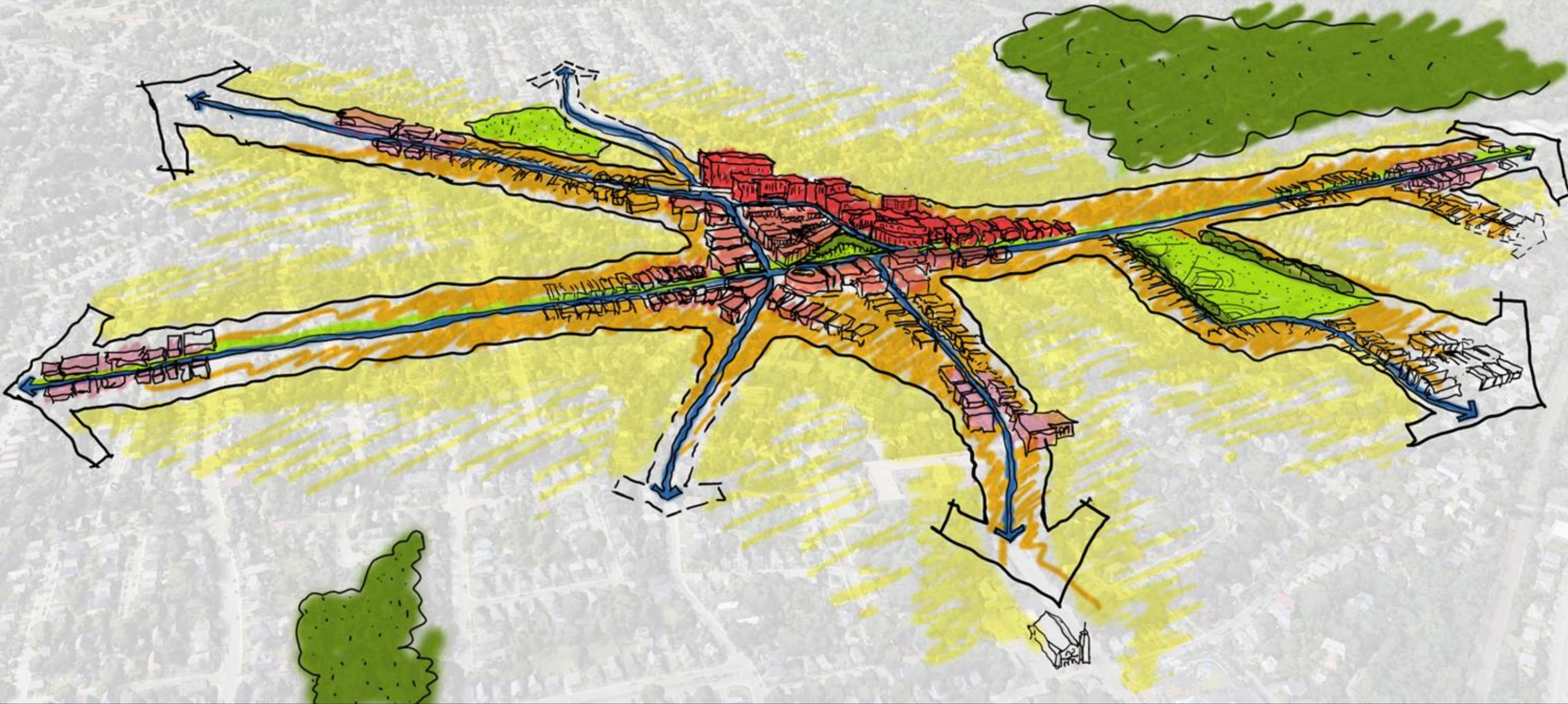


Roslindale Square: Guía de actualización de zonificación



Una guía para explicar las actualizaciones propuestas a las reglas de zonificación en el área de Roslindale Square que permitirán más desarrollos de viviendas multifamiliares y de uso mixto.





- [Antecedentes](#) – páginas 3-5
- [Zonificación actual en Roslindale Square](#) – página 6
- [Zonificación propuesta para Roslindale Square](#) – página 7
- [Límite de zonificación actualizada comparado con la zonificación actual](#) – páginas 8-9
- [¿Qué son los distritos de Plazas y Calles?](#) – página 10
- [Distritos S0 en contexto](#) – página 11
- [Distritos S1 en contexto](#) – página 12
- [Distritos S2 en contexto](#) – página 13
- [Distritos S4 en contexto](#) – página 14
- [Distritos S5 en contexto](#) – página 15
- [Subdistrito OS-UP en contexto](#) – página 16
- **Foco en áreas**
 - [Roslindale Square y Norte de Washington Street](#) – páginas 17-20
 - [Firth Road y Florence Street](#) – páginas 21-22
 - [Norte de Washington Street](#) – páginas 23-25
 - [Sur de Washington Street](#) – páginas 26-28
 - [Cummins Highway](#) – páginas 29-31
 - [Belgrade Avenue](#) – páginas 32-34
 - [Norte de la Estación MBTA de Roslindale Village](#) – páginas 35-38
- [Enmienda al texto de zonificación](#) – página 39
- [Más información y opiniones](#) – página 40
- [Referencias: Términos y frases clave](#) – páginas 42-45

Si está leyendo en su computadora, haga clic en el texto resaltado a la izquierda para saltar a la sección en esta guía.

.....

Mientras lee esta guía, verá algunos términos o frases que quizás haya escuchado pero no haya visto muy a menudo.

Para ayudarlo a comprender mejor estos términos, puede ver la sección titulada **[“Referencia: Términos y frases clave”](#)** que puede usar como herramienta al leer para definir algunos de los términos que aparecen en esta guía.

Siempre puede comunicarse con nosotros a squaresandstreets@boston.gov si alguna parte de esta guía no es clara.

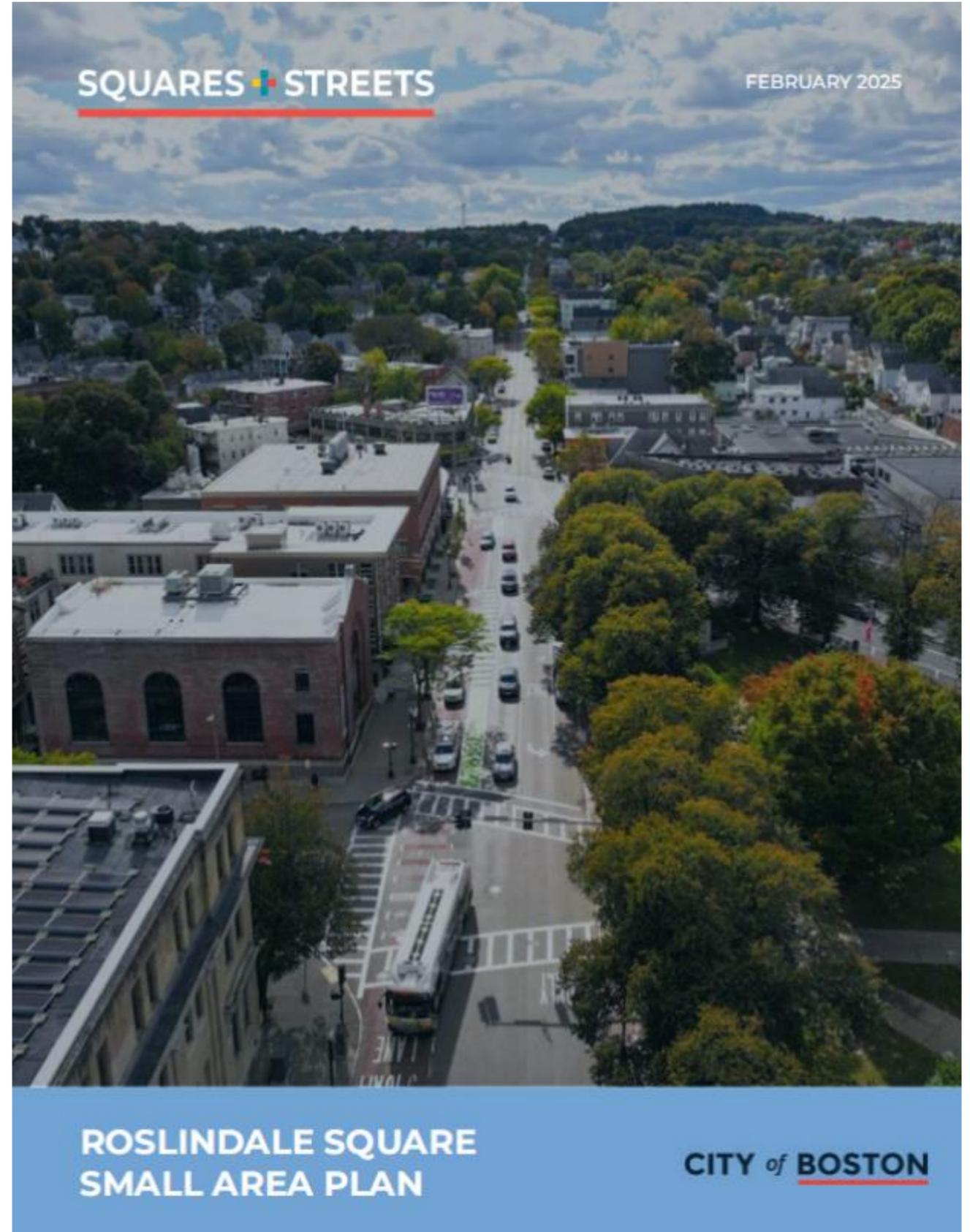
Nuestro equipo estará feliz de explicar un concepto para que sea más fácil de comprender y para participar en este proyecto.

Antecedentes: Plan para áreas pequeñas de Roslindale Square



El 13 de febrero de 2025, el Consejo de la Agencia de Desarrollo y Planificación de Boston (Boston Planning & Development Agency, BPDA) adoptó el [Plan para áreas pequeñas de Roslindale Square](#).

El Plan para áreas pequeñas establece una perspectiva a futuro para los desarrollos de edificios y los usos de la tierra, las inversiones públicas de los departamentos de la ciudad, el fortalecimiento de las áreas comerciales locales y las oportunidades de crecimiento de viviendas en Roslindale Square. La Ciudad de Boston utilizará el plan como guía para ofrecer recursos y coordinar proyectos que cumplan los objetivos de dicha perspectiva.



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-organization and/or group-based participation from law, business, and BIPOC communities. To address this, staff have intentionally conducted outreach programs, office 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 have been 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/events.

ESL ENGAGEMENT Staff and interpreters attended ESL classes at Roslindale Square and BPDA, providing an opportunity for community members and staff to speak and listen to each other in Spanish. Staff also conducted an activity about what they have and want to see improved in the Square.

POP-UPS AND TABLES Pop-ups in outdoor events, the Square Market Plaza, and the open market area were used to engage with the community. Staff also conducted an activity about what they have and want to see improved in the Square.

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
20-1	Encourage an additional percentage of rental units to be offered to housing voucher holders or other development subject to approximately 10% affordable housing (AFFH) requirements (primarily residential projects with more than 20,000 square feet).	20-1	The following commercial uses are desired by the community through new development or adaptive reuse of existing or vacant buildings: affordability and healthy food markets, retail, art, design restaurants, and daytime casual dining.
20-2	Request a higher proportion of 2+ bedroom or larger residential development.		
20-3	Develop guidelines for parcel acquisition to support development. This must include identifying buildings or empty lots that the City can use as a CDC for adaptive and density.		
20-4	Identify parcels with Southeast Boston CTA for acquisition/procurement of affordable housing.		

ROSLINDALE SQUARE | LAND USE AND DESIGN FRAMEWORK

COMMUNITY CONNECTIONS

INTERSECTION OF ALEXANDER THE CABOT PARK ON BELGRADE AVE

A POSSIBLE FUTURE FOR ROSLINDALE SQUARE

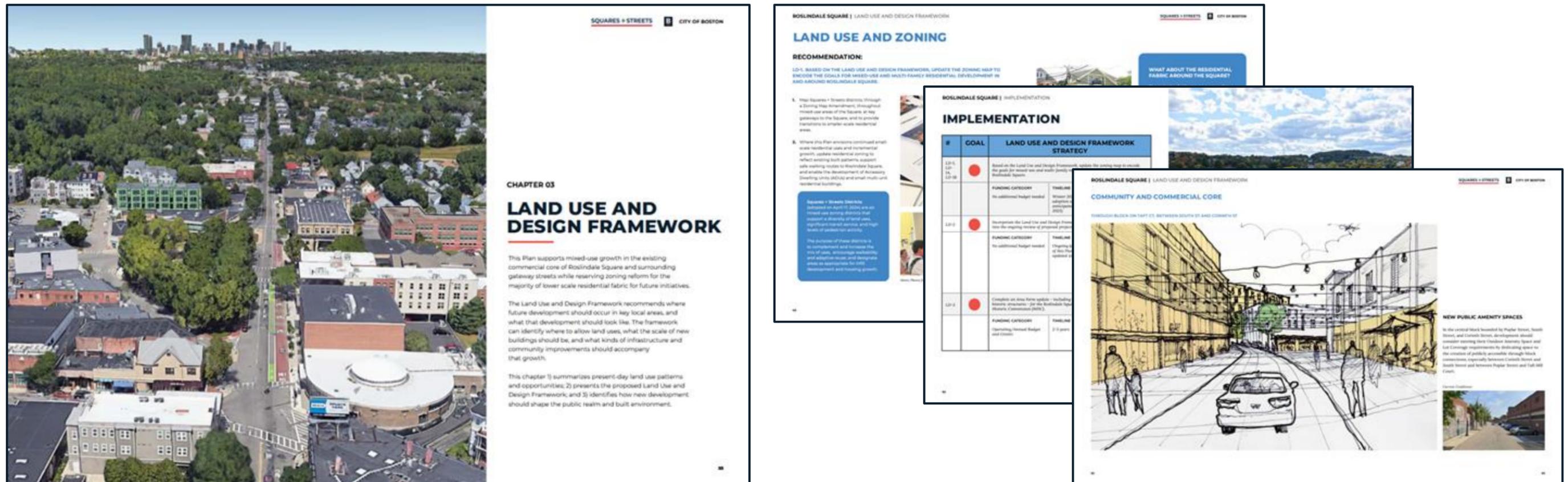
Photo Credit: [Name]

Antecedentes: Marco para el diseño y el uso de la tierra

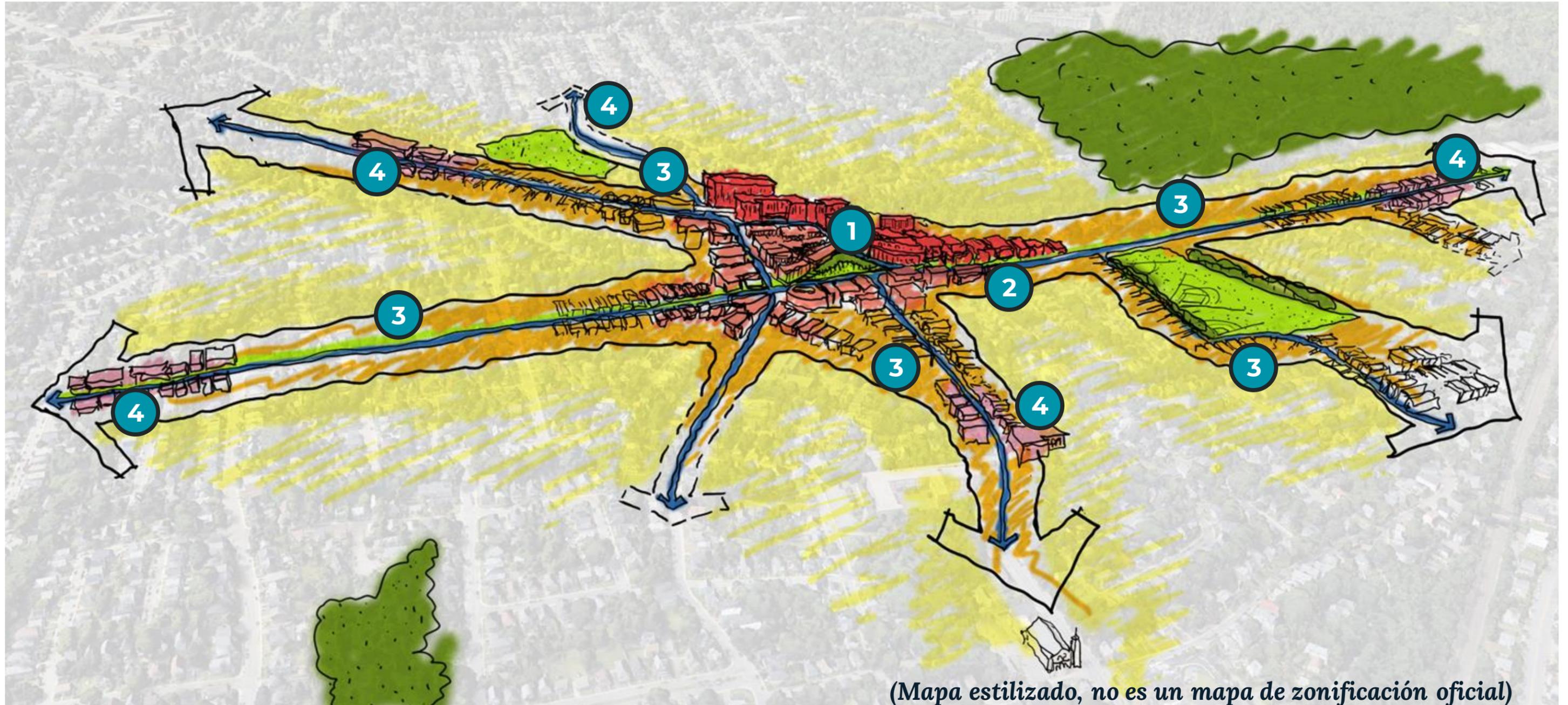
El Plan para áreas pequeñas incluye un capítulo llamado **Marco para el diseño y el uso de las tierras**, que recomienda dónde deberían desarrollarse los edificios futuros en áreas locales, cómo deberían desarrollarse y qué usos de la tierra se prefieren en dichas áreas. El Marco establece una perspectiva para **más viviendas multifamiliares y desarrollos de uso mixto** en Roslindale Square y sus alrededores para expandir las oportunidades de viviendas cerca de recursos importantes de transporte público y áreas de pequeños negocios locales.

Incluye una recomendación para **actualizar las normas de zonificación** en Roslindale Square y sus alrededores para codificar los objetivos del Plan para viviendas multifamiliares y desarrollos de uso mixto.

Esta guía ofrece una descripción de las actualizaciones propuestas a las normas de zonificación del área e incluye una descripción de cada segmento del área que se actualizará.



