



Reunión Pública 02/19/2025

VIVIENDA DE BARRIO - ACTUALIZANDO LAS REGLAS

*Empezaremos la presentación a las 6:05 PM.
!Gracias por venir!*

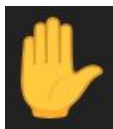


REUNIÓN DE ZOOM INFO + TIPS

- **El Departamento de Planeación Urbana va a grabar esta reunión** y publicaremos la grabación en la página web del proyecto. Si no desea que lo grabemos durante la reunión, por favor apagar cámara y micrófono.
- **Los controles de Zoom están disponibles en la parte baja de su pantalla.** Al hacer click a estos símbolos podrán activar los diferentes controles.
- **Use el botón de levantar la mano** (marcar *9 si está conectado por llamada) **y espere a que llamemos su nombre antes de prender su micrófono** (marcar *6 si está conectado por llamada) antes de hacer su pregunta o comentario.



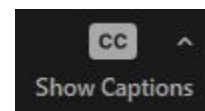
Apagar/prender
micrófono



Levantar la mano para
hacer una pregunta o
comentario



Prender o apagar
la cámara



Prender los
subtítulos

!QUEREMOS ESCUCHARLOS A TODOS!

Nos gustaría dar espacio para preguntas de todos ustedes esta noche, y ofreceremos más oportunidades de escucharles a lo largo del proceso.



PEDIR CLARIFICACIÓN SI LO NECESITA. PUEDE COLOCAR PREGUNTAS EN EL CHAT EN CUALQUIER MOMENTO.



POR FAVOR MANTENER PREGUNTAS O COMENTARIOS A 2 MINUTOS



LEVANTAR LA MANO ANTES DE HABLAR Y NO INTERRUMPIR A LOS DEMÁS



HABLAR DESDE SU PROPIA EXPERIENCIA Y SER CONSCIENTE DE LA DIVERSIDAD DE EXPERIENCIAS EN ESTA REUNIÓN Y AFUERA.

AGENDA

1. **Introducción al Departamento de Planificación Urbana**
2. **Introducción a la iniciativa: Viviendas de Barrio**
3. **!Queremos tu opinión!**
4. **Próximos pasos**
5. **Apéndice:**
 - a. **Guía de Viviendas Accesorias**
 - b. **Casos de Estudio**



¿QUÉ ES LA PLANIFICACIÓN URBANA?

La planificación urbana es el proceso de crear visiones para lugares y comunidades. La planificación urbana busca influir en los factores sociales, económicos, físicos y naturales que afectan a una comunidad.



JONIL CASADO

*Gerente de Participacion
Comunitaria
División de Comunicaciones*



EL EQUIPO



Andrea Baena
Planeadora Senior I



Jonil Casado
Gerente de Participación Comunitaria



Kathleen Onufer
Directora de Zonificación



Will Cohen
Planeador Senior II



Abdul-Razak Zachariah
Planeador II



Lorraine Kung
Diseñadora Urbana II



Yi Ming Wu
Diseñadora Urbana I

An aerial photograph of a densely packed residential neighborhood. The houses are multi-story, with various architectural styles and colors including red, green, blue, and white. Many houses have porches and balconies. The roofs are mostly dark grey or brown. There are many trees interspersed among the houses, and some cars are visible on the streets. The overall scene is a typical urban or suburban residential area.

VIVIENDAS DE BARRIO - ZONIFICACIÓN

¿POR QUÉ NECESITAMOS ACTUALIZAR LA ZONIFICACIÓN?

Muchos propietarios ya están intentando construir ADUs o hacer mejoras en sus casas, pero están luchando con el largo y costoso proceso de varianza.

The median home price in Greater Boston just hit \$900,000 — an all-time high

June 20, 2023

By [Zeninor Enwemeka](#)



Triple and double decker apartment houses in McCormack Square in East Boston. (Jesse Costa/WBUR)

Massachusetts has the second highest cost of living in the country, new study says

By [Shannon Larson](#) Globe Staff. Updated July 19, 2024. 12:49 p.m.



¿QUÉ SON LOS BARRIOS DE BAJA DENSIDAD?

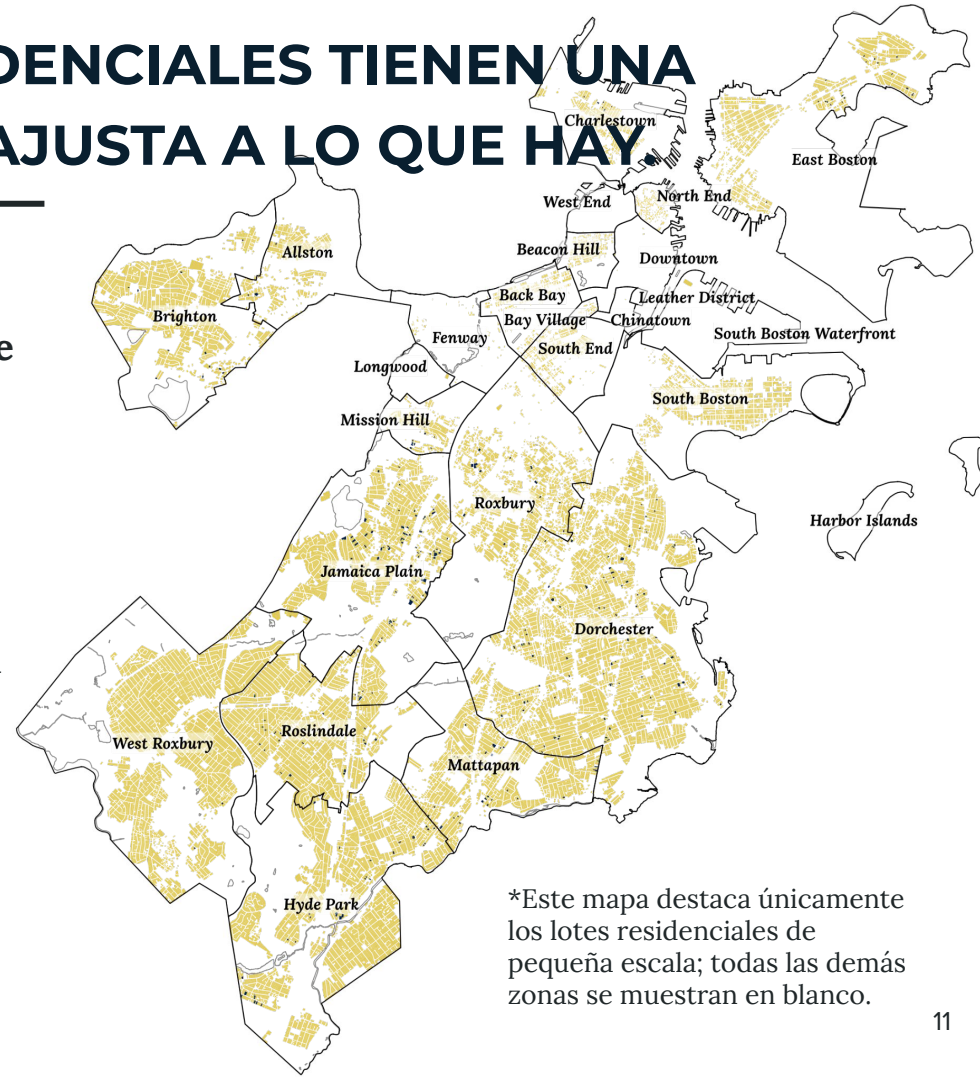
Los barrios de baja densidad incluyen viviendas unifamiliares, así como triple deckers y otros edificios pequeños multifamiliares de 2 a 4 pisos. Normalmente no incluyen áreas con grandes torres residenciales.



