



# ROSLINDALE SQUARE

Manual básico del plan - Enero de 2024



Roslindale Square en el cruce de South Street y Washington Street

## DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MANUAL BÁSICO DEL PLAN

El Manual básico del plan brinda una descripción general del contexto existente de Roslindale Square y describe los próximos pasos a lo largo del proceso de planificación y participación de 6 a 9 meses que se lanzará a principios de este año. El objetivo del Manual básico del plan de Roslindale Square es brindar un resumen de los datos importantes relacionados con el área en estudio, incluidos detalles sobre lo que ya se encuentra allí, iniciativas de planificación anteriores y patrimonios comunitarios existentes.

Para obtener más información sobre los orígenes de Plazas + Calles, visite la página web del proyecto en [www.bostonplans.org/squares](http://www.bostonplans.org/squares).

## DESCRIPCIÓN GENERAL DE PLAZAS + CALLES

Plazas + Calles es una iniciativa de planificación y zonificación que se centra en agregar, apoyar y mejorar viviendas, espacios públicos, pequeñas empresas, el arte y la cultura en centros vecinales accesibles al transporte público y a lo largo de las calles principales. Las enmiendas de zonificación de Plazas + Calles serán uno de los primeros pasos para darle forma a una reforma de zonificación en toda la ciudad para responder a una crisis habitacional actual. Los planes de Plazas + Calles se centrarán en geografías pequeñas y recomendaciones que se puedan implementar en un plazo de 5 a 10 años.

Las ubicaciones seleccionadas para los planes de Plazas + Calles se basan en una cantidad de factores, como áreas cercanas a opciones de transporte (incluidas paradas del metro, recorridos de autobús de alta frecuencia, paradas del tren y caminos activos de uso común), usos comerciales existentes, distritos de las calles principales e instalaciones públicas existentes (bibliotecas, escuelas, instalaciones del Centro de Boston para Jóvenes y Familias [BCYF], etc.). Los criterios adicionales incluyen densidad poblacional baja cerca del transporte existente, carga de alquiler, bajo suministro de unidades para personas con ingresos limitados, calor extremo y escasez de árboles, concentraciones de poblaciones históricamente marginalizadas e iniciativas de planificación recientes limitadas. El personal analizó los compromisos de inversión de capital existentes de la Ciudad y las parcelas de propiedad de la Ciudad para alinear el trabajo de planificación de Plazas + Calles con las vías de implementación existentes.

Basado en valores como la resiliencia, la asequibilidad y la equidad, Plazas + Calles procurará alcanzar los siguientes objetivos:

1. **Actualizar la zonificación** para permitir el desarrollo de uso mixto y brindar una diversa gama de oportunidades de viviendas y comercios.
2. **Preservar, mejorar y producir espacios culturales, para viviendas y para negocios minoristas asequibles** mediante políticas, diseño y recursos de financiación.
3. **Coordinar las mejoras en el transporte local y en los espacios públicos** para aumentar la accesibilidad y promover medios de transporte activos.
4. **Identificar las inversiones de capital y en el programa** en los departamentos de la Ciudad para indicar las inversiones coordinadas en estos puntos geográficos.
5. **Identificar intervenciones de diseño específicas** para expandir la cobertura arbórea, mitigar el calor, prepararse para un futuro eléctrico y, en su defecto, promover la resiliencia climática.

[La reforma de las regulaciones de zonificación](#) es un elemento esencial de Plazas + Calles. En esencia, la zonificación es un conjunto de leyes que dictan cómo se puede usar la tierra y qué tamaño de estructuras se pueden construir en una

parcela determinada. La definición de reglas de zonificación es una herramienta que se puede utilizar específicamente para facilitar la producción de viviendas y diversificar los servicios comunitarios.

Para Plazas + Calles, el personal desarrolló un menú flexible de distritos de zonificación de uso mixto que respalda una variedad de usos y alturas de edificios. Estos distritos de zonificación se crearon en función de un análisis de las tendencias de desarrollo existentes, la modernización de los usos de la tierra dentro del Código de Zonificación y comentarios proporcionados mediante la participación pública. La re zonificación de cada plaza vecinal o calle principal se determinará mediante conversaciones con el público y un análisis del contexto de cada lugar.

