

# Roslindale Square

Análisis en profundidad de distritos de zonificación de Plazas + Calles



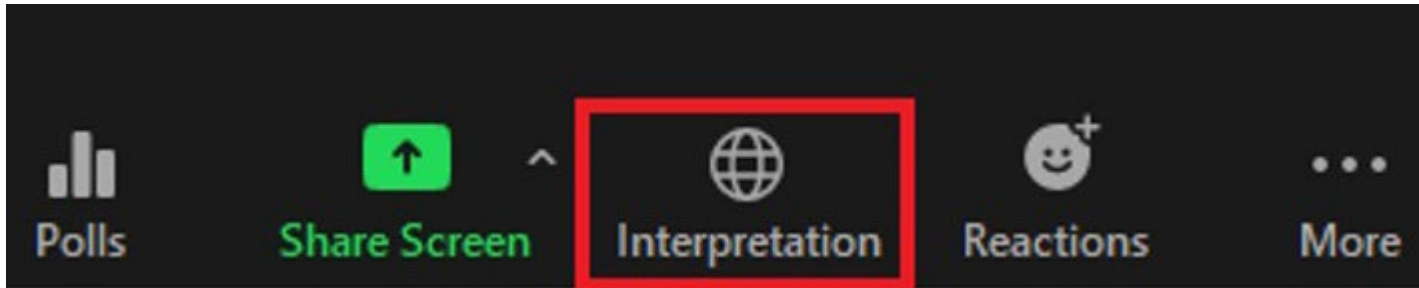
Planning Department

CITY of **BOSTON**

# Consejos para usar Zoom

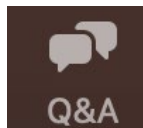
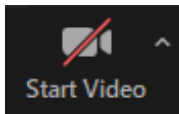
(EN) Look for the interpretation icon (globe) at the bottom of your screen and select the language you want to hear.

(Español) Busque el ícono de la interpretación (globo) en el borde inferior de su pantalla y seleccione el idioma en el que desea escuchar.

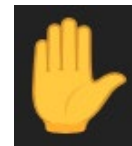


# Consejos para usar Zoom

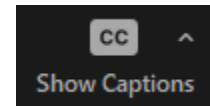
Esta reunión será grabada y la grabación se publicará en la página web del Departamento de Planificación. Si usted no quiere que lo graben durante la reunión, apague el micrófono y la cámara.



Utilice la función de 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.



Activar subtítulos

# 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

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

---

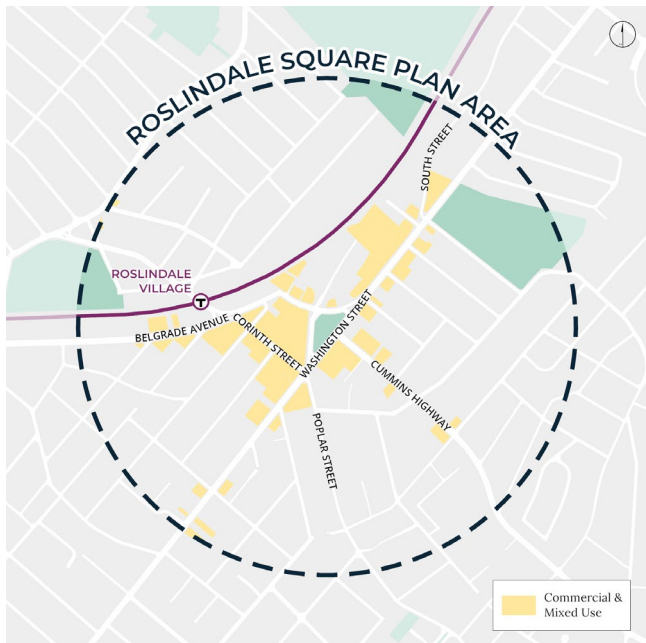
## ¿QUÉ ES PLAZAS + CALLES?

### 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.



# ¿QUÉ ES UN “ÁREA PEQUEÑA”?

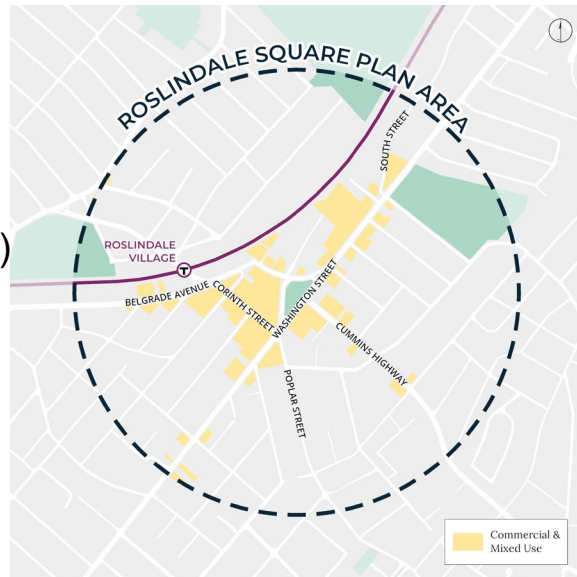


- En centros del vecindario y las calles principales.
- Los Planes de áreas pequeñas se centran en crear **recomendaciones** que puedan implementarse en un plazo de **5 a 10 años**.  
← *Esta área de estudio más amplia es donde nos involucramos*
- Algunas recomendaciones estarán más orientadas en cuanto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

