diferentes



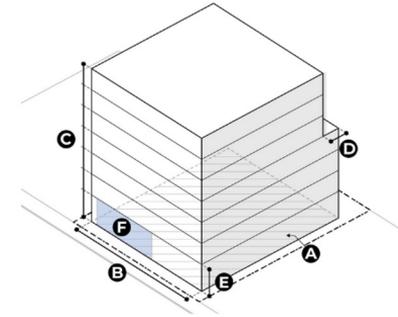
Usos

- Usos permitidos, condicionales o prohibidos
- Tamaño y ubicación (planta baja frente a planta alta) de los usos
- **Si se requieren usos activos en la planta baja**



Estándares de lote

- Mínimos/máximos para la cobertura del lote de construcción, área permeable del lote y tamaño de los patios delantero, trasero y laterales
- **Si se requieren patios laterales**



Forma de la construcción

- Mínimos/máximos para la superficie de la construcción, el ancho y la altura del edificio, y el espacio para servicios al aire libre
- **Si se requiere espacio para servicios al aire libre**

Distrito S-0: Residencial de transición

El distrito residencial de transición S0 es un distrito de uso mixto principalmente residencial que proporciona una transición de plazas y calles de uso mixto y gran actividad a áreas residenciales de menor actividad.

Estándares de lote	
Cobertura del lote de construcción	60 %
Patio delantero	8' mínimo
Patio trasero	15' mínimo
Patio lateral	14' en total (3' mínimo)
Área permeable del lote	20 %
Estándares de forma de la construcción	
Superficie de construcción	4,000 pies cuadrados máximo
Altura	50'; 4 pisos máximo



Distrito S-0: Residencial de transición

Usos permitidos:

- **Principalmente usos residenciales; limitado a 14 unidades o la escala del subartículo 80.**

Usos condicionales permitidos:

- **Algunos usos activos** (centros comunitarios, tiendas de comestibles pequeñas, clubes sociales), **algunos restringidos a la planta baja** (restorán pequeño, entretenimiento/eventos de escala extrapequeña, tienda minorista pequeña, establecimiento de servicio pequeño)
- Solo se permiten oficinas pequeñas en la planta baja

Se permiten **condicionalmente** las tiendas de comestibles pequeñas y los centros comunitarios