EL 99% DE LOS LOTES RESIDENCIALES TIENEN UNA ZONIFICACIÓN QUE NO SE AJUSTA A LO QUE HAY

Sin alivio de zonificación caso por caso, la **zonificación actual declara efectivamente que nada debe ser construido en Boston que se parece a lo que está actualmente en Boston.**

Esto es cierto si se trata de relleno en un terreno baldío, una vivienda accesoria, o un simple cambio como la adición de espacio habitable en el ático o la reconstrucción de un porche.

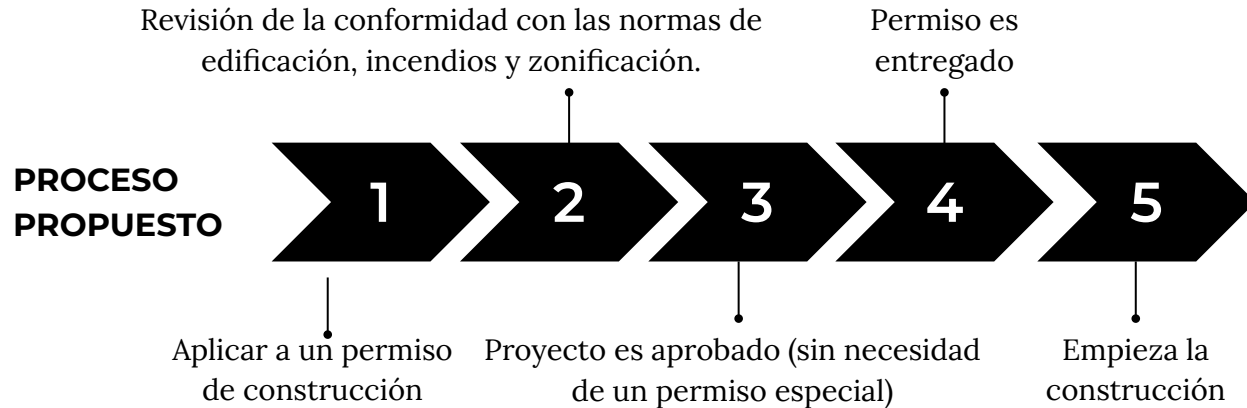
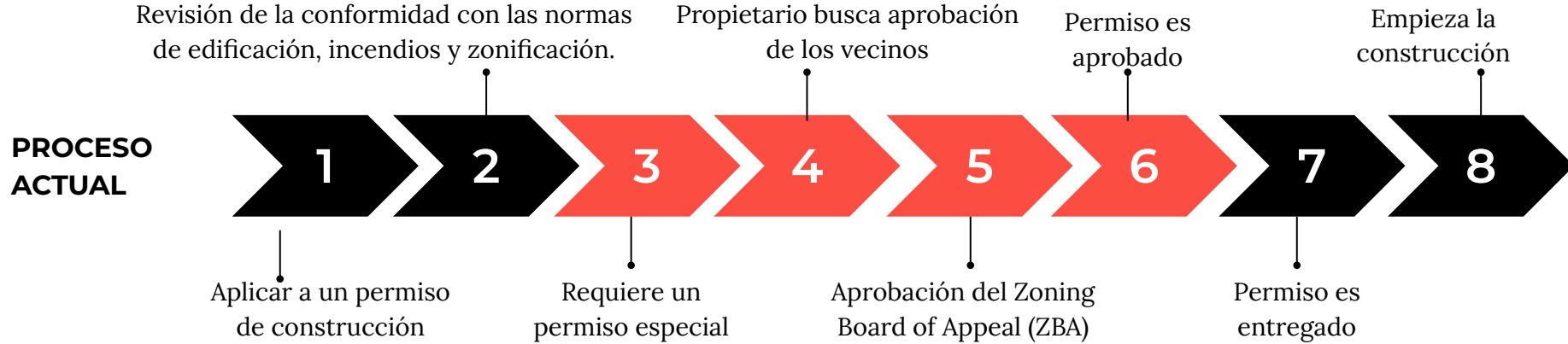


Cumple con ciertas medidas de zonificación



No cumple con zonificación

PROCESO ACTUAL VS. PROPUESTO



SE ESTABLECEN NORMAS QUE NO PERMITEN UN MANTENIMIENTO ADECUADO



¿QUÉ HARÁ LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL ACTUALIZADA POR LOS BOSTONIANOS?

- Permitir la **construcción de ADU**
- **Simplificar el mantenimiento** y la renovación de las viviendas existentes
- **Reducir el tiempo y el coste de las renovaciones y la construcción** de nuevas viviendas a pequeña escala
- **Proporcionar transparencia** en torno a lo que es y no es aceptable
- **Mantener la coherencia con la política estatal relativa a Viviendas Accesorias** y la producción de viviendas



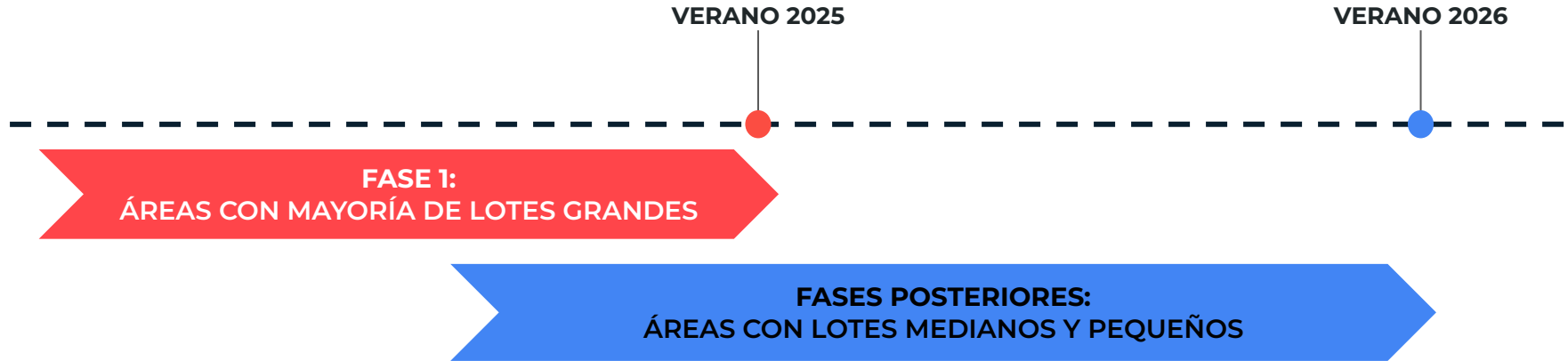
Photo of Mattapan

¿QUIÉN DEBERÍA INVOLUCRARSE?

- ¿Eres **dueño de una vivienda** y quieres **reformularla o repararla**?
- ¿Quieres **construir una vivienda accesoria** en tu propiedad?
- ¿Buscas **vivir en un barrio residencial de baja densidad**, pero no encuentras opciones que se ajusten a tus necesidades o presupuesto?