# LOS OBJETIVOS

Estos planes buscan lograr lo siguiente:

- Actualizar la <sup>7</sup>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 Roslindale Square

## Lo que ya escuchamos: resumen de temas clave

- **Transporte:** Necesidad de mejorar la viabilidad peatonal reduciendo el tráfico con exceso de velocidad y optimizando la circulación vehicular alrededor de la plaza. Frustración por la infrecuencia y el costo del servicio de trenes interurbanos.
- **Espacio público:** Deseo de una mayor variedad de programas en espacios más allá de Adams Park y un mayor reflejo de la diversidad de la comunidad en los programas ofrecidos.
- **Vivienda:** Temor a que las viviendas construidas no sean asequibles para un grupo familiar típico de Roslindale y a que las nuevas viviendas perpetúen una separación socioeconómica si no se incluyera una diversidad de niveles de asequibilidad.
- **Arte y cultura:** Prioridad por hacer que la plaza tenga más “vida” con arte público bien mantenido que refleje la identidad local y eventos culturales que impulsen un mayor tráfico peatonal para apoyar el distrito comercial local.
- **Pequeñas empresas:** Énfasis en la importancia de apoyar la estabilidad a largo plazo de empresas existentes y de la mitigación del desplazamiento debido a los costos elevados y a los impactos de la construcción.

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



# ¿Qué es la zonificación?

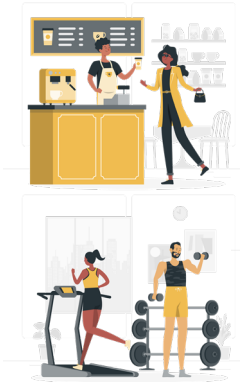


Planning Department

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*

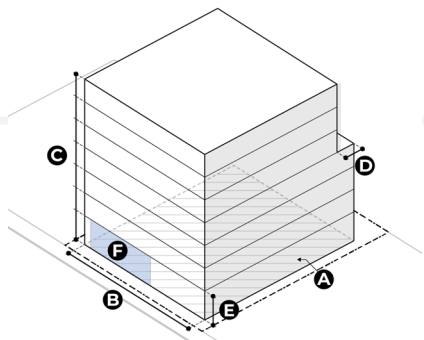
El **distrito de zonificación** en el que se encuentra una propiedad dicta qué normas de zonificación se aplican

# 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 ft<sup>2</sup> 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
  - Revisión por parte del equipo de Revisión de Planificación del Departamento de Planificación para asegurar la coherencia con los objetivos de planificación recientes y el contexto local.
  - Proceso comunitario

# Otros impactos en el desarrollo



## CERRAMIENTO DE LA ZONIFICACIÓN

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



## OTROS IMPACTOS

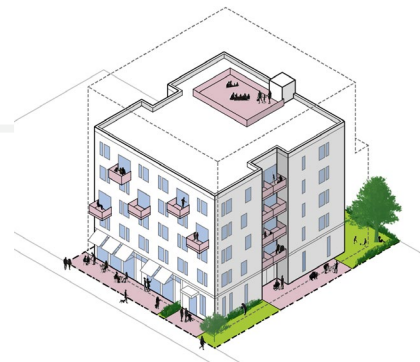
Aspectos como los requisitos del código de edificación, los factores financieros, los procesos comunitarios para grandes proyectos, la revisión del diseño y otros más **contribuyen a dar forma al proyecto y a su impacto**.

Políticas + Requisitos	Financiación + Costos
Programas + Asistencia técnica	Participación de la comunidad + Planes



## PROYECTO CONSTRUIDO

Se crea un proyecto: cada proyecto final construido debe ajustarse a las limitaciones de zonificación dentro de un distrito de zonificación, al tiempo que varía en estilo, forma y usos según los diversos factores e impactos mencionados.



# 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.
  - Los **usos prohibidos** requieren prueba de una dificultad sustancial y solo pueden ser permitidos mediante la concesión de una variación.



# Regulaciones de uso

En la tabla de usos de zonificación de Cuadrículas + Calles, algunos usos están regulados de manera diferente según su tamaño, o están permitidos o son condicionales solo en los pisos de planta baja de los edificios.