Antecedentes: Marco para el diseño y el uso de la tierra



(Mapa estilizado, no es un mapa de zonificación oficial)

El **Marco para el diseño y el uso de la tierra** especifica distintos tipos de áreas en Roslindale Square y sus alrededores e incluye recomendaciones para guiar el desarrollo futuro. **Las áreas específicas son:**

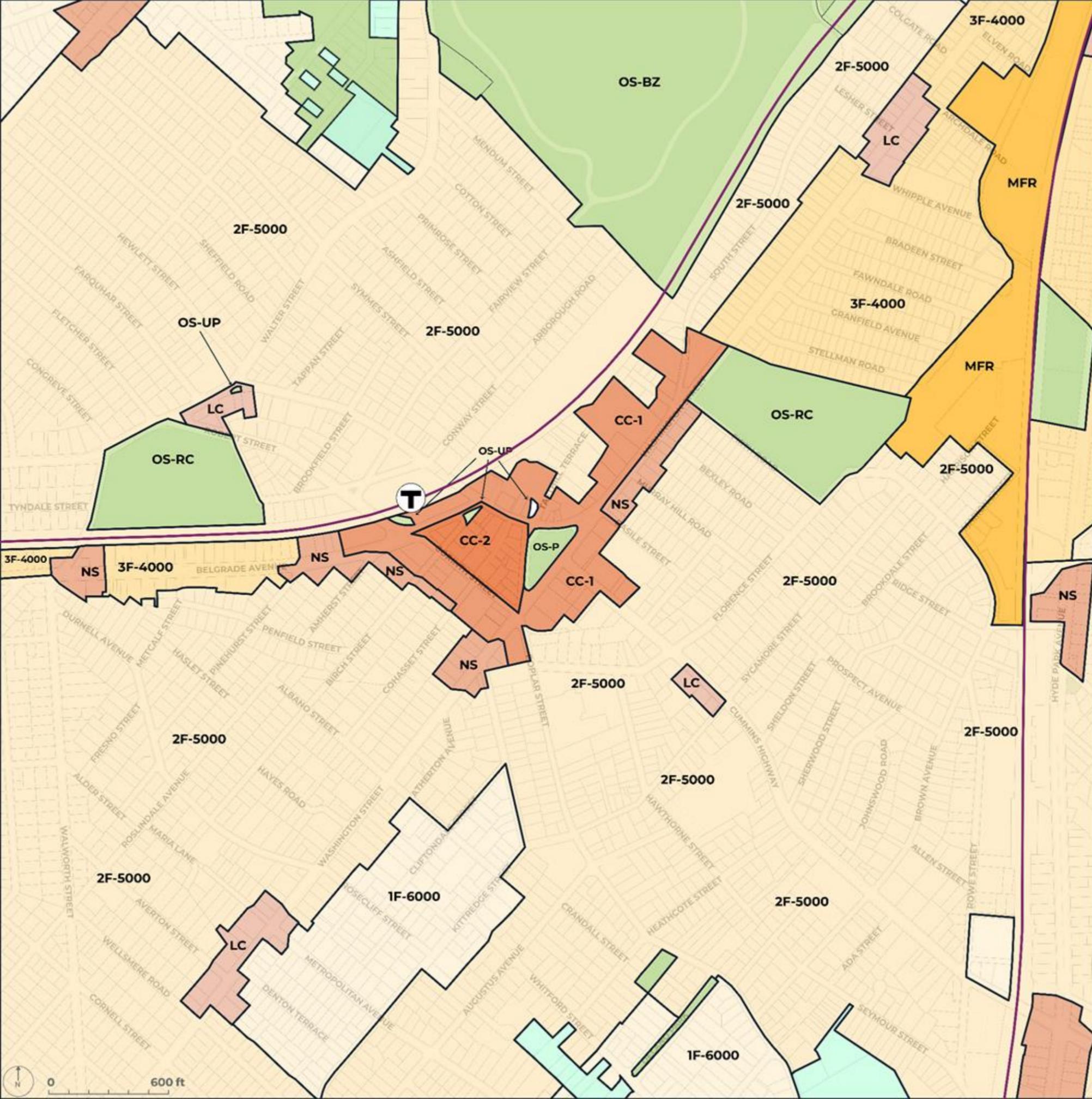
- 1) Un **núcleo comunitario y comercial** en torno a Adams Park que sirve como el centro de actividad de Roslindale Square
- 2) Una **calle principal activa** entre Adams Park y Healy Field
- 3) **Conectar calles de transición** entre el área del código y los accesos locales
- 4) **Accesos de uso mixto** ubicados en los núcleos comerciales existentes alrededor de Roslindale Square



Zonificación actual en Roslindale Square

Este mapa muestra los **subdistritos de zonificación actuales** en el área de Roslindale Square. Las normas específicas para usos de la tierra y escala dimensional en estos subdistritos están incluidas en el Artículo 67 (distrito vecinal de Roslindale) del Código de Zonificación de Boston.

Puede consultar estas normas en:
bosplans.org/ZoningCodeArticle67Roslindale





Zonificación propuesta: Distritos de Plazas y Calles

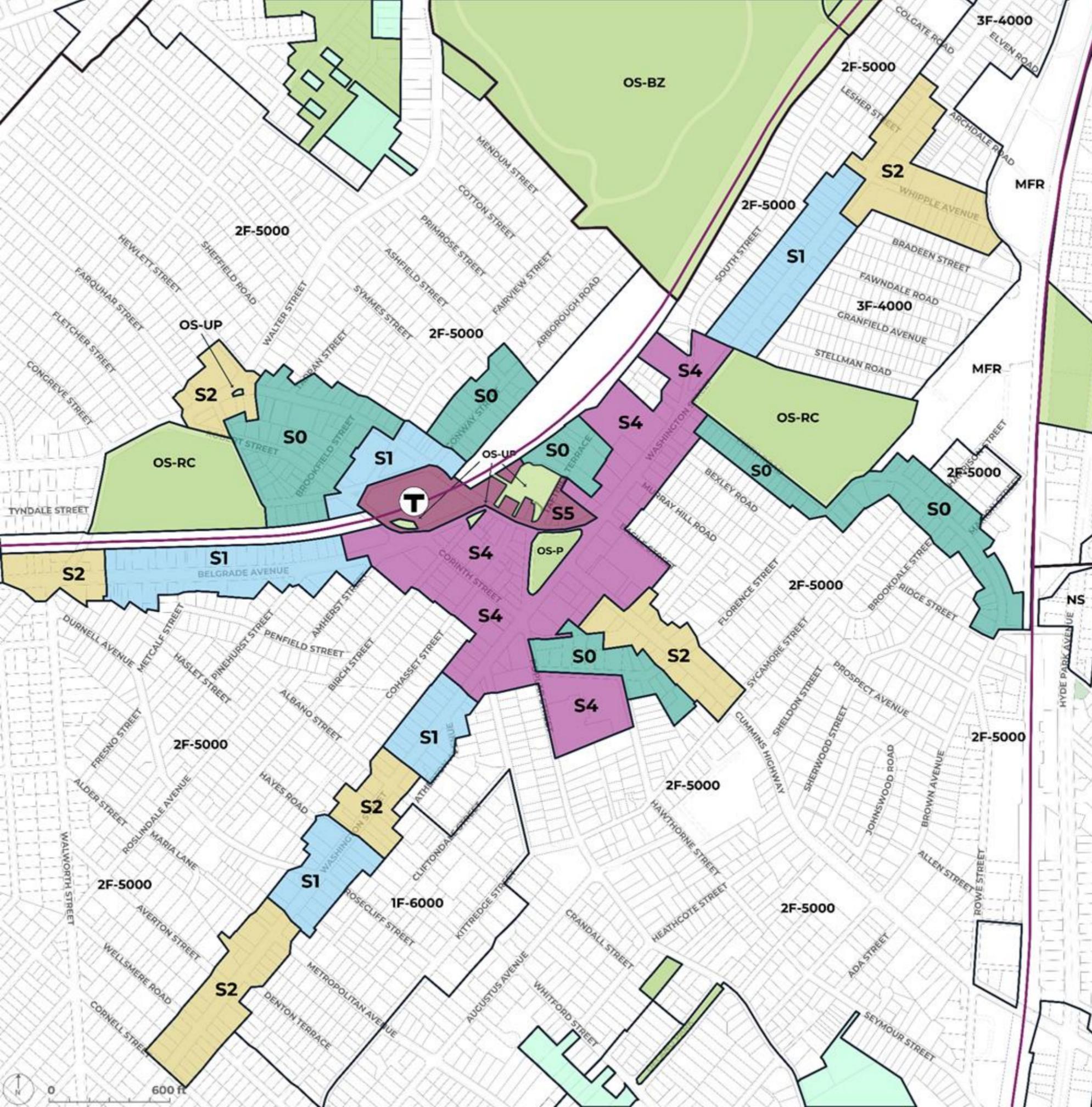
Este mapa muestra las **actualizaciones de zonificación propuestas** en el área de Roslindale Square. Estas actualizaciones trazan los **Distritos de Plazas y Calles**, indicados en color.

Las normas específicas para usos de la tierra y escala dimensional en estos subdistritos están incluidas en el Artículo 8 (Regulación de usos) y en el Artículo 26 (Distrito de Plazas y Calles) del Código de Zonificación de Boston.

Puede consultar estas normas en:

bosplans.org/Article8Uses

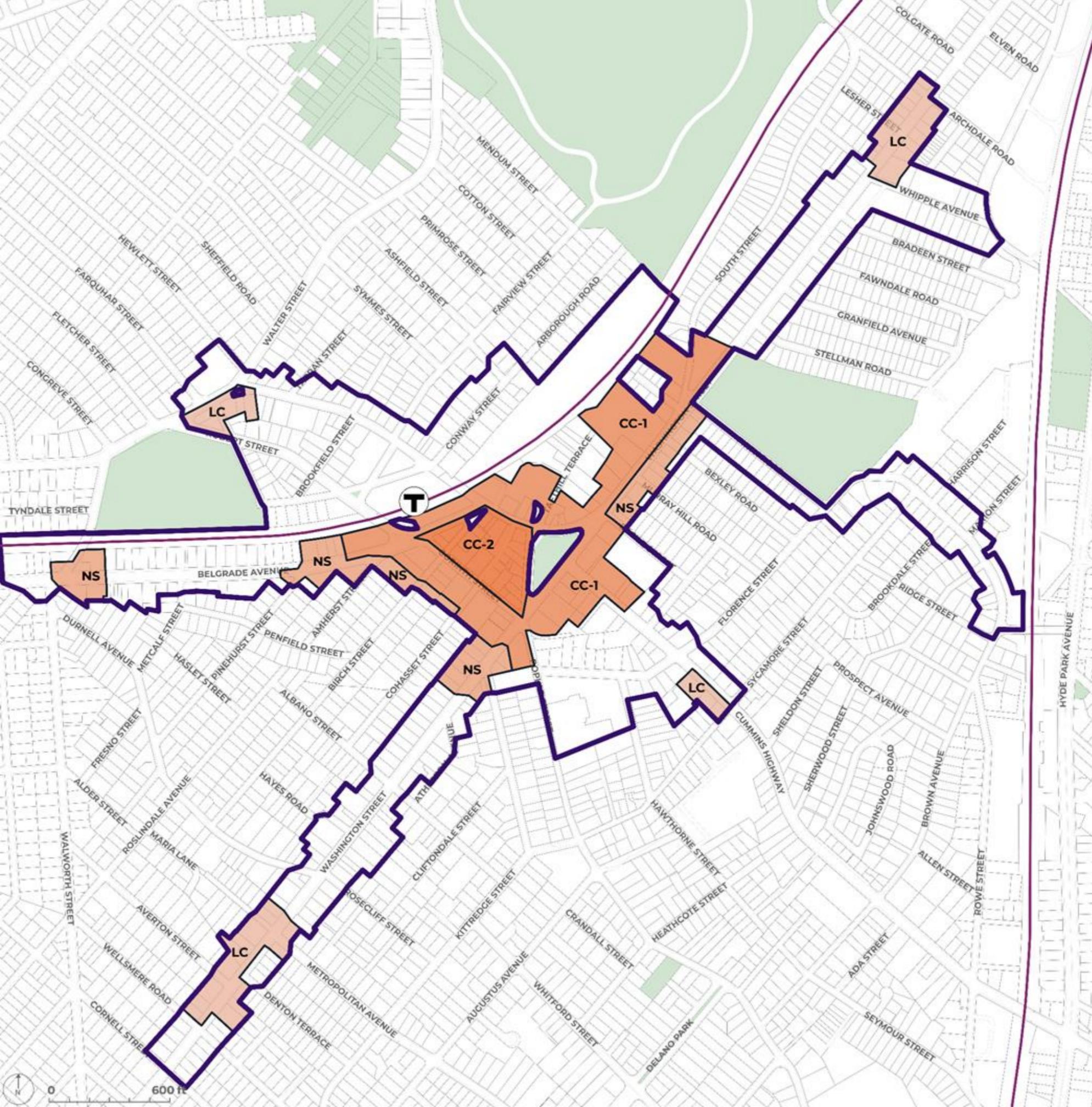
bosplans.org/Article26SquaresStreets



Zonificación actualizada para las áreas comerciales vecinales existentes

Se volverán a trazar todos los subdistritos de zonificación de áreas comerciales vecinales existentes que están dentro de los límites de la zonificación propuesta con estos distritos de zonificación de Plazas y Calles.

Estos subdistritos de áreas comerciales vecinales existentes se muestran **en color** en el mapa y el área para la zonificación propuesta de Plazas y Calles se muestra con **límites gruesos**.

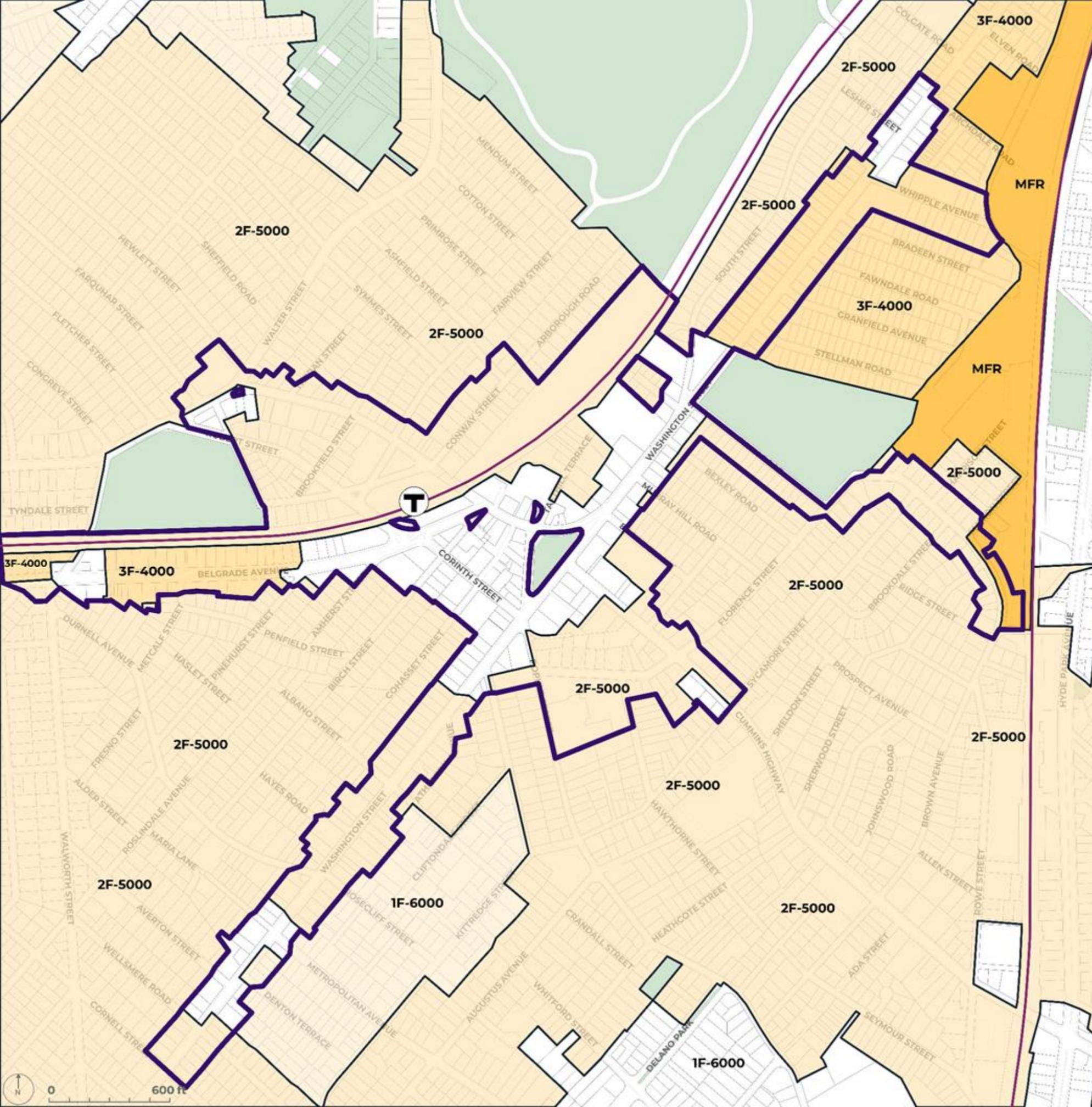


Zonificación actualizada para las áreas residenciales existentes en calles principales

Hay algunos subdistritos de zonificación de áreas residenciales existentes que están dentro de los límites de la actualización de zonificación propuesta.

En general, estas áreas residenciales están muy cerca de áreas comerciales existentes, tienen usos comerciales de la tierra, tienen edificios de uso mixto o multifamiliar o están en una calle principal que conecta a múltiples áreas comerciales entre sí.

Estos subdistritos residenciales existentes se muestran **en color** en el mapa y el área para la zonificación propuesta de Plazas y Calles se muestra con **límites gruesos**.



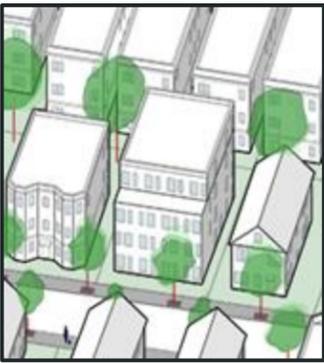
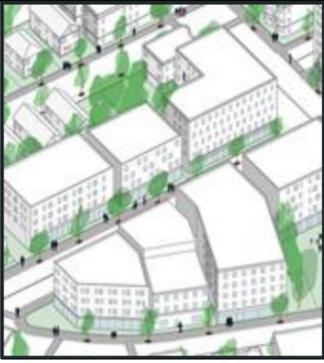
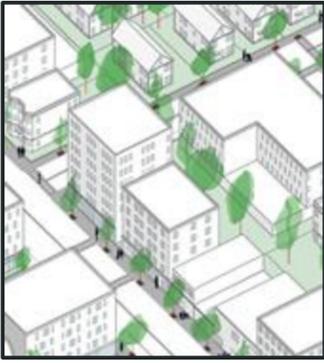
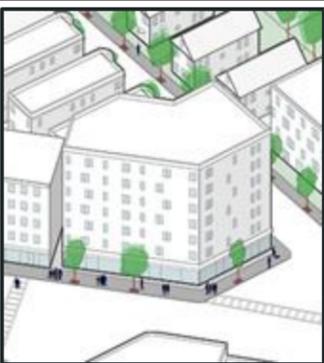
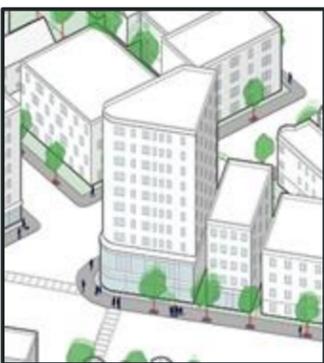
Resumen: ¿Qué son los Distritos de Plazas y Calles?



Los **Distritos de Plazas y Calles** son un conjunto de normas de zonificación que permiten desarrollos de uso mixto para viviendas multifamiliares, espacios comerciales y espacios culturales en las plazas de los barrios de Boston. Cada uno tiene **normas diferentes** sobre la escala máxima de los edificios, el espacio de patio alrededor de los edificios y los usos de la tierra.