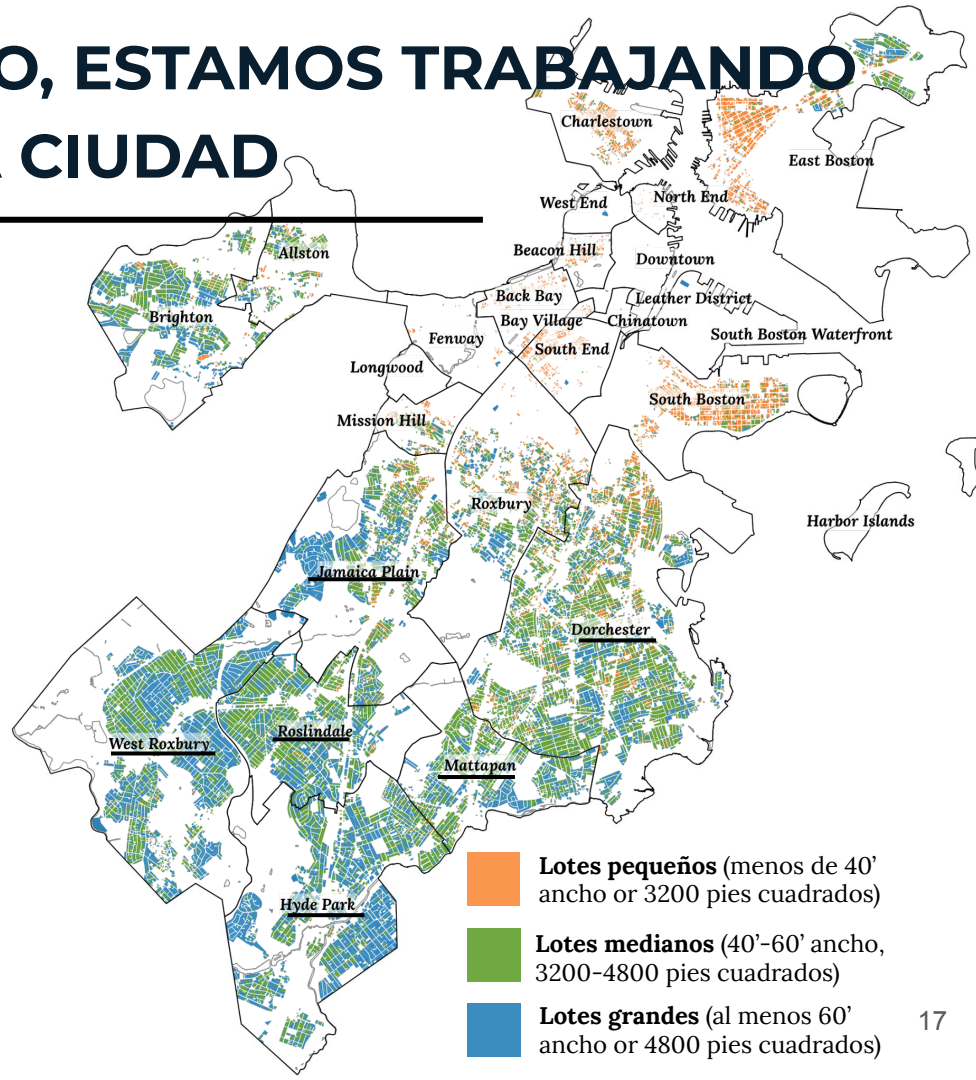


FASE 1: ÁREAS CON MAYORÍA DE LOTES GRANDES



ES SÓLO UN PRIMER PASO, ESTAMOS TRABAJANDO PARA LLEGAR A TODA LA CIUDAD

En esta primera fase, nos centraremos en zonas con lotes en su mayoría grandes (partes de Dorchester, Hyde Park, Jamaica Plain, Roslindale y West Roxbury).



**¿TIENES PREGUNTAS SOBRE LA
INICIATIVA VIVIENDAS DE BARRIO?**

An aerial photograph of a residential neighborhood. The houses are densely packed, with a mix of colors including red, green, blue, and white. There are many trees interspersed among the buildings. The text is overlaid on the top half of the image.

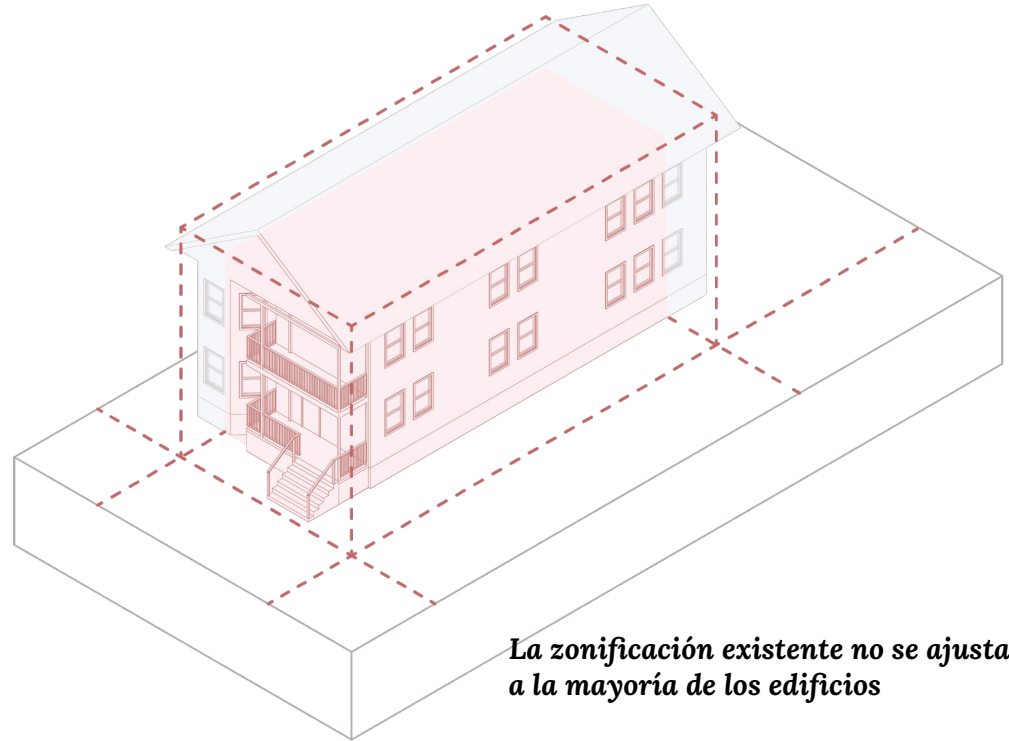
¿CÓMO PUEDEN CAMBIAR LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN?

DIMENSIONES DE LOS EDIFICIOS

Para legalizar los edificios existentes, tenemos que actualizar los requisitos de patio.

También tenemos que dejar algo de margen para crear espacio para Viviendas Accesorias y otras ampliaciones comunes.

Proceso propuesto = tamaño adecuado + espacio para ampliaciones



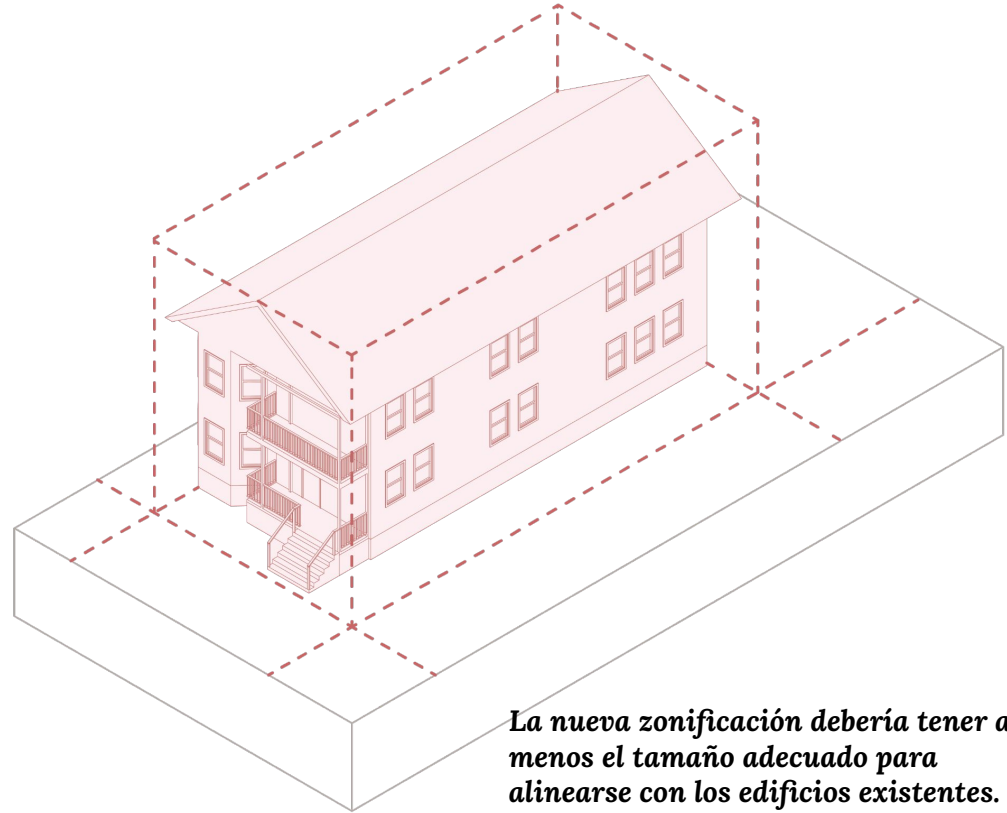
La zonificación existente no se ajusta a la mayoría de los edificios