	SO	S1	S2	S3	S4	S5
<b>USOS ACTIVOS</b>						
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

Varios tamaños

Permitido en la planta baja, condicional en la alta

Condicional en la planta baja, prohibido en la alta

# Regulaciones de uso - ejemplo



**Tienda – pequeña**  
 Menos que 2,500 sq ft  
*Rialto Barber Shop, Roslindale*



**Tienda – Media**  
 Entre 2,501-10,000 sq ft  
*Waagrens, East Boston*



**Tienda – Grande**  
 Entre 10,001– 49,999 sq ft  
*TJ Maxx, Back Bay*



**Tienda – Extra Grande**  
 50,000 sq ft o más  
*Target, Fenway*

	Squares + Streets (S)					
	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Entertainment/Events - Extra Large	F	F	F	F	F	F
Makerspace	F	A	A	A	A	A
Museum	F	A	A	A	A	A
Restaurant - Small	C-G   F	A-G   F	A-G   F	A	A	A
Restaurant - Large	F	C-G   F	A	A	A	A

Por ejemplo, para los Usos Comerciales, cada Distrito de S+S regula las tiendas minoristas según su tamaño, y las autorizaciones cambian entre los distritos de manera que se ajusten a la escala que cada distrito puede acomodar.



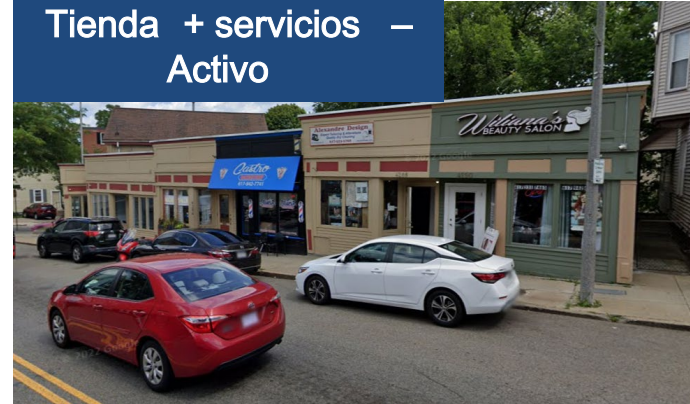
# Usos comerciales en la planta baja

- 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.

Banco – Comercial



Tienda + servicios – Activo



## Lista de usos activos

Centro comunitario

Tienda de comestibles

Entretenimiento/ Eventos

Taller colaborativo

Museo

Restaurante

Establecimiento minorista de cannabis

Comercio minorista

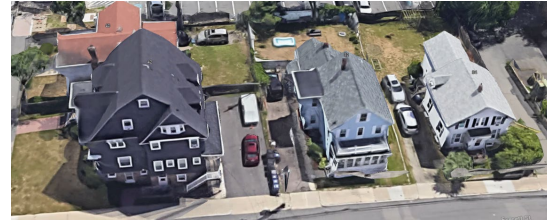
Comercio minorista

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)
  - Esto permite flexibilidad en algunos distritos donde los Usos Activos son generalmente permitidos o permitidos de manera condicional (S0-S2), y requiere una activación de alta calidad en otros (S3-S5).



*No conformidad existente*

En comparación con la zonificación actual:

- La zonificación actual en Roslindale Square prohíbe las viviendas en planta baja en la mayoría de los distritos comerciales (CC- 1, CC- 2, y NS)
- 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

- Condicional en la planta baja en los distritos comerciales actuales (CC, LC y NS)
- Permitido en la planta baja en todos los distritos S+S, pero prohibido a lo largo de la fachada principal de un edificio en S3-S5 y requerido tener un patio delantero mínimo de 4 pies en S2.
- Esto aumenta la oportunidad de vivienda cerca de áreas mixtas y accesibles por transporte público existentes, al tiempo que restringe el impacto en la planta baja de los usos residenciales en las calles principales activas.

# 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
<b>OPEN SPACE USES</b>						
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
<b>CIVIC USES</b>						
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
<b>RESIDENTIAL USES</b>						
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

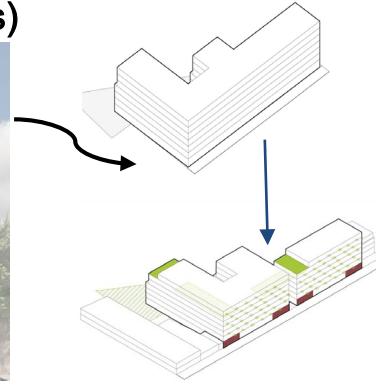
**Altura** (máximo de pies/pisos)