 = tiene un requisito de espacio para servicios al aire libre

 = tiene un requisito de uso activo en el primer piso

	<p>S0: residencial de transición</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hasta 4 pisos como máximo • Hasta 14 unidades residenciales como máximo • Principalmente para uso residencial • Transición de áreas de uso mixto con alta actividad a áreas residenciales con baja actividad. 	 <p>S3: calle principal activa  </p> <ul style="list-style-type: none"> • Hasta 7 pisos como máximo • Permite una mayor combinación de usos comerciales de pequeña y mediana escala que promueve la actividad
	<p>S1: vivienda en la calle principal</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hasta 4 pisos como máximo • Para partes de una calle principal que sean mayormente residenciales pero en ocasiones tengan usos no residenciales • Permite mayor flexibilidad para usos comerciales de pequeña escala 	 <p>S4: plazas activas  </p> <ul style="list-style-type: none"> • Hasta 7 pisos como máximo • Permite edificios más anchos que S3 y más flexibilidad para usos de mediana y gran escala • Mayor porcentaje de espacios para servicios al aire libre que S3
	<p>S2: uso mixto en la calle principal </p> <ul style="list-style-type: none"> • Hasta 5 pisos como máximo • Reglas flexibles para permitir edificios de uso mixto o multifamiliares completamente residenciales en una calle principal 	 <p>S5: Plazas Placemaker  </p> <ul style="list-style-type: none"> • Hasta 145 pies como máximo • Edificios más altos y anchos de uso mixto que permiten la mayor flexibilidad del terreno y usos de mayor nivel • Mayor porcentaje de espacios para servicios al aire libre de todos los distritos

Distritos S0

Residencial de transición



Hogares multifamiliares con patios frontales, laterales y traseros



Edificios residenciales multifamiliares de cuatro pisos



Establecimientos de cuidado infantil y cuidado de niños en casa



Usos de comercio minorista en áreas residenciales



- Trazados en zonas residenciales específicas
- La mayoría son adyacentes al centro comercial de Roslindale Square o están a lo largo de las calles principales
- Fomenta las viviendas multifamiliares de pequeña escala cerca de los negocios locales y las opciones de transporte público
- El distrito S0 tiene la menor huella de edificios y los menores requerimientos de cobertura, manteniendo una escala que se siente residencial.
- Tiene los mayores requerimientos de espacio de patio y de áreas permeables de lotes

Distritos S1

Vivienda en la calle principal

- Trazado a lo largo de los tramos mayormente residenciales de las calles principales
- Estas áreas también tienen algunos edificios de uso mixto y no residencial
- También está trazado al norte de la Estación de Trenes Interurbanos de la MBTA para confirmar los edificios multifamiliares y no residenciales grandes existentes
- El distrito S1 requiere patios laterales pequeños, patios frontales pequeños y un área mínima permeable de lote, lo que fomenta una sensación mayormente residencial



Un tramo mayormente residencial de la calle principal con algunos pequeños negocios



Viviendas multifamiliares con más de 14 unidades



Edificios de uso mixto con negocios en primer piso

Distritos S2

Uso mixto en la calle principal



Comercios minoristas de pequeña escala rodeados por viviendas



Edificios de uso mixto (en desarrollo) con viviendas y espacio comercial en primer piso



Franja minorista con pequeñas tiendas en un edificio

- Trazados en los núcleos comerciales a lo largo de las calles e intersecciones principales de Roslindale
- La zonificación actualizada a S2 confirmará muchas propiedades residenciales multifamiliares y de uso mixto existentes
- El distrito S2 brinda flexibilidad para usos no residenciales en pisos superiores
- Aumenta las oportunidades para que los pequeños negocios existentes crezcan y para que más pequeños negocios se muden al área y aumente la actividad.



Distritos S4

Plazas activas

- El distrito S4 se traza en áreas con el mayor nivel de actividad comercial actual – alrededor de Adams Park y a lo largo de Washington Street
- El requerimiento de uso activo del primer piso promueve y preserva específicamente un sentimiento comercial activo de pequeña y mediana escala en el área que la zonificación actual no prioriza
- El requerimiento de espacio de servicios al aire libre promueve aún más entornos abiertos para que los residentes y visitantes pasen tiempo en el área



Tiendas consistentes y activas sin patios laterales (una al lado de la otra)



Grandes lotes con espacios comerciales de mayor tamaño y muy frecuentados



Edificios anchos que abarcan casi todo el lote y tienen usos activos y de vivienda



Múltiples edificios existentes de usos mixtos y de varios pisos con espacios comerciales en el primer piso



Viviendas multifamiliares con más de 14 unidades



Distritos S5

Plazas Placemaker

- El distrito S5 está trazado en el corazón de las plazas de gran actividad
- Ofrece la mayor flexibilidad y posibilidades de crecimiento de viviendas futuras y edificios de uso mixto con una variedad de espacios comerciales y para la comunidad
- Promueve la mayor cantidad de espacios para servicios al aire libre, lo que puede sumarse a la cantidad de espacio al aire libre adyacente a Adams Park



Estacionamiento grande propiedad de MBTA y centro de movilidad para viajeros locales



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



Subdistrito OS-UP

Espacio abierto de plaza urbana

- Actualiza el lote municipal de Taft Hill al subdistrito de espacio abierto
- Afirma la existencia y el uso continuado como espacio de estacionamiento principal
- El estacionamiento continuará funcionando como un recurso de la comunidad que apoya el acceso al ecosistema local de pequeños negocios y a actividades para la comunidad, como el mercado agrícola recurrente.



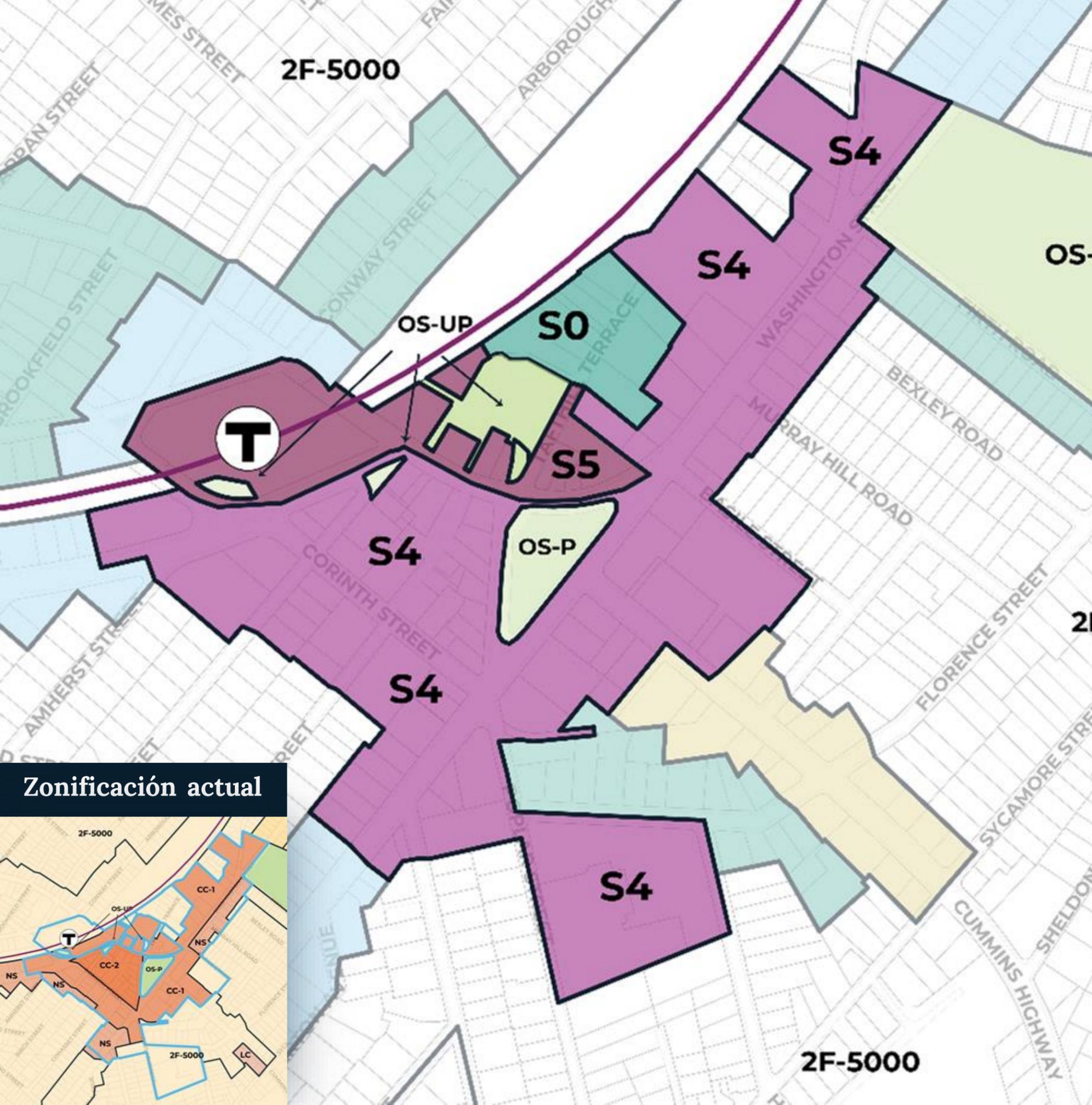
Foco en: Roslindale Square y norte de Washington Street | S0, S4, S5

Alrededor de Adams Park; Washington Street desde Adams Park hasta Healy Field



Implementación de la perspectiva para este área del marco para el diseño y el uso de la tierra del plan para áreas pequeñas:

- Un **núcleo comunitario y comercial** en torno a Adams Park que sirve como el centro de actividad de Roslindale Square
- Una **calle principal activa** entre Adams Park y Healy Field



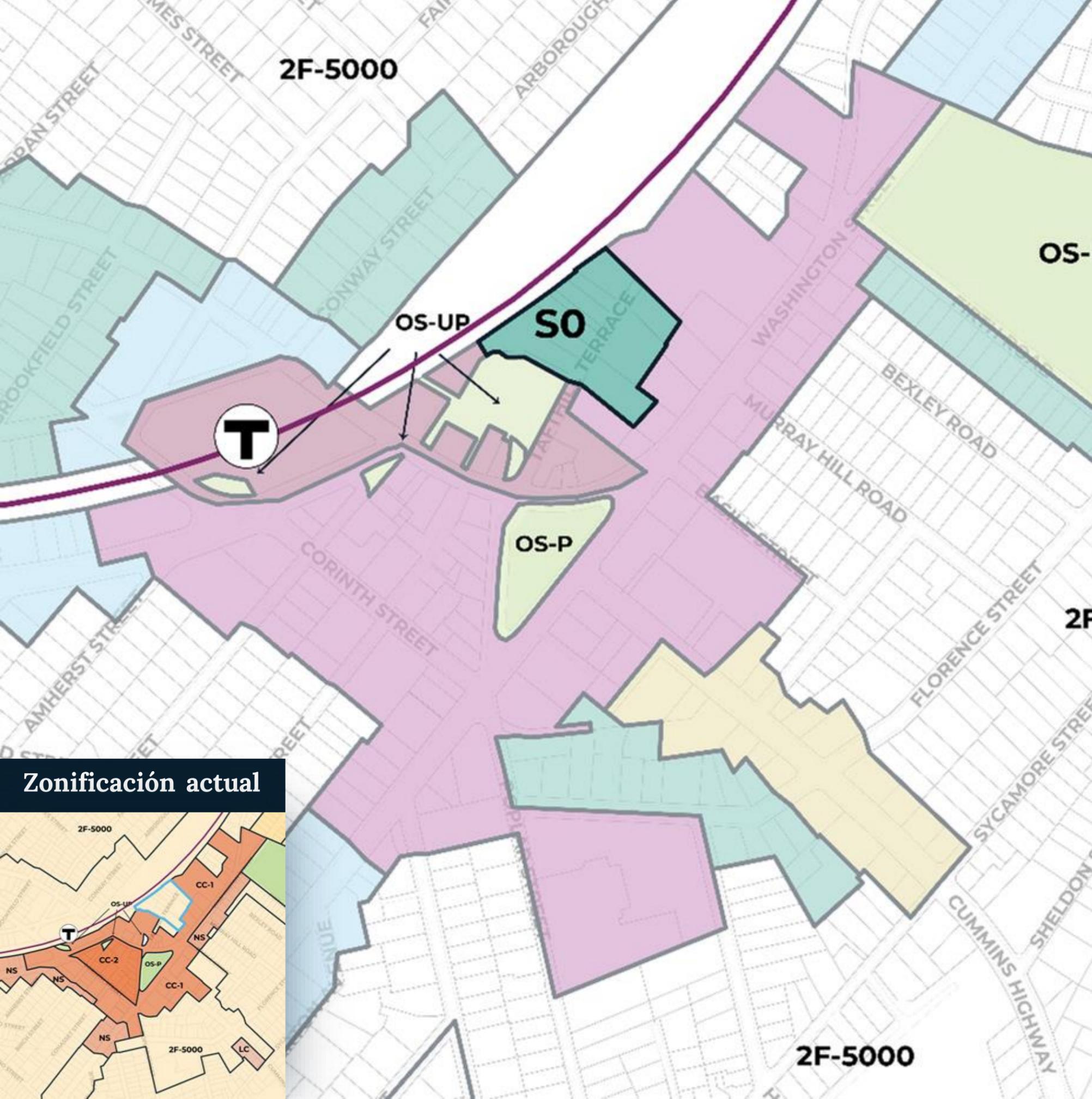
Zonificación actual



S0 | Roslindale Square y norte de Washington Street

Taft Hill Terrace tiene muchos edificios existentes y nuevos que están al límite de la escala o cerca del límite de escala permitido para el distrito S0.

El distrito S0 **confirmará a dichos edificios** en la zonificación y brindará oportunidades para desarrollos futuros que puedan ayudar a mejorar la condición de la calle.



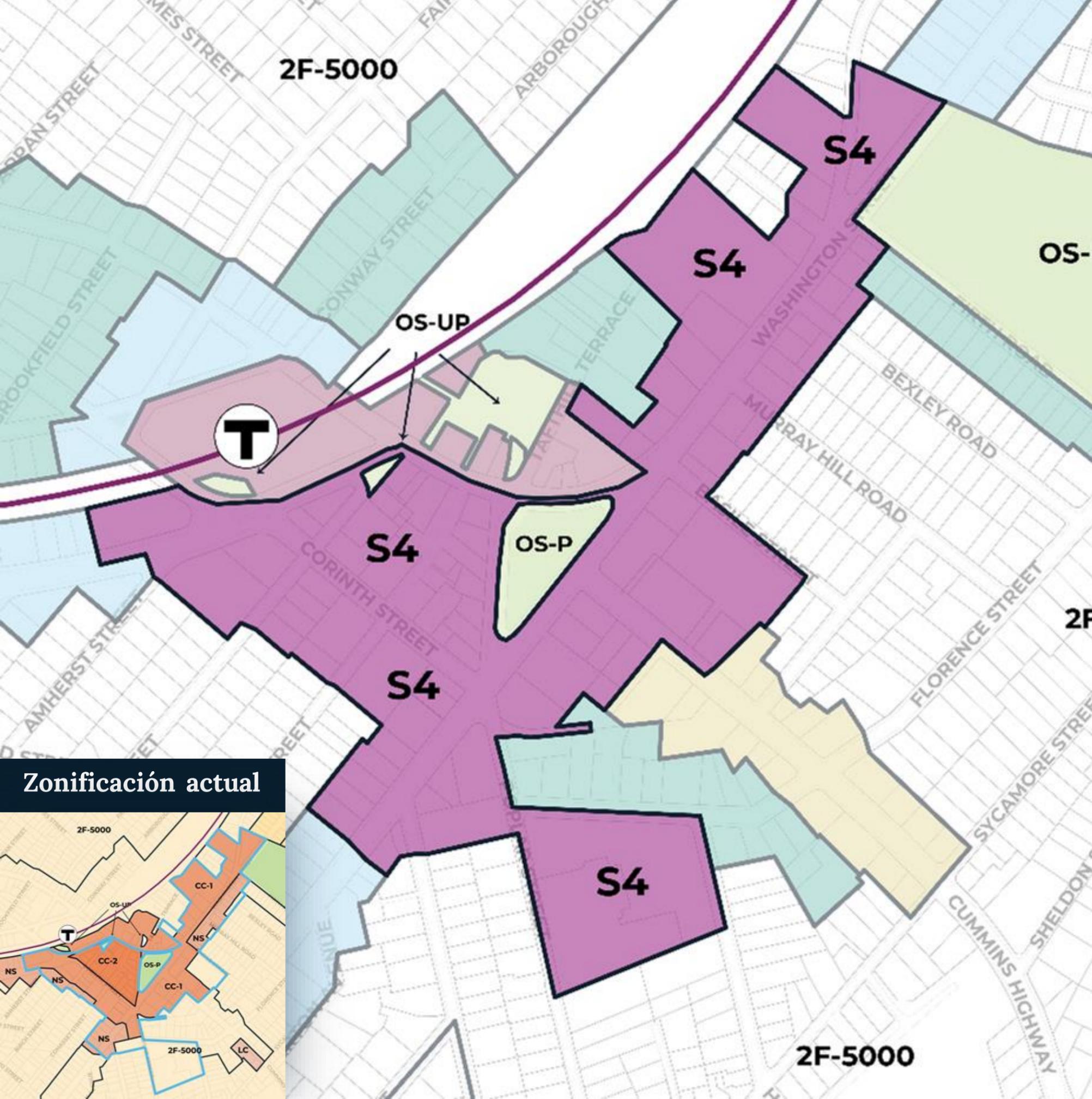
Zonificación actual



S4 | Roslindale Square y norte de Washington Street

El requerimiento de uso activo del primer piso del distrito S4 asegurará que este área **permanezca como un área comercial activa y prioriza muchos usos de la tierra existentes** como comercios minoristas, restaurantes, establecimientos de servicios y otros usos de diversos tamaños.

Este distrito **también brindará oportunidades para desarrollar viviendas sobre espacios comerciales existentes de un solo piso**, lo que respalda aún más los objetivos de mantener la actividad de los pequeños negocios locales y atraer a más clientes al área.



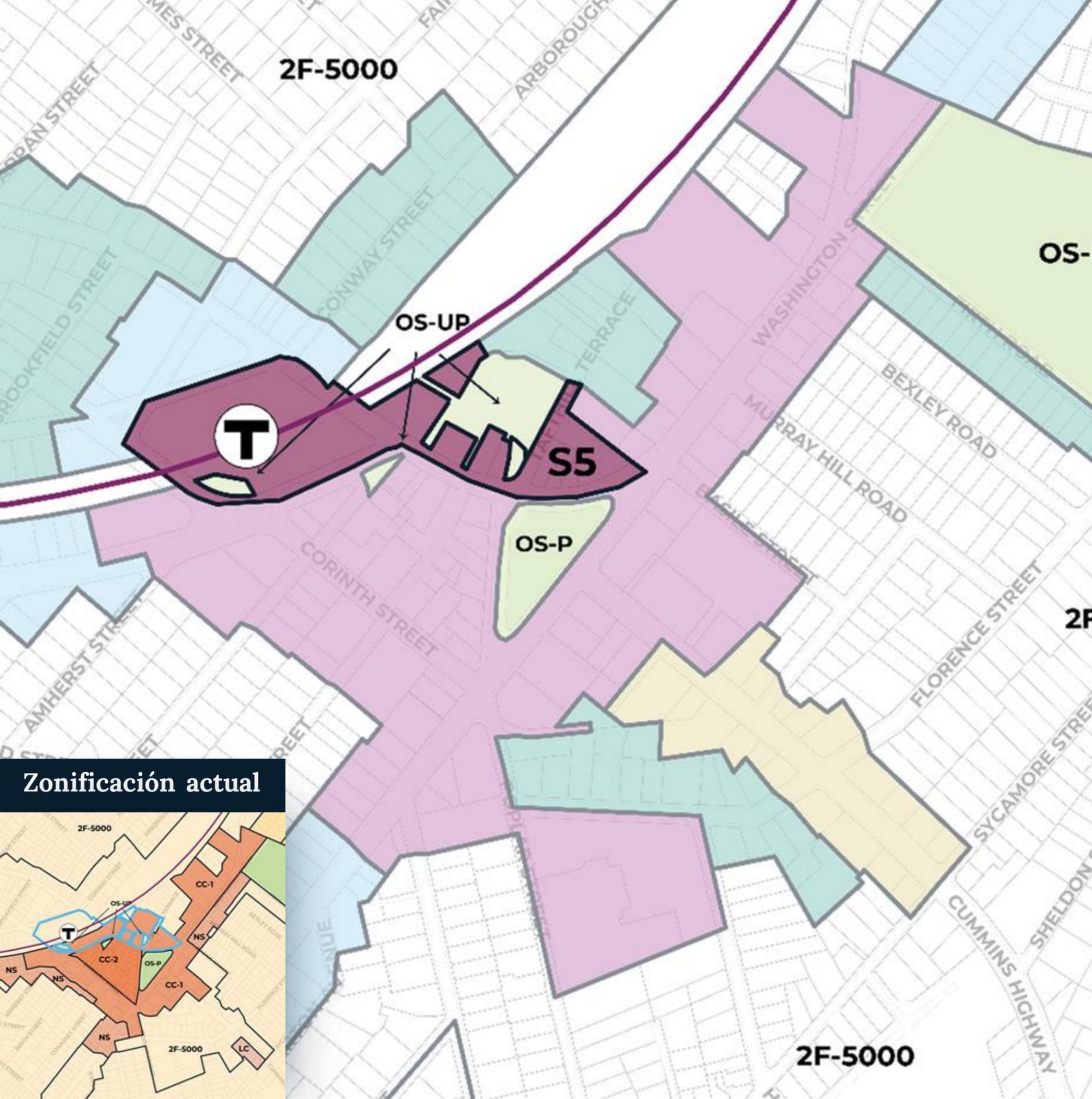
Zonificación actual



S5, OS-UP | Roslindale Square y norte de Washington Street

Como en S4, el distrito S5 **requerirá y priorizará los usos activos del primer piso**. El requerimiento de espacio de servicios al aire libre (un mínimo de 30 % de un lote) **brindará flexibilidad en el proceso de revisión del diseño para priorizar los espacios al aire libre** como asientos y plazas de acceso público al aire libre.