LEGALIZAR EDIFICIOS EXISTENTES

Para legalizar los edificios existentes, tenemos que actualizar los requisitos de patio.

También tenemos que dejar algo de margen para crear espacio para Viviendas Accesorias y otras ampliaciones comunes.

Proceso propuesto = tamaño adecuado + espacio para ampliaciones



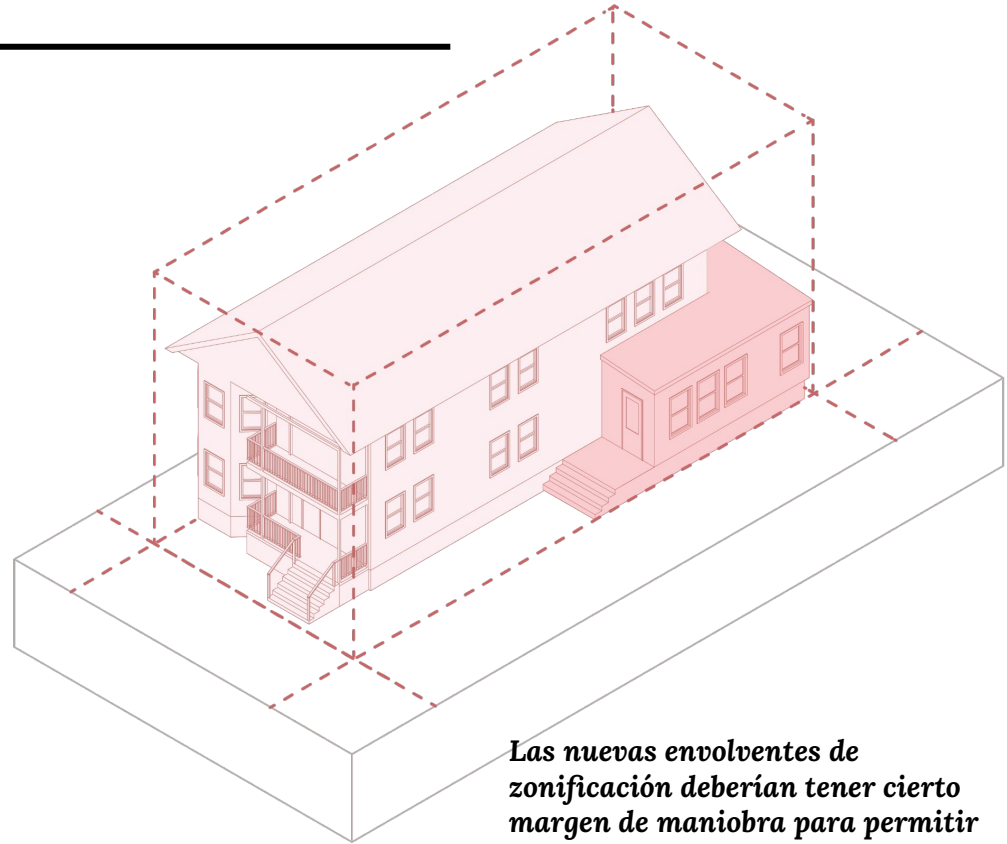
La nueva zonificación debería tener al menos el tamaño adecuado para alinearse con los edificios existentes.

CREAR ESPACIO PARA VIVIENDAS ACCESORIAS Y AMPLIACIONES

Para legalizar los edificios existentes, tenemos que actualizar los requisitos de patio.

También tenemos que dejar algo de margen para crear espacio para Viviendas Accesorias y otras ampliaciones comunes.

Proceso propuesto = tamaño adecuado + espacio para ampliaciones



Las nuevas envolventes de zonificación deberían tener cierto margen de maniobra para permitir ampliaciones o ADU.

ESTACIONAMIENTOS

En muchos casos es necesario sustituir espacios verdes y talar árboles para crear aparcamientos fuera de la vía pública. La mayoría de los participantes en la encuesta prefieren menos aparcamientos fuera de la vía pública que menos árboles o espacios abiertos.



ALTURA

Todos los barrios de Boston tienen casas de tres pisos. Si queremos seguir permitiéndolos, tenemos que permitir al menos 3 pisos en todas partes.



Dorchester



Jamaica Plain



Roslindale



West Roxbury



Hyde Park



Mattapan

NEGOCIOS DESDE CASA

Ofrecer mayor flexibilidad para los negocios desde casa abre muchas oportunidades.

- Espacio para emprendedores, especialmente cuando no pueden permitirse un espacio comercial formal.
- Limitado a los usos que suelen ser necesarios y deseados en zonas residenciales, como guarderías, despachos a domicilio, terapias o pequeños cafés.
- Variedad formas: desde la transformación de una habitación o un garaje hasta una pequeña ampliación de una vivienda.



Image Sources (left to right starting from the top row): [Pink and Balayaged Salon in Rochester, NY](#); [Genelys Family Child Care in Jamaica Plain](#); [The Coach House in Waterloo, Ontario, Canada](#); [Estate House Coffee in West Haven, CT](#) (two photos); [Kevin Browne Architecture in Falmouth, ME](#); [2931 NE Broadway in Portland, OR](#).

**¿TIENES PREGUNTAS SOBRE CÓMO
PODRÍAN CAMBIAR LAS REGLAS?**

A diverse group of people is gathered around a table at what appears to be a community event or public meeting. A staff member in a green sweater is seated at the table, working on a laptop. Several people are standing around the table, looking at informational materials and talking to the staff member. The background shows a large room with a grid of light-colored panels and an "EXIT" sign. The overall atmosphere is one of active participation and community engagement.

LO QUE HA DICHO EL PÚBLICO. QUEREMOS TU OPINIÓN

LOSE YOUR OWN
EVENT

PEQUEÑOS NEGOCIOS Y NEGOCIOS DESDE CASA

“En general, uno debería poder abrir una cafetería, por derecho, en cada barrio de Boston, así como una tienda de barrio/deli. Quiero poder **caminar desde mi casa para comprar unos víveres y un sándwich.**”

“**Pequeños negocios que mejoran la vida en comunidad** sin causar molestias, como servicios a domicilio (por ejemplo, clases particulares, consultoría profesional o pequeñas tiendas de artesanía)”

“Tal vez tiendas de conveniencia, guarderías, lavanderías, **lo que se ha identificado como necesario en el barrio** y que no perturbaría el barrio.”