## FASE 1: PARTICIPACIÓN DE OTOÑO 2023

El proceso de participación de otoño de la Fase 1, que tuvo lugar entre septiembre y diciembre de 2023, se centró en informar a los residentes y las partes interesadas de lo que se trata Plazas + Calles y qué busca lograr el proceso de planificación. En el sitio web de la BPDA se publicó un resumen de los hallazgos: [Informe de participación de otoño 2023](#).

En la encuesta de planificación, que se llevó a cabo como parte de la participación de otoño, 140 de los 762 participantes eran de Roslindale. Los siguientes temas surgieron de la encuesta y las conversaciones con partes interesadas, residentes y organizaciones de Roslindale:

- **Activación de Roslindale Square:** una cantidad de residentes señalaron que les gustaría tener más cafeterías, restaurantes familiares, espacios de entretenimiento, establecimientos de servicios y lugares para reunirse en Roslindale Square.
- **Producción de más viviendas cerca del transporte accesible:** muchos residentes están a favor de construir más viviendas, especialmente cerca del transporte, ya que esto atraería más inversiones a la comunidad, proporcionaría más opciones de vivienda para familias en crecimiento y promovería medios de transporte no vehiculares.
- **Preservación del espacio abierto:** Roslindale Square cuenta con una cantidad limitada de espacio abierto y los residentes creen vehementemente que debería preservarse, mejorarse y expandirse.



Adams Park en Roslindale Square



# HISTORIA Y CONTEXTO DE PLANIFICACIÓN

## RESUMEN HISTÓRICO DE ROSLINDALE SQUARE

Roslindale Square, también conocida como Roslindale Village, funcionó como un importante centro comercial en el sudoeste de Boston hasta que, a mediados del siglo XX, la suburbanización atrajo a los clientes y residentes hacia plazas comerciales y casas fuera de la ciudad. En la década

de 1970, Roslindale Square (como muchos distritos urbanos en la ciudad) se enfrentó a un declive, pero más adelante se estabilizó gracias a la llegada de inmigrantes griegos. En 1985, Thomas M. Menino, en ese momento consejero municipal, trajo el Programa de Calles Principales del Fideicomiso Nacional para la Preservación Histórica a Roslindale y así se estableció **uno de los primeros distritos urbanos de Calles Principales del país**.<sup>1</sup> Mediante una serie de ayudas técnicas y pequeños subsidios de la ciudad, el nuevo Programa de Calles Principales de Roslindale Village asistió con 33 proyectos de fachada, 43 restauraciones de edificios comerciales, 29 comercios netos nuevos y 132 ganancias netas de empleo, con un total de \$5 millones en nuevas inversiones en un plazo de cinco años.<sup>2</sup> Roslindale Square, que aún funciona como centro de Roslindale hoy en día, está rodeada de varios usos comerciales y cívicos, incluida la sucursal de Roslindale de la Biblioteca Pública de Boston, la subestación de Roslindale (imagen de la izquierda) y el Centro comunitario en Roslindale.



(Source: Roslindale Historical Society)