Áreas S0 en Mattapan



Bloque coherente de tres pisos



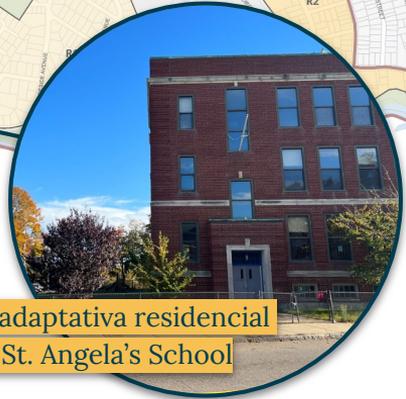
1410-1416 Blue Hill Ave

Edificios residenciales multifamiliares con patios grandes



559-601 River St,

La reutilización adaptativa residencial en la antigua St. Angela's School



120 Babson St

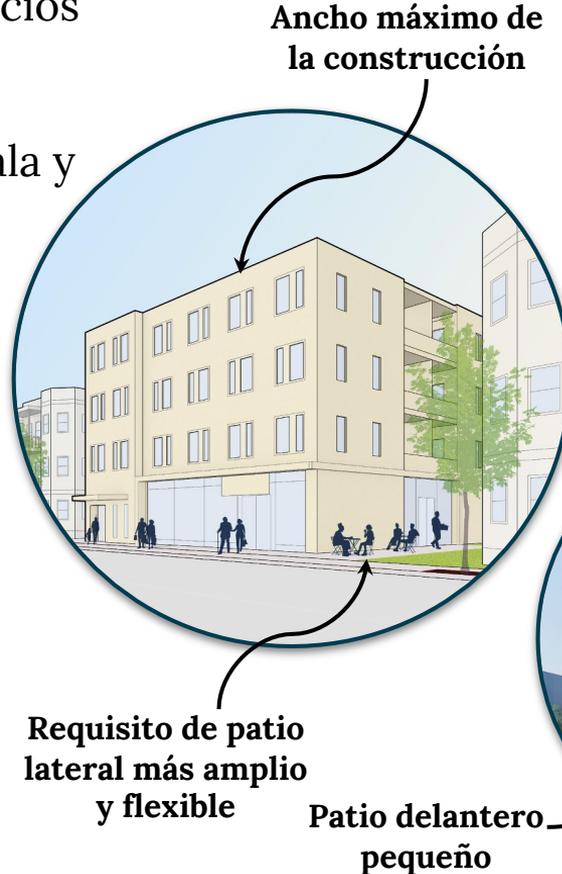
Se requiere aumentar el frente cuando se hace la transición a áreas residenciales. Requiere un importante trabajo de jardinería durante todo el año.

Distrito S-1: Vivienda en la calle principal

Distrito de uso mixto donde los edificios por lo general tienen usos principalmente residenciales, patios laterales y frontales de pequeña escala y un área mínima permeable del lote.

Pequeños comercios minoristas del vecindario en la planta baja

Estándares de lote	
Cobertura del lote de construcción	70 %
Patio delantero	6' mínimo
Patio trasero	10'-15' mínimo
Patio lateral	10'-14' en total (3' mínimo)
Área permeable del lote	15 %
Estándares de forma de la construcción	
Superficie de construcción	8,000 pies cuadrados máximo
Ancho del edificio	120' máximo
Altura	50'; 4 pisos máximo



Distrito S-1: Vivienda en la calle principal

Usos permitidos:

- **La mayoría de los usos residenciales**
- **Usos activos pequeños** (tiendas de comestibles y establecimientos de servicios), **algunos restringidos a la planta baja** (tiendas minoristas y restaurantes pequeños y entretenimiento/eventos extrapequeños)
- **Algunos otros usos activos** (centros comunitarios, clubes sociales, museos o mercados)
- **Algunos usos comerciales y de atención de la salud** (oficinas pequeñas y medianas y clínicas [en la planta baja] y estudios de arte)



Se permiten usos activos, como tiendas de alimentos pequeñas, tienda minoristas y restaurantes

Algunas oficinas pequeñas en la planta baja



Distrito S-1: Vivienda en la calle principal

Usos condicionales permitidos:

- **Algunos usos activos adicionales en la planta baja** (incluidos entretenimiento/eventos pequeños, restaurantes grandes, establecimientos de cannabis minoristas y tiendas minoristas medianas)
- Bancos [en la planta baja], cajeros automáticos independientes, funerarias y las principales instalaciones de transporte



Restaurantes grandes y tiendas minoristas de escala media



Bancos y cajeros automáticos independientes en la planta baja



Áreas S1 en Mattapan



Utilizada hoy en día como “nodo” actual de bienes y servicios

637-643 Cummins Hwy



Usos residenciales de menor escala cerca de usos comerciales

1216-1220 Blue Hill Ave



Deseo de mezclar viviendas y pequeños comercios minoristas

577 River St



Viviendas existentes de densidad media

422 River St



Distrito S-2: Uso mixto en la calle principal

Edificios de uso mixto de pequeña a mediana escala que pueden llenar el ancho del lote para ayudar a crear una calle principal continua y activa.