“Las actividades domésticas accesorias deben permitirse sin enumeración explícita, **siempre que no creen problemas de seguridad importantes.** Las normas flexibles **apoyan a los negocios locales y ayudan a los barrios a prosperar.**”

OTRAS PREGUNTAS PARA LA COMUNIDAD


Además de la altura de los edificios, el tamaño de los patios, la cantidad de árboles, el número de aparcamientos y la flexibilidad de las normas, ¿qué otras consideraciones deberíamos priorizar?

1. ¿Tienes dificultades con los propietarios a los que le pagas alquiler y/o con la precariedad de la vivienda?
2. ¿Te preocupa el riesgo de desplazamiento?
3. ¿Te preocupa la seguridad de las condiciones de vida?
4. ¿Te preocupa no poder encontrar una vivienda?
5. ¿Te preocupa el precio del alquiler?

PRÓXIMOS PASOS



PRÓXIMOS PASOS

- **Presentaremos el borrador de los distritos de zonificación de la Fase 1 hacia finales de marzo** en nuestra próxima reunión pública en toda la ciudad. Permanezca atento.
- **Para preguntas adicionales.**
Por favor envíenos un correo electrónico a: jonil.casado@boston.gov o andrea.baena@boston.gov
- **Más información:** bostonplans.org/neighborhood-housing
- **Eche un vistazo a la guía** 
Versión digital accesible: <https://bit.ly/ADU-Guidebook>
Copias impresas disponibles en todas las sucursales de la BPL





¡GRACIAS!

Si quieres más información escríbenos

Jonil Casado: jonil.casado@boston.gov

Andrea Baena: andrea.baena@boston.gov



APÉNDICE

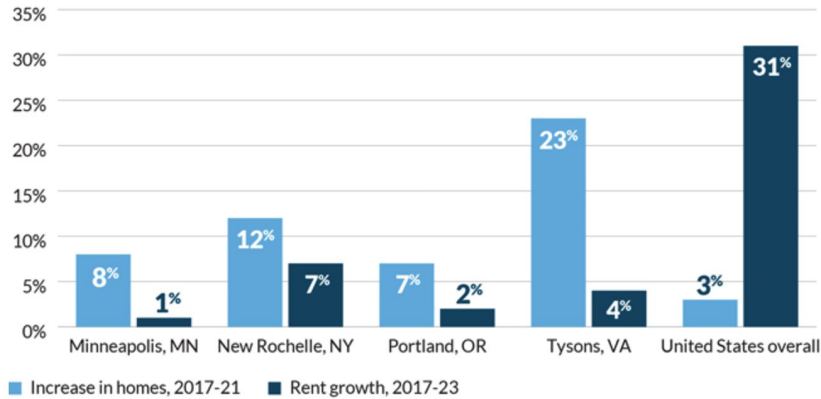
CASOS DE ESTUDIO

MINNEAPOLIS: *MÁS VIVIENDAS = RENTA BAJA*

Figure 1

Rent Growth Proves Much Slower Than Nation in Jurisdictions That Have Allowed More Housing

Percentage change in homes, 2017-21, and median rent estimates, February 2017-February 2023



Note: The U.S. Census Bureau's American Community Survey data are one-year estimates, except for Tysons, for which only five-year estimates are available. The time frames are determined by data availability.

Sources: Pew's analysis of housing unit data from the U.S. Census Bureau's American Community Survey and Apartment List Rent Estimate data downloaded on March 22, 2023

© 2023 The Pew Charitable Trusts

Source: [Pew Trusts](#)



Senator Tina Smith
@smith.senate.gov

+ Follow

So proud of the great work happening in Minneapolis, which shows that boosting housing supply helps make homes more affordable.

Minneapolis has built more housing than other Midwestern cities...

Cumulative new dwelling approvals per 1,000 people



...and is reaping the rewards as rents fall relative to inflation

Real-terms change in median rent (Jan 2017 = 100)



*Rents deflated by average incomes

Sources: FT analysis of data from State of the Cities Data Systems, Apartment List, BLS, Census Bureau

FT graphic: John Burn-Murdoch / @burnmurdoch
% FT

HOUSTON: *NUEVA VIVIENDA MÁS ASEQUIBLE*

- Al reducir el tamaño mínimo de las parcelas, **la ciudad hizo viables las casas adosadas de tamaño familiar.**
- La **nueva construcción puede ser asequible para las familias de clase media.** Las casas adosadas cuestan menos de construir que las viviendas unifamiliares, en parte porque utilizan menos terreno, lo que a menudo significa que también son menos caras.
- Este cambio de política permitió construir más de 34.000 casas adosadas entre 2007 y 2020.



Photo credit: Houston Chronicle via Getty Images

MASSACHUSETTS: *LE LLEVA VENTAJA A BOSTON*

- Massachusetts aprobó recientemente un proyecto de ley conocido como la **Ley de Viviendas Asequibles (Affordable Homes Act)**.
- Una de sus disposiciones **permite ADUs menos de 900 pies cuadrados por derecho en lotes unifamiliares** en todo el estado, y no permite tener requisitos de ocupación por el propietario de las propiedades con ADUs.
- Los cambios de la Ley de Viviendas Asequibles **no se aplican a Boston**. Sin embargo, el hecho de que ADUs son legales por derecho en otros lugares de la Commonwealth trae varias implicaciones para Boston:
 - El estado **ha reconocido los requisitos de ocupación del propietario como una barrera para la producción ADU**
 - **Más mecanismos de financiación no tradicionales** estarán disponibles para las unidades accesorias más pequeñas y menos costosas
 - **Más fácil para los bancos para ofrecer productos estandarizados**



Image source: [Mass.gov](https://www.mass.gov)

SOMERVILLE: *MENOS APARCAMIENTOS, MENOS COSTO*

- Somerville se une a Cambridge (2022) en la eliminación de todos los mínimos de estacionamiento. Ordenanza fue aprobada por unanimidad (Dic 2024)
- “**Los datos muestran que los mínimos de estacionamiento obligatorios aumentan el costo del desarrollo**, particularmente para los desarrolladores de **viviendas asequibles**”, Concejal Burnley.
- “El estacionamiento cuesta mucho dinero para construir, y ocupa mucho espacio. Así que **el aparcamiento obligatorio añade decenas de miles de dólares al coste de cada vivienda estadounidense**”, afirma Grabar, autor del libro *Paraíso pavimentado 2023: Cómo el aparcamiento explica el mundo*.



What removing minimum parking does. Cambridge, Massachusetts. Image source: [Reddit](#)

GUIA DE VIVIENDAS ACCESORIAS



¿POR QUÉ ESTA GUÍA?



Para propietarios de vivienda:

- Ideas y recomendaciones de arquitectos
- Repaso del proceso y mostrarte donde puedes encontrar más información



Para diseñadores y contratistas:

- Variedad de soluciones arquitectónicas que la ciudad considera apropiadas
- Los principales valores relativos a viviendas accesorias



Para el gobierno:

- Tipo de Viviendas Accesorias que deberían tomar lugar en Boston
- Ayuda a establecer la meta final para la reforma de la zonificación



ESCOGE LA VIVIENDA ACCESORIA QUE MEJOR SE ACOMODE A TU SITUACIÓN



Vivienda accesoria en un lote esquinero



Adapta tu garaje



Divide una unidad de vivienda en dos



Vivienda accesoria al lado de tu casa



Vivienda accesoria en el patio trasero

ADAPTA TU GARAJE

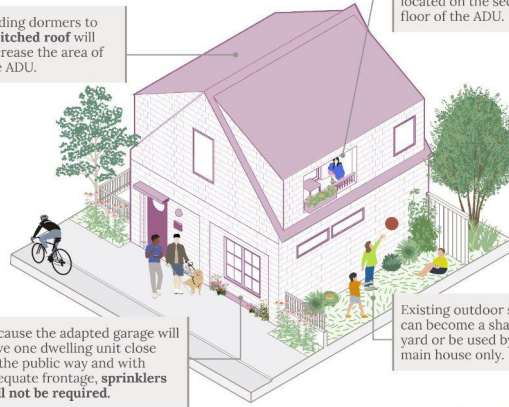
ADAPT YOUR GARAGE



Do you have a small garage building that you don't use anymore? Convert it into an ADU.