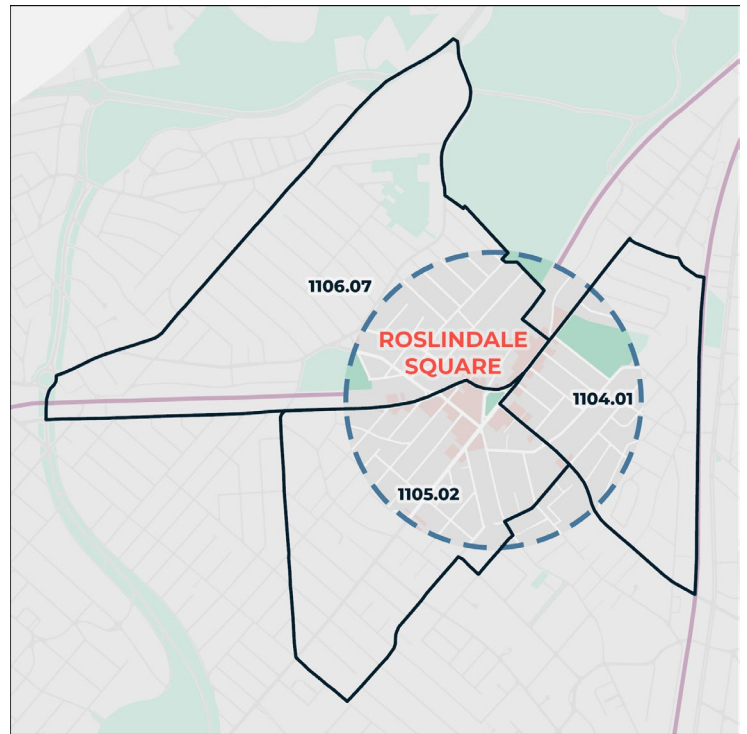
Subestación de Roslindale

## ÁREA DE ESTUDIO DE ROSLINDALE SQUARE

El radio geográfico del área del plan de Roslindale será de  $\frac{1}{3}$  de milla a la redonda del cruce principal de Roslindale Square, South Street y Poplar Street. Esta área incluye el área comercial principal adyacente a la estación de transporte. El mapa que se muestra abajo a la derecha representa las áreas de censo, de las cuales al menos el 25 % se sitúa dentro de la zona de delimitación de  $\frac{1}{3}$  de milla, lo que constituye las bases de los datos de condiciones existentes.

<sup>1</sup> "Historic Boston's Commercial Casebook: Profile on Roslindale Village." Historic Boston Inc (HBI), 15 de junio de 2010.

<sup>2</sup> "Historic Boston's Commercial Casebook: Profile on Roslindale Village." Historic Boston Inc (HBI), 15 de junio de 2010.

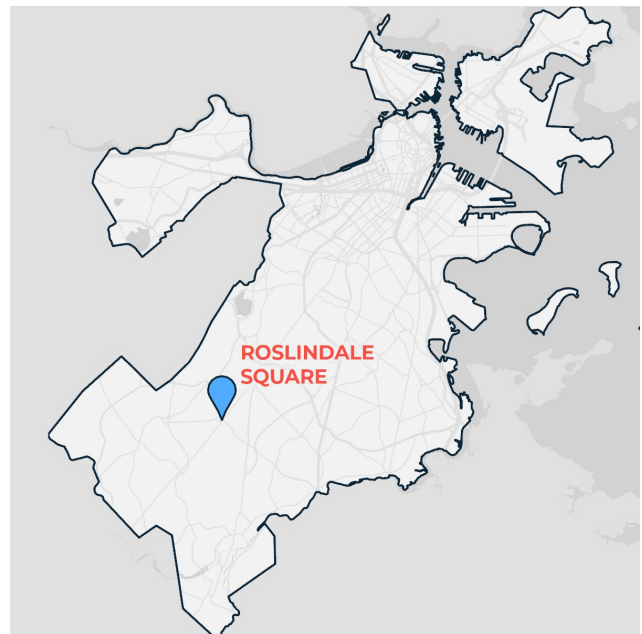


## ¿POR QUÉ ROSLINDALE SQUARE?

Roslindale Square se sitúa aproximadamente seis millas al sur del centro de Boston y dos millas al sudoeste de Forest Hills, y está cruzada por varias calles principales, incluida Washington Street, que corre de norte a sur, y Belgrade Avenue y Cummins Highway, que corren de este a oeste.

Esta área presenta una oportunidad para aprovechar los usos comerciales y las ventajas de transporte existentes, como la estación de tren y el servicio de autobús de alta frecuencia de Roslindale Village, de modo que el transporte rápido, las tiendas y los servicios accesibles a pie, y los espacios abiertos estén disponibles para más hogares.

Actualmente, hay 1,965 hogares ocupados dentro del área de estudio de Roslindale Square, que comprende 4,721 personas o aproximadamente el 16 % de la población total de Roslindale (29,856 residentes). Como se muestra en la tabla, menos de la mitad de las personas del vecindario son blancos no hispanos y hay una población considerable de residentes negros o afroamericanos e hispanos o latinos. La división racial del vecindario se ha mantenido estable desde 2010, con un crecimiento moderado de la población de



residentes hispanos/latinos y asiáticos entre 2010 y 2020. Tenga en cuenta que la categoría “Otras razas” se combinó con “Dos o más razas” en 2010.