Estándares de lote	
Cobertura del lote de construcción	70 %
Patio delantero	2' mínimo (4' de residencial)
Patio trasero	10'-15' mínimo
Patio lateral	5'-15' mínimo (0' de medianera)
Área permeable del lote	15 %

Estándares de forma de la construcción	
Superficie de construcción	15,000 pies cuadrados máximo
Ancho del edificio	150' máximo
Altura	65'; 5 pisos máximo
Espacio para servicios al aire libre	20 %



El **requisito de área permeable** y la menor cobertura del lote garantizan espacio para la **separación y la plantación de árboles**

Límite en la cantidad de "paredes en blanco"



En la planta baja existe una mezcla de **usos activos y residenciales**



Distrito S-2: Uso mixto en la calle principal

Usos permitidos:

- La mayoría de los usos residenciales
- Usos activos pequeños
- Algunos otros usos activos (incluidas las tiendas minoristas medianas y pequeños locales de entretenimiento/eventos [en la planta baja] y restaurantes más grandes)
- Algunos usos comerciales

*Usos activos
pequeños*



Distrito S-2: Uso mixto en la calle principal

Usos condicionales permitidos:

- **La mayoría de los usos activos grandes** (incluidos los establecimientos de servicios, las tiendas de alimentos y las tiendas minoristas)
- **Algunos usos comerciales** (incluidos los hoteles pequeños)



Bancos



Hoteles pequeños



Usos activos grandes



Áreas S2 en Mattapan



Usos comerciales activos a lo largo de Blue Hill Ave

1286-1310 Blue Hill Ave



Usos comerciales activos de línea de lote cero existentes

7 Edgewater Dr



Proyecto de construcción residencial cerca del tren y espacios comerciales activos

872-884 Morton St

Proyecto de construcción de 5 pisos con planta baja activa aprobado recientemente

1525 Blue Hill Ave

Distrito S-3: Calle principal activa

Distrito de uso mixto de edificios de escala media que requieren usos activos en planta baja.

Estándares de lote	
Cobertura del lote de construcción	90 % (70 % en parcelas grandes)
Patio delantero	2' mínimo
Patio trasero	5'-15' mínimo
Patio lateral	5'-15' mínimo (0' de medianera)
Área permeable del lote	0 % (15 % en parcelas grandes)
Estándares de forma de la construcción	
Superficie de construcción	20,000 pies cuadrados máximo
Ancho del edificio	150' máximo
Altura	85'; 7 pisos máximo
Espacio para servicios al aire libre	20 %

Espacio para servicios al aire libre requerido



Se exigen usos activos en planta baja y se permiten usos comerciales de mayor intensidad



Retranqueos y estándares de lote más estrictos para la **continuidad de la calle principal**

Distrito S-3: Calle principal activa

Usos:

- Se permite **la mayoría de los usos residenciales**
- Se permite **la mayoría de los usos comerciales** o están permitidos condicionalmente
- Se permite **la mayoría de los usos activos**, aunque solo **algunos se permiten en la planta baja**



Se permiten el entretenimiento/los eventos medianos en la planta baja



Se permiten las oficinas medianas



Se permiten las clínicas



Áreas S3 en Mattapan



Precedente de usos activos de planta baja con residencial por encima

1170 Blue Hill Ave



Algunos lotes grandes infrautilizados frente a Cummins Hwy

885 Cummins Hwy



Condición de "calle principal" de línea de lote cero

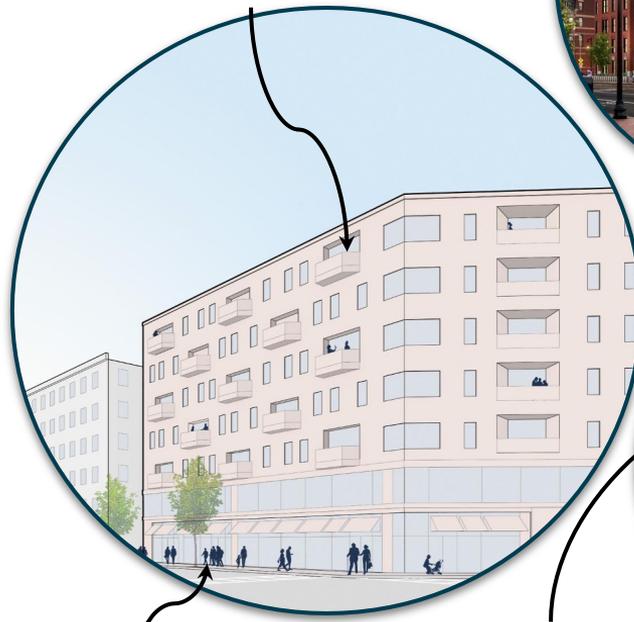
1140-1156 Blue Hill Ave

Distrito S-4: Plazas activas

Edificios de uso mixto de escala mediana a grande con la variedad más amplia de usos permitidos en comparación con los distritos S-0 a S-3.

