

Roslindale Square: Actualizaciones de Zonificación (Borrador)

Reunión pública

27 de febrero de 2025 – 6:00 PM a 8:00 PM



Planning Department

CITY of BOSTON

Consejos para usar Zoom

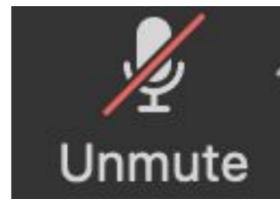
(EN) Look for the interpretation icon (**globe**) at the bottom of your screen and select the language you want to hear.

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

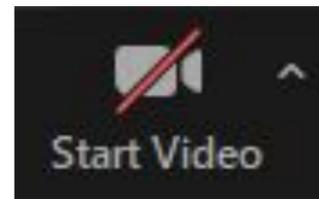


Consejos para usar Zoom

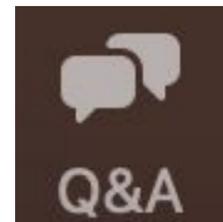
- Esta reunión será grabada y la grabación se publicará en la página web del Departamento de Planificación. Si usted no quiere que lo graben durante la reunión, apague el micrófono y la cámara.



**Silenciar/Activar
silencio**



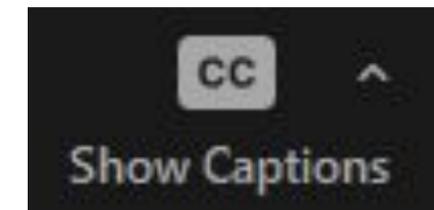
**Activar/desactivar
vídeo**



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

Orientación

Algunas notas sobre esta noche:



ACCESO AL IDIOMA

Hay servicios de interpretación al español disponibles en la sala



PARTE DEL PROCESO

Este es uno de varios puntos de contacto durante este proceso



APOYO DEL PERSONAL

El personal está disponible para responder preguntas



MATERIALES

Las diapositivas de la presentación estarán disponibles en línea mañana por la tarde

Interactuando Entre Nosotros



PIDA ACLARACIONES SI ES NECESARIO.



GUARDE LAS PREGUNTAS O COMENTARIOS MÁS LARGOS PARA LA FERIA DE RECURSOS.



LEVANTE LA MANO PARA HABLAR Y EVITE INTERRUMPIR A LOS DEMÁS.



HABLE DESDE SU EXPERIENCIA PERSONAL Y SEA CONSCIENTE DE LA DIVERSIDAD DE EXPERIENCIAS EN LA SALA Y MÁS ALLÁ.

Propósito de la Reunión de Esta Noche + Agenda

1

Explicar las Actualizaciones de Zonificación (Borrador) y el Proceso de Adopción

2

Sesión de Preguntas y Respuestas después de la Presentación

Personal para la Reunión de Esta Noche



Roslindale Square: Squares + Streets Team

- **Abdul-Razak Zachariah**, Zoning Reform (Project Lead)
 - **Presenter**
- **Eileen Michaud**, Comprehensive Planning
- **Talia Matarazzo**, Comprehensive Planning
- **Kenya Beaman**, Community Engagement Manager
- **Kathleen Onufer**, Deputy Director of Zoning Reform

Planning Department Teams Represented

- Urban Design
- Planning Review
- Article 80 Modernization
- Community Engagement



Office of Economic Opportunity and Inclusion

- **Andrew Grace**, Director of Economic & Strategic Planning
- **Donald Wright**, Deputy Chief



Inspectional Services Department

- **Paul Williams**
Assistant Commissioner, Plans and Zoning



Licensing Board

- **Rebecca Phu**, Director Of Operations



Planning Advisory Council

- **Katharine Lusk**, Executive Director

Qué Esperamos Aprender Durante Este Proceso Público

District Locations

¿Qué opinas sobre la ubicación de los distritos específicos?

Land Uses / Activities

¿Qué preferencias tienes sobre los usos del suelo en estas áreas que deberían reflejarse en la zonificación?

Lo Que Hemos Escuchado Hasta Ahora Sobre las Actualizaciones de Zonificación (Borrador)

...a través de comentarios públicos enviados y conversaciones durante horas de oficina y distribución de folletos locales.

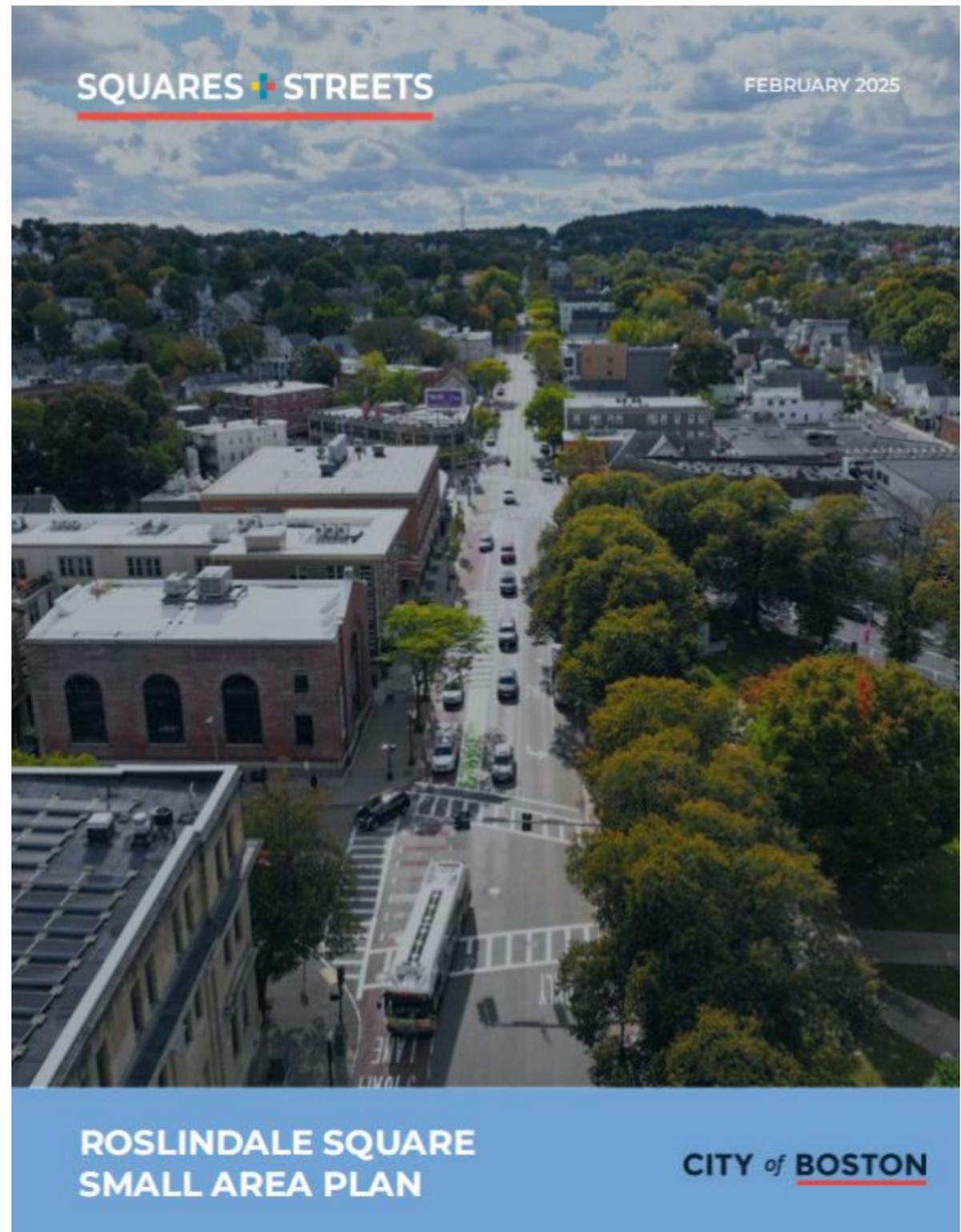
- Apoyo para permitir viviendas multifamiliares en toda el área*
- Apoyo para promover espacios comerciales en más áreas*
- Interés en mapear ciertos distritos más ampliamente:*
 - Rezonificación de áreas propuestas de S1 a S2*
 - Actualización de áreas residenciales de baja densidad al distrito S0*
 - Consideración de la ampliación del distrito S5*
- Solicitud de claridad sobre los posibles usos del suelo y escalas de desarrollo*
- Preocupaciones sobre el impacto del crecimiento de viviendas en la disponibilidad de estacionamiento*
- Preguntas sobre cómo se equilibra la preservación histórica y la protección climática con el crecimiento de viviendas*

Antecedentes: Plan de Área Pequeña de Roslindale Square

El 13 de febrero de 2025, el [Roslindale Square Small Area Plan](#) fue adoptado por la Junta del BPDA.

El Plan de Área Pequeña establece una visión para el desarrollo futuro de edificios y usos del suelo, inversiones públicas de los departamentos de la ciudad, el fortalecimiento de las áreas comerciales locales y las oportunidades de crecimiento habitacional.

La Ciudad de Boston utilizará el plan como una guía para proporcionar recursos y coordinar proyectos que cumplan con los objetivos de esa visión.



ROSLINDALE SQUARE | COMMUNITY ENGAGEMENT

FACILITATING EQUITABLE PARTICIPATION

Roslindale is a linguistically and racially diverse community, and the engagements summarized below encapsulate the team's efforts to reach a more diverse audience during the planning process.

Having an equitable process means that participants in Roslindale Square Squares + Streets engagements are representative of the neighborhood and inclusive of groups who historically have not been engaged in planning processes. Traditional meetings with pre-registration tend to attract fewer participants from low-income and BIPOC communities. To address this, staff have intentionally conducted numerous pop-ups, coffee hours, and focus groups at various times of day and days of the week/weekend to engage more diverse groups.

The following engagement activities were targeted to hear from Roslindale's Spanish-speaking communities, low-income households, immigrants, and BIPOC individuals. In order to meet these groups where they are at, staff attended existing community events and coordinated with scheduled programming/classes.

ESL ENGAGEMENT

Staff and interpreters attended ESL classes at the Beverly House and AMCC, providing an opportunity for primarily Spanish and Haitian Creole speaking residents to learn about Squares + Streets and complete an activity about what they love and want to see improved in the Square.

POP-UPS AND TABLING

Pop-ups at schedule events, the former School Library, and bus stops expanded these two opportunities to those who cannot attend longer meetings or do not feel comfortable in these spaces. Spanish-speaking staff were present at all of these pop-ups.

COMMUNITY FEEDBACK SUMMARY

Below is a summary of community feedback on the strengths of the small business environment, diverse population, and community spirit in Roslindale Square as well as challenges related to drawing foot

ROSLINDALE SQUARE | IMPLEMENTING THE PLAN

#	GOAL	HOUSING AND REAL ESTATE STRATEGIES	#	GOAL	SMALL BUSINESS STRATEGIES
H-1	Encourage an additional percentage of rental units to be offered to housing voucher holders in new developments subject to Affirmatively Fair Housing (AFH) requirements (generally residential projects with more than 50,000 square feet).	FUNDING CATEGORY: Regulatory TIMELINE: Subject to development timeline	SB-1	The following commercial uses are desired by the community through new development or adaptive reuse of existing or vacant buildings: affordable and healthy food retailers, cafes, sit-down restaurants, and daytime retail centers.	FUNDING CATEGORY: Regulatory TIMELINE: Subject to development timeline
H-2	Request a higher proportion of 2+ bedroom units in new residential development.	FUNDING CATEGORY: Regulatory TIMELINE: Subject to development timeline			
H-3	Develop guidelines for parcel acquisition for housing production. This may include identifying empty lots that the City can acquire and develop.	FUNDING CATEGORY: Development TIMELINE: Spring 2025			
H-4	Identify parcels with Southeast Boston CDA for acquisition/purchase of affordable housing.	FUNDING CATEGORY: Acquisition Opportunity Program (AOP), other private and nonprofit funds TIMELINE: 5-10 years			

ROSLINDALE SQUARE | LAND USE AND DESIGN FRAMEWORK

COMMUNITY CONNECTIONS

INTERSECTION AT ALEXANDER THE GREAT PARK ON BELGRADE AVE

A POSSIBLE FUTURE FOR ROSLINDALE SQUARE

Current Conditions

Antecedentes: Marco de Uso del Suelo y Diseño

Promueve más viviendas multifamiliares y desarrollos de usos mixtos cerca del transporte público y negocios locales.

Recomienda actualizar las normas de zonificación para reflejar estos objetivos.



SQUARES + STREETS CITY OF BOSTON

CHAPTER 03

LAND USE AND DESIGN FRAMEWORK

This Plan supports mixed-use growth in the existing commercial core of Roslindale Square and surrounding gateway streets while reserving zoning reform for the majority of lower scale residential fabric for future initiatives.

The Land Use and Design Framework recommends where future development should occur in key local areas, and what that development should look like. The framework can identify where to allow land uses, what the scale of new buildings should be, and what kinds of infrastructure and community improvements should accompany that growth.

This chapter 1) summarizes present-day land use patterns and opportunities; 2) presents the proposed Land Use and Design Framework; and 3) identifies how new development should shape the public realm and built environment.

ROSLINDALE SQUARE | LAND USE AND DESIGN FRAMEWORK

LAND USE AND ZONING

RECOMMENDATION:

LD-1. BASED ON THE LAND USE AND DESIGN FRAMEWORK, UPDATE THE ZONING MAP TO ENCODE THE GOALS FOR MIXED-USE AND MULTI-FAMILY RESIDENTIAL DEVELOPMENT IN AND AROUND ROSLINDALE SQUARE.

- Map Squares + Streets districts, through a Zoning Map Amendment, throughout mixed-use areas of the Square, at key gateways to the Square, and to provide transitions to smaller-scale residential areas.
- Where this Plan envisions continued small-scale residential uses and incremental growth, update residential zoning to reflect existing built patterns, support safe walking routes to Roslindale Square, and enable the development of Accessory Dwelling Units (ADUs) and small multi-unit residential buildings.