Adding dormers to a pitched roof will increase the area of the ADU.

A private porch can be located on the second floor of the ADU.



Because the adapted garage will have one dwelling unit close to the public way and with adequate frontage, **sprinklers will not be required.**

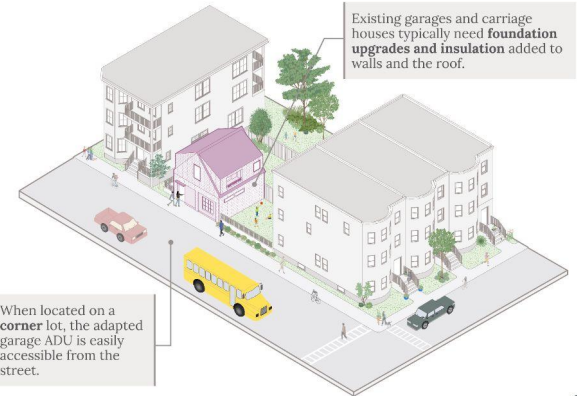
Existing outdoor space can become a shared yard or be used by the main house only.

If you have a small garage, barn, or even a tool shed or workshop on your lot, you might consider converting it into an ADU. Adapting an existing building, or rebuilding in place, can be a great way to add an ADU that is separate from the main unit and in keeping with the scale of other outbuildings in your neighborhood.

Your design team will assess which parts of the building can be reused and determine which elements, like load-bearing walls or support beams, should not be altered. They will recommend upgrades to the building envelope for thermal efficiency, to add heating and cooling systems, and to add water and sanitary connections to the building.



“Tengo un garaje accesorio que no utilizo, me gustaría convertirlo en una vivienda accesoria para mis padres que son adultos mayores.”



Existing garages and carriage houses typically need **foundation upgrades and insulation** added to walls and the roof.

When located on a **corner lot**, the adapted garage ADU is easily accessible from the street.

CONVIERTE TU ÁTICO

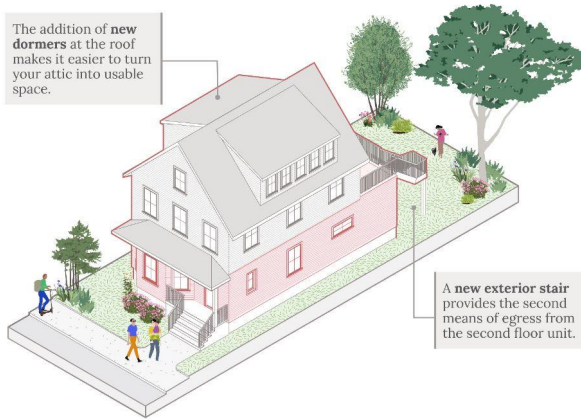
ADU GUIDEBOOK | SMALLER LOTS

CONVERT YOUR ATTIC



Design interventions like new dormers and new stairs can turn your attic from storage space into a new ADU, or expand your main unit so you can turn the ground floor into an ADU.

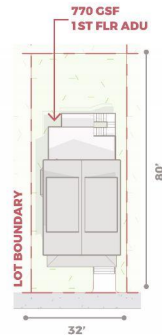
The addition of new dormers at the roof makes it easier to turn your attic into usable space.



A new exterior stair provides the second means of egress from the second floor unit.

If you have an unfinished attic, you can convert it into livable space, which allows you to create an internal ADU. In this example, the attic space is added to the main unit, and the first floor is converted into the ADU.

Dormers are designed to preserve the original building's peak roofline, while also creating new living space and windows on the top floor. All units, including the ADU, share a common entrance and have access to shared utilities in the basement. Typically, a second stair will be needed to provide a second means of egress from the upper unit.



“Tengo un ático que me gustaría convertir en espacio habitable para alquilar.”



CONVIERTE TU ÁTICO

ADU GUIDEBOOK | SMALLER LOTS

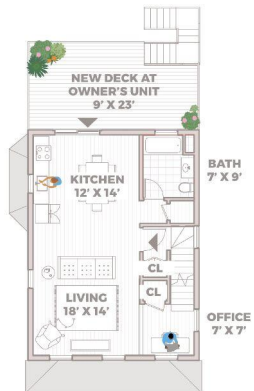


SECOND FLOOR
ORIGINAL FLOOR PLAN

The unfinished attic was underutilized storage space.

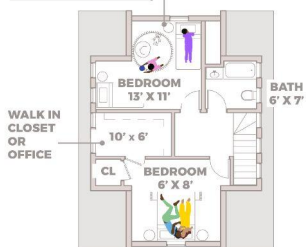


THIRD FLOOR
ORIGINAL FLOOR PLAN



SECOND FLOOR
REVISED (MAIN UNIT)

The homeowner now has a **two-story unit with 2 bedrooms and 2 bathrooms** above an ADU.



THIRD FLOOR
REVISED (MAIN UNIT)



“Tengo un ático que me gustaría convertir en espacio habitable para alquilar.”

CONVIERTE TU SÓTANO

ADU GUIDEBOOK | SMALLER LOTS

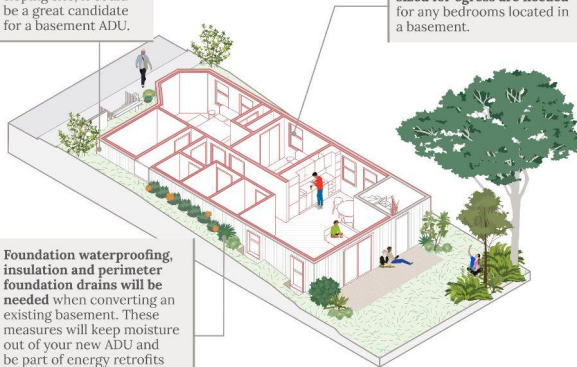
CONVERT YOUR BASEMENT



Is your basement partially above ground and underutilized? Turn it into an ADU.

If your home is on a sloping site, it could be a great candidate for a basement ADU.

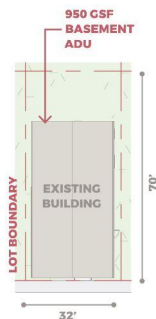
Window wells and windows sized for egress are needed for any bedrooms located in a basement.



Foundation waterproofing, insulation and perimeter foundation drains will be needed when converting an existing basement. These measures will keep moisture out of your new ADU and be part of energy retrofits needed before adding heating and cooling systems.

Many homes in Boston are located on sloped sites or built on elevated foundations. That means their existing basements have tall ceilings and the ability to add and expand windows. These basements have the potential to be converted into an ADU that can host a family member with more privacy, be rented out for income, or accommodate live-in care.