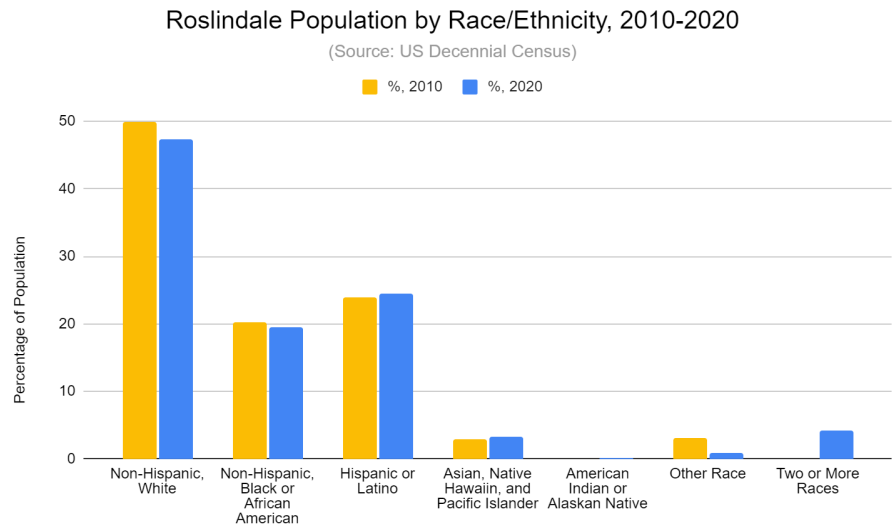
Dentro del área de planificación de Roslindale Square, el 35.2 % de los edificios son para usos comerciales, el 57.6 % son residenciales, el 0.2 % son residenciales y el 7 % son exentos, lo que significa que el edificio puede ser una institución religiosa o una propiedad de la Ciudad de Boston y no paga impuestos. Si bien más de la mitad de la existencia de edificios del área de planificación es residencial, la mayoría de los usos residenciales están situados alrededor del centro comercial de Roslindale Square.

Los datos de vivienda también son indicativos de una necesidad de planificar la producción y estabilización de

viviendas. Los precios promedio de alquiler y venta a lo largo del tiempo señalan una alta demanda de más viviendas en Roslindale, lo que refleja el crecimiento previsto para la ciudad de Boston en su totalidad. En 2022, el precio de venta promedio de un condominio era de \$606,500, un 9.3 % más alto que en 2021. Los precios de alquiler muestran la misma tendencia, pero levemente más elevada. **En 2022, el precio de alquiler promedio en Roslindale era de \$2,418**, un 12 % más alto que en 2012, lo que sería asequible para aproximadamente la mitad de los grupos familiares de Roslindale sin sobrecargarse con el alquiler. La carga de alquiler se define como un gasto de más del 30 % de los ingresos del grupo familiar en costos de alquiler.

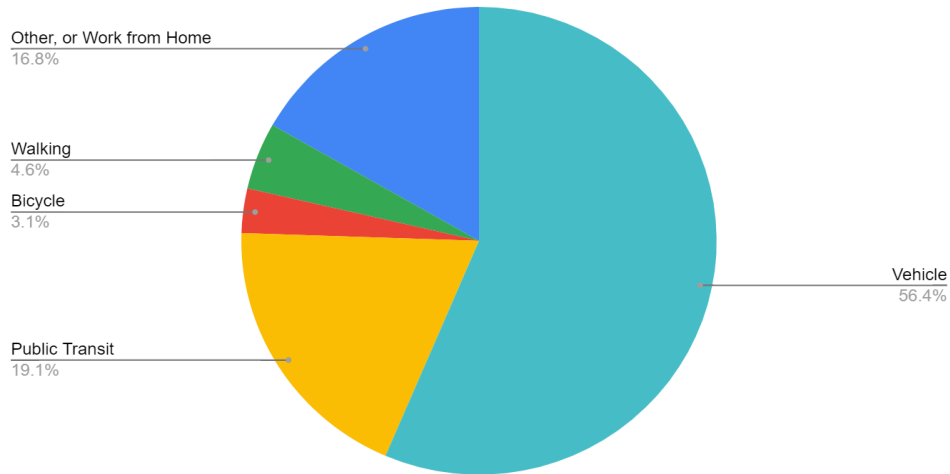
Actualmente, el 34 % de los residentes de Roslindale gastan el 35 % o más de sus ingresos del grupo familiar en alquiler, lo que indica una **carga de alquiler alta**. Hasta 2022, Roslindale solo tenía las suficientes unidades para personas con ingresos limitados (1,381) para albergar al 62 % de grupos familiares que podían calificar. Estas estadísticas señalan una demanda de más viviendas para personas con ingresos limitados en Roslindale.