IMPLEMENTATION

#	GOAL	LAND USE AND DESIGN FRAMEWORK STRATEGY
LD-1 LD-2A LD-2B	Based on the Land Use and Design Framework, update the zoning map to encode the goals for mixed-use and multi-family residential development in Roslindale Square.	FUNDING CATEGORY: No additional budget needed. TIMELINE: Winter 2025 adoption of amendments (2025)
LD-2	Incorporate the Land Use and Design Framework into the ongoing review of proposed projects.	FUNDING CATEGORY: No additional budget needed. TIMELINE: Ongoing (as of this Plan updated 2025)
LD-3	Complete an Area Form update - including historic structures - for the Roslindale Square Historic Commission (MHC).	FUNDING CATEGORY: Operating/Annual Budget and Grants. TIMELINE: 2-3 years

ROSLINDALE SQUARE | LAND USE AND DESIGN FRAMEWORK

COMMUNITY AND COMMERCIAL CORE

THROUGH BLOCK ON TAFT CT, BETWEEN SOUTH ST AND CORINTH ST

NEW PUBLIC AMENITY SPACES

In the central block bounded by Poplar Street, South Street, and Corinth Street, development should consider meeting their Outdoor Amenity Space and Lot Coverage requirements by dedicating space to the creation of publicly accessible through-block connections, especially between Corinth Street and South Street and between Poplar Street and Taft Hill Court.

Antecedentes: ¿Qué es la Zonificación?

Conjunto de reglas que determina qué y dónde se puede construir en la ciudad.

Organiza estas reglas en “distritos” geográficos.

Regula el uso, escala y espacio de las construcciones.

“Distrito”

El área geográfica donde se aplica un conjunto específico de reglas sobre usos, escala y espacio.

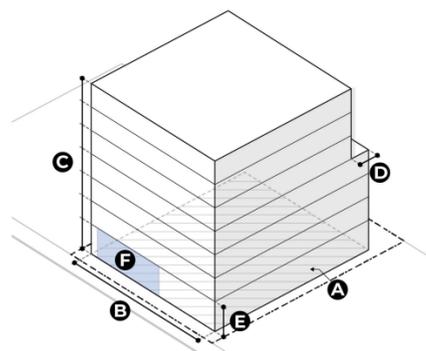
“Uso”

Las actividades que pueden llevarse a cabo en los edificios o en un terreno, como comercio minorista, vivienda y espacios abiertos.



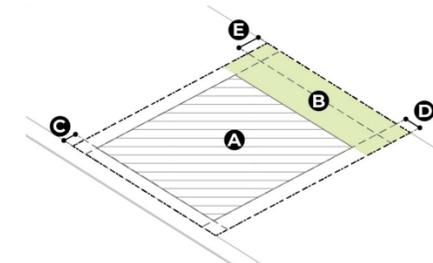
“Escala”

Los factores que afectan el tamaño de los edificios, como la altura, el ancho y cuánto del terreno cubre el edificio.



“Espacio”

Los factores que afectan el área del terreno que rodea un edificio, como la cantidad de espacio de jardín o si ese espacio es permeable.



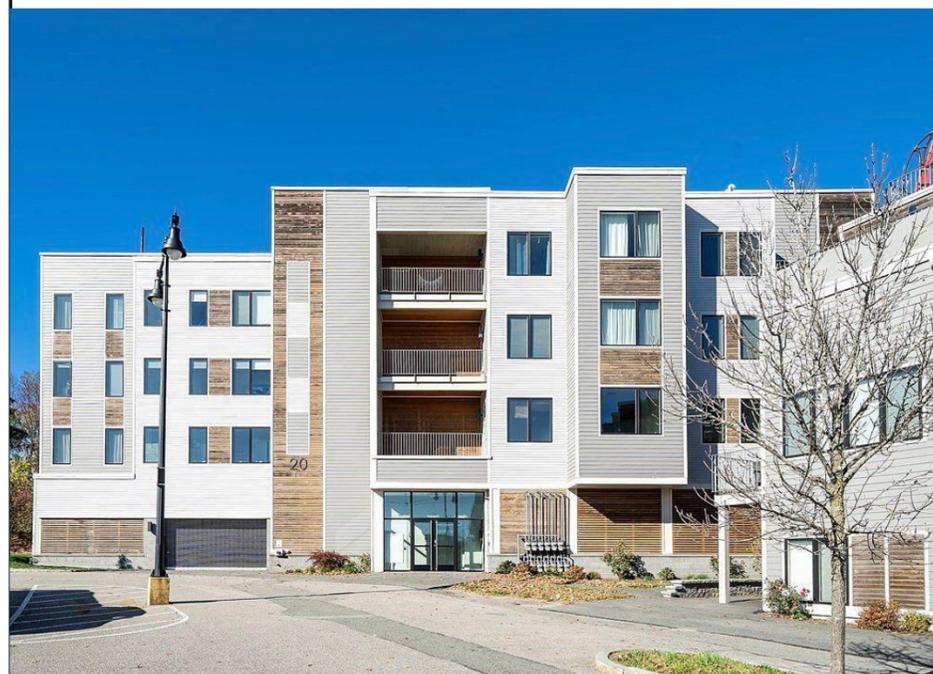
¿A Qué se Aplica la Zonificación?

Subartículo 80 Proyectos y Cambios en Propiedades

- Cambio de uso de una propiedad.
- Construcción de ampliaciones.
- Adición de espacios comerciales o de eventos.
- Construcción menor a 20,000 pies cuadrados.

Artículo 80 Proyectos Pequeños

- Proyectos de entre 20,000 y 50,000 pies cuadrados
- Proyectos con 15 o más unidades de vivienda



Ejemplo: 20 Taft Hill Park, Roslindale

Artículo 80 Proyectos Grandes

- Proyectos de más de 50,000 pies cuadrados



Ejemplo: 289 Walk Hill Street, Roslindale

Antecedentes: Términos Clave – Multifamiliar, Usos Mixtos y Puertas de Entrada

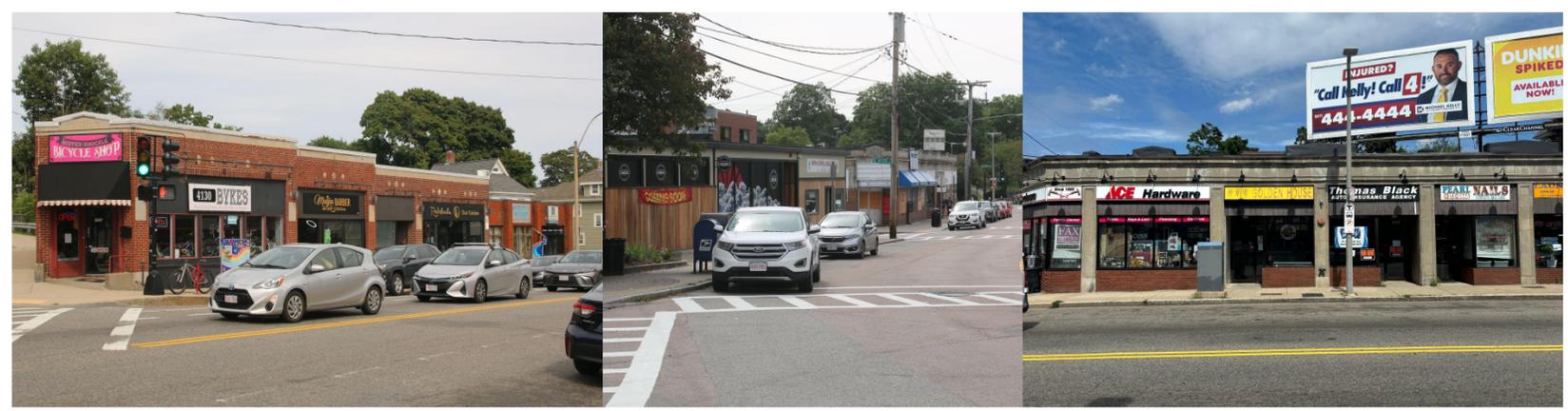
“Vivienda Multifamiliar” – propiedad con cuatro o más unidades residenciales.



“Mixed-Use Development” – edificios que combinan viviendas, negocios y/o servicios comunitarios.

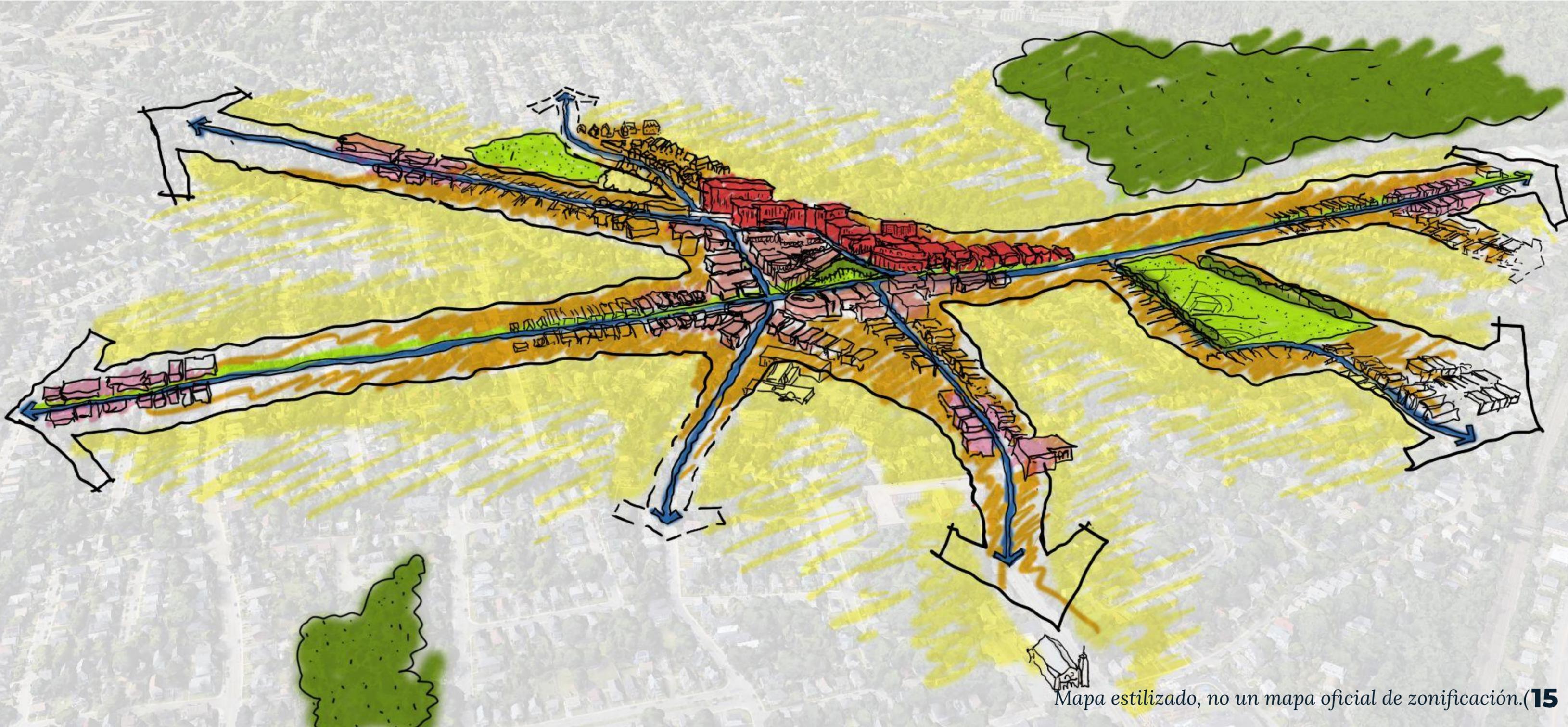


“Puertas de entrada” – áreas con pequeños grupos de negocios o una mezcla de usos, ubicadas un poco alejadas del centro de actividad vecinal.



Marco de Uso del Suelo y Diseño – Guía para Actualizaciones

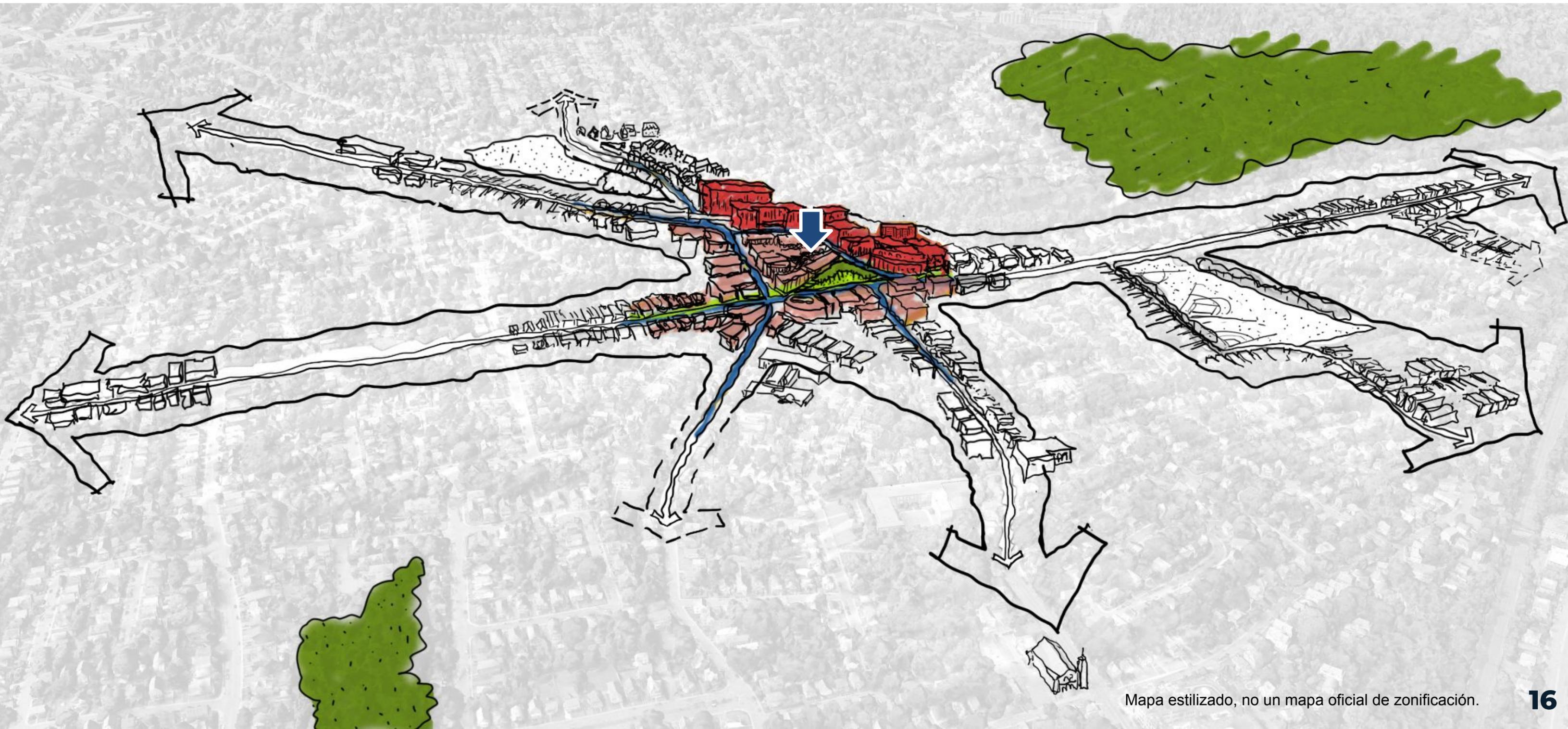
El Marco de Uso de Suelo y Diseño especifica diferentes tipos de áreas en y alrededor de Roslindale Square y hace recomendaciones para guiar el desarrollo futuro.