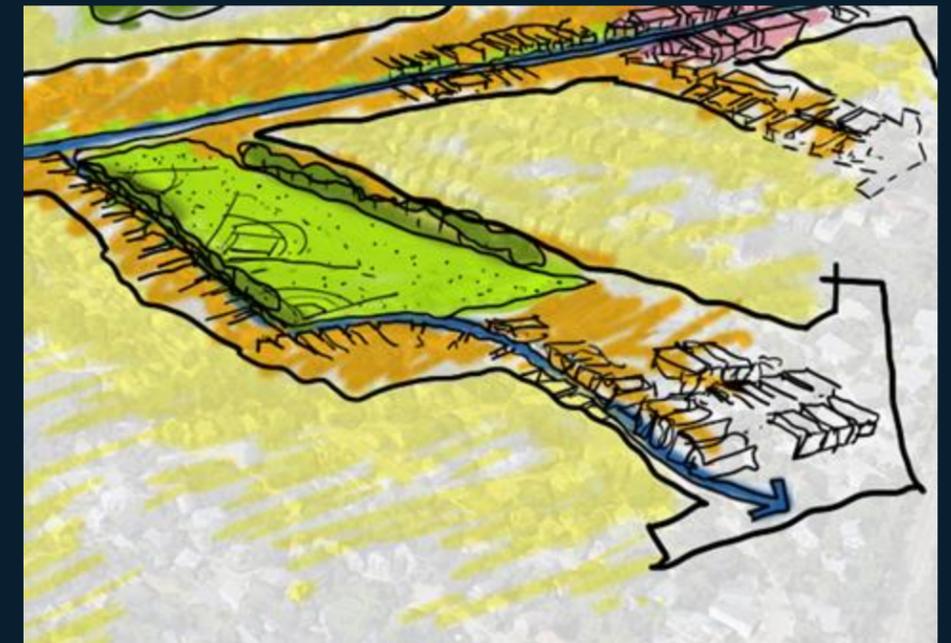
El subdistrito OS-UP **confirmará el uso del estacionamiento existente** del lote municipal de Taft Hill y dará flexibilidad para otros usos comunitarios creativos como un espacio abierto general.



Zonificación actual

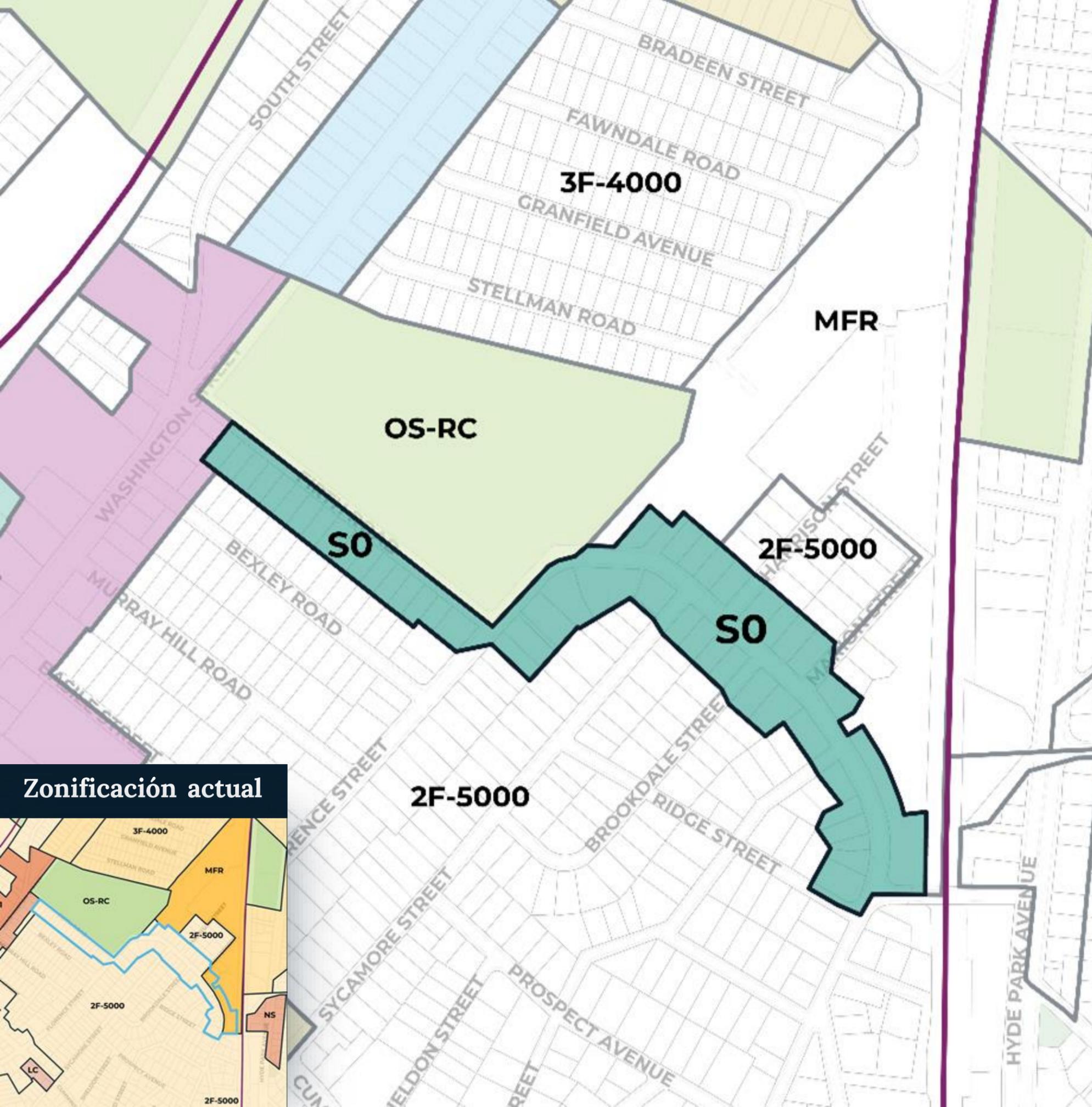


Foco en: Firth Road y Florence Street | S0



Implementación de la perspectiva para este área del marco para el diseño y el uso de la tierra del plan para áreas pequeñas:

- **Conectar calles de transición** entre el área del código y los accesos locales



Zonificación actual

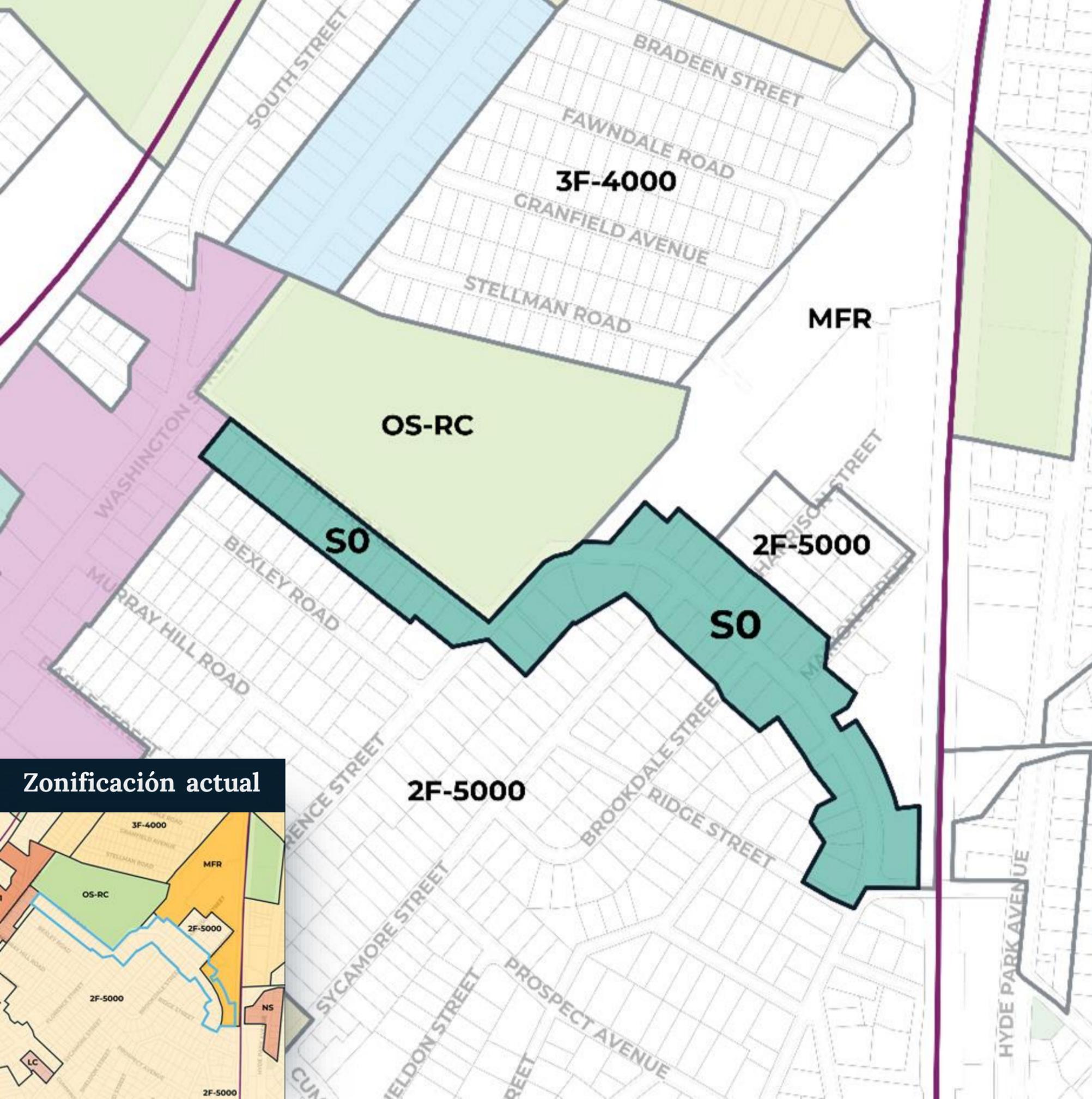


S0 | Firth Road y Florence Street

Al estar cerca de Washington Street (al oeste), Hyde Park Avenue (al este) y Healy Field, esta es **una importante ubicación para ofrecer más oportunidades de vivienda.**

El distrito S0 **confirmará muchos de los edificios residenciales de tres familias y multifamiliares existentes.**

Los grandes requerimientos de mínimo de patio y la priorización de unidades residenciales del distrito S0 **fomentarán que los proyectos mantengan una sensación de residenciales en su escala y uso.**



Zonificación actual



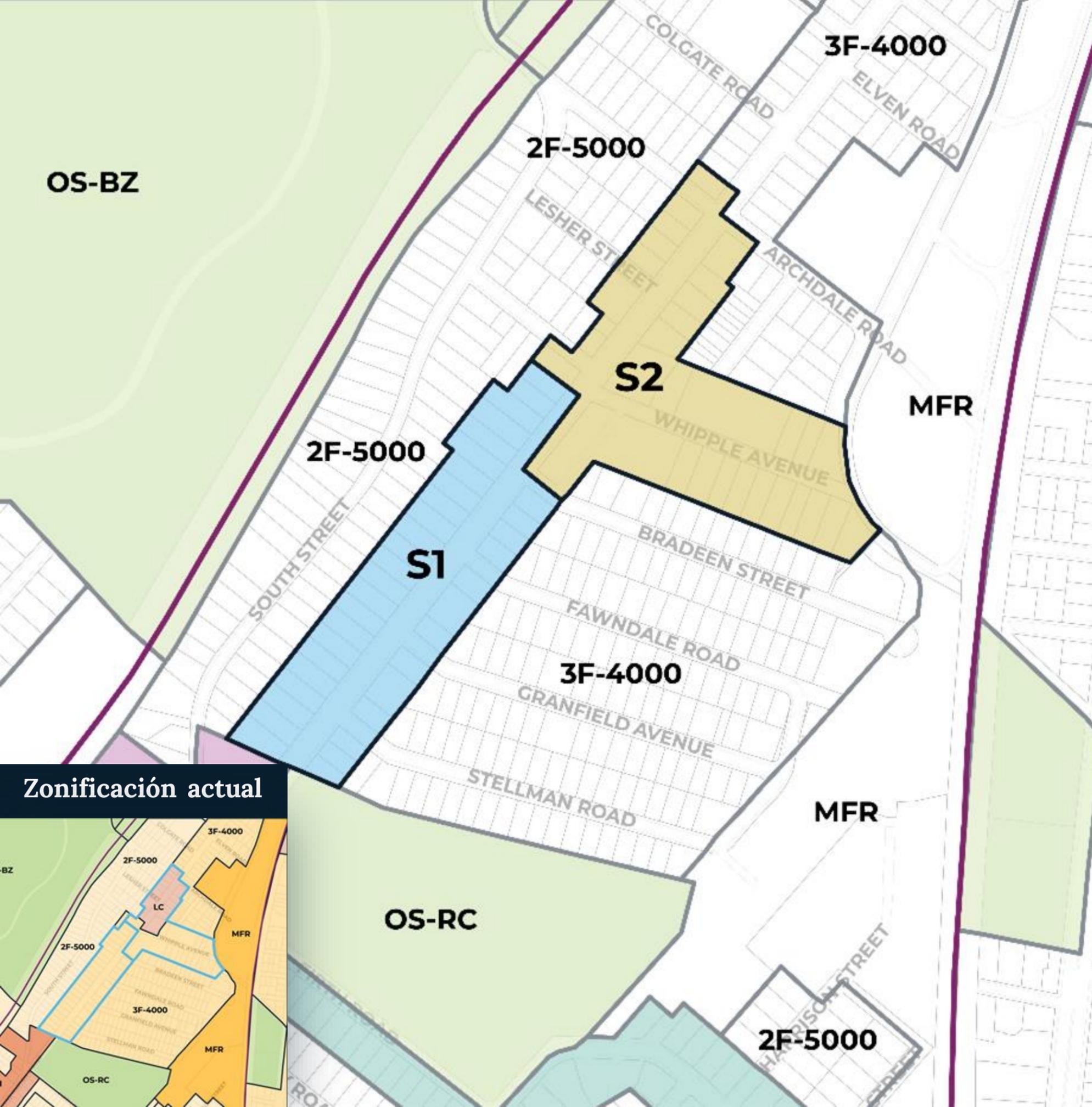
Foco en: Norte de Washington Street | S1, S2

Desde Healy Field hasta Archdale Red



Implementación de la perspectiva para este área del marco para el diseño y el uso de la tierra del plan para áreas pequeñas:

- **Conectar calles de transición** entre el área del código y los accesos locales
- **Accesos de uso mixto** ubicados en los núcleos comerciales existentes alrededor de Roslindale Square



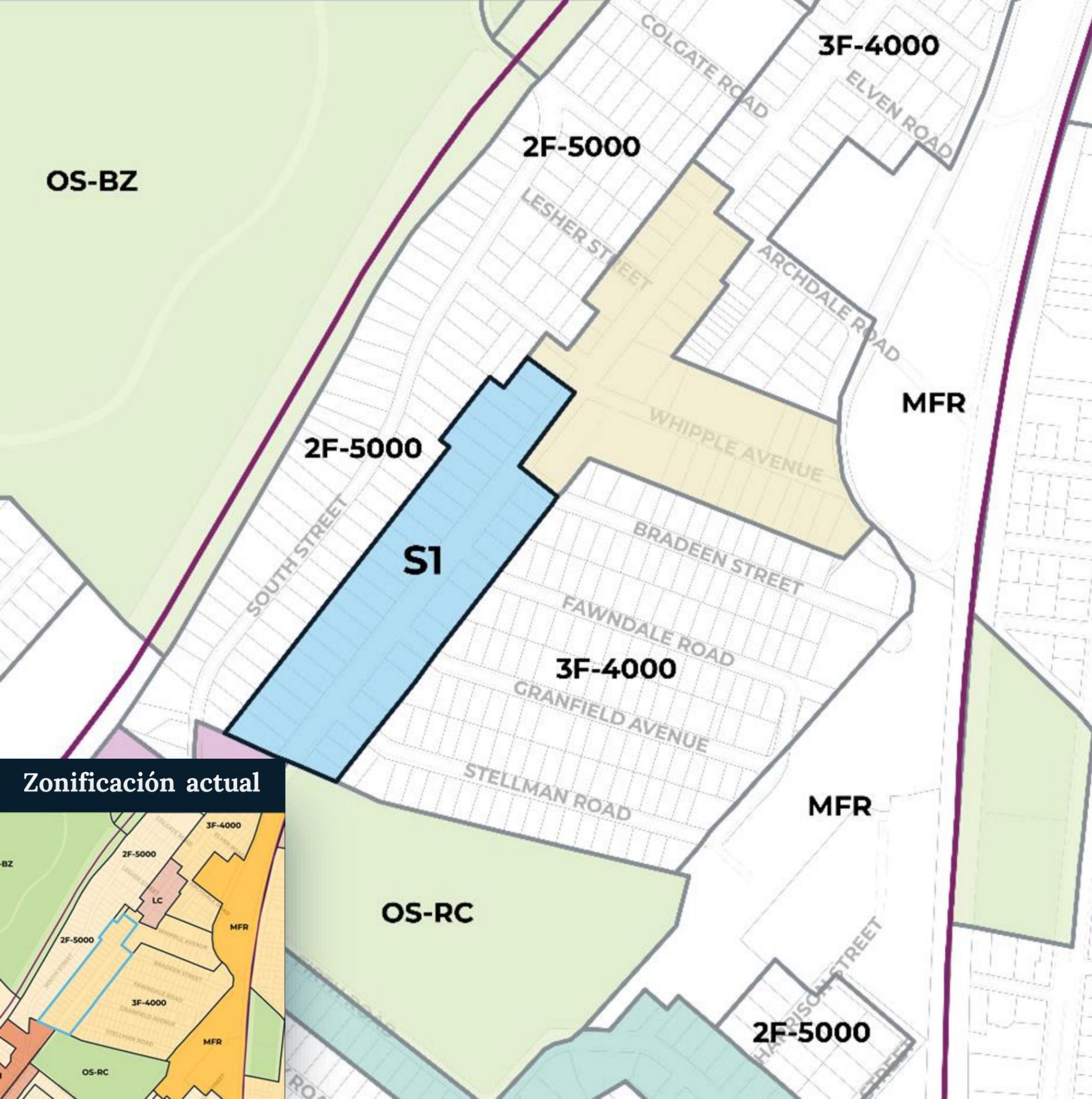
Zonificación actual



S1 | Norte de Washington Street

El área entre Healy Field y Whipple Street tiene varios edificios de escala similar a la permitida en el distrito S1 y algunos edificios residenciales multifamiliares; el distrito S1 **confirmará estas escalas y usos de edificios.**

El distrito S1 también **permite mayor flexibilidad para usos no residenciales pequeños**, lo que se alinea con los objetivos del plan para áreas pequeñas para permitir usos comerciales de pequeña escala que ayuden a crear una sensación de uso mixto conectivo entre Roslindale Square y Archdale Road.