El acceso a un transporte de servicio frecuente y de alta calidad es un elemento clave de Roslindale Square. **Todos los grupos familiares dentro del área de planificación de Roslindale Square están a ¼ de milla o menos de una parada de autobús.** El acceso a autobuses de alta frecuencia es importante para el área de planificación, dado que la estación de transporte rápido más cercana en Forest Hill está a más de 1 milla del centro del área de planificación alrededor de Adams Park. Asimismo, el 73 % de los grupos familiares están a ¼ de milla de la estación de tren en Roslindale Village. Si bien el medio de transporte para trasladarse al trabajo en el área de planificación de Roslindale Square es principalmente el traslado en vehículo (56.4 % de los viajantes), aproximadamente el 19 % de los viajantes usan el transporte público y el **12.4 % de todos los grupos familiares del área de planificación no tienen acceso a un vehículo**, lo que señala la necesidad de un transporte fuerte y conexiones de transporte activas desde y hacia Roslindale Square.



### Mode of Transportation to Work in Roslindale Square

(Source: 2018-2022 ACS)



Los datos económicos actuales indican que Roslindale Square es un centro comercial próspero, incluso durante la pandemia de COVID-19, y puede respaldarse mejor con herramientas de planificación y zonificación que promuevan el desarrollo y la retención de la economía de las pequeñas empresas. **Cabe destacar que no hubo lugares comerciales o de oficina vacantes en Roslindale Square en el tercer trimestre de 2023 de acuerdo con los datos de Co-Star, lo que señala una posible demanda de espacio comercial adicional.** El alquiler comercial promedio por pie cuadrado hasta el tercer trimestre de 2023 era de \$37.56/pie cuadrado, más elevado que el estable precio de \$24/pie cuadrado del año anterior.

**Los gastos de consumo en el área comercial de Roslindale Square no se vieron muy impactados por la COVID-19.** En comparación con los niveles de gastos de 2019, que representa el período anterior a la pandemia de COVID, los gastos de hecho fueron más altos entre 2020 y 2023, especialmente en el sector alimentario y de comestibles. El motivo de esto da cuenta no solo del exitoso paisaje comercial de Roslindale Square, sino también de los altos precios en general debido a los agudos incrementos en los precios de los bienes, especialmente de los alimentos, en los últimos 4 años.

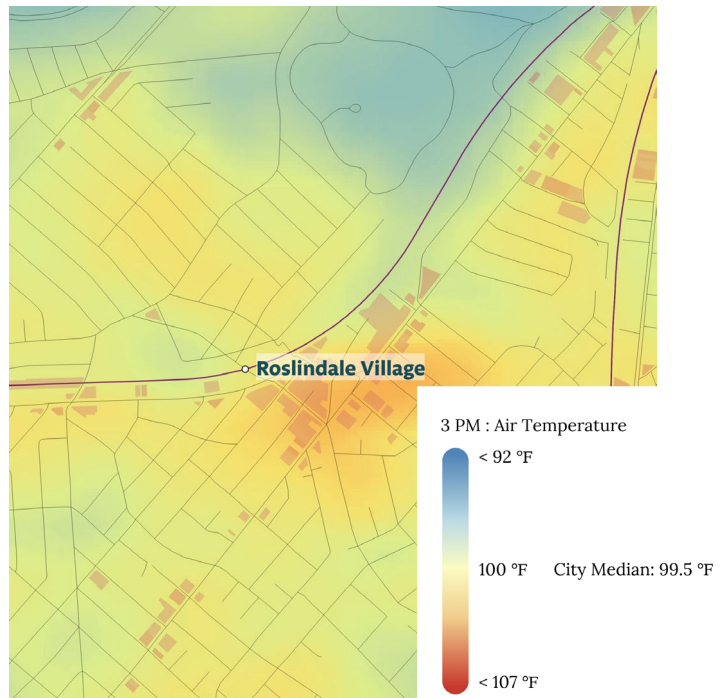


**Relación del gasto de consumo en Roslindale Square con los niveles de 2019**

	2020	2021	2022	2023*
Gasto de consumo minorista general	106 %	115 %	117 %	109 %
Lugares para comer	96%	108 %	116 %	112 %
Tiendas de alimentos y comestibles	148 %	129 %	136 %	119 %