Estándares de lote	
Cobertura del lote de construcción	90 % (70 % en parcelas grandes)
Patio delantero	2' mínimo
Patio trasero	5'-20' mínimo
Patio lateral	5'-15' mínimo (0' de medianera)
Área permeable del lote	0 % (15 % en parcelas grandes)
Estándares de forma de la construcción	
Superficie de construcción	25,000 pies cuadrados máximo
Ancho del edificio	200' máximo
Altura	85'; 7 pisos máximo
Espacio para servicios al aire libre	25 %

Mayores requisitos de espacio para servicios al aire libre



Se requieren usos activos en la planta baja

Se permiten más usos activos arriba de la planta baja

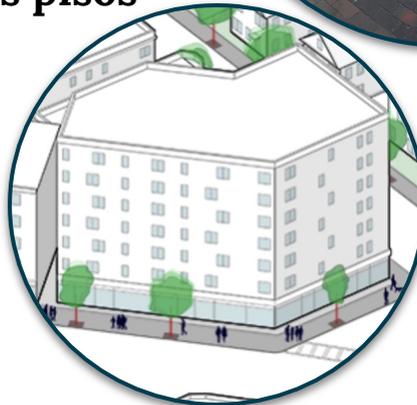
Distrito S-4: Plazas activas

Usos:

- Se permite la mayoría de los usos **residenciales**.
- Se permite la mayoría de los usos **comerciales** o están permitidos condicionalmente.
- Se permite la mayoría de los usos **activos** en la planta baja y los pisos superiores.



Se permite condicionalmente el entretenimiento/los eventos grandes



Se permiten condicionalmente las tiendas minoristas extragrandes



Áreas S4 en Mattapan



Afirmar los usos de salud existentes, como el Centro de salud comunitario de Mattapan.

1575 Blue Hill Ave

¿Es posible construir viviendas encima de locales comerciales ya existentes?



Los pisos adicionales pueden ser viviendas o espacios comunitarios/culturales.

500-510 River St



Desarrollo reciente de 7 pisos con tiendas minoristas en la planta baja

466 River St

Distrito S-5: Placemaker

Edificios de uso mixto más altos que respalden métodos de construcción sustentables y eficientes, como madera, junto con un mayor crecimiento de viviendas y empleos, limitados a áreas de gran actividad que puedan permitir una mayor densidad.

Estándares de lote	
Cobertura del lote de construcción	80 % (70 % en parcelas grandes)
Patio delantero	2' mínimo
Patio trasero	5'-20' mínimo
Patio lateral	5'-15' mínimo (0' de medianera)
Área permeable del lote	0 % (15 % en parcelas grandes)

Estándares de forma de la construcción	
Superficie de construcción	25,000 pies cuadrados máximo
Ancho del edificio	250' máximo
Altura	145' máximo
Espacio para servicios al aire libre	30 %



El proceso de Rezonificación



Planning Department

CITY of BOSTON

PROCESO



Proceso de planificación

Plan para áreas pequeñas, incluidos análisis y comentarios de la comunidad.

Marco para el uso de las tierras

El proceso de planificación dará lugar a un plan, que incluirá un marco para el uso de las tierras.

Mapa de la zonificación

El marco para el uso de las tierras informará la enmienda propuesta para el mapa de zonificación, que se publicará para recibir comentarios poco después del plan.