Áreas Clave del Marco de Uso del Suelo y Diseño



Área 1: Un núcleo comunitario y comercial centrado en Adams Park que sirve como el centro de actividad de la plaza.



Áreas Clave del Marco de Uso del Suelo y Diseño



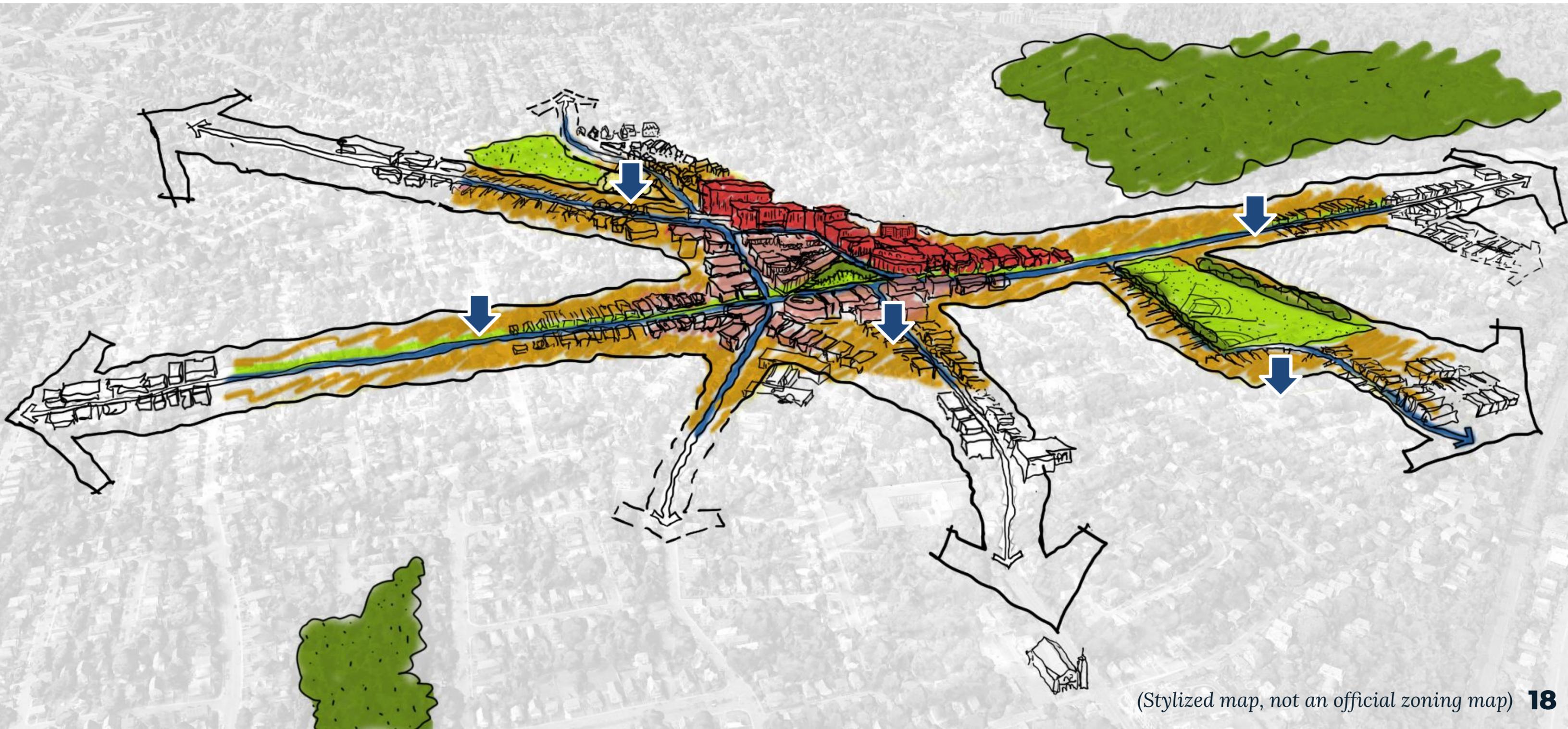
Área 2: Una calle principal activa desde Adams Park hasta Healy Field.



Áreas Clave del Marco de Uso del Suelo y Diseño



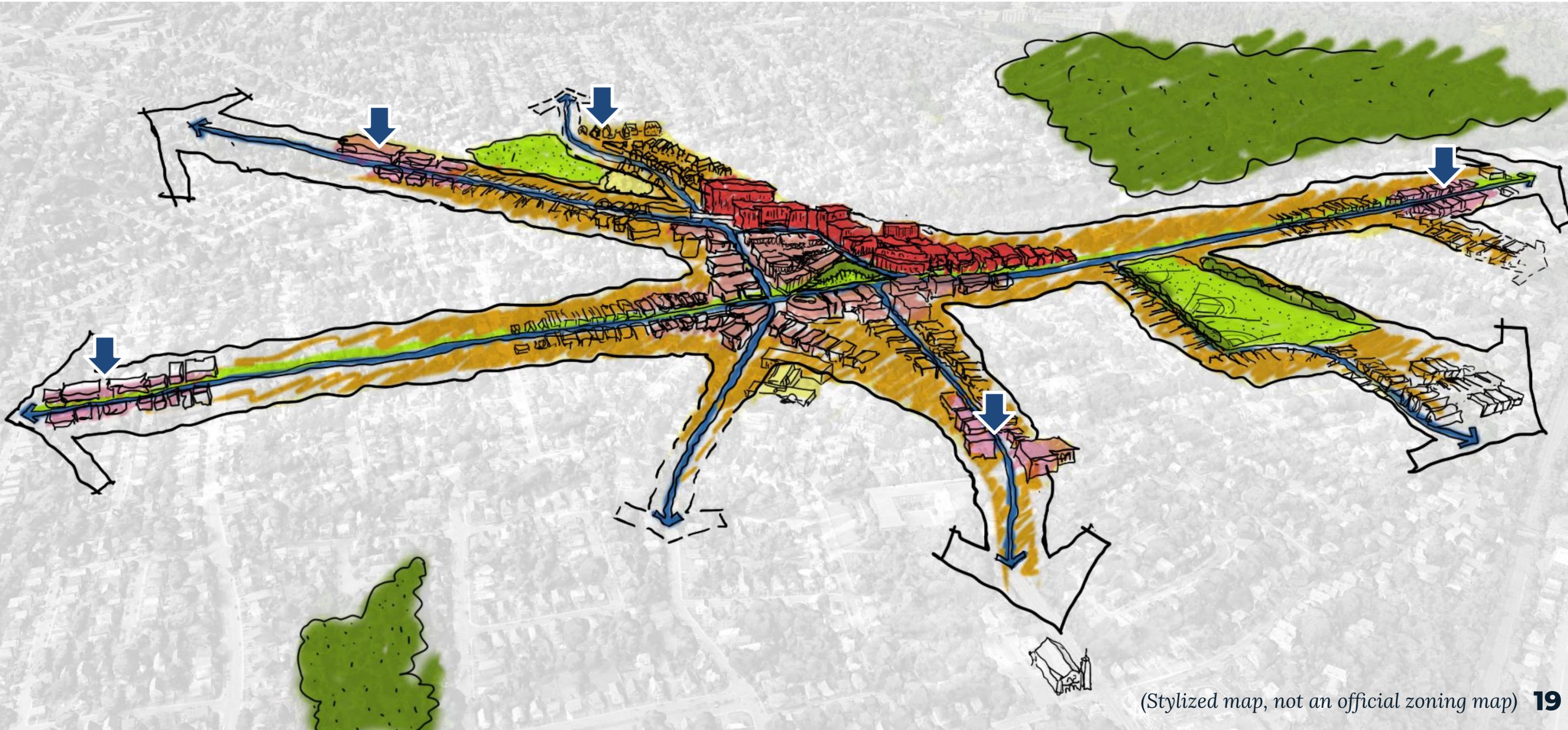
Área 3: Calles transicionales entre el núcleo y las puertas de entrada.



Áreas Clave del Marco de Uso del Suelo y Diseño



Área 4: Entradas de uso mixto ubicadas en los grupos comerciales existentes alrededor de la plaza.



Antecedentes: Marco de Uso del Suelo y Diseño – Guías de Diseño

Las Guías de Diseño son una herramienta para ayudar a que los usos del suelo y la densidad recomendados en el Marco de Uso del Suelo se adapten al contexto único de Roslindale Square. El siguiente es un ejemplo:



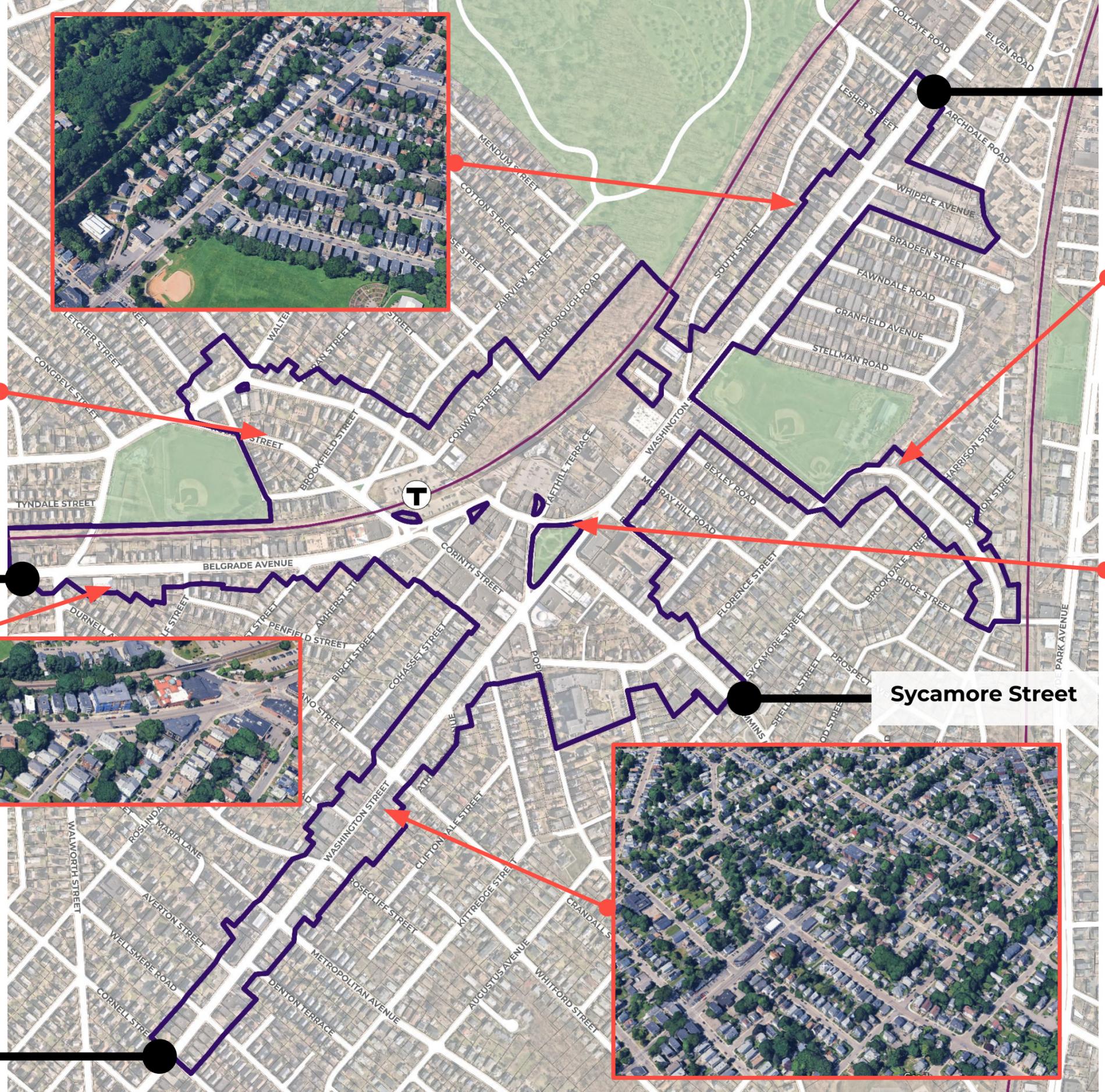
línea de datum arquitectónica

Elemento arquitectónico:
Toldo (Awning)
Dosel o Marquesina (Canopy)

EDIFICIOS DE VARIOS PISOS

Crear una sensación visual de escala peatonal en el nivel del suelo a través de elementos arquitectónicos como toldos, marquesinas, líneas de referencia arquitectónica y otros detalles.