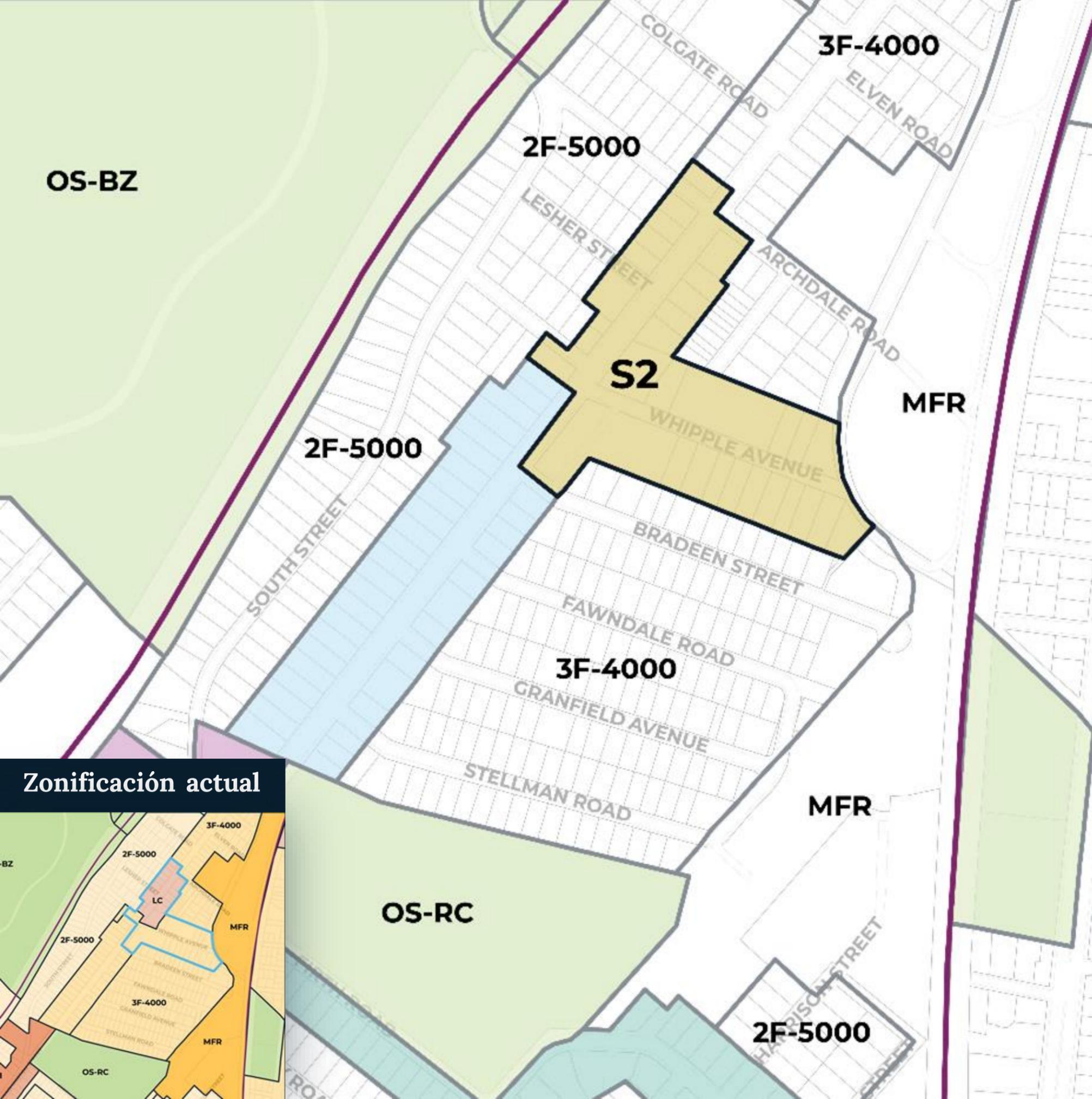
Zonificación actual



S2 | Norte de Washington Street

El distrito S2 impulsará el objetivo de crear una sensación de uso mixto conectivo y **confirmará muchos de los usos comerciales de pequeña escala existentes** en el área.

Los requerimientos de espacios para servicios al aire libre del distrito S2 **brindarán flexibilidad para priorizar servicios al aire libre** que puedan servir a locatarios o negocios locales, como espacios para cenar al aire libre, balcones o áreas de reunión.



Zonificación actual



Foco en: Sur de Washington Street | S1, S2

Desde Kittredge Street hasta Cornell Street



Zonificación actual



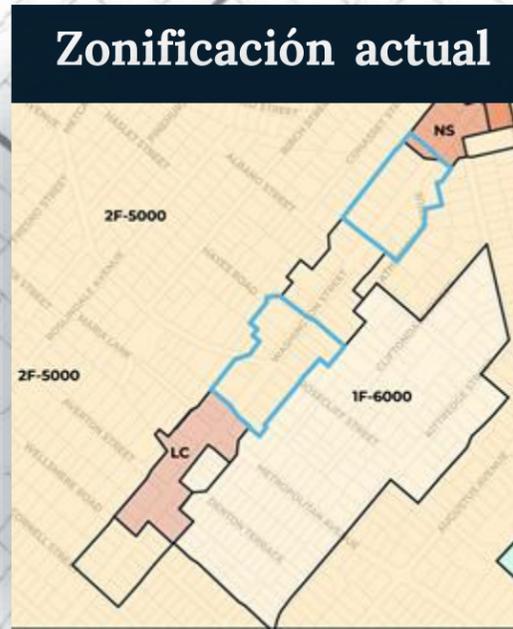
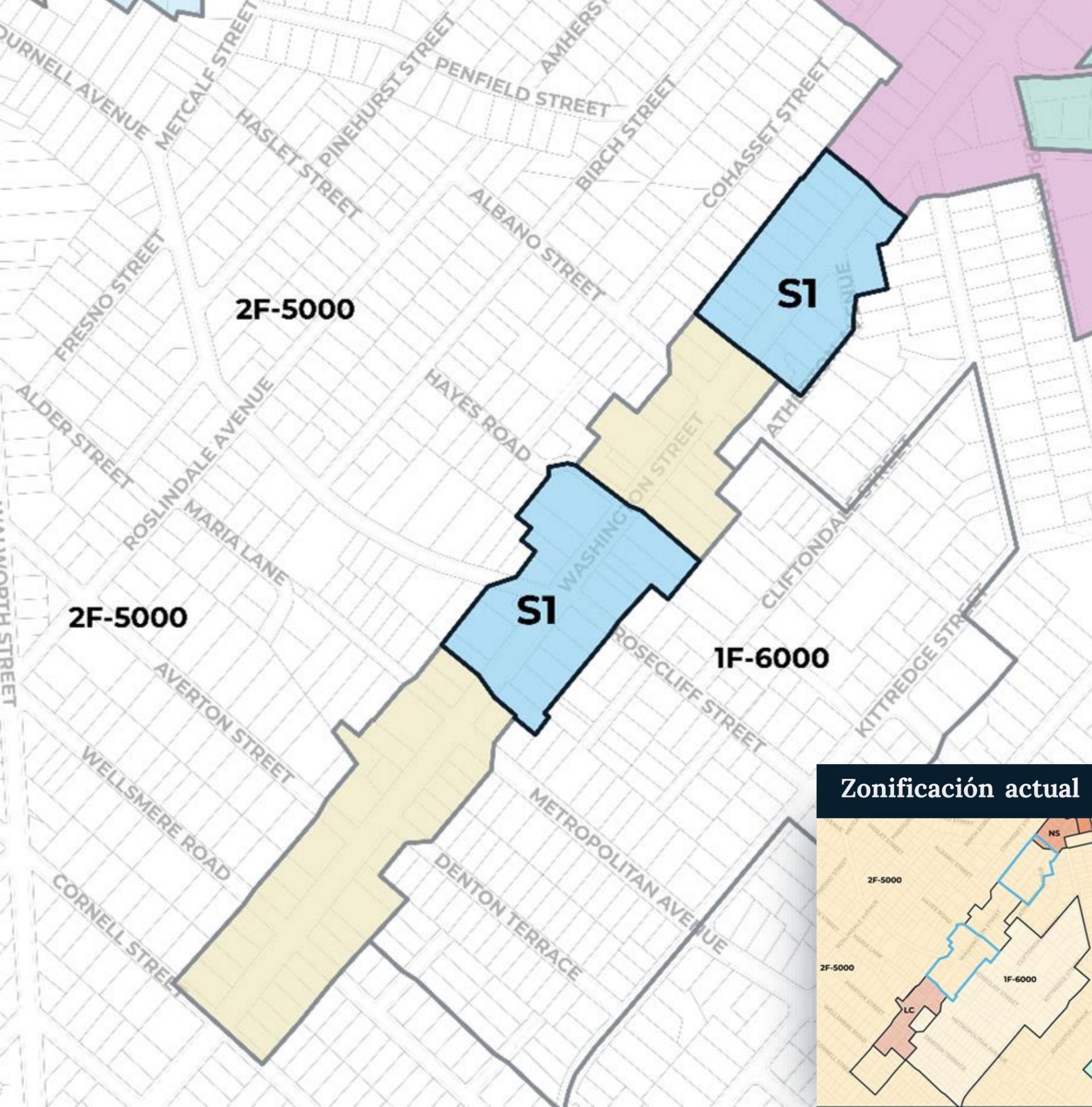
Implementación de la perspectiva para este área del marco para el diseño y el uso de la tierra del plan para áreas pequeñas:

- **Conectar calles de transición** entre el área del código y los accesos locales
- **Accesos de uso mixto** ubicados en los núcleos comerciales existentes alrededor de Roslindale Square

S1 | Sur de Washington Street

Del mismo modo que sucede con algunas áreas del norte de Washington Street, estas áreas tienen varios edificios de escala similar a la permitida en el distrito S1 y algunos edificios residenciales multifamiliares; el distrito S1 **confirmará estas escalas y usos de edificios.**

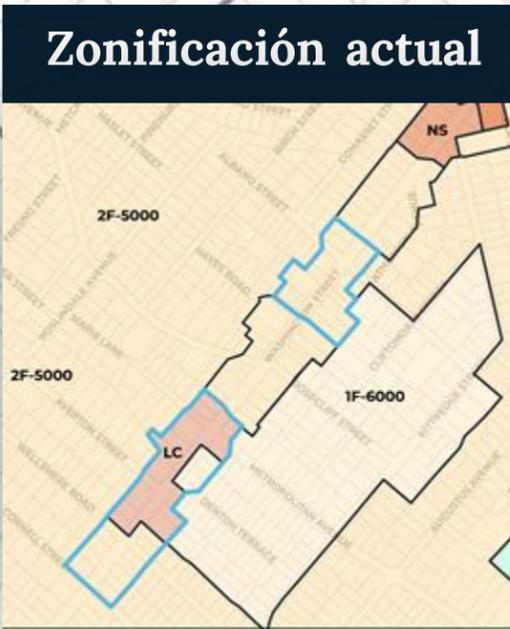
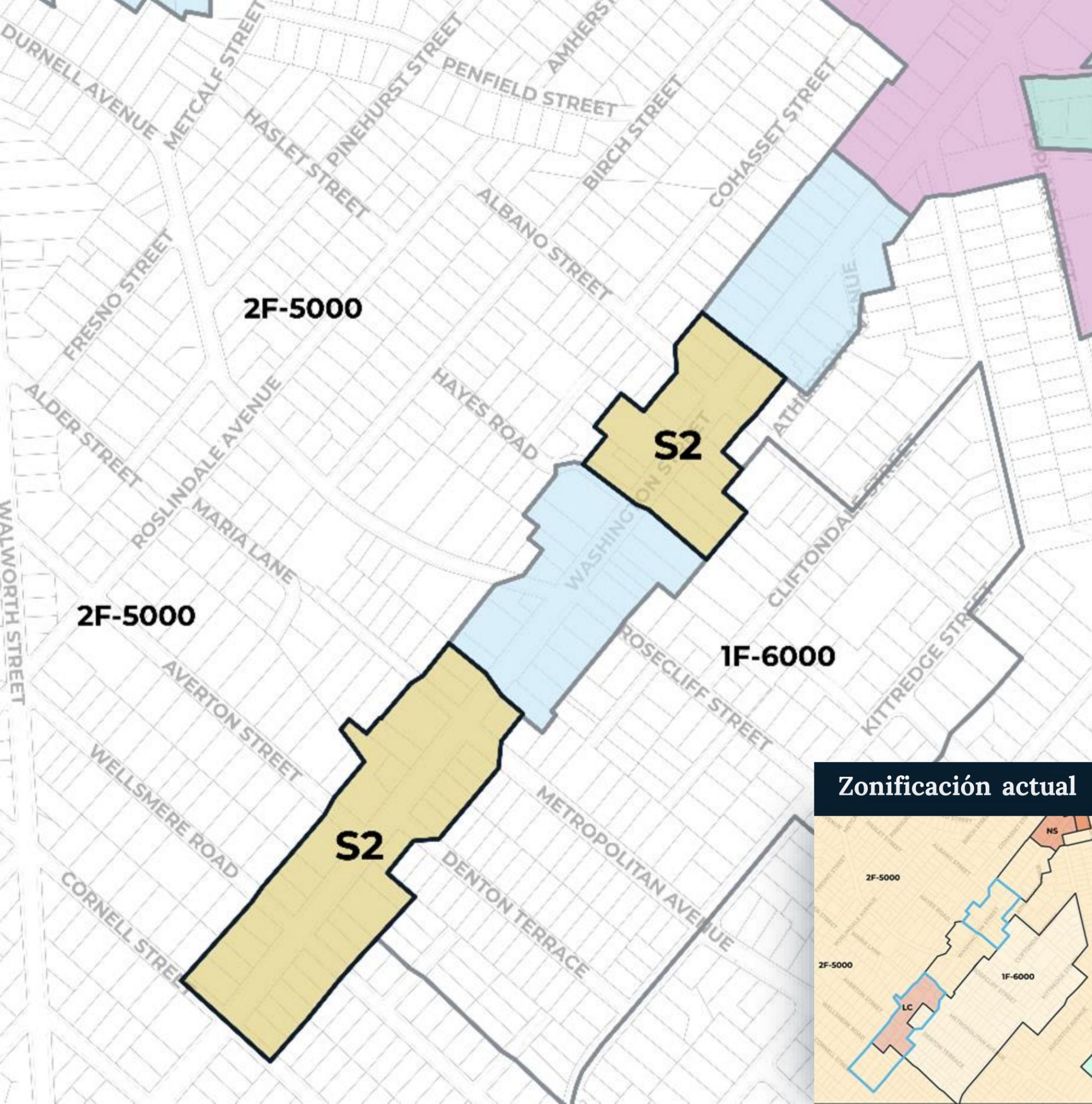
Los distritos S1 en este área son distintos en su carácter a los de las áreas con distritos S2 porque tienen aproximadamente una cuadra de edificios residenciales en su mayoría existentes. La flexibilidad que el distrito S1 ofrece permite usos comerciales de pequeña escala que **podrían fomentar la inclusión moderada de edificios de uso mixto al mismo tiempo que se mantiene una sensación mayormente residencial.**



S2 | Sur de Washington Street

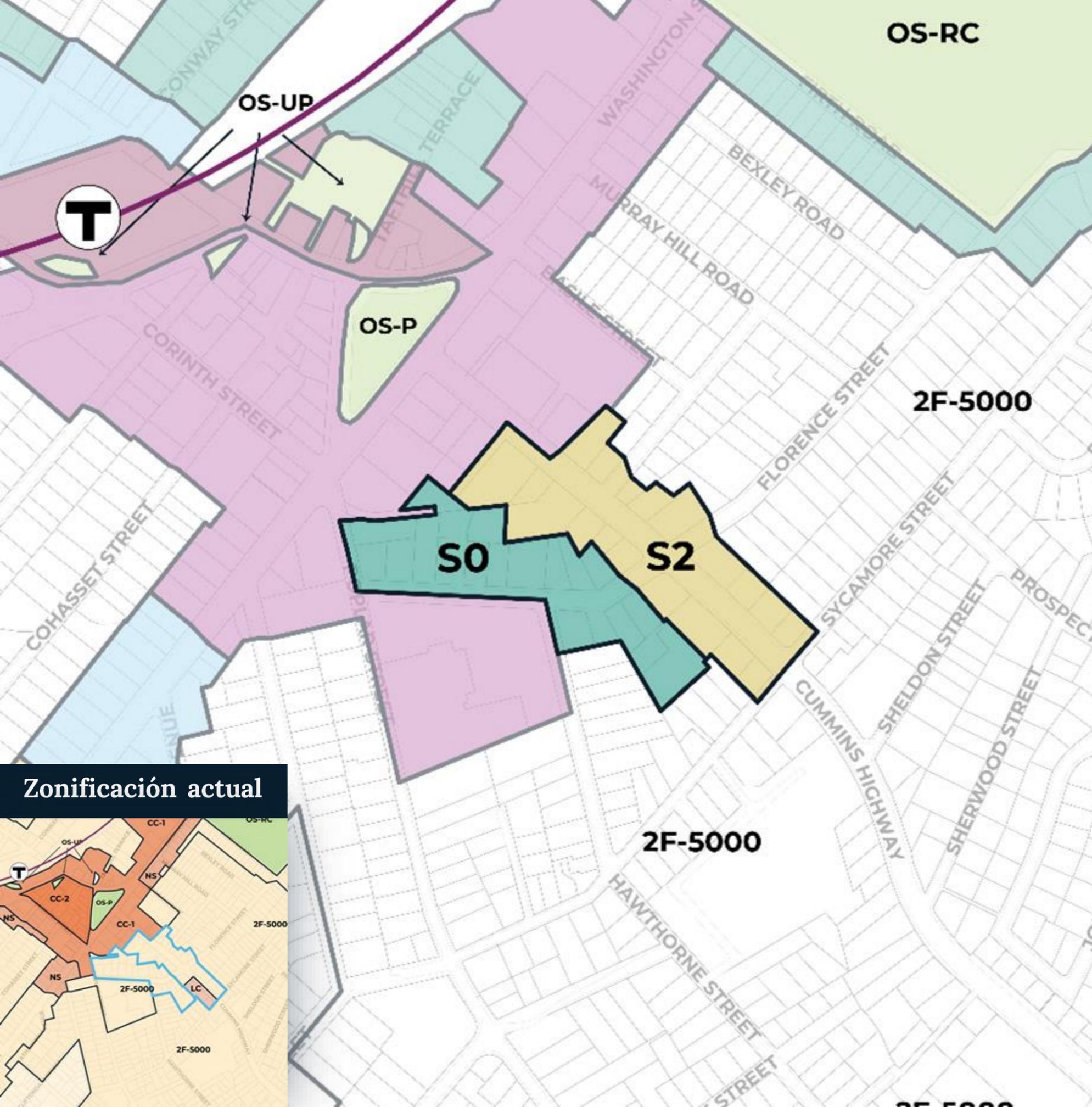
El distrito S2 **confirmará muchos de los espacios comerciales individuales, edificios de franjas comerciales y edificios residenciales más grandes** que se encuentran en estas partes de Washington Street.

La combinación de requerimientos de patio y de espacios para servicios al aire libre del distrito S2 **ayudará a promover la creación de espacios al aire libre para residentes y comercios** que cree un paisaje urbano activo, como áreas para sentarse, balcones, terrazas y jardines.