Ejemplo de marco para el uso de las tierras

Plan: Mattapan

Recommendations at a Glance

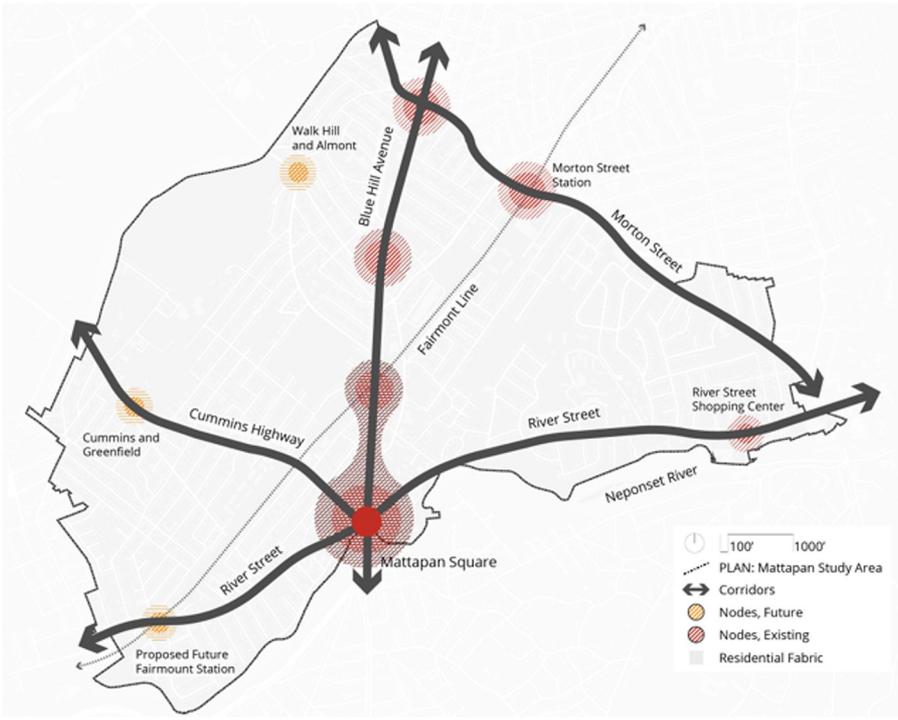
Equity & Environmental Justice
Strengthen public health and combat urban heat island effect by planting more street trees and implementing green infrastructure and lot coverage requirements

Housing
Increase development of housing supply within nodes, particularly of affordable housing. Support existing households and mitigate displacement risks.

Mobility
Expand access to travel options and redesign high-crash intersections and streets to encourage sustainable, pedestrian-friendly access to nodes.