**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)

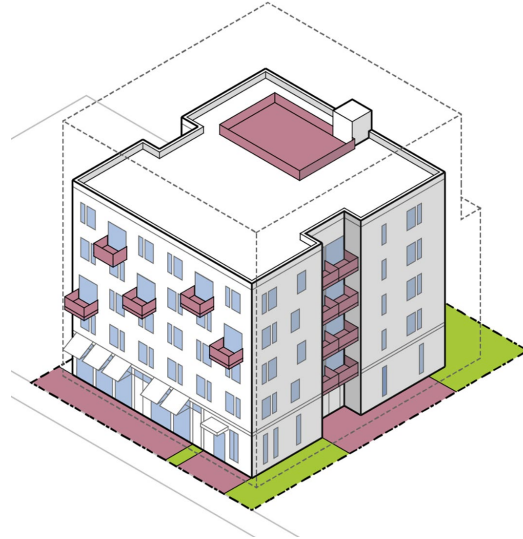


# Espacio para servicios al aire libre

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



*Ejemplo del patio*  
4345-4351 Washington St, Roslindale

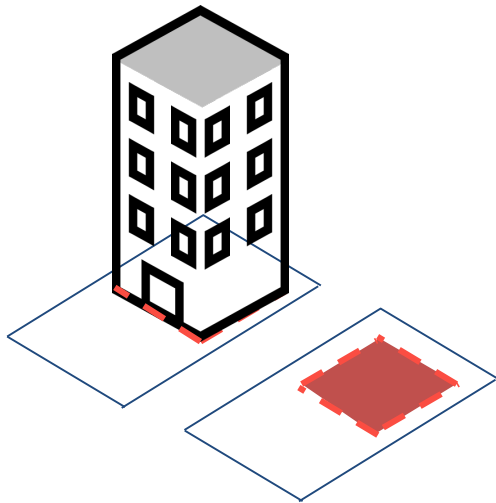


*Ejemplo del balcones*  
4345-4351 Washington St, Roslindale

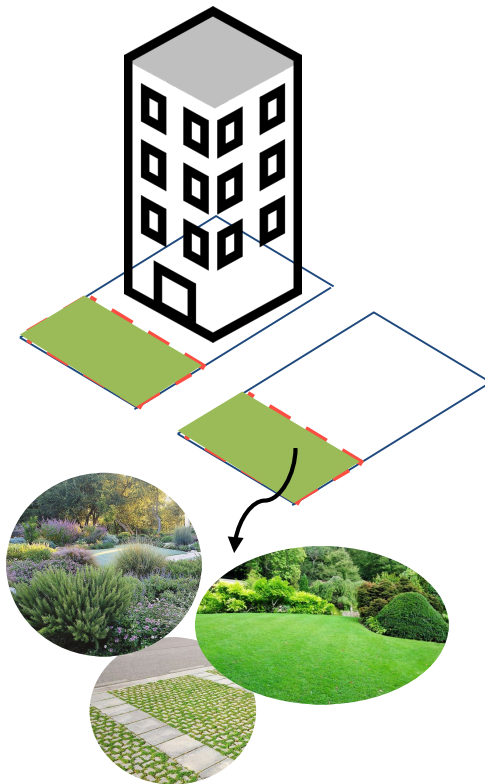
# Estándares de lote



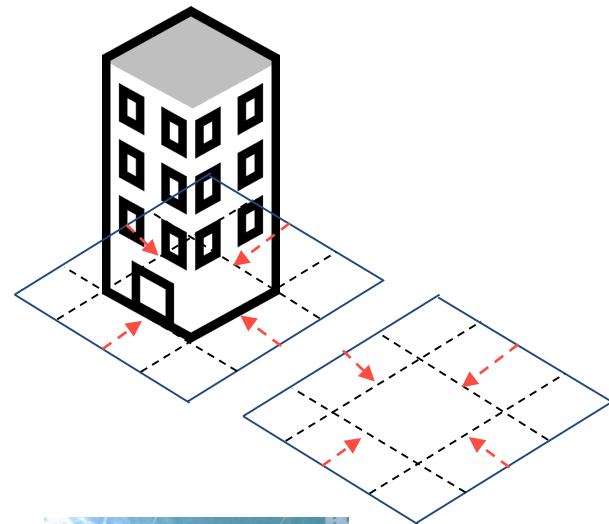
## Cobertura de lotes (% máximo)