Foco en: Cummins Highway | S0, S2

Desde Summer Avenue hasta Sycamore Street



Zonificación actual



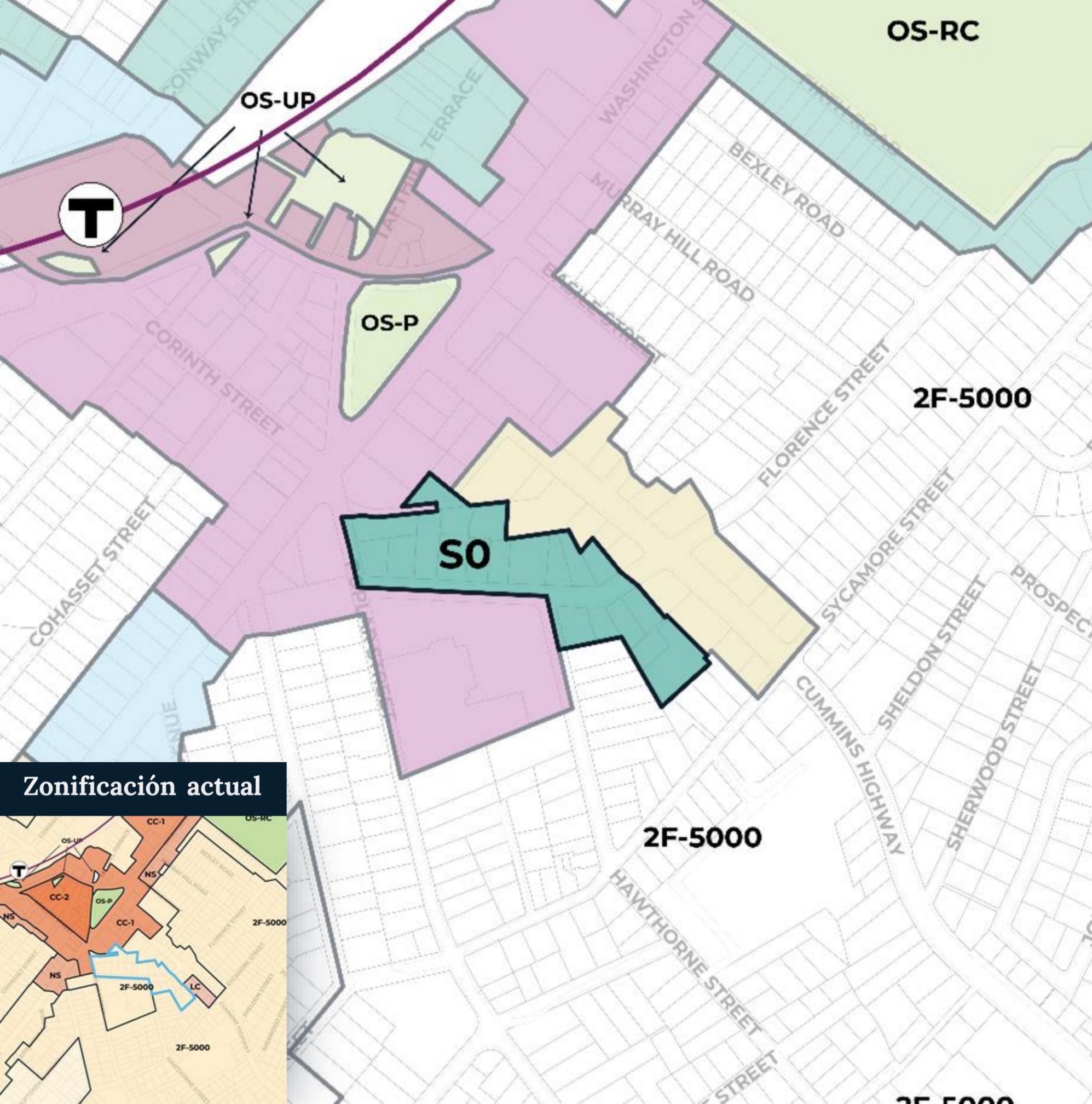
Implementación de la perspectiva para este área del marco para el diseño y el uso de la tierra del plan para áreas pequeñas:

- **Conectar calles de transición** entre el área del código y los accesos locales
- **Accesos de uso mixto** ubicados en los núcleos comerciales existentes alrededor de Roslindale Square

S0 | Cummins Highway

El distrito S0 funciona como una **barrera entre los distritos S4 y S2** que lo rodean y brindará mayor flexibilidad para que los propietarios residenciales **hagan modificaciones menores o mayores en sus casas, lo que incluye agregar unidades residenciales o crear espacios para un negocio en casa.**

Además, este segmento de Florence Street es una conexión corta entre Washington Street y Cummins Highway que puede introducir un crecimiento moderado en la vivienda cerca de estas calles principales.



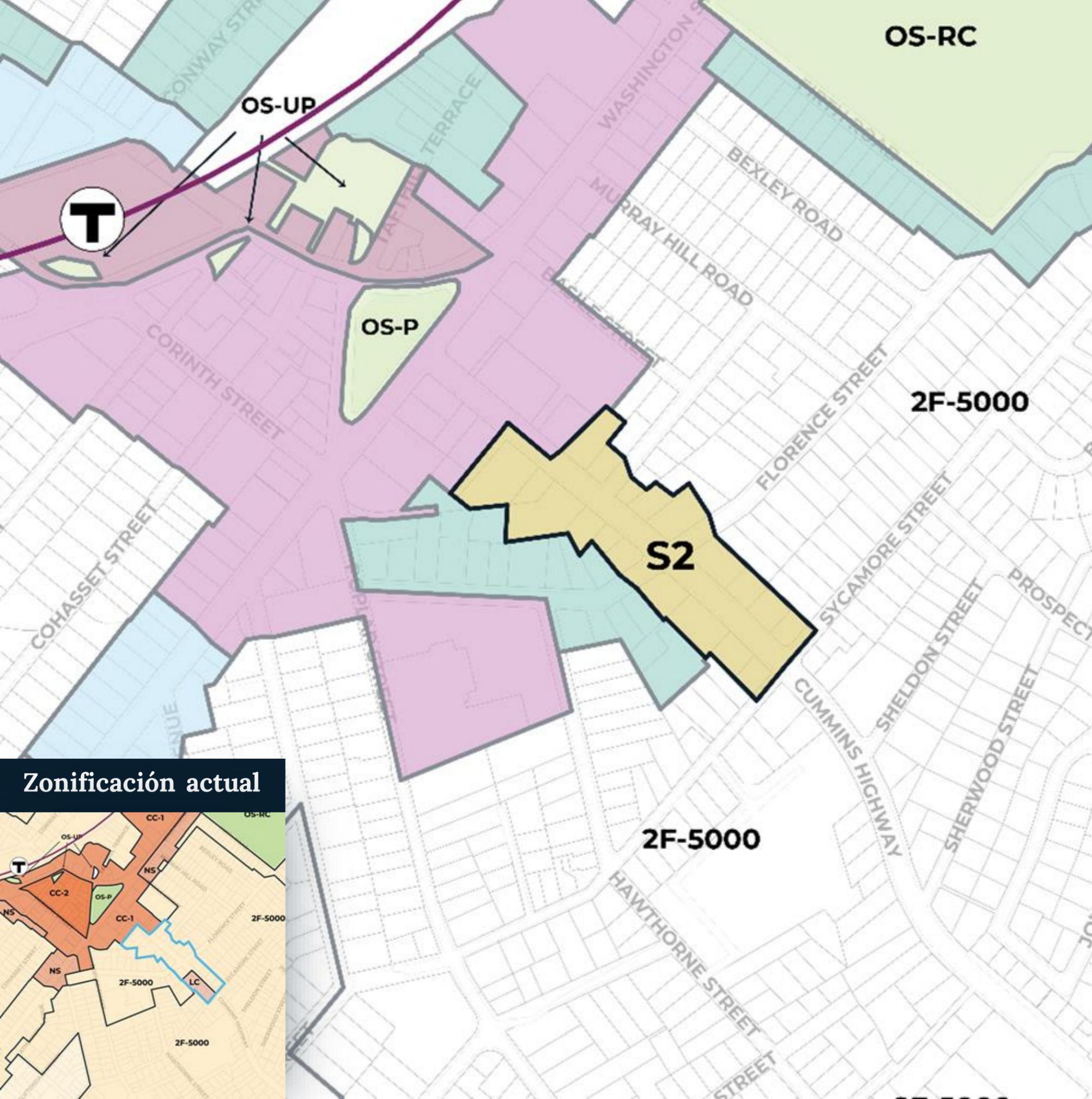
Zonificación actual



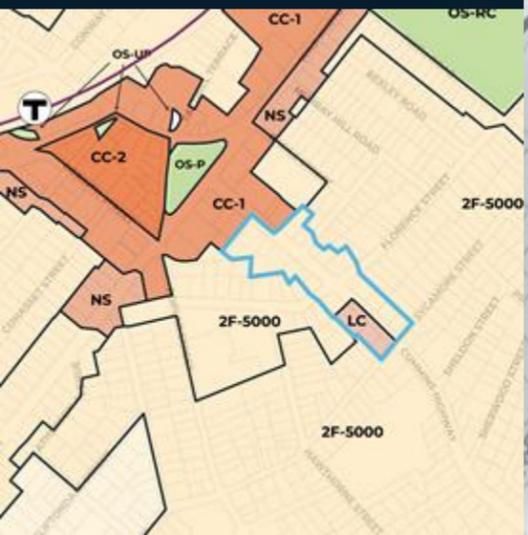
S2 | Cummins Highway

Esta parte de Cummins Highway tiene una combinación de edificios de uso minorista, residencial y mixto en una variedad de escalas y estilos, lo que hace que el distrito S2 sea apropiado porque **confirmará esta variedad de usos y fomentará la flexibilidad continua** para los tipos de edificios que habrá en el futuro.

El distrito S2 también **permitirá una mayor variedad de usos comerciales**, lo que ayudará al área a crecer como uno de los pequeños accesos de uso mixto de Roslindale.



Zonificación actual



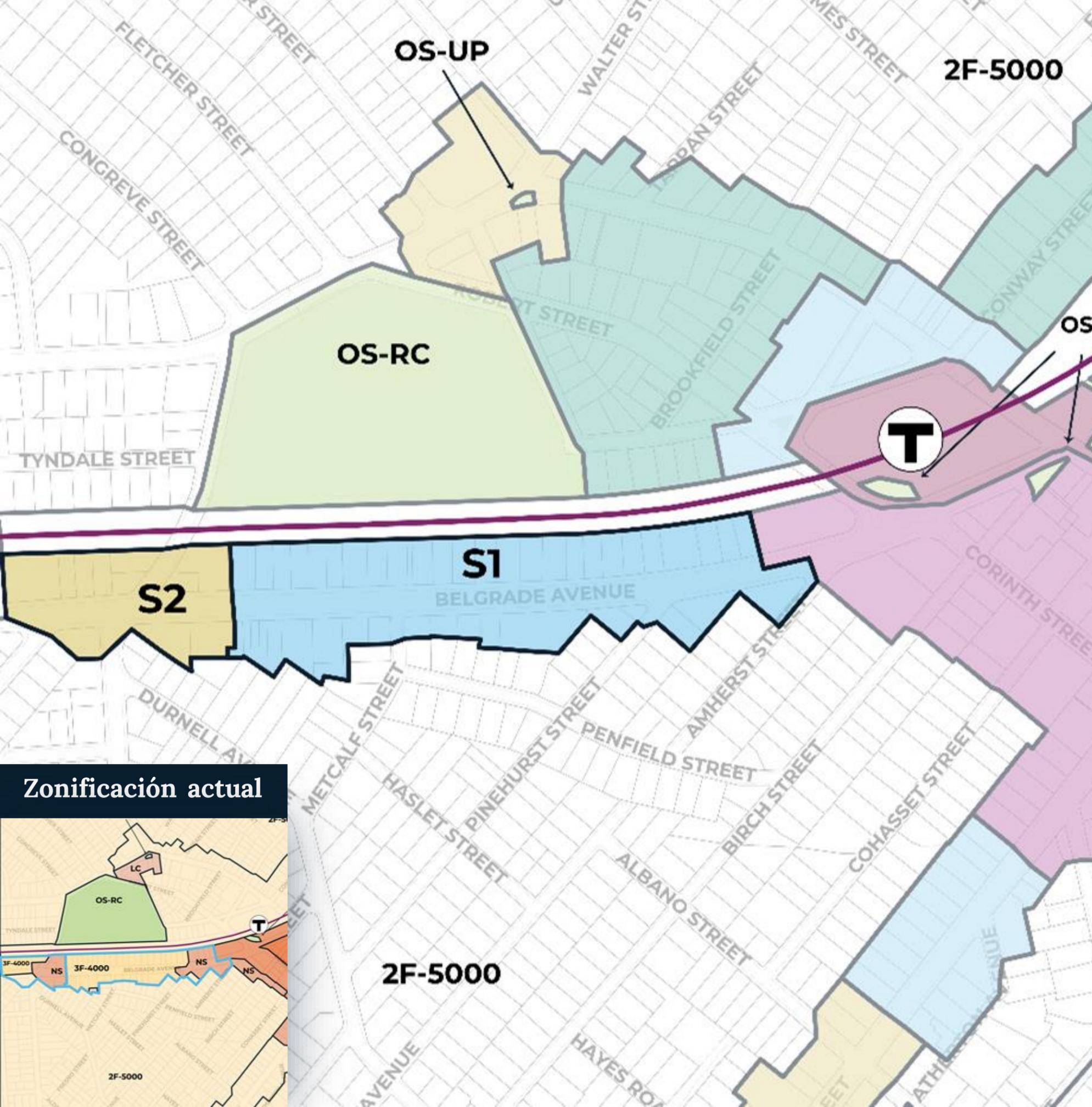
Foco en: Belgrade Avenue | S1, S2

Desde Amherst Street hasta Newburg Street



Implementación de la perspectiva para este área del marco para el diseño y el uso de la tierra del plan para áreas pequeñas:

- **Conectar calles de tránsito** entre el área del código y los accesos locales
- **Accesos de uso mixto** ubicados en los núcleos comerciales existentes alrededor de Roslindale Square



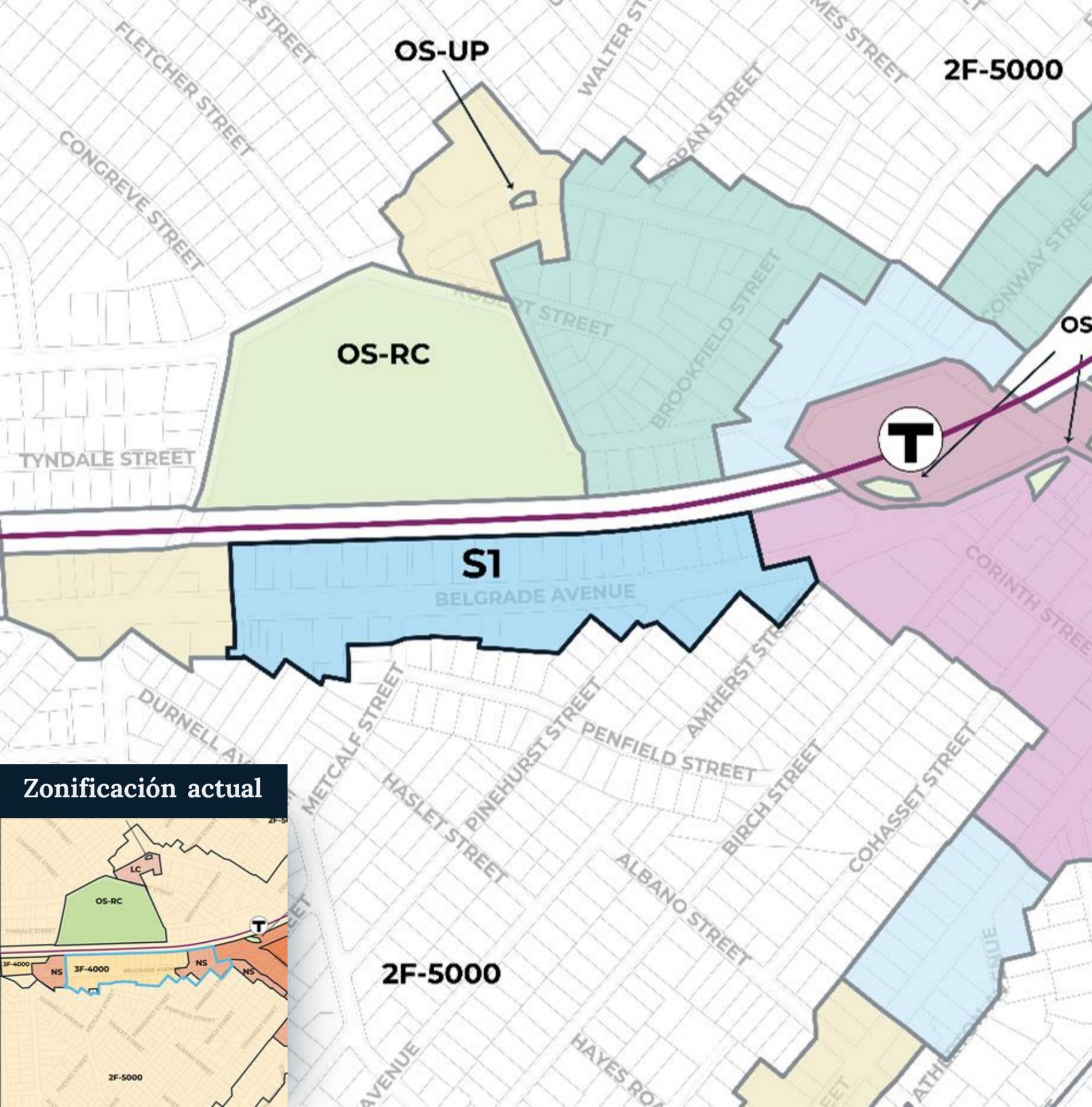
Zonificación actual



S1 | Belgrade Avenue

Esta parte de Belgrade Avenue incluye una combinación existente de edificios de tres pisos multifamiliares con seis o más unidades y edificios esparcidos no residenciales y de uso mixto.

Como en otras áreas, el distrito S1 **confirmará el conjunto de edificios residenciales** y también la **escala de muchos edificios multifamiliares existentes y futuros.**



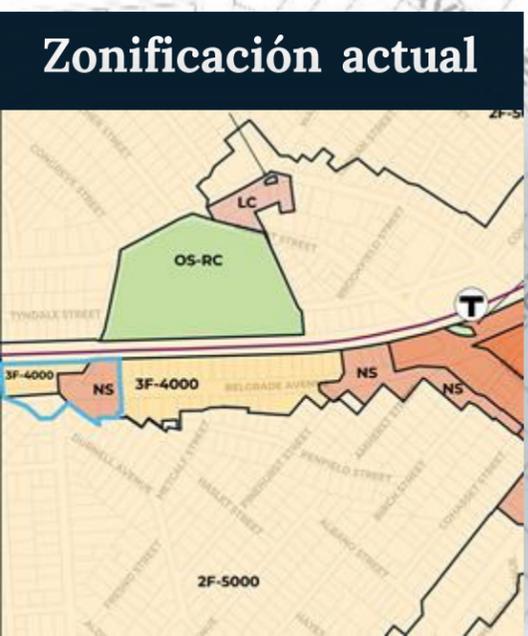
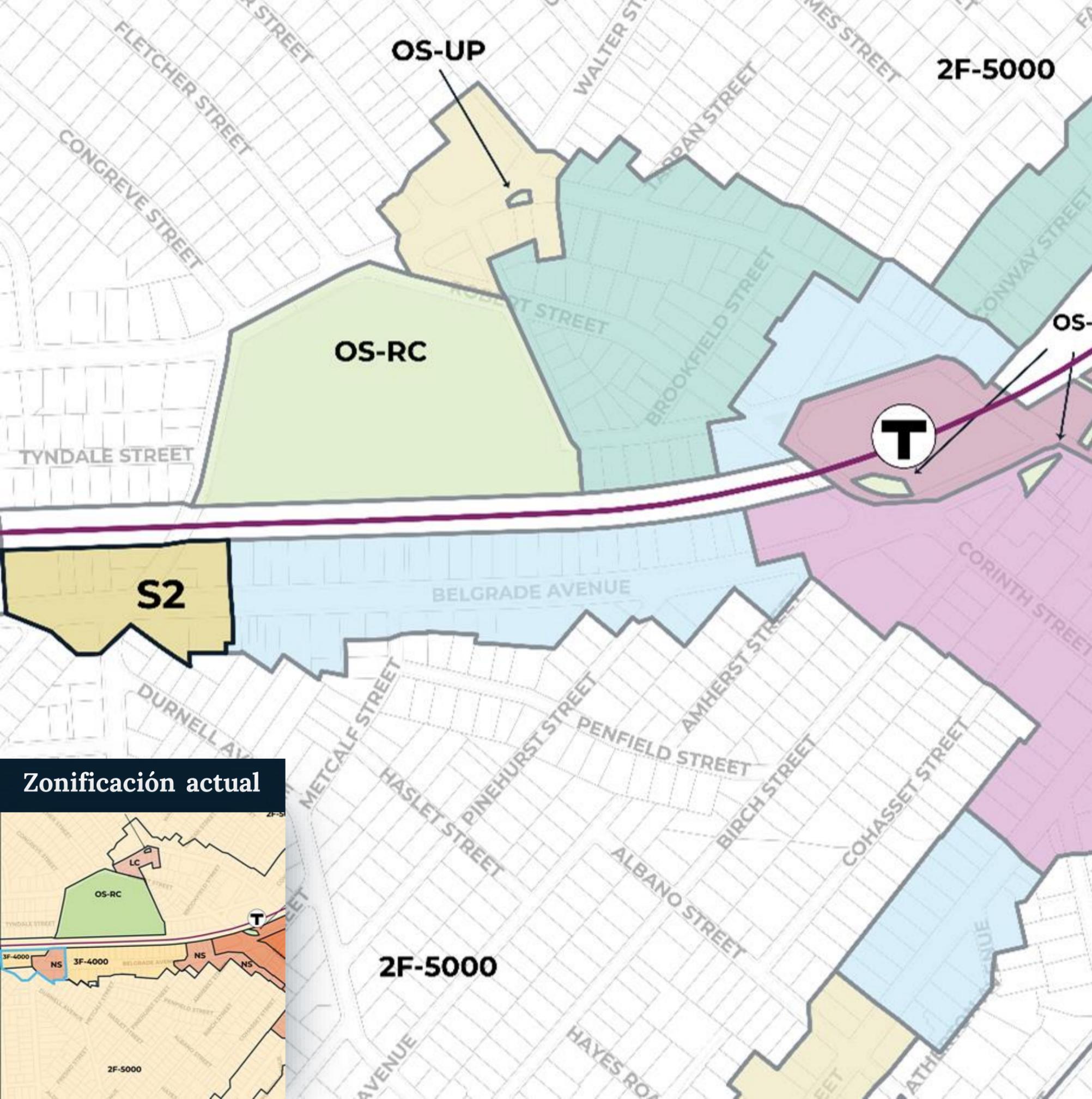
Zonificación actual