\*Para enero a septiembre de 2023 en comparación con enero a septiembre de 2019 inclusive para ajustarse a la disponibilidad de datos en el momento del análisis Fuente: MasterCard, Análisis de División de Investigación de BPDA

De manera similar, el acceso a minoristas esenciales y servicios como tiendas de comestibles, centros de salud y centros comunitarios está a **menos de ¼ de milla** para el grupo familiar promedio en el área de planificación de Roslindale Square. Si bien muchas personas pueden recorrer esta distancia a pie, las condiciones ambientales en el área de planificación indican niveles altos del efecto isla de calor urbano (Urban Heat Island, UHI) que pueden limitar la posibilidad y la manera en que las personas pueden caminar para llegar a estos u otro tipo de bienes esenciales y servicios. El mapa de la derecha representa la temperatura ambiental promedio en Roslindale Square a las 3:00 p. m. durante una ola de calor modelada, lo que da cuenta de una **temperatura ambiente mucho más elevada en el centro de Roslindale Square en comparación con el promedio de la ciudad.**





## CONTEXTO DE ZONIFICACIÓN

La zonificación de Roslindale Square se regula como parte del distrito vecinal de Roslindale conforme al Artículo 67 del Código de Zonificación de Boston. En el vecindario se encuentra una variedad de subdistritos de zonificación y otras regulaciones, pero Roslindale Square está zonificada para usos comerciales. Los subdistritos comerciales comunitarios 1 y 2 (CC-1 y CC-2), y de negocios del vecindario (Neighborhood Shopping, NS) promueven los bienes y servicios para el vecindario en su totalidad, según se muestra en la imagen de los negocios de Roslindale Square a la derecha.

Las áreas que rodean el centro comercial de Roslindale Square están zonificadas principalmente para usos residenciales de menor escala para 1, 2 o 3 familias. Estos subdistritos incluyen el 2F-5000 y el 3F-4000. El prefijo (2F o 3F) indica

el tipo de vivienda predominante que se permite en estos subdistritos, ya sea de 2 familias o de 3 familias, y el sufijo (5000 o 4000) indica la superficie de lote mínima por unidad de vivienda en una parcela.

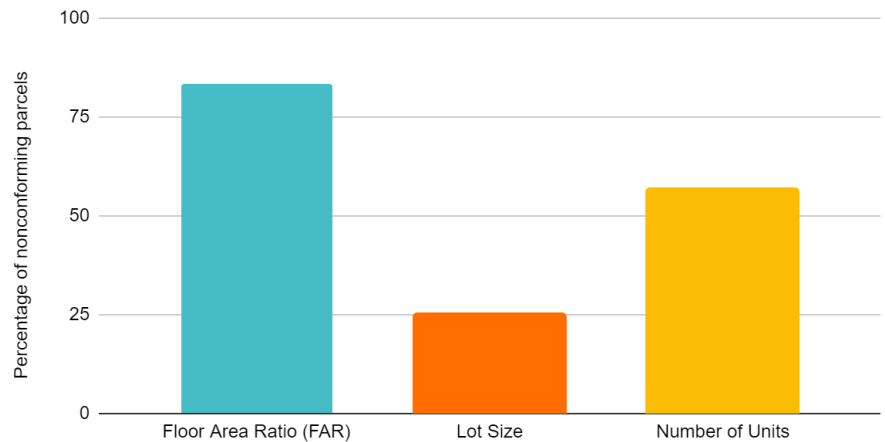


Negocios de Roslindale Square

Si bien muchos de los usos residenciales que rodean a Roslindale Square son estructuras de baja densidad, para 1 a 3 familias, varias parcelas residenciales no cumplen con los requisitos de zonificación. Como se muestra en la tabla, el 56.8 % de las parcelas no cumplen con los requisitos del Código de Zonificación relacionados con la cantidad de unidades permitidas en una parcela de tierra. El 83.5 % de las parcelas no cumplen con las regulaciones de relación de la superficie del piso (Floor Area Ratio, FAR) y el 25 % de las parcelas no cumplen con las regulaciones relacionadas con el tamaño de los lotes permitido por la zonificación. Estos números resaltan la necesidad crítica de contar con una planificación y una zonificación actualizadas en el área de planificación de Roslindale Square mediante Plazas + Calles que habiliten lo que existe por derecho y permitan un mayor crecimiento donde corresponda.