Límite General de Rezonificación

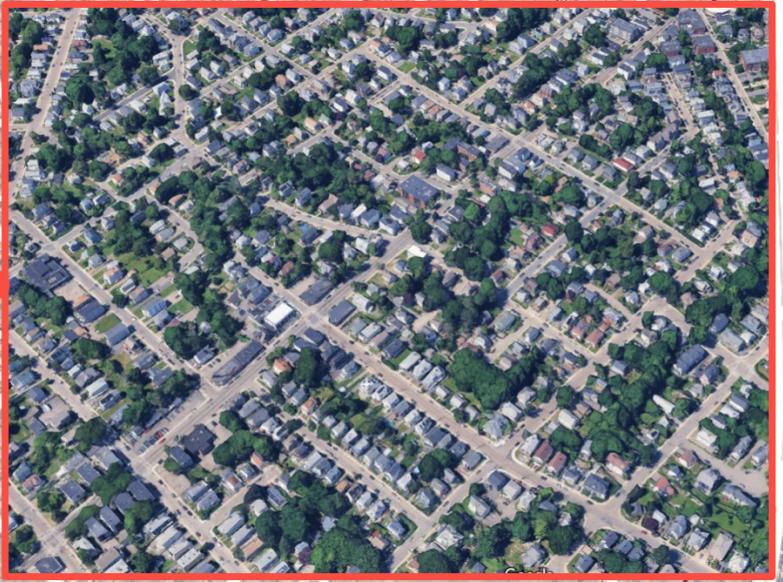
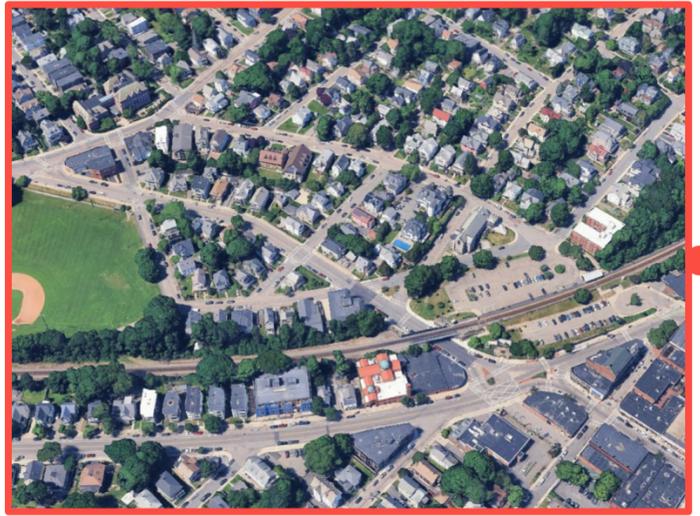
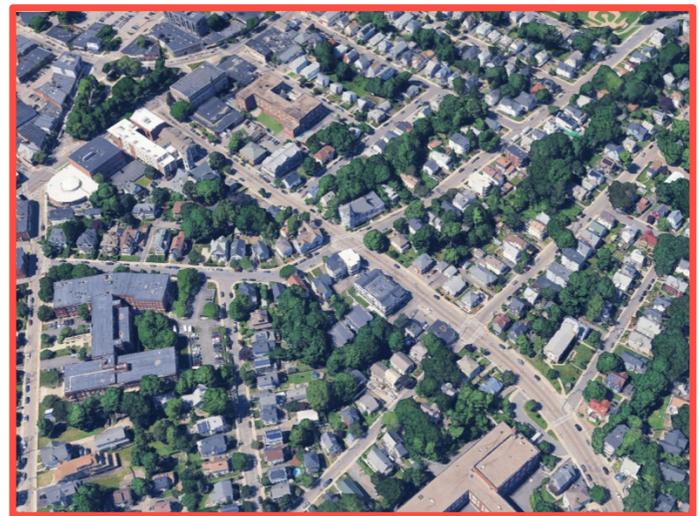


Archdale Road

Newburg Street

Sycamore Street

Cornell Street



Zonificación Existente en Roslindale Square

Este mapa muestra los subdistritos de zonificación existentes en el área de Roslindale Square.

Los reglamentos específicos para los usos del suelo y la escala dimensional en estos subdistritos están escritos en el Artículo 67 (Distrito Vecinal de Roslindale) del Código de Zonificación de Boston.

Consulta las normas en:

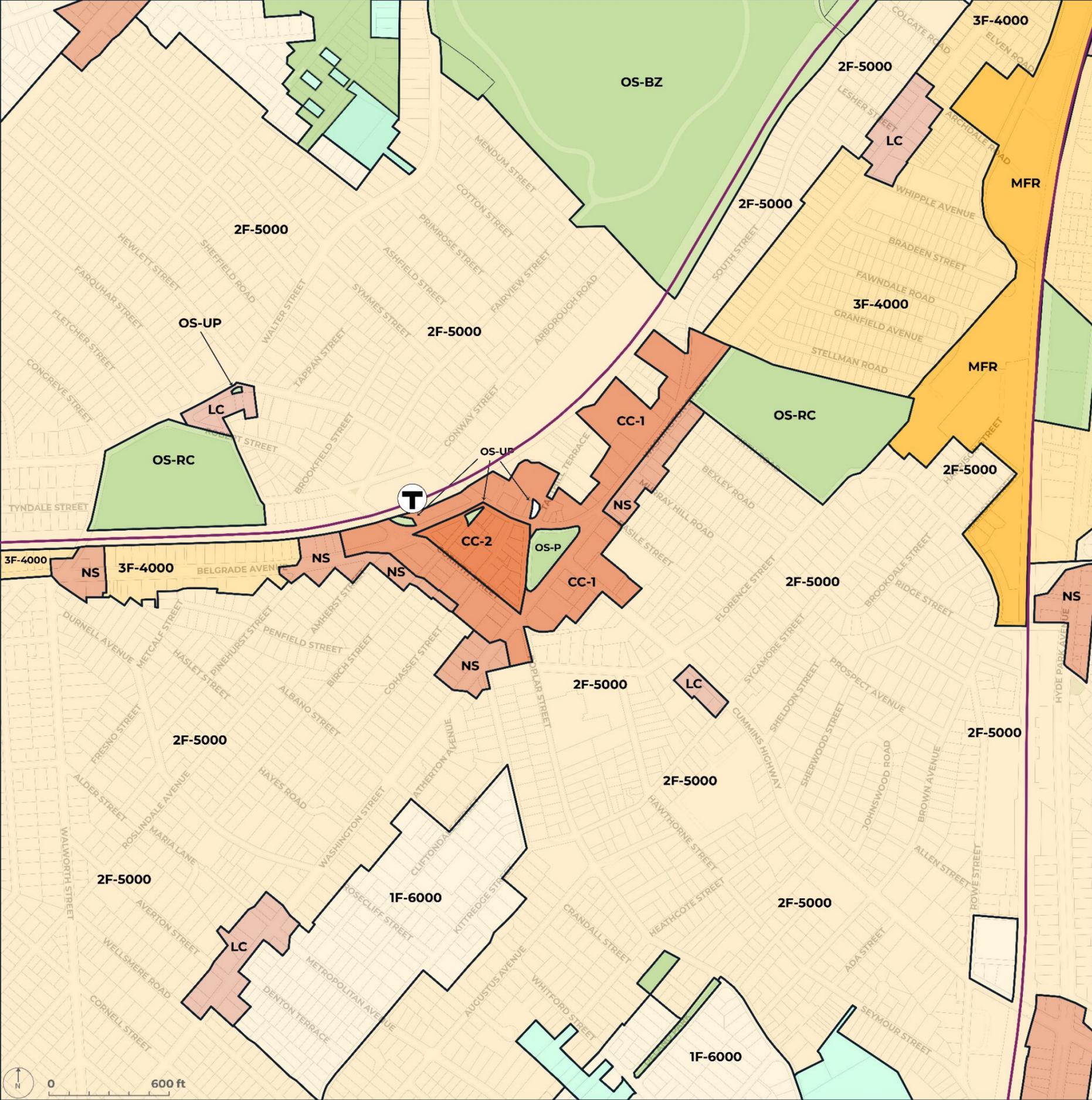
bosplans.org/ZoningCodeArticle67Roslindale

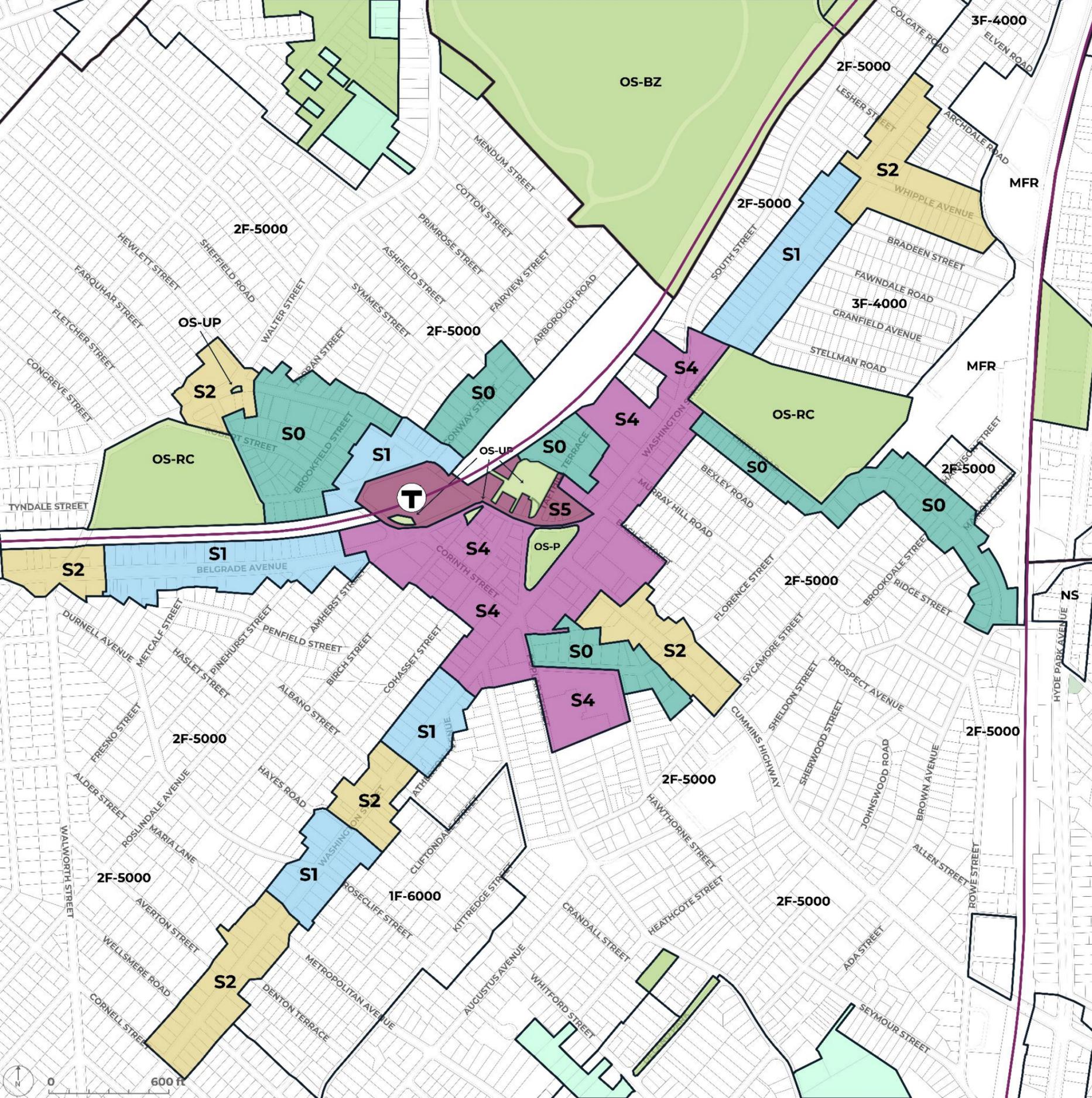
Subdistritos comerciales vecinales:

- CC-1 y CC-2 = Comercial Comunitario
- NS = Compras Vecinales
- LC = Conveniencia Local

Subdistritos residenciales:

- 1F-6000 = Residencial Unifamiliar
- 2F-5000 = Residencial Bifamiliar
- 3F-4000 = Residencial Trifamiliar
- MFR = Residencial Multifamiliar





Zonificación Propuesta: Distritos de Plazas y Calles

Este mapa muestra las actualizaciones propuestas de zonificación para Roslindale Square.

Los reglamentos específicos para los usos del suelo y la escala dimensional en estos distritos están escritos en:

Artículo 8 – Regulación de Usos:
bosplans.org/Article8Uses

Artículo 26 – Distritos de Plazas y Calles:
bosplans.org/Article26SquaresStreets

Resumen: ¿Qué son los Distritos de Zonificación de Plazas y Calles?

Los Distritos de Plazas y Calles establecen normas de zonificación que permiten **desarrollos de uso mixto** con viviendas multifamiliares, espacios comerciales y espacios culturales en los centros de los vecindarios de Boston. Cada distrito tiene reglas diferentes sobre **escala máxima de los edificios, espacios al aire libre y tipos de uso del suelo.**

 = tiene un requisito de espacio de amenidad al aire libre.

 tiene un requisito de uso activo en la planta baja.

	<p>S0 – Zona Residencial de Transición</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Máximo de 4 pisos ● Máximo de 14 unidades residenciales ● Uso principalmente residencial ● Transición de áreas de uso mixto de alta actividad a áreas residenciales de baja actividad
	<p>S1 – Vivienda en Calle Principal</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Máximo de 4 pisos ● Para áreas de una calle principal que son en su mayoría residenciales, pero con usos no residenciales ocasionales ● Permite mayor flexibilidad para usos comerciales a pequeña escala
	<p>S2 – Uso Mixto en Calle Principal </p> <ul style="list-style-type: none"> ● Máximo de 5 pisos ● Reglas flexibles para permitir tanto edificios de uso mixto como edificios residenciales multifamiliares a lo largo de una calle principal ● Se requieren espacios de amenidad al aire libre