## Superficie permeable (% mínimo)



## Patios (mínimo de pies)

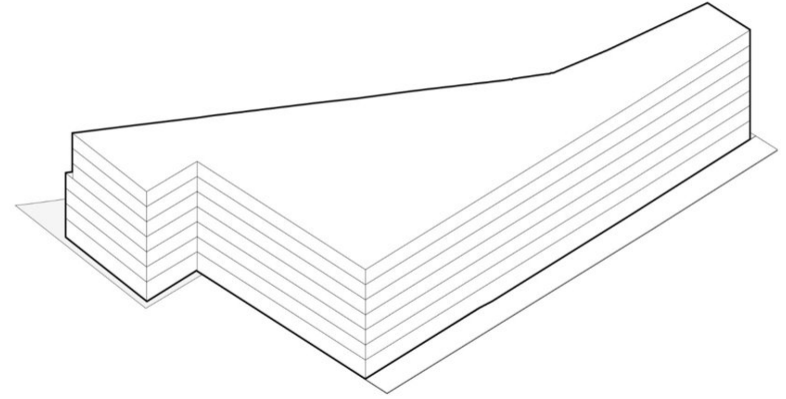


“Línea de lote cero”  
(patio lateral  
de 0’) permitido en  
S2-S5

# Ejemplo de proyecto

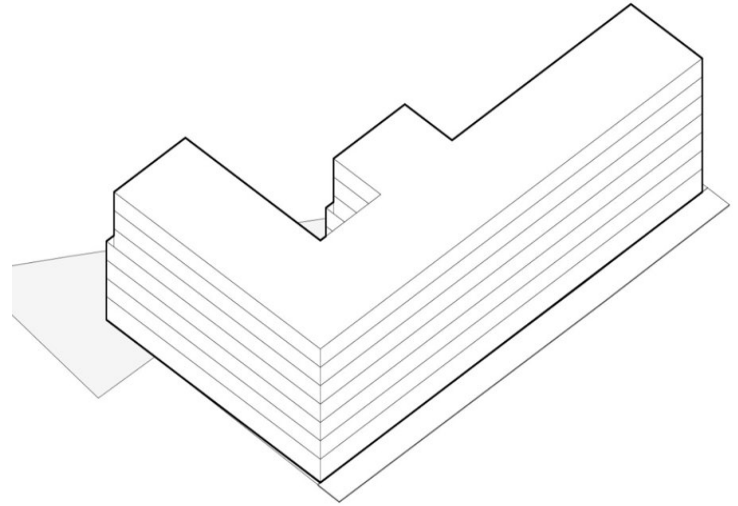
¿Cómo se aplica esto en una parcela real que represente la mayor escala de desarrollo en el tipo de parcela más grande en los distritos de plazas y calles?

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



# Ejemplo de proyecto

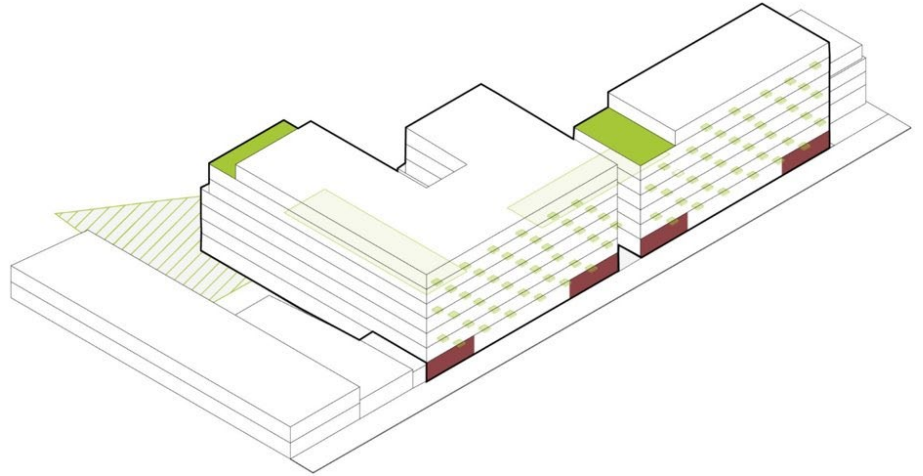
...se suman los requisitos de **patios** , **retranqueo posterior** y alineación con el **código de edificación** .



# 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.

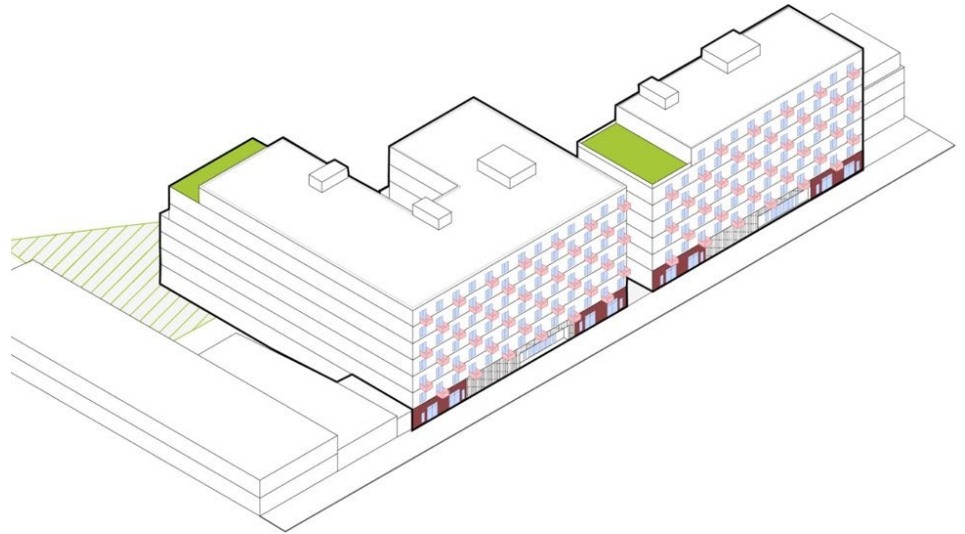
Los requisitos de los **espacios para servicios al aire libre** crean más retranqueo y modifican la estructura.



# 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.](#)



# Artículo 26: Guía de referencia



## Squares + Streets Dimensional Standards Reference Guide

Below is a summary of the key dimensional standards found in Squares + Streets Districts. These lot and building form requirements dictate the overall building envelope allowed in each district. Some districts have more requirements than others, such as for ground floor active uses, outdoor amenity space, or additional requirements for larger lots. Please refer to the zoning text for more detailed information on each requirement.