### Nonconforming Parcels by Dimensional Regulation

(Source: Boston FY23 Assessing)



También hay zonificaciones superpuestas que cubren Roslindale Square, incluido un distrito superpuesto de diseño de vecindarios (Neighborhood Design Overlay District, NDOD), lo que da cuenta de un paisaje urbano o edificios históricamente significativos y puede demandar la revisión especial del diseño para nuevos desarrollos o restauraciones. En relación con esta superposición, hay propiedades históricas inventariadas por la Comisión Histórica de Massachusetts (Massachusetts Historical Commission, MHC) dentro de Roslindale Square que ameritan una

revisión de la Comisión de Lugares Emblemáticos (Boston Landmarks Commission, BLC) en los casos que requieren restauración considerable o demolición.

## REVISIÓN DEL PLAN EXISTENTE

### PLAN ESTRATÉGICO PARA EL VECINDARIO DE ROSLINDALE (2007)

El Plan estratégico para el vecindario de Roslindale, encargado y llevado a cabo por la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (Boston Planning and Development Agency, BPDA), es un plan de vecindario adoptado en septiembre de 2007. El plan aborda una cantidad de recomendaciones de planificación y zonificación diseñadas para hacer de Roslindale un “vecindario atractivo, seguro, apto para familias y (económica y étnicamente) diverso”. La BPDA y la comunidad de Roslindale identificaron los siguientes objetivos para lograr esta visión:

- 1) Proporcionar una amplia variedad de opciones de vivienda (incluidos tamaños de unidades, tipos de edificios y precios) para residentes existentes y nuevos.
- 2) Preservar los recursos históricos y el carácter existente “de pueblo”.
- 3) Apoyar a Roslindale Square como un distrito comercial dinámico que proporciona una amplia variedad de oportunidades de servicios, compras y entretenimiento que tienen un carácter local y también son atractivas para clientes externos al vecindario.
- 4) Promover la protección de los recursos de espacios abiertos, la plantación de más árboles y la mejora de las conexiones con los espacios abiertos.
- 5) Ofrecer opciones de transporte mejoradas: transporte, peatonal, bicicleta y automóvil.
- 6) Fomentar estándares de desarrollo ecológico.

### PLAN DE ACCIÓN PARA EL TRANSPORTE EN EL SUDOESTE DE BOSTON (EN CURSO)

El Departamento de Transporte de la Ciudad de Boston está realizando un análisis orientado al tránsito y un plan de acción para Hyde Park, West Roxbury y Roslindale para mejorar las opciones de transporte en el sudoeste de Boston. Estas áreas suelen tener objetivos de tránsito que se alinean, especialmente cuando se trata del servicio de autobús. La mayoría de los recorridos de autobús en estos vecindarios buscan trasladar rápida y eficazmente a los viajeros hacia la red de transporte rápido o el tren. La Ciudad quiere garantizar que llegar a las conexiones o a otros lugares clave de los vecindarios sea lo más rápido y continuo posible.

### PLAN DE ESTACIONAMIENTO Y ACCESO AL BORDE DE LA ACERA DE ROSLINDALE (2023)

Para mejorar la circulación y la función del tránsito en Roslindale Square, el Departamento de Transporte de Boston (BTD) publicó el Plan de estacionamiento y acceso al borde de la acera de Roslindale Square en marzo de 2023 (actualizado en mayo de 2023). Las recomendaciones del plan incluyen las siguientes regulaciones sobre la acera:

- Carga y descarga de 15 minutos y zonas de entrega
- Estacionamiento medido de dos horas
- Regulación del estacionamiento sin restricciones
- Restricciones de estacionamiento vigentes de lunes a sábado, de 8 a. m. a 6 p. m.