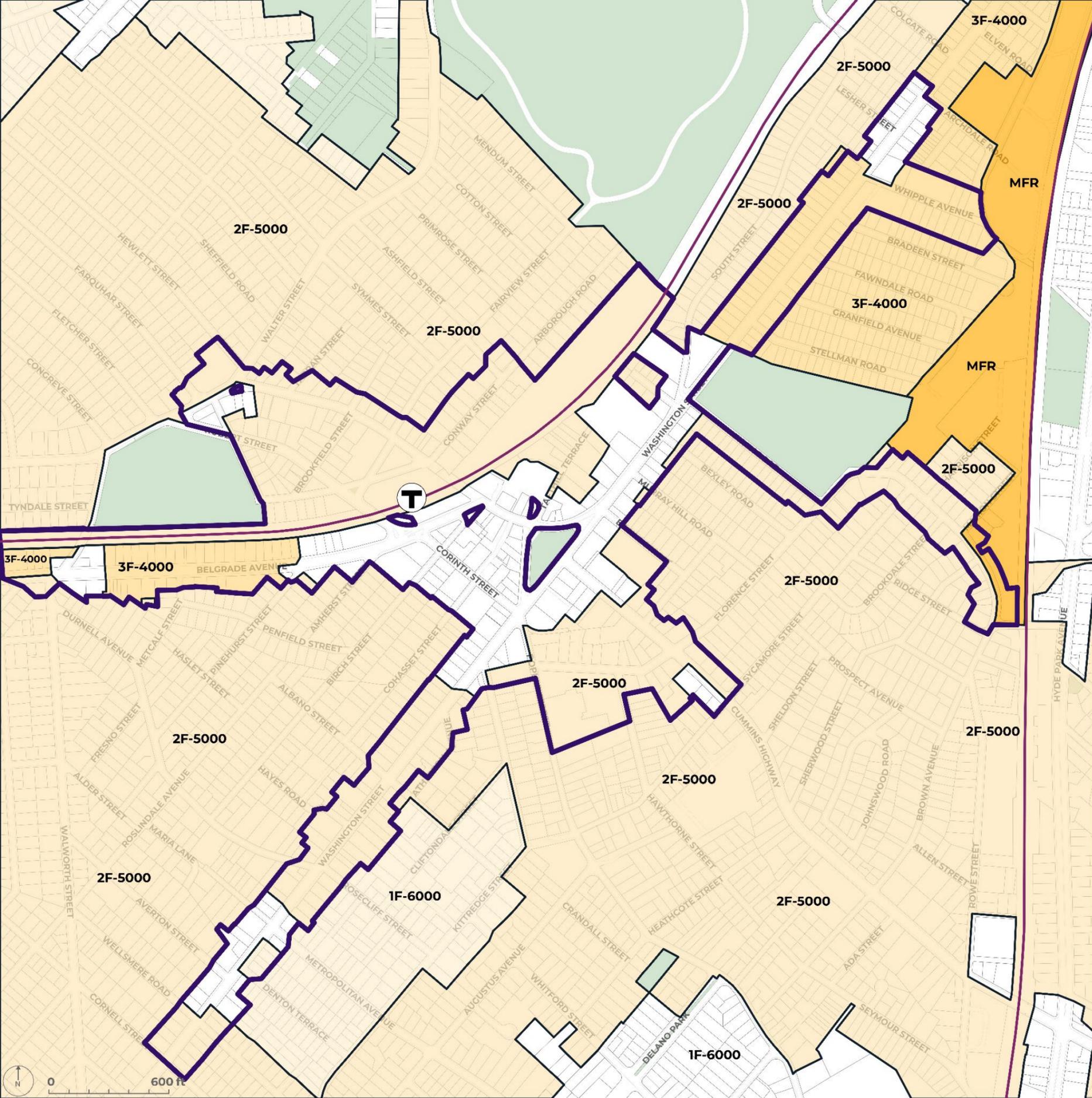
	<p>S3 – Calle Principal Activa No propuesto en este mapa.  </p> <ul style="list-style-type: none"> ● Máximo de 7 pisos ● Permite una mayor mezcla de usos comerciales a pequeña y mediana escala que fomentan la actividad ● Se requieren espacios de amenidad al aire libre ● Se requieren usos activos en la planta baja
	<p>S4 – Plazas Activas  </p> <ul style="list-style-type: none"> ● Máximo de 7 pisos ● Permite edificios más amplios que el S3 y mayor flexibilidad para usos de mediana y gran escala ● Se requieren espacios de amenidad al aire libre – un porcentaje mayor que en S3 ● Se requieren usos activos en la planta baja
	<p>S5 – Plazas Creadoras de Lugar  </p> <ul style="list-style-type: none"> ● Máximo de 145 pies ● Edificios de uso mixto más altos y amplios que permiten la mayor flexibilidad en los usos de la planta baja y los pisos superiores ● Se requieren espacios de amenidad al aire libre – el porcentaje más alto de los distritos ● Se requieren usos activos en la planta baja

Zonificación Actualizada en Áreas Residenciales Existentes en Calles Principales

Algunas áreas residenciales existentes cercanas a zonas comerciales están dentro de la actualización de zonificación.

Estas áreas **ya cuentan con usos comerciales o edificios multifamiliares** y están en calles principales que conectan diferentes zonas comerciales.

El mapa muestra los **subdistritos residenciales actuales** en color y la nueva zonificación con **líneas gruesas**.





Viviendas multifamiliares con patios delanteros y traseros



Edificios residenciales multifamiliares de cuatro pisos



Centros de cuidado infantil y cuidado infantil en el hogar



Pequeños comercios en áreas residenciales

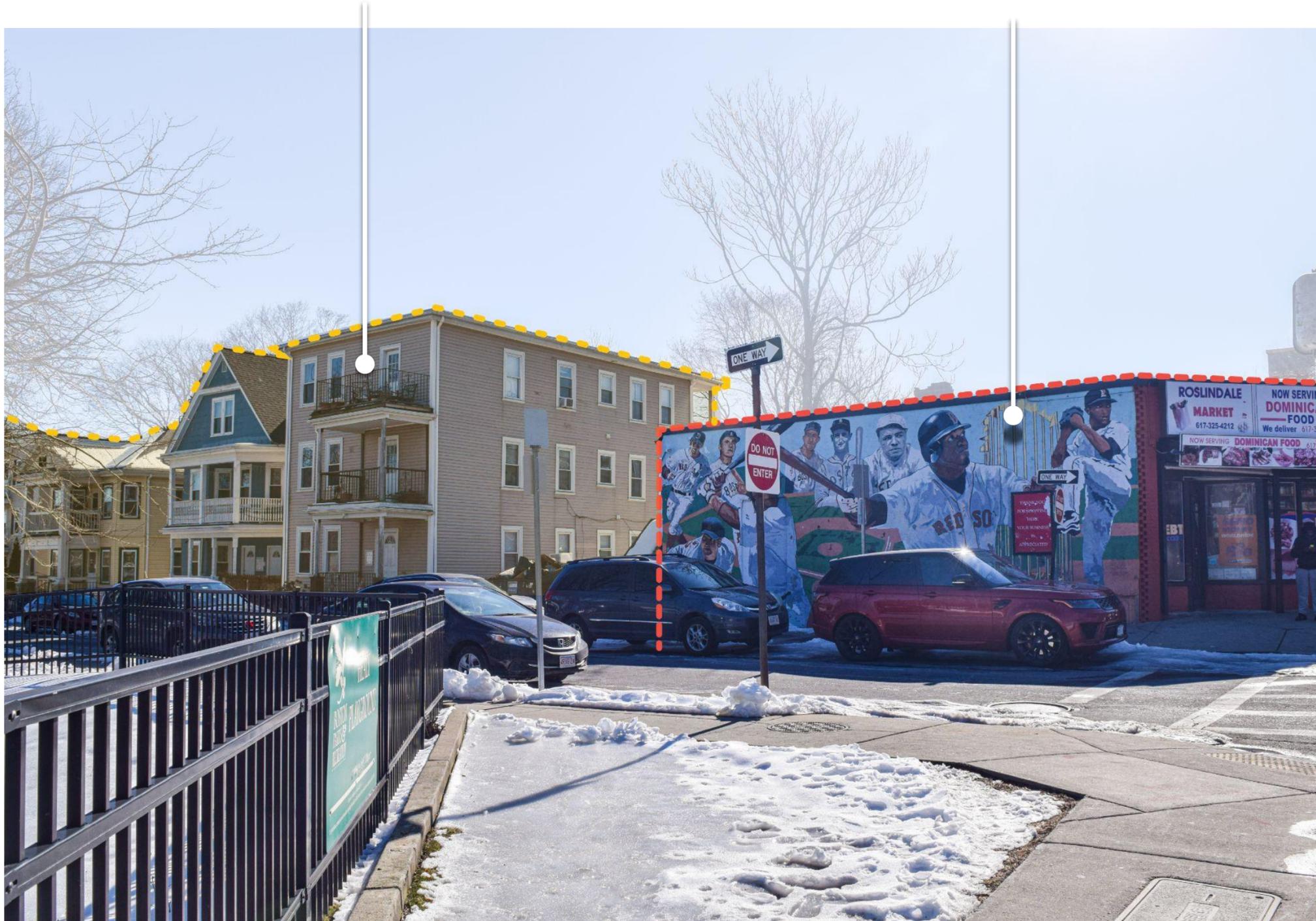
Distritos S0

Residencial de Transición

- Ubicados en áreas residenciales específicas, cercanas al centro comercial de Roslindale Square.
- La mayoría están adyacentes al núcleo comercial de Roslindale Square o a lo largo de las calles principales
- Fomenta la vivienda multifamiliar a pequeña escala cerca de negocios locales y opciones de transporte público
- El distrito S0 tiene los requisitos más pequeños de huella de edificio y cobertura de lote, manteniendo una escala con sensación residencial
- Tiene los requisitos más grandes de espacio de jardín y área permeable del lote

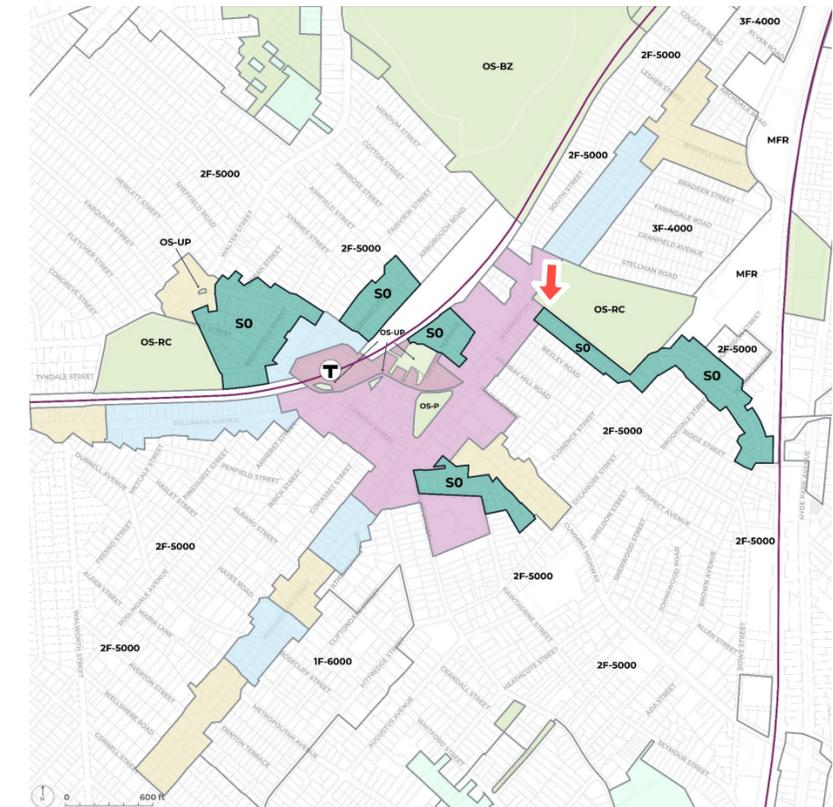
Edificios residenciales existentes

Negocio local en la esquina



Distritos S0

Residencial de Transición



Ejemplo: Vista de la esquina de Washington St y Firth Rd

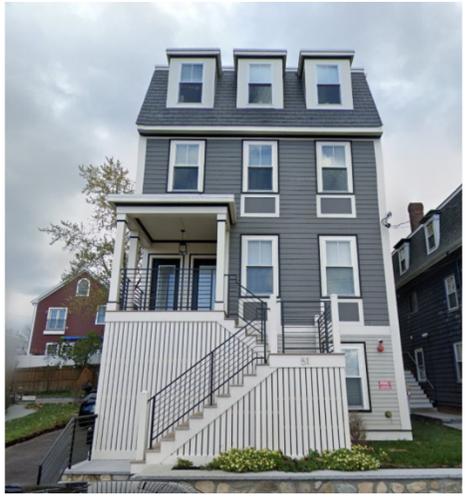
Corner of Washington St and Firth Rd

Distritos de zonificación de plazas y calles: ¿Qué puede ser S0?



- Tejido residencial existente
- Edificio mixto de 3 pisos existente
- Negocio local a pequeña escala en la planta baja

4406-08 Washington St, Rosindale



- S0 – Zona Residencial de Transición**
- Máximo de 4 pisos
 - Máximo de 14 unidades residenciales
 - Uso principalmente residencial
 - Transición de áreas de uso mixto de alta actividad a áreas residenciales de baja actividad

Distritos S1

La Vida en la Calle Principal



- Ubicados a lo largo de tramos de calles principales que son mayormente residenciales, pero con algunos usos comerciales
- Estas áreas también tienen algunos edificios de uso mixto y usos no residenciales
- También se mapea al norte de la estación de trenes de cercanías de la MBTA para reafirmar los edificios multifamiliares existentes y los grandes edificios no residenciales
- El distrito S1 requiere jardines laterales pequeños, jardines frontales pequeños y un área mínima de lote permeable, fomentando una sensación mayormente residencial

Negocios existentes

Tejido residencial existente

Tejido residencial existente



Jardines delanteros existentes

Edificio de uso mixto

Jardines delanteros existentes

Distritos S1

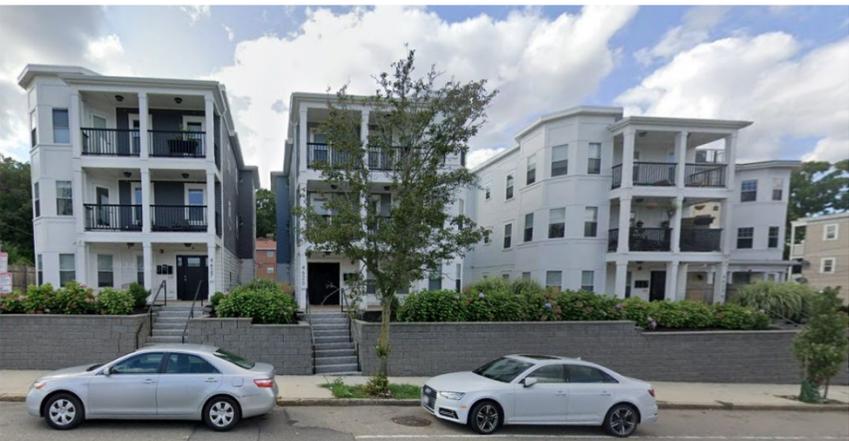
La vida en la Calle Principal



Vista: mirando al suroeste hacia Tony's Market

Esquina de Washington St and Durnell Ave

Distritos de zonificación de plazas y calles: ¿Qué puede ser S1?