### A. Lot Regulations

Illustrated Lot Standards	
	A Building Lot Coverage
	B Permeable Area of Lot
	C Front Yard
	D Side Yard
	E Rear Yard

- A. **Building Lot Coverage:** The maximum percentage of Lot Area that is permitted to be covered by the Building Floor Plate of each building on the lot. Excludes any one-story detached buildings that are exempt from building code such as small tool or storage sheds, playhouses, and the like.
- B. **Permeable Area of Lot:** The Lot Area that must be covered by natural ground cover or any material/surface on the ground that allows water to pass through at a rate and quantity equal to or greater than natural ground cover. This includes surfaces such as vegetative landscapes, such as lawn and trees; vegetated green infrastructure, such as rain gardens and bioswales; porous paving materials, such as porous asphalt and permeable pavers.
- C. **Yards:** The required open space extending across the full width of the Lot between the front, rear, or side lot lines and the nearest building. Yards are measured from the front, rear, or side lot line to a parallel line drawn inside the lot, at the depth required in the Code.
  - a. **Party wall:** In some Districts there is not a Side Yard requirement when there is a Party Wall attaching buildings. A Party Wall is any wall located on a lot line

Sitio web:

[bostonplans.org/zoning4squares](http://bostonplans.org/zoning4squares)

between adjacent buildings, which is used or adapted for joint service between the two buildings.

### B. Building Form

Illustrated Building Form Standards	
	A Building Floor Plate
	B Building Width
	C Height
	D Highest Story Rear Setback
	E Ground Floor Ceiling Height
	F Ground Floor Active Use Requirement

- A. **Building Floorplate:** The total floor area of a single story within a Building. A story's floor plate includes the area measured from the outside surface of the Building's exterior walls and the area of any covered porches or covered balconies extruding from said story. Building Floorplate excludes decks, balconies, & porches open to the sky.
- B. **Building Width:** Width is measured parallel to the facade of a building, from the exterior of each side wall.
- C. **Height:** Building height is measured as the vertical distance from grade to the highest point of the roof beams for a flat roof, or the mean level of the highest gable or slope of the roof for a non-flat roof.
- D. **Stepback:** A recess of an upper story façade a set distance behind the façade of the story below.
- E. **Ground Floor Active Uses:** Active Uses must occupy a specified percentage of the total width of the building on the ground floor that fronts the primary lot frontage. Active Use spaces must be a specified depth measured as the distance from the facade towards the interior of the building.
  - a. **Active Uses:** Depending on the District active uses can include Restaurants, Community Centers, Cannabis Establishments, Grocery Stores (small, large), Entertainment/Events (small, medium, large, extra large), Museum or Art Gallery, Retail (small, medium, large, extra large), Social Club, Service Establishment (small, large), Indoor Activities.

# Distritos de Plazas + Calles

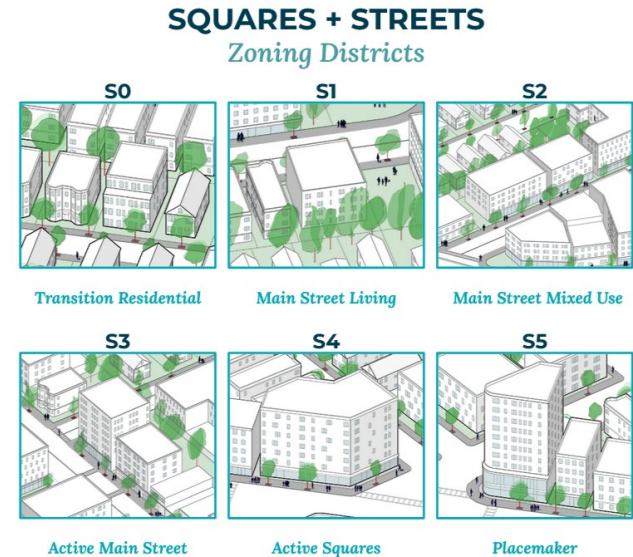


Planning Department

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



# 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.*

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)

Plan para áreas pequeñas  
feb 2024 – enero 2025

*Diciembre de 2024 – enero  
2025*  
Plan que incluye el marco de  
uso de tierras + adopción de  
la enmienda del mapa

# 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

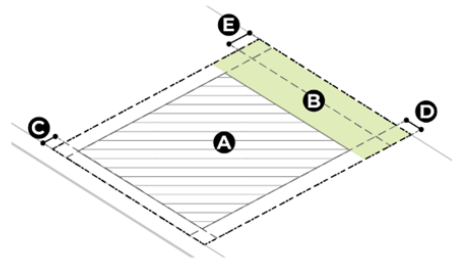
# Distritos de zonificación de Plazas + Calles

## Características diferentes



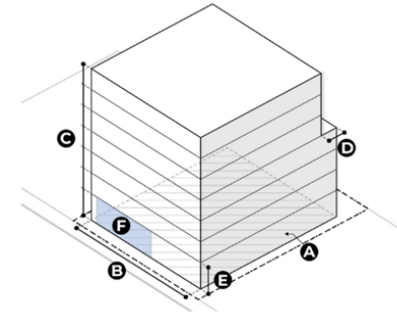
### Usos

- 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 S-0 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