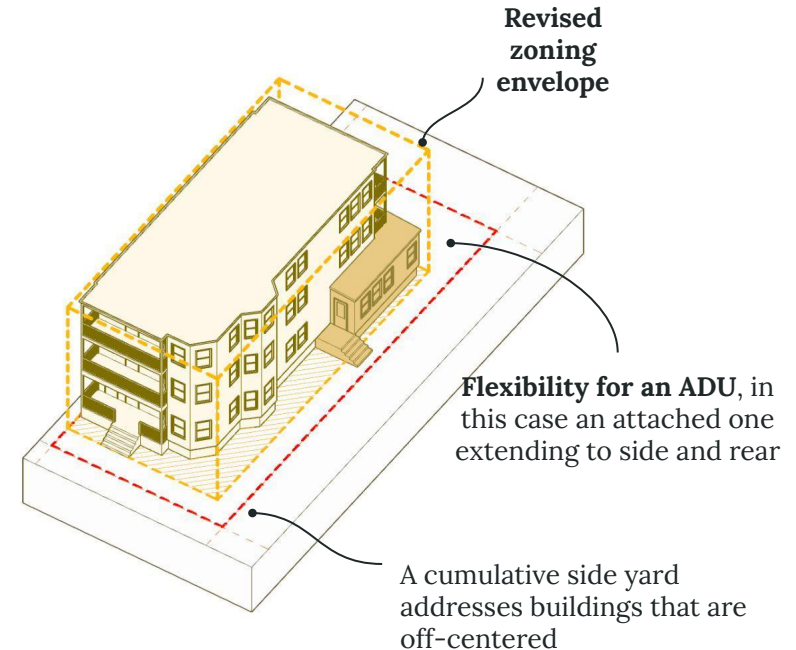
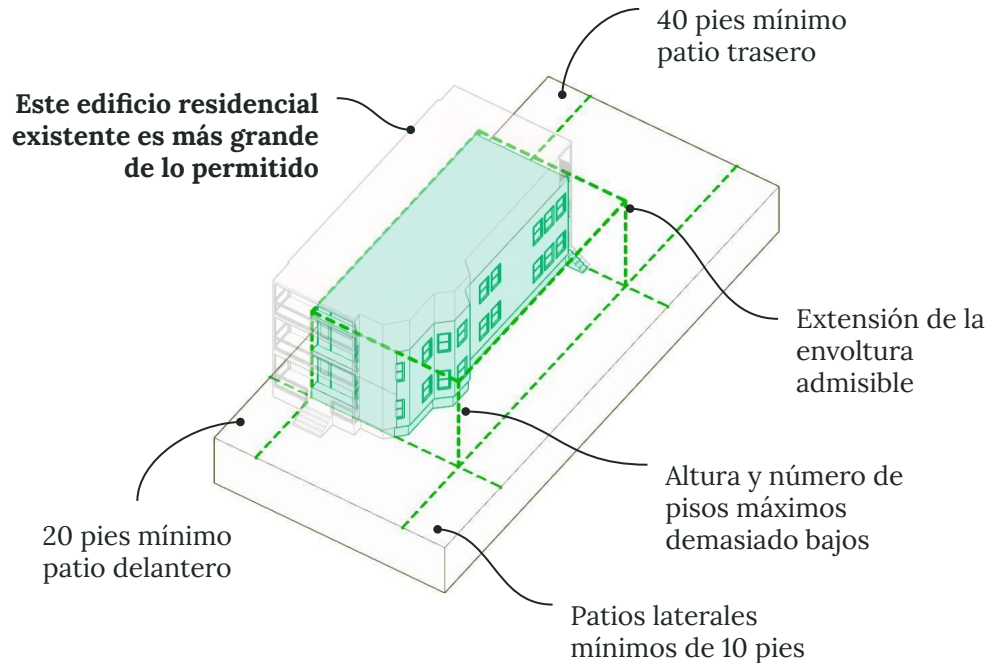
If you are considering converting your basement into an ADU, check if you have room for at least seven feet and six inches of clear space between the floor and ceiling. Building code will also require egress windows from all bedrooms located in a basement apartment. This type of ADU is not possible in any area vulnerable to flooding, such as within the Coastal Flood Resiliency Overlay.



“Tengo un sótano con las condiciones adecuadas para convertir en una vivienda accesoria.”



ESTAMOS ACTUALIZANDO LAS REGLAS PARA FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS ACCESORIAS



**¿TIENES PREGUNTAS SOBRE LA GUÍA DE
VIVIENDAS ACCESORIAS?**



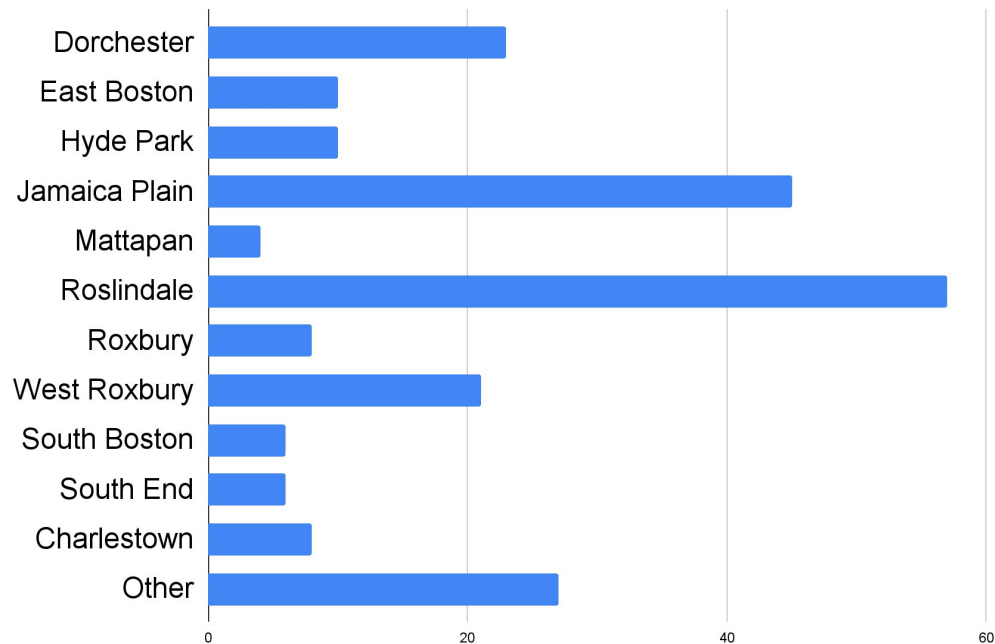
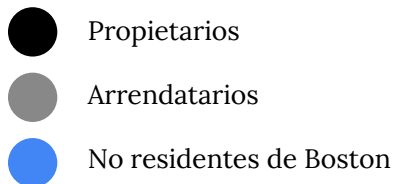
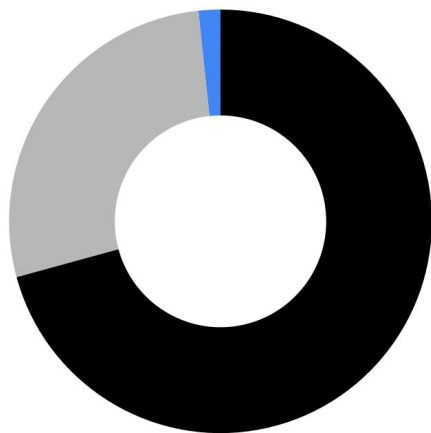
**LO QUE HA DICHO EL PÚBLICO.
QUEREMOS TU OPINIÓN**

LOSE YOUR
WENT

OWN

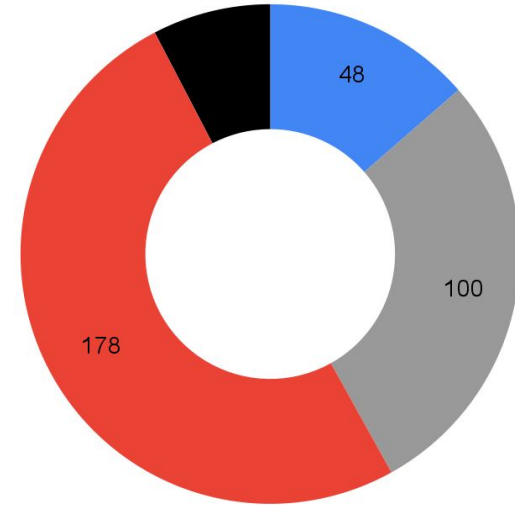
QUIÉN HA TOMADO LA ENCUESTA HASTA AHORA

- 350+ personas han tomado la encuesta



Count of What neighborhood do you live in?