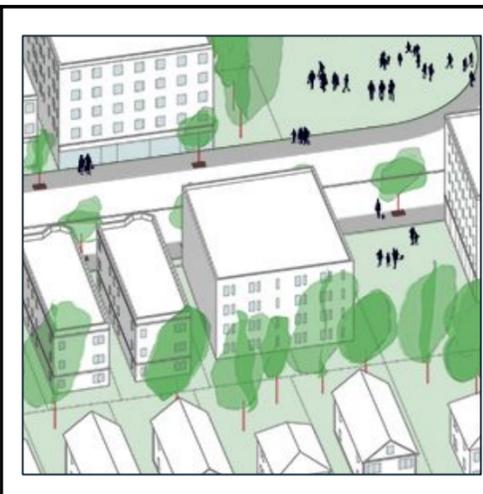


44 Belgrade Ave, Roslindale

Por debajo del requisito de altura/pisos

Tejido residencial existente

The Centerpiece Flower Shop:
Uso comercial a pequeña escala



- S1 – Vida en la Calle Principal
- Hasta un máximo de 4 pisos
 - Para partes de una calle principal que son en su mayoría residenciales, pero con usos no residenciales ocasionales
 - Permite mayor flexibilidad para usos comerciales a pequeña escala

Distritos S2

Uso Mixto en la Calle Principal

- Ubicados en zonas con edificios multifamiliares y comercios pequeños.
- La zonificación actualizada a S2 afirmará muchas propiedades residenciales multifamiliares y de uso mixto existentes.
- El distrito S2 ofrece flexibilidad para usos no residenciales en los pisos superiores.
- Expande la oportunidad para que los pequeños negocios actuales crezcan y para que más pequeños negocios se unan al área, aumentando la actividad.



Tejido residencial existente

Negocio existente en la esquina

Tejido residencial existente



Ampliar la oportunidad para que el negocio actual crezca

Distritos S2

Uso Mixto en la Calle Principal



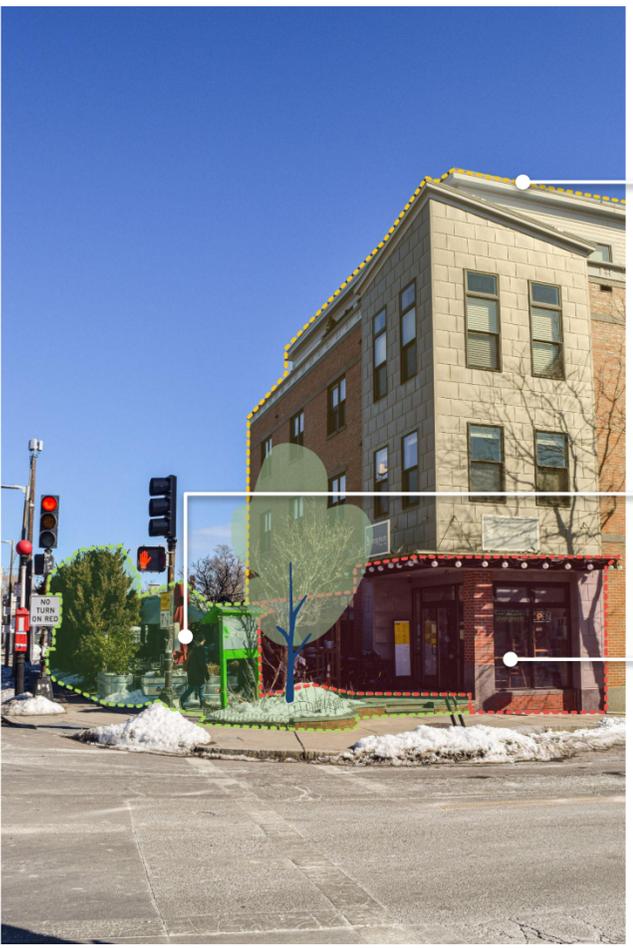
Vista: mirando al noroeste en la esquina de Washington St y Archdale Rd

Esquina de Washington St and Archdale Rd

Distritos de zonificación de plazas y calles: ¿Qué puede ser S2?



154 Green St, Jamaica Plain

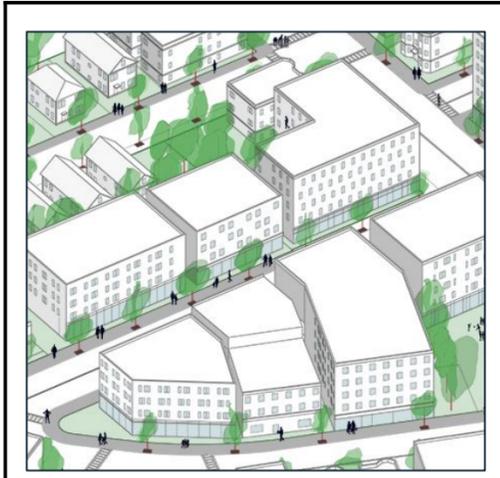


Experiencia en la calle, mirando hacia el norte en Green St

Por debajo del requisito de altura/pisos

Comedor al aire libre y mejora del espacio público

Edificio de uso mixto, con varios inquilinos comerciales



S2 – Uso Mixto en la Calle Principal

- Hasta un máximo de 5 pisos
- Reglas flexibles que permiten tanto el uso mixto como edificios multifamiliares completamente residenciales a lo largo de una calle principal
- Se requieren espacios de amenidades al aire libre



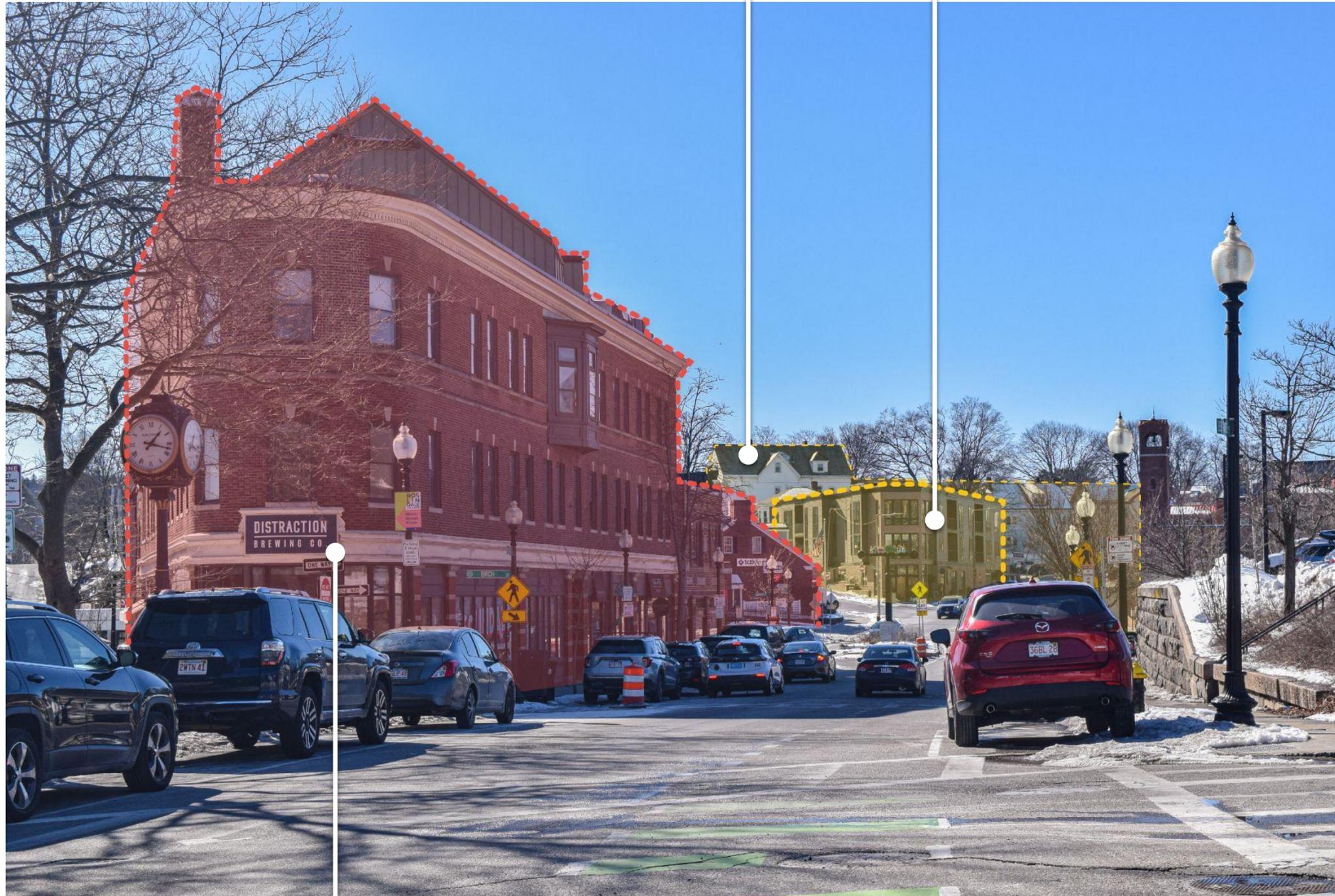
Districtos S4

Plazas Activas

- El distrito S4 está mapeado en áreas con el nivel más alto de actividad comercial existente, rodeando Adams Park y a lo largo de Washington Street.
- El requisito de ****uso activo en la planta baja**** promueve y preserva una sensación activa de comercio a pequeña y mediana escala en el área, algo que la zonificación actual no prioriza.
- El requisito de ****espacios de amenidad al aire libre**** promueve un entorno más abierto para que residentes y visitantes pasen tiempo en el área.

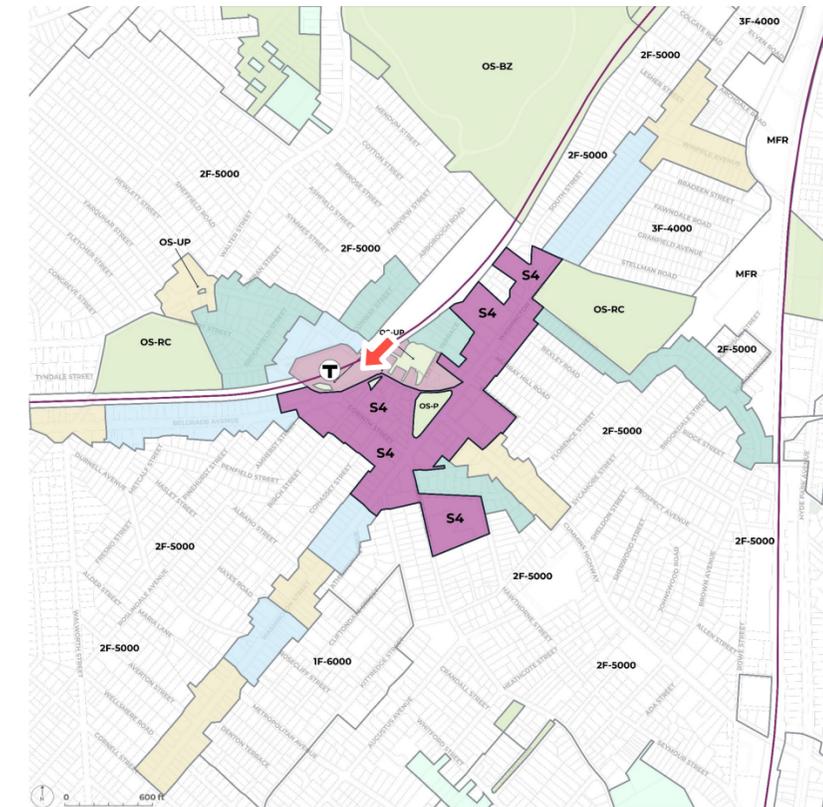
Tejido residencial existente

Edificio de uso mixto



Distritos S4

Plazas Activas



Vista: mirando al suroeste hacia Distraction Brewing Co.

Esquina de Belgrade Ave y South St

Preservar: actividad comercial existente

Distritos de zonificación de plazas y calles: ¿Qué puede ser S4?