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



559-601 River St,

Edificios residenciales  
multifamiliares con patios  
grandes



Bloque coherente de tres  
pisos



1410-1416 Blue Hill Ave

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



120 Babson St

# 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.

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



Requisito de patio lateral más amplio y flexible

Patio delantero pequeño

Pequeños comercios minoristas del vecindario en la planta baja



# 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 %



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



Límite en la cantidad de "paredes en blanco"

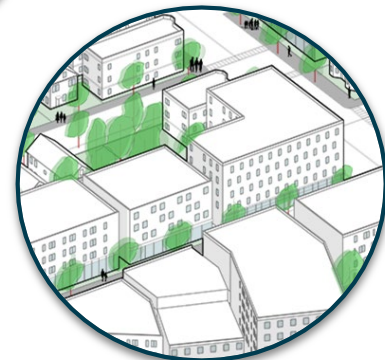
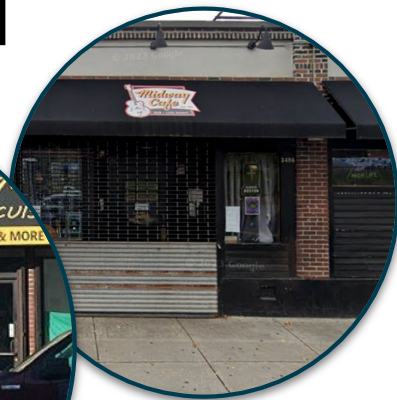
El requisito de **área permeable** y la menor cobertura del lote garantizan espacio para la separación y la plantación de árboles

# 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)





# Áreas S2 en Mattapan



Usos comerciales activos a lo largo de Blue Hill Ave

1286-1310 Blue Hill Ave

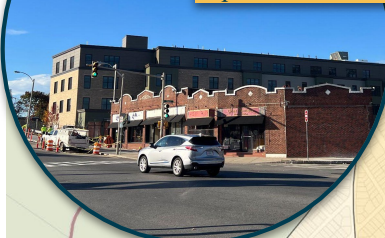


Usos comerciales activos de línea de lote cero existentes

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 infrutilizados 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



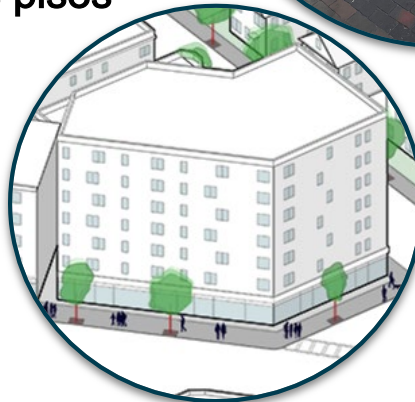
# Distrito S -4: Plazas activas

## 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 .

El marco de uso del suelo establece una visión y prioridades para la actividad de uso del suelo en áreas específicas.

## 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 .

La participación incluirá una reunión pública y una reunión para propietarios, inquilinos y propietarios de negocios en parcelas propuestas para una actualización de zonificación.

# Ejemplo de marco para el uso de las tierras

Plan: Mattapan

## Recommendations at a Glance

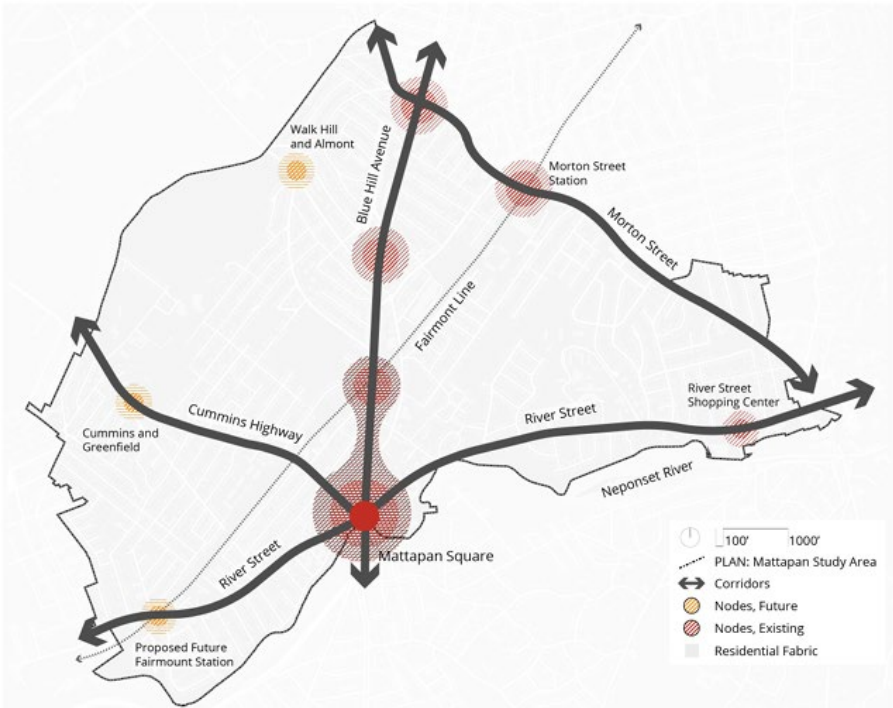
**Equity & Environmental Justice**  
Strengthen public health and combat urban heat island effect by planting more street trees and implementing green infrastructure and lot coverage requirements