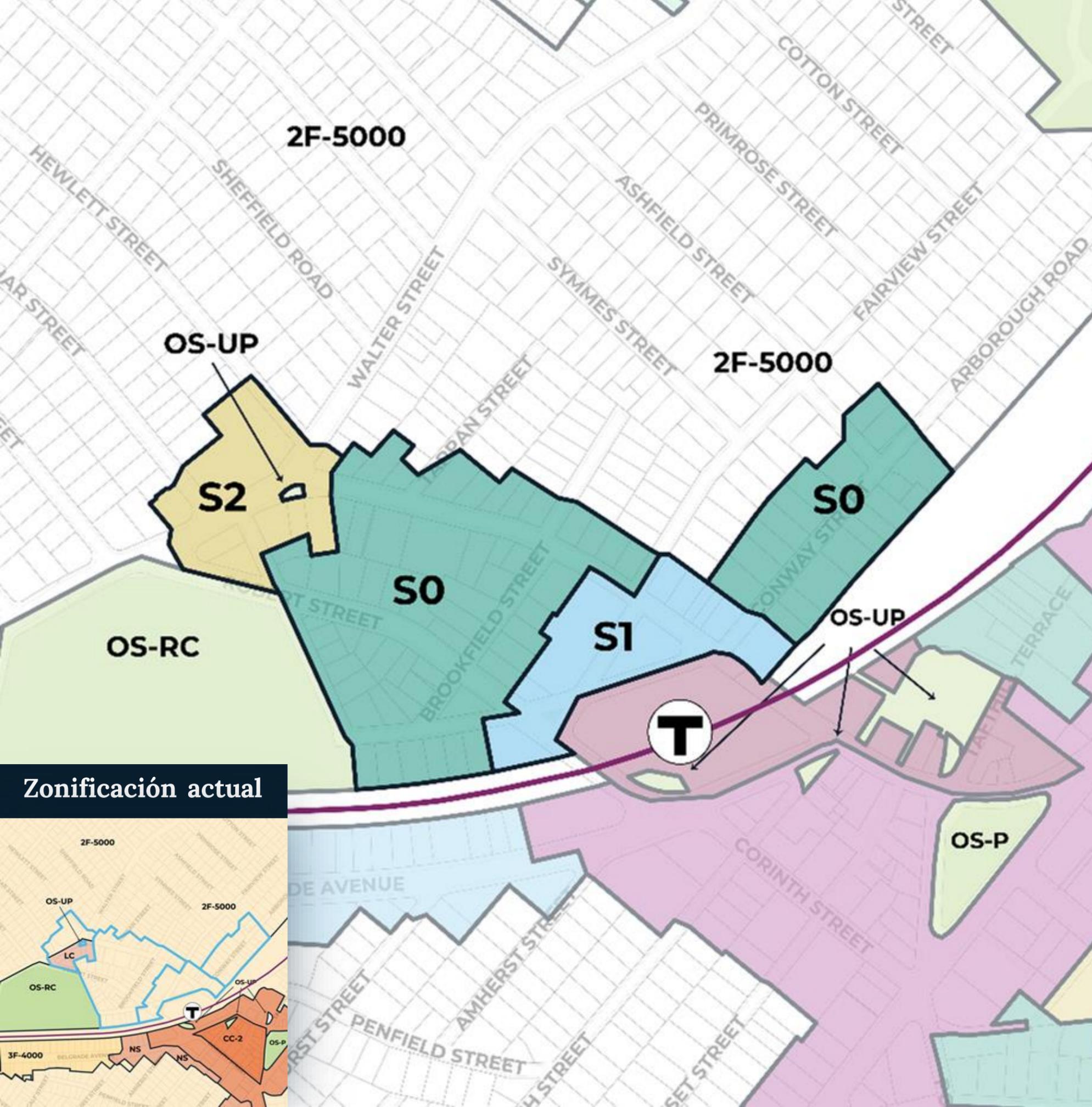
S2 | Belgrade Avenue

El distrito S2 **permitirá aún más actividad comercial y de uso mixto** en este conjunto de propiedades mayormente comerciales. Hay algunos edificios residenciales en este conjunto, por lo que el distrito S2 es adecuado porque **permite edificios totalmente residenciales y de uso mixto**.

Esta ubicación cerca de una parada de autobús en Belgrade Avenue también lo convierte en un sitio importante para aumentar la oportunidad de viviendas, ya que **acerca a las personas a los recursos de transporte y a estos comercios** que están más lejos de la actividad del centro comercial.



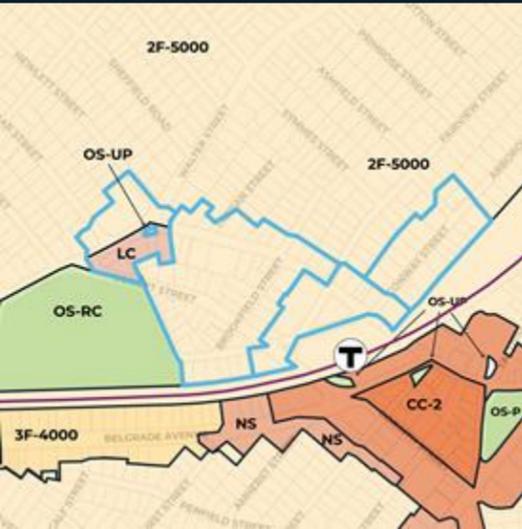
Foco en: Norte de la estación de MBTA de Roslindale Village | S0, S1, S2



Implementación de la perspectiva para este área del marco para el diseño y el uso de la tierra del plan para áreas pequeñas:

- **Conectar calles de transición** entre el área del código y los accesos locales
- **Accesos de uso mixto** ubicados en los núcleos comerciales existentes alrededor de Roslindale Square

Zonificación actual

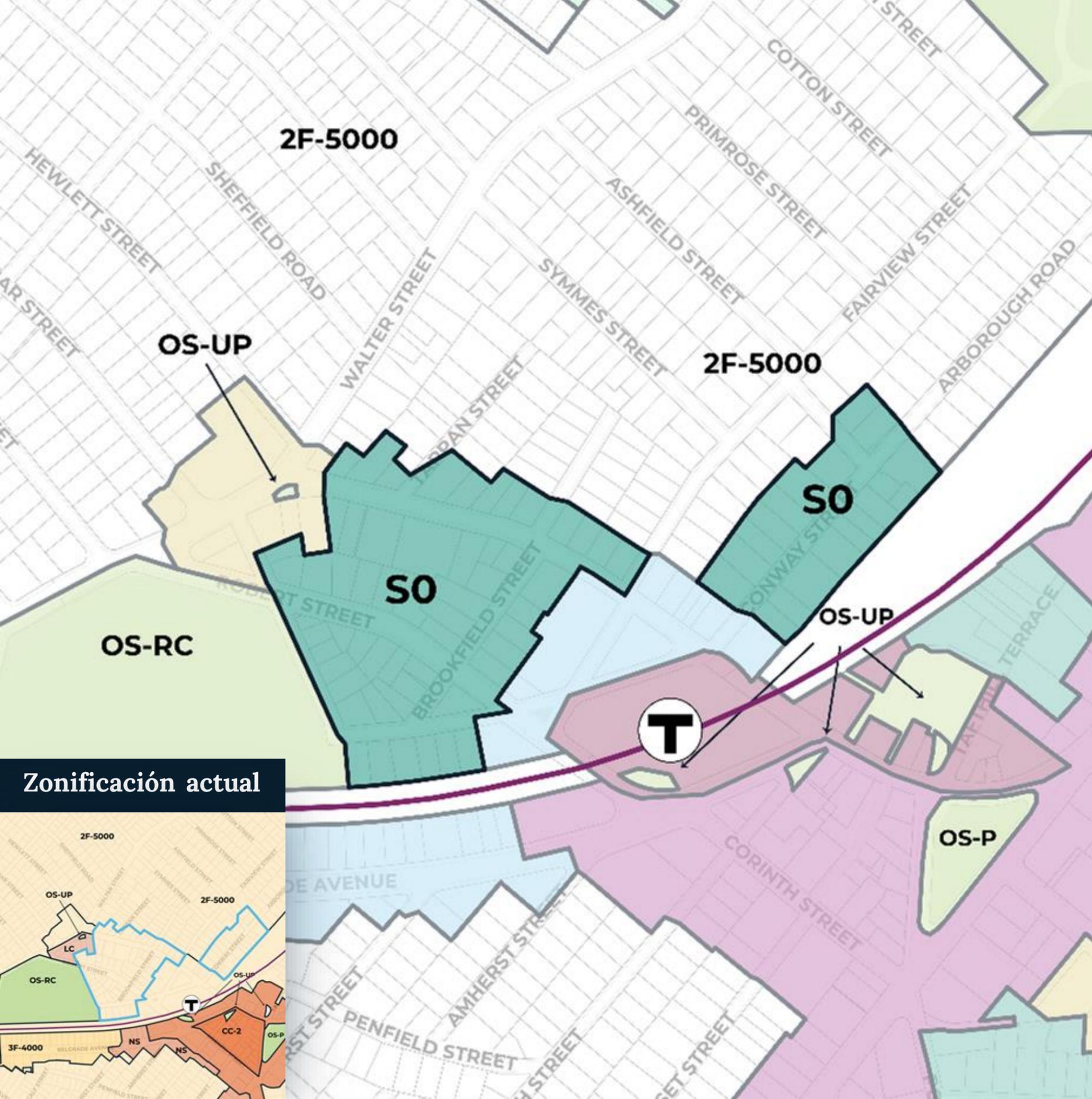


S0 | Norte de la estación de MBTA de Roslindale Village

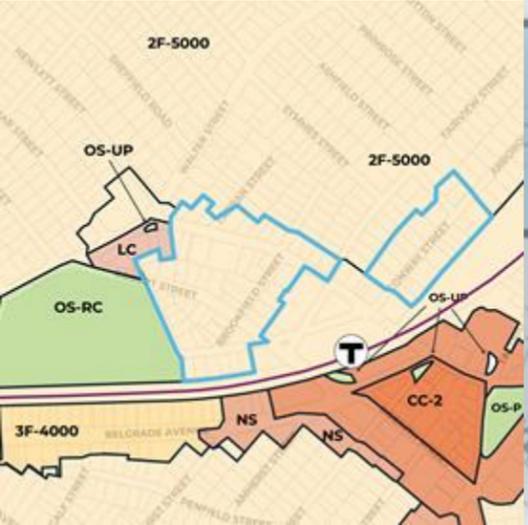
El distrito S0 promoverá viviendas en las inmediaciones de la estación de MBTA y limitará la escala máxima para futuros edificios a una que se ajuste a las áreas residenciales existentes.

S0 también permitirá mayor flexibilidad para que los propietarios hagan modificaciones pequeñas o grandes según sus necesidades.

También hay edificios de tres familias que se confirmarán con la actualización de la zonificación ya que están prohibidos bajo la zonificación actual para estas áreas.



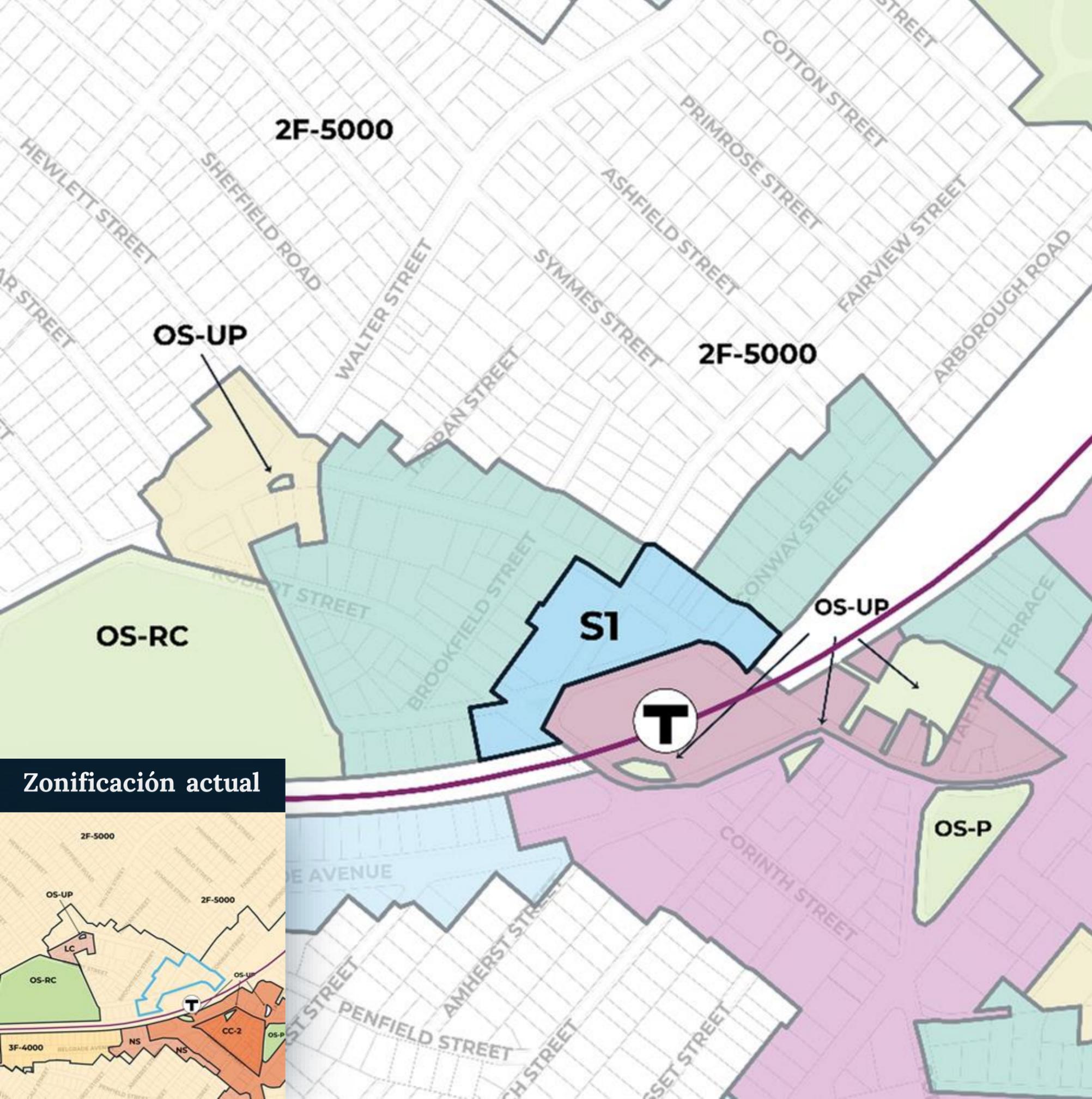
Zonificación actual



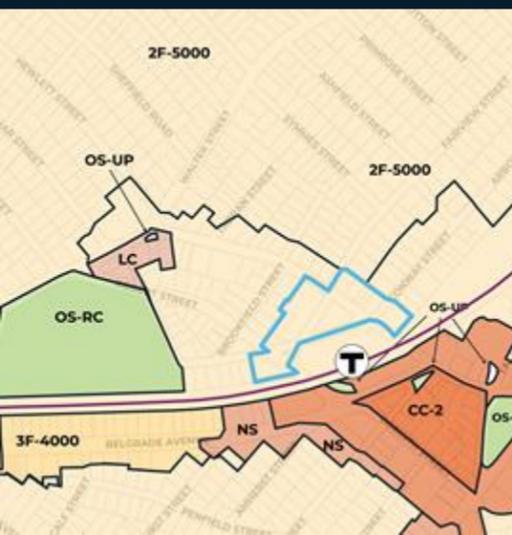
S1 | Norte de la estación de MBTA de Roslindale Village

Las inmediaciones del norte de la estación de MBTA incluyen tres propiedades que tienen usos multifamiliares y un edificio escolar que abarca la mayoría de su área de lote.

La combinación de usos y esta ubicación al lado de un importante recurso de transporte justifica trazarla dentro del distrito S1 porque **confirma ambos usos y la escala de los edificios en estas propiedades**, además de permitir flexibilidad para más crecimiento de viviendas en el futuro.