3521, Washington St, Jamaica Plain

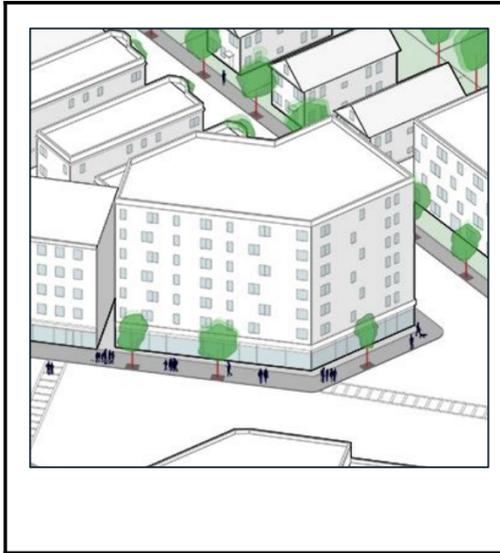


Experiencia en la calle, mirando hacia el norte en Washington St

Residencial arriba

Usos comerciales a escala peatonal

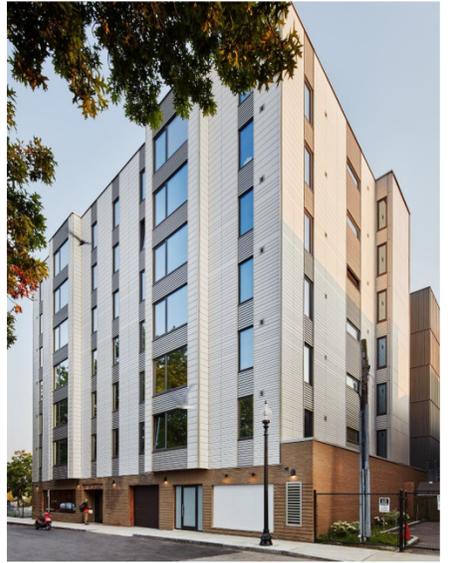
Mejoras del espacio público



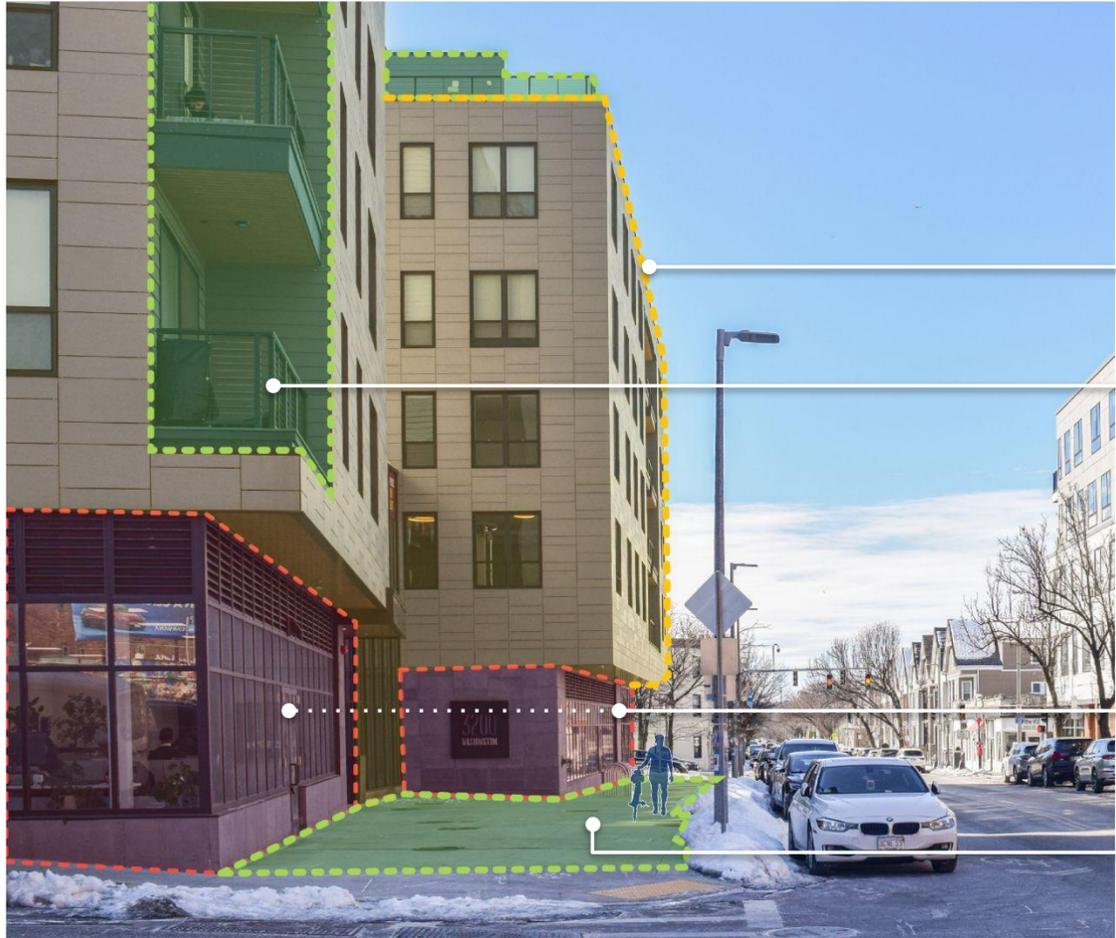
S4 – Plazas Activas

- Hasta un máximo de 7 pisos
- Permite edificios más anchos que S3 y mayor flexibilidad para usos medianos y grandes
- Se requieren espacios de amenidades al aire libre – un porcentaje mayor que en S3
- Se requieren usos activos en la planta baja

Distritos de Zonificación de Plazas y Calles: ¿Qué puede ser S4?



3200 Washington St, Jamaica Plain



SExperiencia en la calle, mirando hacia el sur en Washington St

Por debajo del requisito de altura/pisos.

Espacio de amenidades al aire libre

Usos comerciales a escala peatonal

Mejoras del espacio público



S4 - Plazas Activas

- Hasta un máximo de 7 pisos
- Permite edificios más anchos que S3 y mayor flexibilidad para usos medianos y grandes
- Se requieren espacios de amenidades al aire libre – un porcentaje mayor que en S3
- Se requieren usos activos en la planta baja



Gran estacionamiento propiedad de MBTA y centro de movilidad para viajeros locales



Diversidad de usos activos y no residenciales a lo largo del borde norte de Adams Park

Distritos S5

Plazas de Referencia

- El distrito S5 está mapeado en el corazón de las plazas de alta actividad.
- Ofrece la mayor flexibilidad y posibilidad de crecimiento futuro de viviendas y edificios de uso mixto con una variedad de espacios comerciales y comunitarios.
- Promueve la mayor cantidad de espacios de amenidad al aire libre, lo que puede aumentar la cantidad de espacio exterior adyacente a Adams Park.



Distritos S5

Plazas Creadoras de Lugar

Precedente: The Wharf, Washington D.C.

Densidad residencial

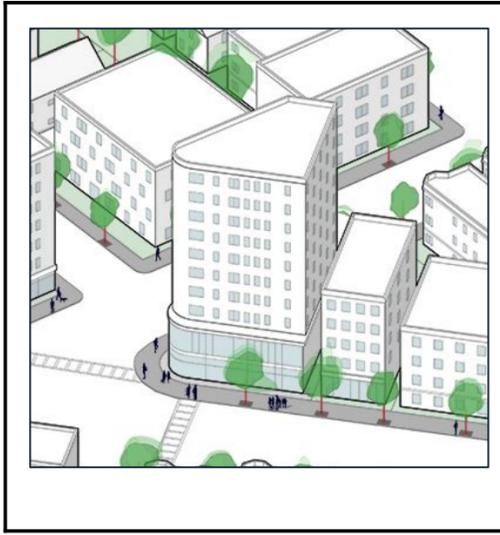
Edificaciones/Áreas Cívicas/Públicas

Bordes Comerciales Activos

Actividades al Aire Libre Programables u
Otras

Espacio Público Amplio con
Oportunidad para Instalaciones
Artísticas

Distritos de Zonificación de Plazas y Calles: ¿Qué puede ser S5?



- S5 – Plazas Creadoras de Lugar**
- Hasta un máximo de 145 pies
 - Edificaciones mixtas más altas y anchas que permiten la mayor flexibilidad de usos en la planta baja y en los niveles superiores
 - Se requieren espacios de amenidades al aire libre – el porcentaje más alto de los distritos
 - Se requieren usos activos en la planta baja

Un posible futuro para Roslindale Square: Condiciones actuales



Edificio residencial existente

Usos comerciales existentes

Condición actual de la pared urbana

CONDICIONES ACTUALES

Intersección en Washington St y Murray Hill Road

Un posible futuro para Roslindale Square: S4



Arriba: Condiciones actuales
Izquierda: Borrador del posible futuro

S4

Una representación de cómo podría verse la intersección en Washington St y Murray Hill Rd con nuevos proyectos de construcción que se adhieran a los nuevos límites de zonificación.

Un posible futuro para Roslindale Square: S5



Arriba: Condiciones actuales
Izquierda: Borrador del posible futuro

S5

Una representación de cómo podría verse la intersección en Washington St y Murray Hill Rd con nuevos proyectos construidos que se adhieran a los nuevos límites de zonificación.



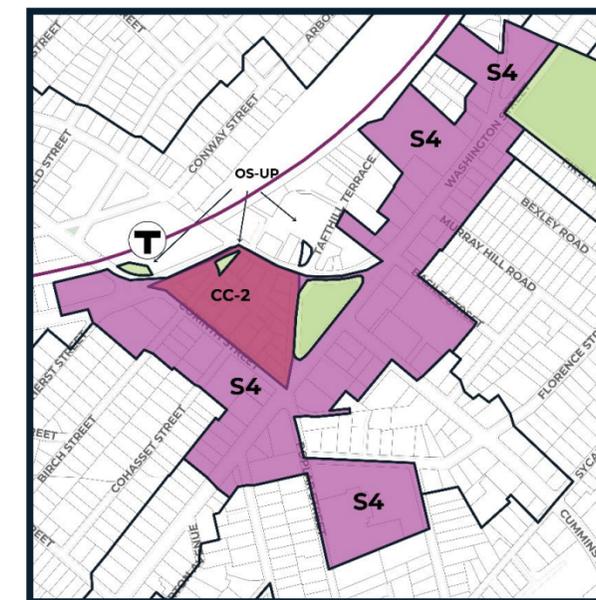
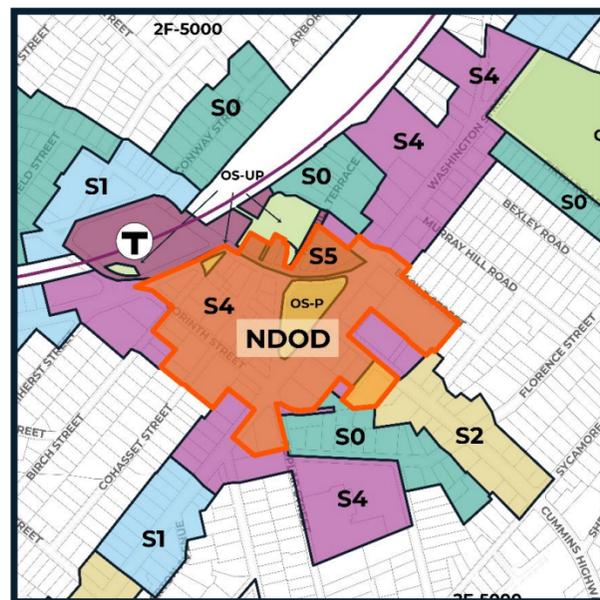
Subdistrito OS-UP

Espacio Abierto de Plaza Urbana

- Actualiza el Lote Municipal de Taft Hill a un subdistrito de espacio abierto
- Afirma el uso existente y continuo como una gran amenidad de estacionamiento
- El estacionamiento continuará sirviendo como un recurso comunitario que apoya el acceso al ecosistema local de pequeñas empresas y actividades que sirven a la comunidad, como el mercado de agricultores recurrente.

Enmienda de Texto - Artículo 67 (Eliminación de NDOD, CC-2)

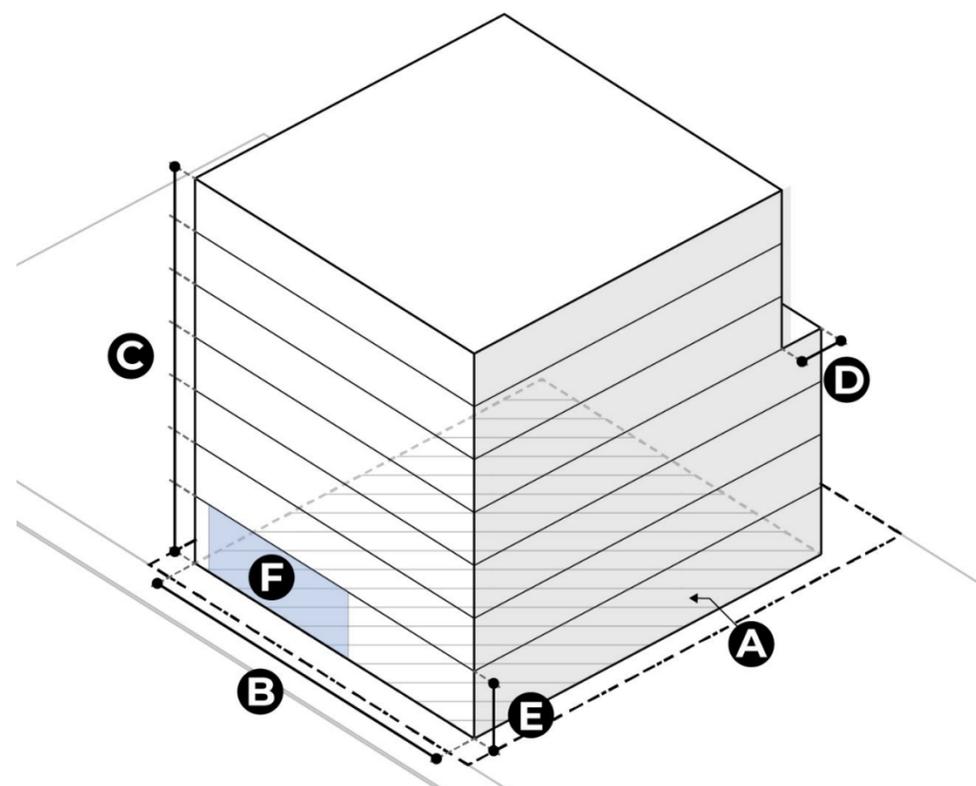
1. Estas actualizaciones de zonificación incluyen dos modificaciones menores al Artículo 67 (Distrito Vecinal de Roslindale) del Código de Zonificación de Boston:
2. Actualizar las regulaciones del Distrito de Superposición de Diseño del Vecindario (NDOD) que rodea el Parque Adams para asegurar que el proceso de revisión de diseño asociado con ese distrito de superposición se aplique a los proyectos que se encuentren en los distritos de Plazas y Calles de esa área específica.
3. Eliminar el subdistrito CC-2 (Comercial Comunitario-2) del Artículo 67, ya que el CC-2 está mapeado solo en una área (al oeste del Parque Adams), y las actualizaciones del mapa de zonificación reemplazarán el subdistrito CC-2 con el distrito S4. Esto eliminará el CC-2 de todos los mapas de zonificación de Roslindale, por lo que será necesario eliminar la mención de este y sus regulaciones del texto del Artículo 67.



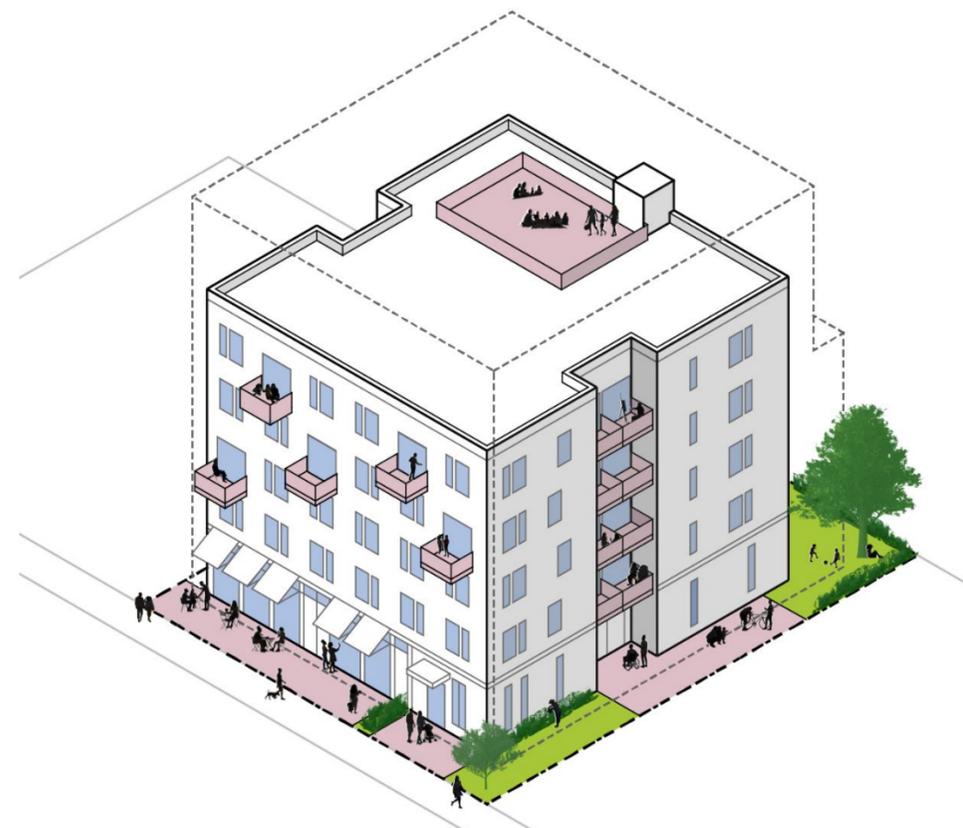
Actualizaciones menores como estas ayudan a garantizar que el Código de Zonificación de Boston se mantenga actualizado con las regulaciones de zonificación activas, lo que mejora la forma en que las personas pueden leer el Código de Zonificación y cómo se aplica en el proceso de desarrollo.