¿INCREMENTAR ALTURA U OCUPAR PATIO?



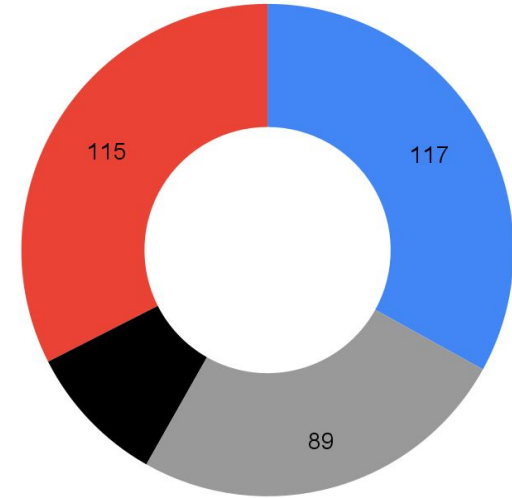
Ocupar parte de su jardín, lo que reducirá la cantidad de superficies permeables

Que alguien construya encima de su casa, lo que aumentará la altura del edificio

Neutral

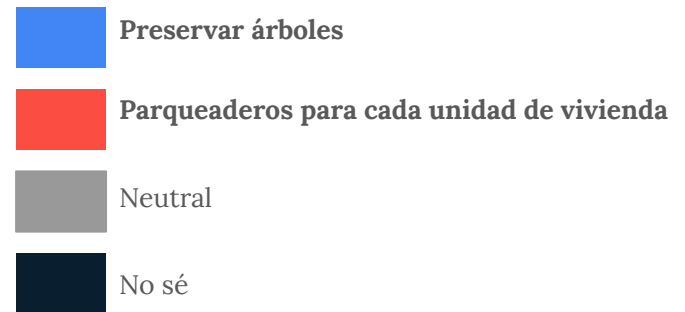
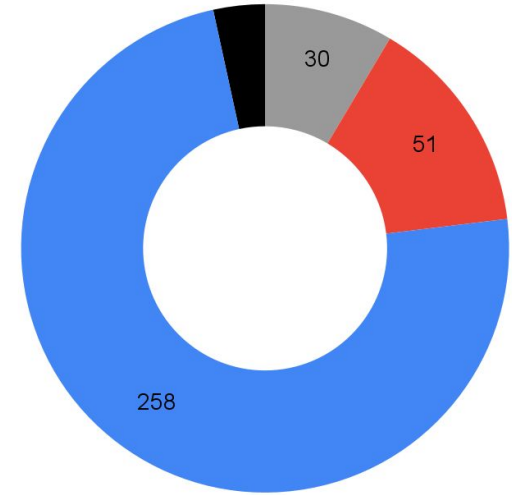
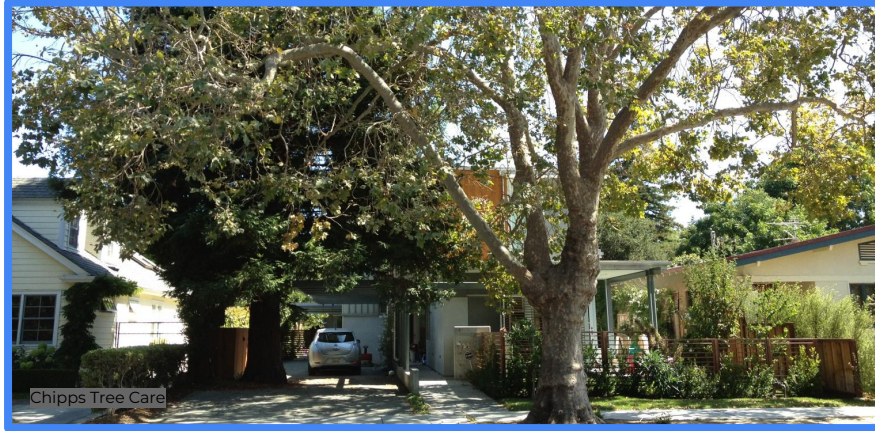
No sé

¿EDIFICIOS GRANDES CON PATIOS GRANDES O EDIFICIOS PEQUEÑOS CON PATIOS PEQUEÑOS?

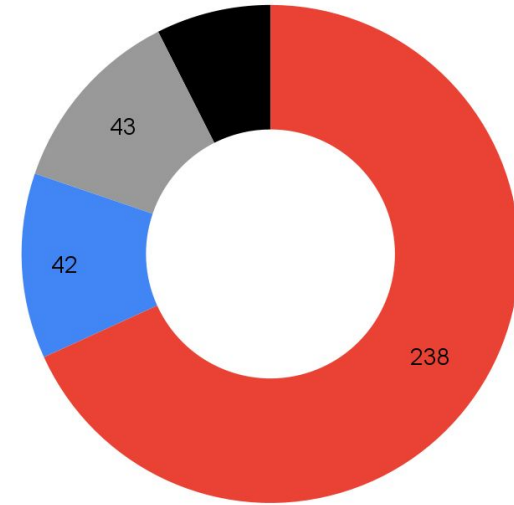


- Permitir que las viviendas estén más cerca unas de otras, con edificios más pequeños**
- Tener más espacio entre las casas, con edificios más grandes para proporcionar viviendas**
- Neutral
- No sé

¿PARQUEADEROS O ÁRBOLES?



¿CASAS MÁS ALTAS CON MÁS PATIO O CASAS MÁS BAJAS CON MENOS PATIO?



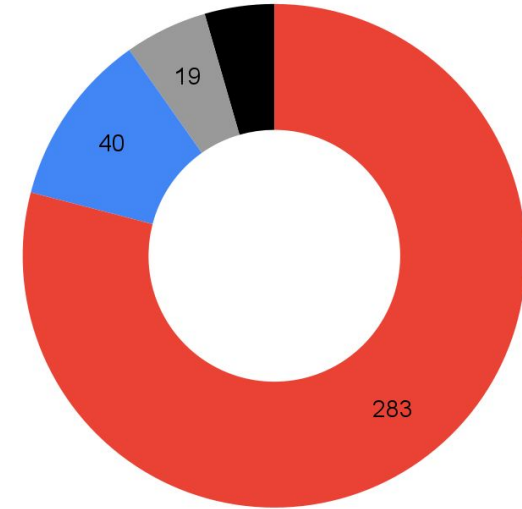
Viviendas más bajas, pero con mayor cobertura, aunque ello implique menos jardín y menos árboles.

Permitir viviendas más altas para preservar más árboles

Neutral

Unsure

¿FLEXIBILIDAD O NORMAS ESTRICTAS?



Keeping existing architectural features, even if it limits the ability for people to use their attics

Allowing more freedom to renovate attic spaces, even if it alters historical features like dormer

Neutral

Unsure

LA OPINIÓN DE LOS VECINOS SOBRE TU PROYECTO

La opinión más común fue que los vecinos no deberían tener ninguna opinión, o una **opinión mínima**, más allá de las normas establecidas por la zonificación.

La segunda opinión más común fue que la opinión de los vecinos es más importante cuando una propuesta cambia las **características dimensionales** (ampliaciones, altura de los edificios, cambios en los patios).

La tercera opinión más común fue que es importante dejar que los vecinos opinen sobre muchos **impactos adversos** generalizados, a menudo centrados en el ruido, las molestias o las sombras.