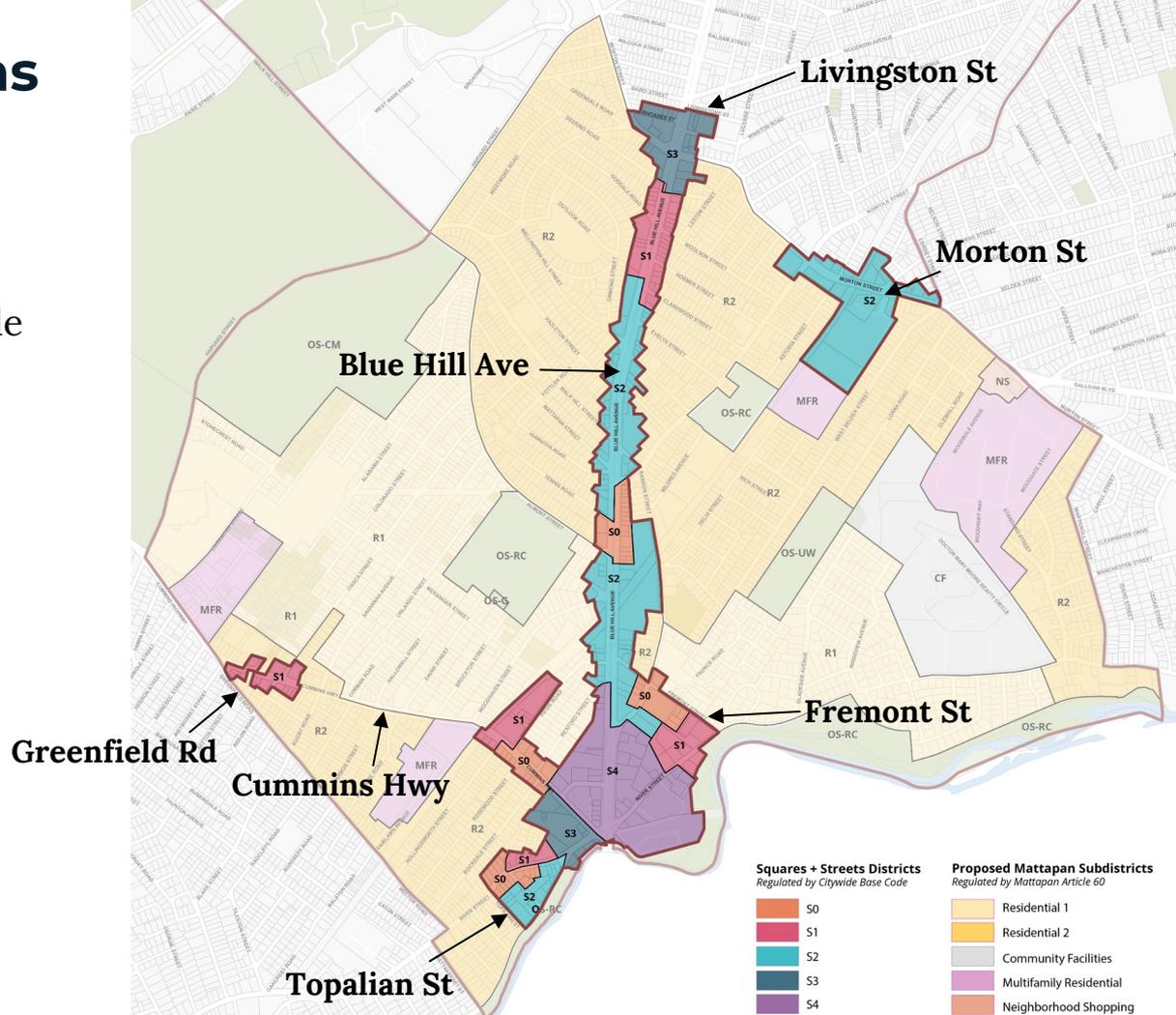
Jobs & Businesses
Foster new, diverse retail within nodes. Connect existing businesses and future entrepreneurs with City programs that support their success.

People & Places
Increase investment and maintenance in Mattapan's public realm, ensuring that nodes are clean and welcoming and reflect the vibrant cultural histories of residents.



Zonificación de Plazas + Calles en Mattapan

No es necesario mapear toda una plaza o calle con el mismo distrito de plazas + calles; se adaptan para que **encajen mejor en el contexto existente y previsto.**



Participe

Página web

www.bostonplans.org/planning/planning-initiatives/cleary-square

Boletines

<https://www.bostonplans.org/about-us/get-involved>

Grupo de enfoque para las pequeñas empresas

8 de agosto, 8:00 a. m., edificio municipal de Hyde Park

Encuesta de visualización del marco para el uso de las tierras de Cleary Square

Creamos esta encuesta para recopilar información adicional sobre la visión de la comunidad en la forma de construcción y usos en Cleary Square e informar la modificación del mapa de zonificación recomendada.



GRACIAS

Agradecemos su tiempo y esperamos que haya disfrutado de esta presentación.

¿TIENE ALGUNA PREGUNTA?

Gerente de proyectos caitlin.coppinger@boston.gov

Líder de zonificación maya.kattler-gold@boston.gov

O VISITE:

www.bostonplans.org/planning/planning-initiatives/cleary-square