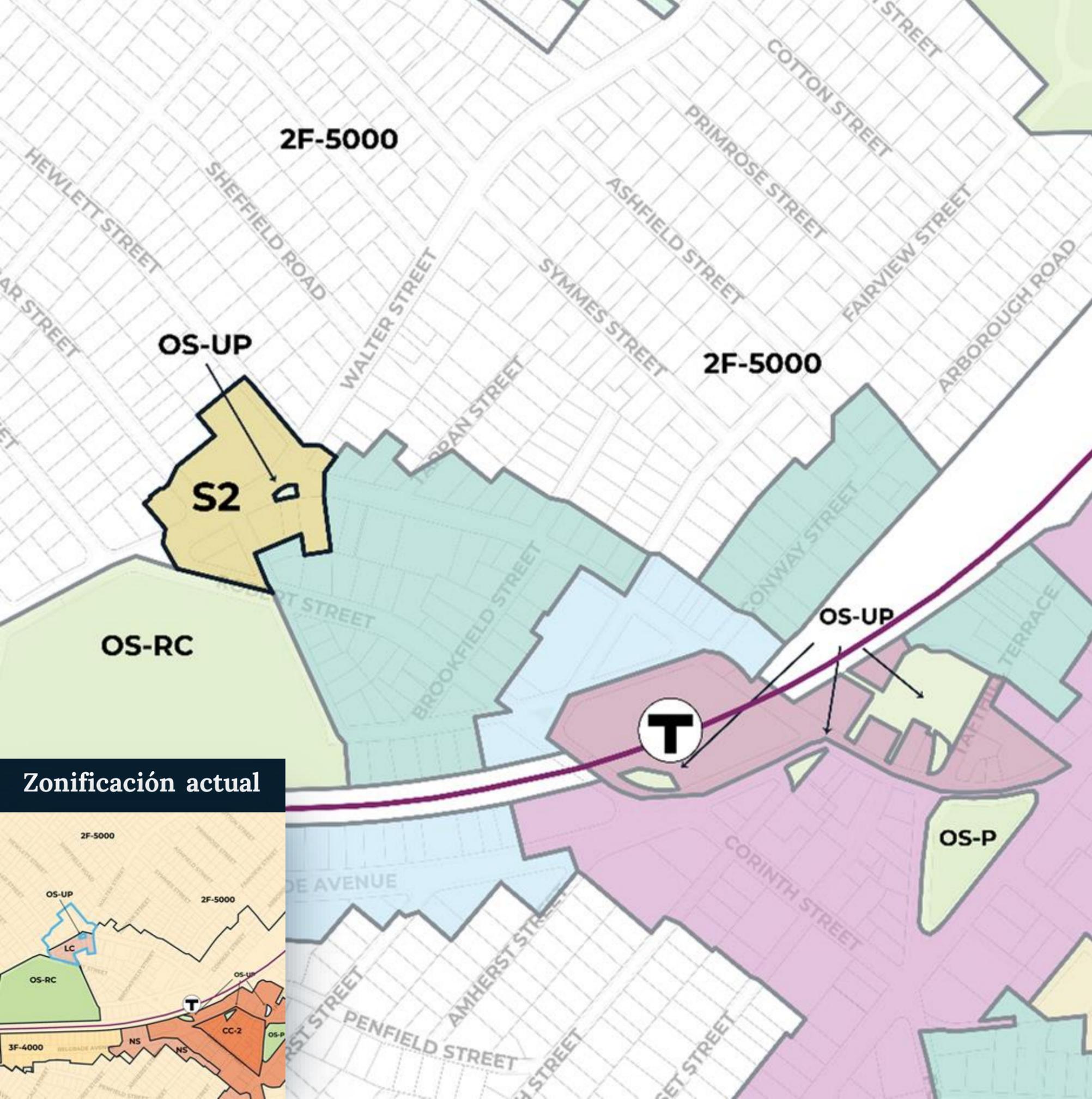
Zonificación actual



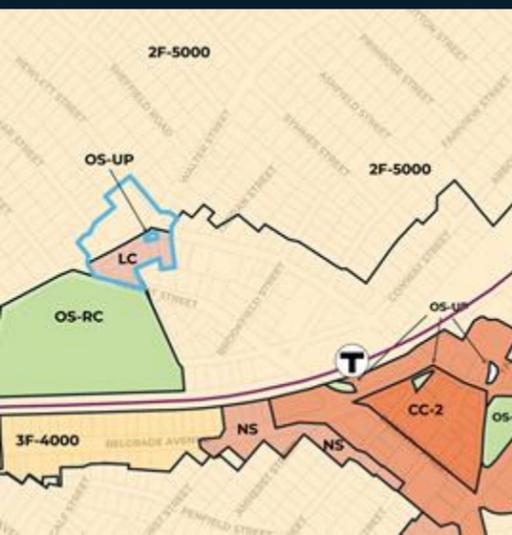
S2 | Norte de la estación de MBTA de Roslindale Village

El distrito S2 confirmará algunos de los pequeños comercios existentes y un gran desarrollo de viviendas multifamiliares para personas mayores que en la actualidad están en un distrito de zonificación que prohíbe dichos usos.

El distrito S2 también permitirá que este pequeño acceso comercial crezca moderadamente con edificios de uso mixto que pueden construirse por encima de los espacios de comercios de un solo piso existentes o con una mayor flexibilidad para que los negocios se expandan.



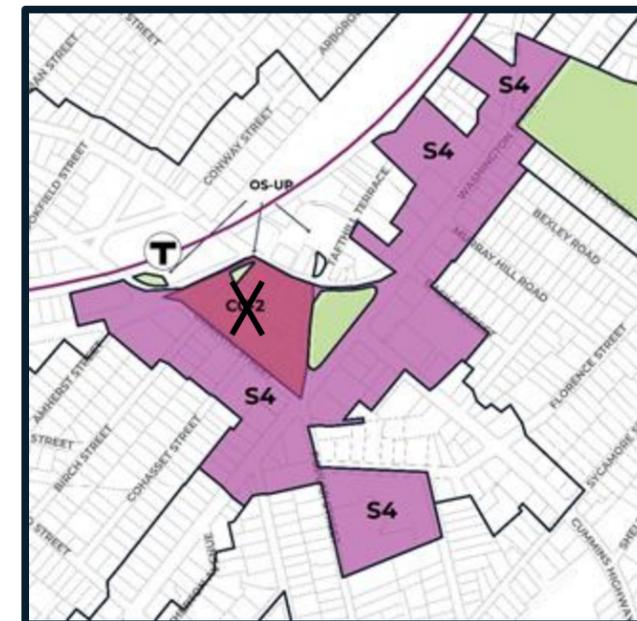
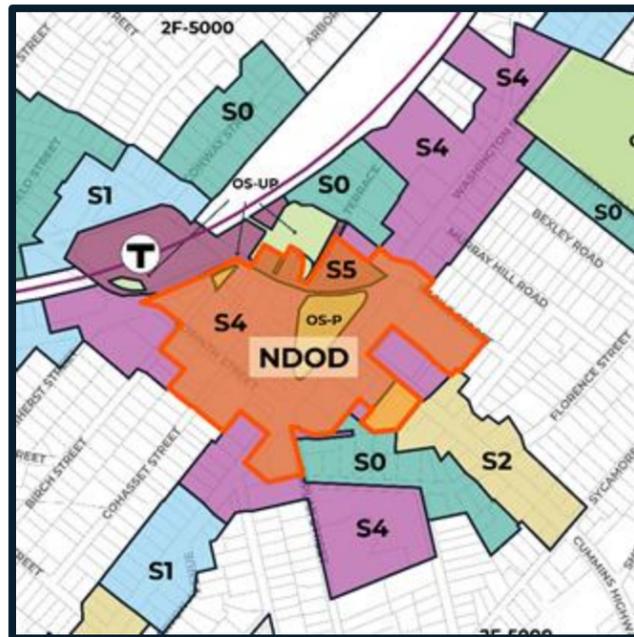
Zonificación actual



Enmienda al texto de zonificación – Artículo 67 (eliminación de NDOD, CC-2)

Esta actualización de zonificación incluye dos actualizaciones menores al Artículo 67 (distrito vecinal de Roslindale) del Código de Zonificación de Boston:

- 1. Actualizar las regulaciones de los distritos de superposición de diseño de vecindarios (Neighborhood Design Overlay District, NDOD) alrededor de Adams Park para asegurarse de que el proceso de revisión del diseño asociado con dicho distrito de superposición **aplique a proyectos que estén en los distritos de Plazas y Parques** de este área en específico.**
- 2. Eliminar el subdistrito CC-2 (comercial de la comunidad-2) del Artículo 67** porque el CC-2 se traza solamente en un área (al oeste de Adams Park) y las actualizaciones del mapa de zonificación reemplazarán el subdistrito CC-2 con el distrito S4. Esto eliminará a CC-2 de todos los mapas de zonificación de Roslindale, por lo que es necesario eliminar su mención y sus regulaciones del texto del Artículo 67.

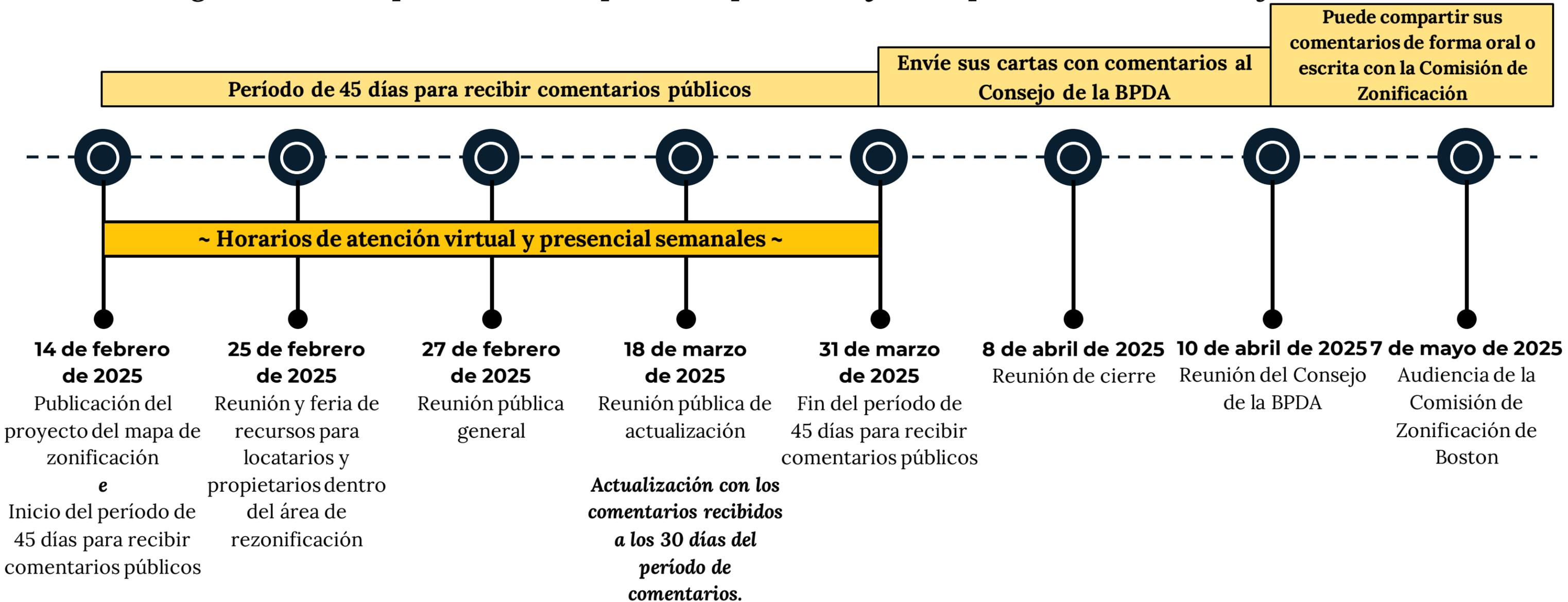


Actualizaciones menores como estas ayudan a asegurar que el Código de Zonificación de Boston se mantenga actualizado con regulaciones de zonificación activas, lo que mejora la forma en la que la gente puede leer el Código de Zonificación y cómo se aplica en el proceso de desarrollo.

Más información y opiniones

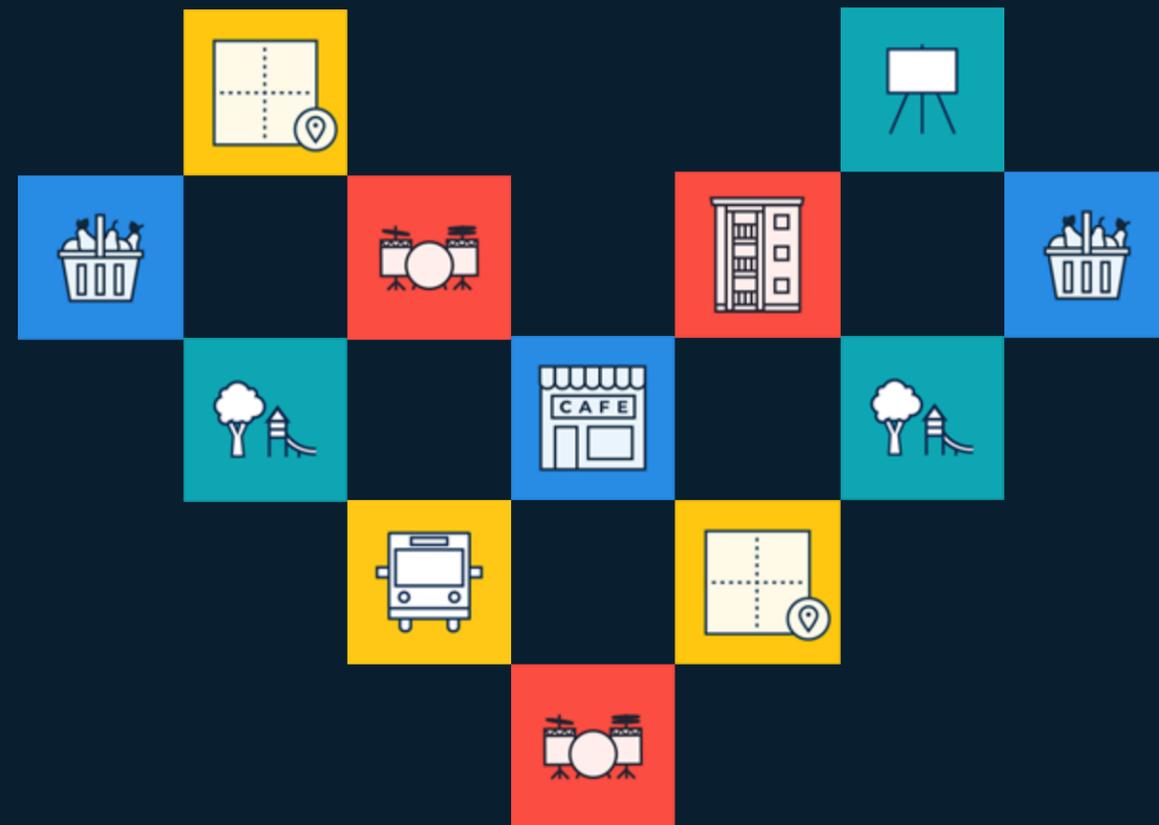


Cronograma del proceso de participación y adopción de la zonificación



Revise las enmiendas al proyecto del mapa de zonificación oficial y al texto de zonificación en el sitio web del Departamento de Planificación Y suscríbese para conocer los próximos eventos y los horarios de atención en: bosplans.org/RoslindaleSquaresAndStreets.

Envíe sus comentarios sobre estas actualizaciones de zonificación hasta el 31 DE MARZO DE 2025 a: bosplans.org/RoslindaleZoningPublicComments.



¿Tiene alguna pregunta?

Puede enviar sus preguntas a squaresandstreets@boston.gov o a Abdul-Razak Zachariah, Planificador II – Reforma de la Zonificación a abdul-razak.zachariah@boston.gov.

¿Quiere obtener más información sobre el trabajo de reforma de zonificación del Departamento de Planificación?

Consulte la página web del equipo de reforma de zonificación y nuestras iniciativas de zonificación actuales en: bosplans.org/ZoningReform.

Referencias: Términos y frases clave



“Zonificación” – un conjunto de reglas que dicta **qué o donde puede (o no) construir en una ciudad.**

La zonificación utiliza "**distritos**" geográficos para organizar y aplicar estas normas en toda la Ciudad de Boston. Los tres aspectos principales para los que la zonificación establece normas son **uso, escala y espacio.**

"Distrito"

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

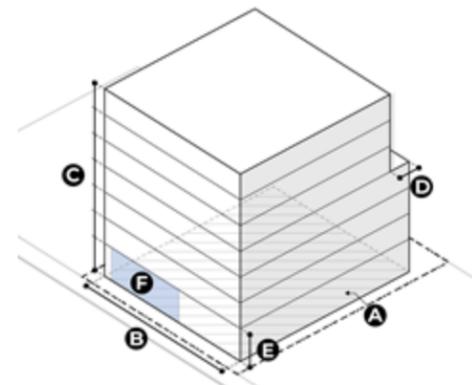
"Uso"

Las actividades que pueden realizarse en edificios o en un lote, como comercio minorista, viviendas y espacios abiertos



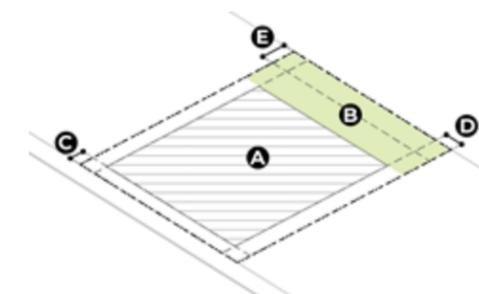
"Escala"

Los factores que impactan en el tamaño de edificios como la altura, el ancho y qué proporción del lote ocupa el edificio



"Espacio"

Los factores que impactan en el área del lote que rodea a un edificio, como la cantidad de espacio de patio o si dicho espacio del patio es permeable.



Referencias: Términos y frases clave



“Vivienda multifamiliar” – un tipo de propiedad donde hay cuatro o más unidades residenciales.

Según el tamaño del lote en el que estén, pueden variar en altura, ancho, cantidad de unidades que contienen y si están en un edificio único o en múltiples edificios en el mismo lote.



“Desarrollo de uso mixto” – un tipo de desarrollo de edificio en el que coexisten viviendas, negocios o servicios comunitarios dentro del mismo edificio o lote.

Aunque pueden variar en los usos exactos del edificio, una forma común es ver negocios o servicios comunitarios en el primer piso de un edificio y viviendas en los pisos superiores.



“Accesos” – hace referencia a áreas que tienen pequeños grupos de espacios para negocios o una mezcla de usos pero están ubicados algo alejados del centro de la actividad del vecindario.

Son puntos de entrada reales y potenciales de actividad en las calles que llevan al centro de Roslindale Square.



Referencias: Términos y frases clave

“Confirmar” – este término se utiliza a menudo en esta guía para describir si las normas de zonificación permiten y legalizan el uso, la escala o el espacio de patio de una propiedad existente en un área.

- Por ejemplo, si muchos edificios tienen tres unidades residenciales pero están en un distrito de zonificación donde no puede haber más de dos unidades en su propiedad, ese edificio **no cumpliría** con la norma porque la zonificación actual **no confirma** el uso de la tierra residencial para tres familias.
- En cambio, si la zonificación actualizada sí permitiera dicho uso de la tierra, la zonificación actualizada **confirmaría ese uso**.

“Código de Zonificación de Boston” – este documento contiene las normas de zonificación de la Ciudad de Boston que indican qué puede y qué no puede construirse y las normas específicas sobre cómo puede utilizarse la tierra en las distintas áreas.

“Enmienda al mapa de zonificación” – una propuesta para actualizar las ubicaciones geográficas en Boston donde deberían aplicarse ciertas normas de zonificación. Las enmiendas al mapa de zonificación pueden incluir cambios en los límites de normas existentes o la aplicación y el establecimiento de límites para nuevas normas.

“Enmienda al texto de zonificación” – una propuesta para actualizar las normas escritas del texto del Código de Zonificación. Esto no cambia los límites de dichas normas, pero sí cambia las normas que una propiedad en un límite en particular debe seguir.

- Es como cambiar una norma que dice que "todos los que se paren en círculo deben usar ropa azul" a "todos los que se paren en círculo deben usar ropa verde"; el círculo y las personas paradas no cambian, pero las normas sobre qué ropa deben usar sí.

Para simplificar la lectura de esta guía, utilizamos los términos **“actualizaciones de zonificación”** o **“zonificación actualizada”** para hacer referencia a ambos cambios.

Referencias: Términos y frases clave



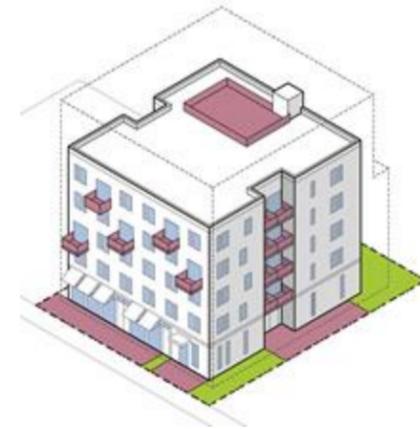
"Área permeable del lote" o "área permeable" – el área de una propiedad que tiene una cobertura natural de suelo u otro material/superficie en el suelo que permite que el agua la atraviese en cantidades similares o mayores que una cobertura natural de suelo.

Ejemplos: césped, árboles, piedra lavada limpia, pavimento permeable y jardines de lluvia.



"Espacio para servicios al aire libre" – espacio al aire libre para reuniones o recreación para una sola unidad de vivienda, los residentes del edificio o el público en general.

Ejemplos: balcones privados, azoteas, terrazas, jardines interiores, porches, plazas y espacios para comer al aire libre.



"Usos activos del primer piso" – Usos que están abiertos al público y provocan un alto nivel de afluencia de clientes, visitantes y usuarios.

Los distritos de Plazas y Calles requieren que los usos activos ocupen el 50 % del ancho del primer piso de los edificios desarrollados en los distritos S3, S4 y S5.

Ejemplos: Centros comunitarios, restaurantes, tiendas minoristas y establecimientos de servicios.