- Estacionamiento no medido de cuatro horas
- Estacionamiento accesible adicional conforme a la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act, ADA)

Las recomendaciones del plan se basan en los hallazgos del [Estudio de estacionamiento de Roslindale](#) y la [Encuesta comercial de Roslindale](#), y se resumen a continuación.

### **ESTUDIO DE ESTACIONAMIENTO DE ROSLINDALE**

El Estudio de estacionamiento de Roslindale nos ayudó a entender qué cantidad de estacionamiento disponible hay y cómo se utiliza el estacionamiento dentro de Roslindale Square. Se identificaron los límites del estudio de estacionamiento analizando el distrito de calles principales existente, el centro comercial a lo largo de Washington Street y las áreas situadas a ¼ de milla de dicho centro comercial. El estudio descubrió lo siguiente:

- Las manzanas dentro del “centro comercial”, incluidas partes de Belgrade Avenue, Corinth Street, Birch Street y Washington Street, tenían aproximadamente un 100 % de ocupación en la mayoría de los períodos de recopilación de datos.
- Los conductores que estacionan en espacios con limitación de dos horas exceden dicho límite.
- Los conductores estacionan sus vehículos durante más tiempo en las manzanas sin restricciones y los sábados, cuando la mayor parte del estacionamiento no tiene restricciones.
- La mayoría de los estacionamientos fuera de la vía pública tenían muchos lugares de estacionamiento sin usar.

### **ENCUESTA COMERCIAL DE ROSLINDALE**

La Encuesta comercial de Roslindale incluyó la participación de empleadores, propietarios de negocios, empleados y propietarios de propiedades comerciales de Roslindale Square. La encuesta descubrió lo siguiente:

- La mayoría de los encuestados tenían más actividad durante el día, tanto los días de semana como los fines de semana.
- Más de la mitad de los encuestados indicó que los clientes pasaban 1 hora o menos en sus negocios y un tercio indicó 30 minutos o menos.
- Los encuestados señalaron que la mayoría de los clientes llegaban a sus negocios en automóvil.
- La mayoría de los encuestados señalaron que apoyaban la incorporación de estacionamiento adicional, la extensión del límite de tiempo en el estacionamiento municipal a 4 horas o más, la instalación de espacios de estacionamiento accesible adicionales (ADA) y la instalación de parquímetros para administrar mejor el estacionamiento.
- La mayoría de los encuestados no estuvo de acuerdo con extender las restricciones de estacionamiento hasta las 8 p. m.
- La mayoría de los encuestados no estuvo de acuerdo con extender las restricciones de estacionamiento e incluir el sábado. Sin embargo, cuando se les preguntó qué mejoraría el acceso al estacionamiento y el transporte en el área, la ampliación de las regulaciones que incluyeran el sábado fue una de las elecciones principales.

## PRÓXIMOS PASOS

### **PARTICIPACIÓN EN PLAZAS + CALLES:**

Se desarrolló una Plantilla de plan de participación en Plazas + Calles para orientar las actividades de participación en todos los planes. La participación pública tendrá lugar a lo largo del proceso de planificación de 6 a 9 meses, durante el cual el equipo organizará actividades en persona y virtuales. Algunas de las actividades incluirán encuestas, caminatas comunitarias, talleres de visualización y laboratorios de participación en el lugar.

Todos los documentos principales y las reuniones públicas contarán con servicios de traducción dentro del umbral de idiomas del área de estudio. Además, el equipo del proyecto discutirá con las partes interesadas clave del área en qué idiomas, además de los demostrados a través de los datos del censo, se deben ofrecer servicios de traducción. En este momento, los dos idiomas para los que se ofrecerán traducciones para Roslindale Square son el español y el criollo haitiano.

### **COMUNÍQUESE**

Le recomendamos visitar la página web de Roslindale Square para enterarse de los próximos eventos y las actividades de participación. La reunión pública inicial del Plan de Roslindale Square tendrá lugar a mediados o fines de febrero y aún se debe determinar la fecha, la hora y el lugar. Contáctese con el equipo del proyecto de Plazas + Calles enviando un correo a [squaresandstreets@boston.gov](mailto:squaresandstreets@boston.gov) o comunicándose directamente con la administradora del proyecto del plan de Roslindale Square, Eileen Michaud, en [eileen.michaud@boston.gov](mailto:eileen.michaud@boston.gov).