Más allá de la Zonificación – Procesos de Revisión

Una vez que los distritos de Plazas y Calles establecen el límite máximo para la escala y el espacio de un proyecto propuesto, y definen las restricciones sobre qué usos pueden existir en una propiedad, existen herramientas de revisión que pueden ayudar a dar forma al proyecto final para reflejar las necesidades del contexto local.



Límite de Zonificación



Proyecto construido potencialmente

- Algunas herramientas de revisión incluyen:
- Revisión de Desarrollo del Artículo 80 – para proyectos de más de 20,000 pies cuadrados o más de 15 unidades.
- Revisión de Diseño del Departamento de Planificación – para proyectos a escala del Artículo 80 y para propiedades dentro de un Distrito de Superposición de Diseño del Vecindario (explicado más adelante en esta presentación).

Más allá de la Zonificación – Factores Privados

Existen una variedad de factores privados que pueden influir en si una propiedad cambiará sus usos o se redevelopará en algo diferente.

La zonificación es cómo el gobierno de la ciudad establece un límite para lo que se puede proponer una vez que el propietario de la propiedad esté listo, pero muchos de estos factores privados (algunos listados a continuación) pueden influir en la escala final del proyecto, el diseño, los usos, la viabilidad financiera, y la capacidad para iniciar o completar la construcción.



Intereses a corto y largo plazo del propietario de la propiedad



Acuerdos de arrendamiento existentes y restricciones de escritura



Financiamiento y Costos

- Costo de construcción
- Disponibilidad de préstamos, subvenciones y fondos personales
- Honorarios profesionales (por ejemplo, arquitectos, ingenieros, etc.)



Retroalimentación de la comunidad y de los colindantes



Tamaño, forma y condiciones existentes del lote de terreno y el edificio



Demanda local de ciertos usos

Más Allá de la Zonificación – Plan de Acción Contra el Desplazamiento

La Ciudad de Boston está desarrollando una estrategia integral para enfrentar el desplazamiento. Un equipo interdepartamental compuesto por Planificación, la Oficina de Vivienda del Alcalde, la Oficina de Oportunidades Económicas e Inclusión, la Oficina de Artes y Cultura del Alcalde, y la Oficina de Desarrollo de la Fuerza Laboral está diseñando un plan coordinado para:

- Estabilizar a los residentes, incluidos inquilinos y propietarios, para que puedan afianzarse y prosperar aquí, mientras se crea espacio para dar la bienvenida a nuevos vecinos.
- Estabilizar las empresas comerciales y creativas del vecindario, permitiendo su diversidad y vitalidad.

Para obtener más información y mantenerse actualizado sobre este trabajo, visite boston.gov/anti-displacement.

Diciembre 2024	Un Resumen de Necesidades Una síntesis de la retroalimentación y prioridades de la comunidad sobre la anti-desplazamiento compartida a través de iniciativas de planificación previas y en curso, proyectos importantes y encuestas.
Diciembre 2024	Conjunto de herramientas existente y Informe de progreso Un resumen de las herramientas existentes de la ciudad para mitigar el desplazamiento residencial, comercial y cultural, incluyendo datos sobre cómo están funcionando.
Marzo 2025	Plan de Acción Anti-desplazamiento El Plan de Acción Anti-desplazamiento de Boston con herramientas para abordar las brechas en nuestro conjunto de herramientas existente.
Marzo 2025	Plan de Riesgo de Desplazamiento Una herramienta para ayudar a los residentes y a la ciudad a entender el riesgo de desplazamiento y así informar la planificación y el desarrollo futuro.



Encontrar y mantener una vivienda puede causar estrés. La Municipalidad de Boston puede ayudar.

INQUILINOS:

Visite BOSTON.GOV/HOUSING-STABILITY

O llame al 617.635.4200

HOMEOWNERS:

Visite HOMECENTER.BOSTON.GOV

O llame al 617.635.4663

Puede usar este cuadro para identificar los recursos que sean apropiados para usted.

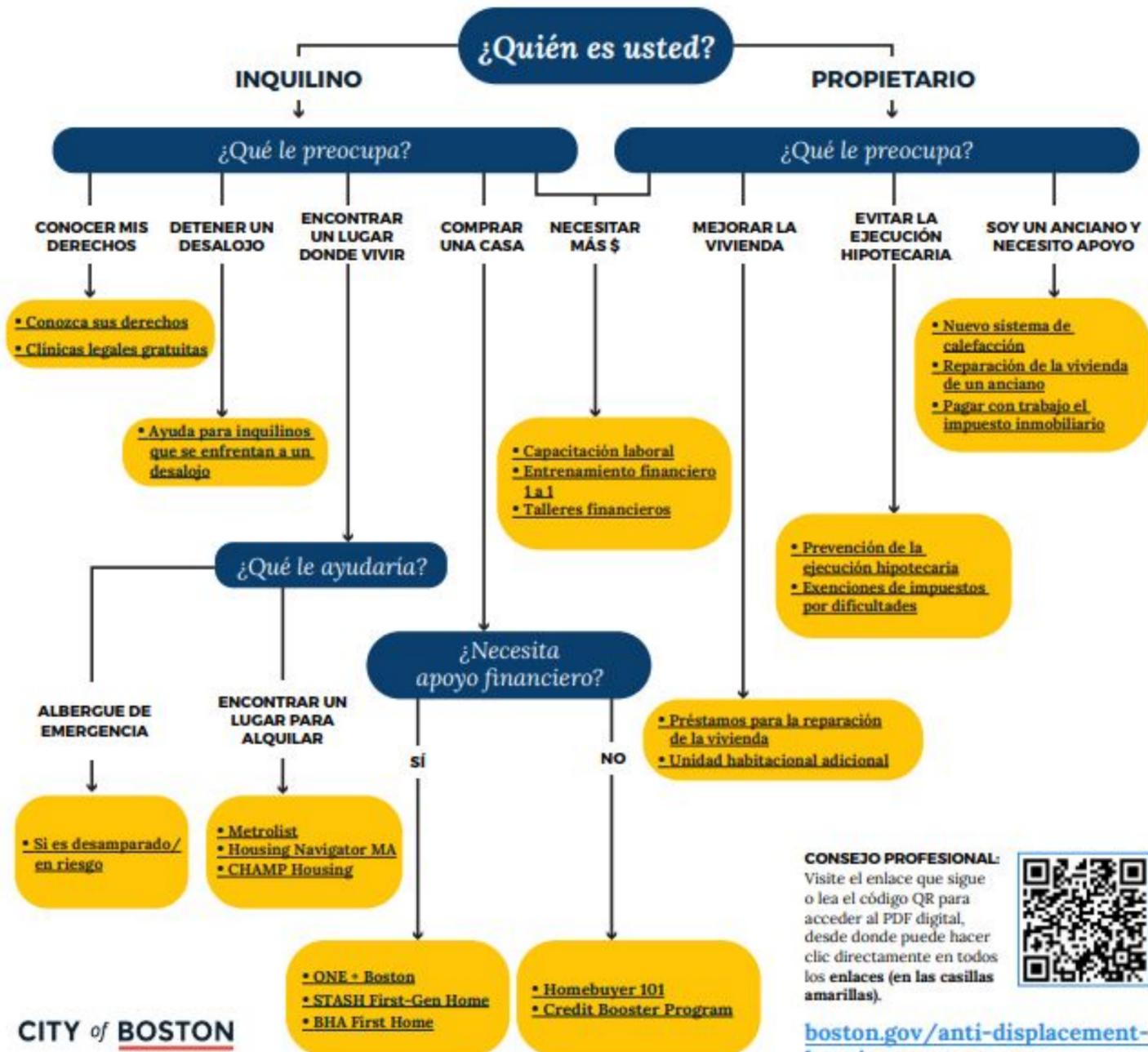


TABLA DE ELEGIBILIDAD POR EDAD E INGRESOS

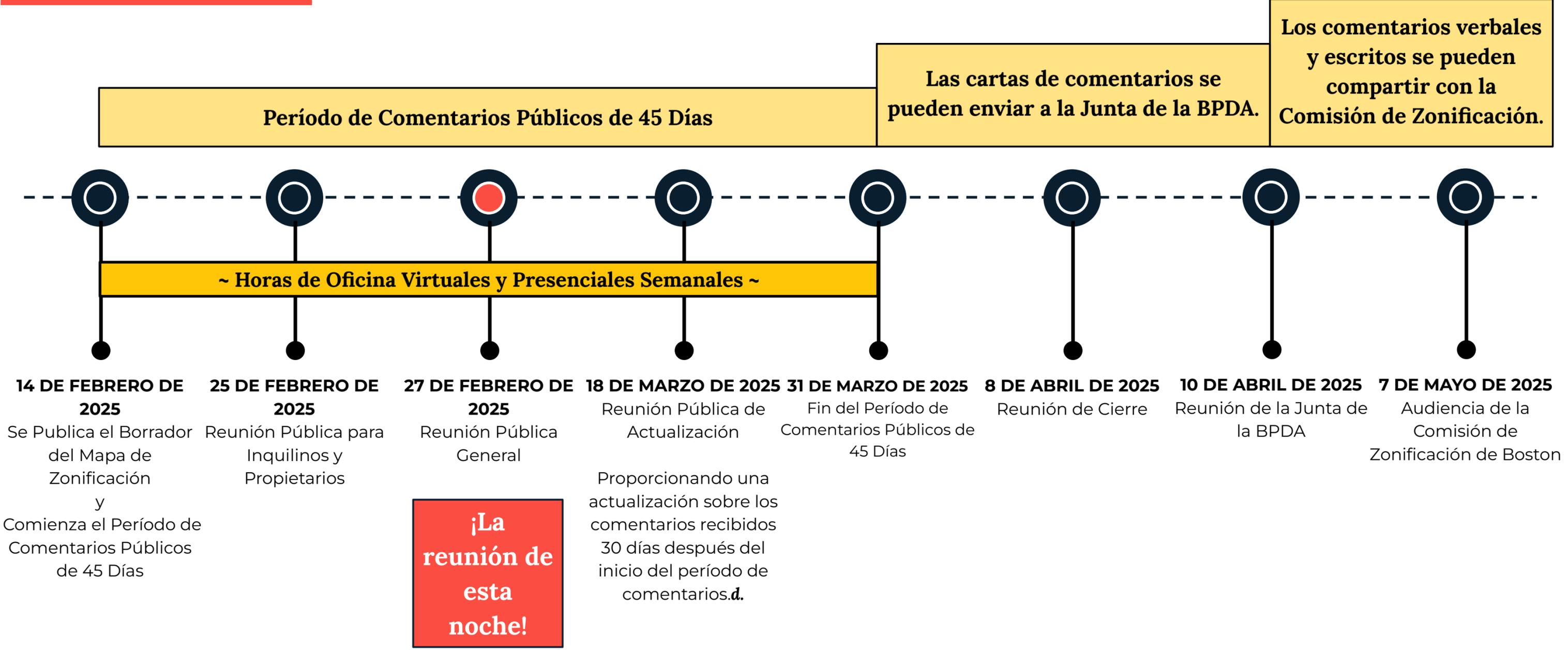
PROGRAMA	EDAD	UMBRALES DE INGRESOS	UMBRALES DE ACTIVOS	BENEFICIO
Exención de impuestos sobre la propiedad para adultos mayores	60+	Soltero <\$62,340 Casado <\$71,280	N/A	Hasta \$2,000 de alivio del impuesto a la propiedad
Exención para personas mayores	65+	Soltero <\$25,834 Casado <\$38,751	Soltero <\$40,000 Casado <\$55,000 Excluyendo el valor de la casa	Hasta \$2,000 de alivio del impuesto a la propiedad
Ahorros para personas mayores	60+	1 Persona HH <80% Ingreso Mediano del Área (\$91,200) 2 Personas HH <80% Ingreso Mediano del Área (\$140,200)	N/A	Subvención de \$8,000 para reemplazar el sistema de calefacción y, si es necesario, un préstamo diferido con 0% de interés
Préstamo sobre el valor acumulado de la vivienda Homeworks	N/A	<135% Ingreso Mediano del Área (\$154,238)	<\$75,000, excluyendo el valor de la casa	1-4 Unidades: Préstamo diferido con 0% de interés de hasta \$20,000 para reparaciones del hogar Triple Decker: Hasta \$30,000 Condominio de 1-6 Unidades: \$10,000
Renovación saludable y ecológica	N/A	<135% Ingreso Mediano del Área (\$154,238)	<\$100,000 Excluyendo cuentas de jubilación y educación	2-4 Unidades: Hasta \$50,000 por unidad para mejoras

Más Allá de la Zonificación – Recursos de Estabilización

También estamos creando nuevas herramientas de comunicación para educar y empoderar mejor a los constituyentes.

Lo próximo: Guía de recursos para pequeños negocios.

Cronograma del Proceso de Participación y Adopción de la Zonificación



Envía tus comentarios sobre estas actualizaciones de zonificación: bosplans.org/RoslindaleZoningPublicComments.

Consulta más información y regístrate para próximos eventos y horas de oficina: bosplans.org/RoslindaleSquaresAndStreets.

Cronograma de Participación Pública y Retroalimentación

El complemento de este compromiso en las reuniones públicas incluirá:

- Caminatas a lo largo del área de re-zonificación,
- Actualizaciones semanales sobre los comentarios públicos recibidos, y
- Presentaciones o mesas informativas para grupos de partes interesadas de la comunidad local.

Si eres parte de un grupo comunitario local que desea una explicación más detallada sobre estas actualizaciones de zonificación, por favor contacta a Abdul en abdul-razak.zachariah@boston.gov para solicitar y coordinar un horario para una presentación virtual o presencial a tu grupo.

¡Gracias!

Preguntas y Respuestas