**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.

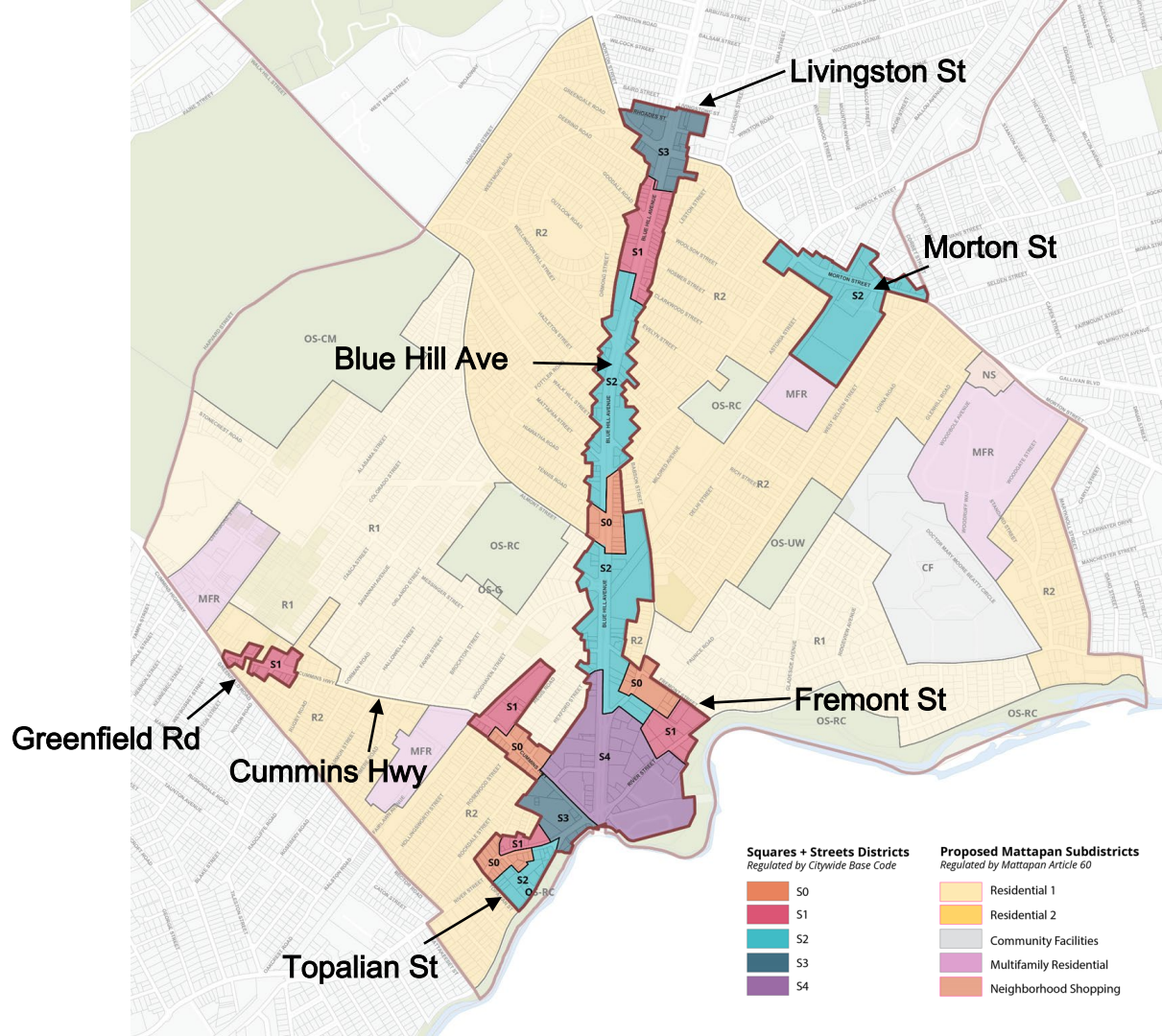
**Jobs & Businesses**  
Foster new, diverse retail within nodes. Connect existing businesses and future entrepreneurs with City programs that support their success.

**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

[bostonplans.org/roslindale-square](https://www.bostonplans.org/roslindale-square)

Boletines

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

# GRACIAS

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

## ¿TIENE ALGUNA PREGUNTA?

Gerente de proyectos [Eileen.michaud@boston.gov](mailto:Eileen.michaud@boston.gov)

Líder de zonificación [abdul.razak - zachariah@boston.gov](mailto:abdul.razak - zachariah@boston.gov)

### O VISITE:

<https://www.bostonplans.org/planning-zoning/planning-initiatives/roslindale-square>

