

# Plazas + Calles Zonificación

*Actualización de zonificación para centros  
vecinales de uso mixto en Boston*

**Reunión pública**

# Controles de Zoom para escuchar a intérpretes



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

**(Cabo Verdean)** Djobe íkune di interpretason (un globu) na parti inferior di tela y selesiona bu língua ki bu kre skuta reunion.

**(Kreyòl Ayisyen)** Chèche ikòn entèpretasyon ki gen fòm (glòb) anba ekran ou an epi seleksyone lang ou vle tande a.

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

**(Tiếng Việt)** Tìm biểu tượng phiên dịch (hình quả địa cầu) ở phía cuối màn hình của bạn và chọn ngôn ngữ bạn muốn nghe.

**(简体中文)** 查找屏幕底部的翻译图标（地球仪），然后选择您想听到的语言。

**(繁體中文)** 查找屏幕底部的翻譯圖標（地球儀），然後選擇您想听到的語言。

# Controles de Zoom para ver diapositivas traducidas

**(EN)** Look for the “View options” button at the top of your screen and select “Share Screens,” then select the language of the slides that you want to view.

**(Caboverdean)** Prokura buton "View Options" (Djobe Opon) na parti di sima di tela y skodje “Share Screens” (Partilha Tela), dipos skodje idioma ki bu ta gostaba di djobe aprezentason.

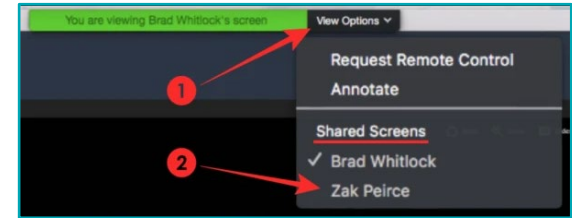
**(Kreyòl Ayisyen)** Chèche bouton "View options" ki anlè ekran ou a epi chwazi "Share Screens", epi chwazi lang ou vle wè nan diapositives yo.

**(Español)** Busque el botón "Ver opciones" en la parte superior de la pantalla y seleccione "Compartir pantallas", luego seleccione el idioma de las diapositivas que desea ver.

**(Tiếng Việt)** Tìm nút “Tùy chọn xem” ở đầu màn hình của bạn và chọn “Chia sẻ màn hình”, sau đó chọn ngôn ngữ của các trang chiếu mà bạn muốn xem.

**(简体中文)** 查找屏幕顶部的“查看选项”按钮并选择“共享屏幕”，然后选择要查看的幻灯片的语言。

**(繁體中文)** 查找屏幕頂部的“查看選項”按鈕並選擇“共享屏幕”，然後選擇要查看的幻燈片的語言。

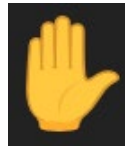


# Información y consejos sobre las reuniones de Zoom

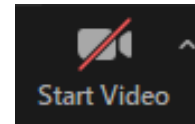
- **La BPDA grabará esta reunión** y publicará la grabación en la página web del proyecto de la BPDA. Si usted no quiere que lo graben durante la reunión, apague el micrófono y la cámara.
- **Los controles de Zoom se encuentran en la parte inferior de la pantalla.** Al hacer clic en estos símbolos, se activan distintas funciones.
- **Use la función de levantar la mano** (marque 9 seguido de 6 si se une por teléfono) **y espere a que lo llamen** para poder realizar su pregunta o proporcionar sus comentarios.



Silenciar/  
Activar el sonido



Levantar la mano para  
ponerse en la fila para  
hacer una pregunta o  
proporcionar un  
comentario



Encender/  
Apagar el video



**boston planning &  
development agency**

# ¡No dude en pedir aclaraciones!

**Haga preguntas en el chat cuando desee:** ¡nuestro personal está su disposición durante la presentación!

**Pídanos explicaciones de cualquier término o concepto que discutamos:**  
¡queremos asegurarnos de que lo que decimos es accesible para todo el mundo para que puedan compartir sus comentarios informados!

# Plazas + Calles

## Equipo de Zonificación

**Will Cohen**, Planificador senior II

**Jared Staley**, Planificador II

**Adam Johnson**, Diseño urbano

**Maya Kattler-Gold**, Planificadora I

**Andrew Nahmias**, Planificador senior II

**Kathleen Onufer**, Directora adjunta  
de zonificación

**Abdul-Razak Zachariah**, Planificador I





# Agenda

## 1. Introducción

- Plazas + Calles
- ¿Qué es la zonificación?
- ¿Por qué son necesarias las actualizaciones de zonificación?
- ¿Cómo y cuándo se realizarán estas actualizaciones?

## 2. Análisis de zonificación

- Regulaciones dimensionales
- Usos de tierras

## 3. Cronograma y próximos pasos

## 4. Debate



# Introducción





# ¿Qué es la Iniciativa Plazas + Calles?

**Plazas + Calles** es uno de los primeros pasos hacia una reforma de zonificación en toda la ciudad que se alinea con otras iniciativas de toda la ciudad.

Una oportunidad para alinear la planificación con **vías de implementación** que se pueden completar dentro de 10 años, como las siguientes:

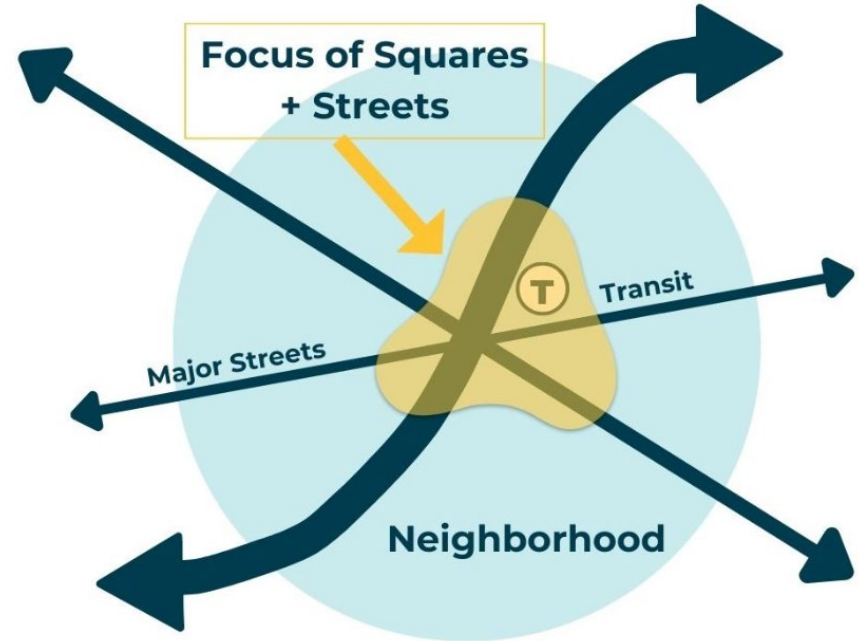
- **zonificación actualizada**
- inversiones en espacio público/paisaje urbano
- planes para las parcelas de la ciudad
- programas/financiamiento para pequeñas empresas, arte, vivienda, etc.



# Lugar: Plazas + Calles

Plazas + Calles se centra en **expandir servicios y su acceso en las calles principales de mayor tráfico de Boston** en los vecindarios.

Nuestro trabajo es brindar **regulaciones de zonificación actualizadas** para nuevos distritos de Plazas + Calles en Boston.



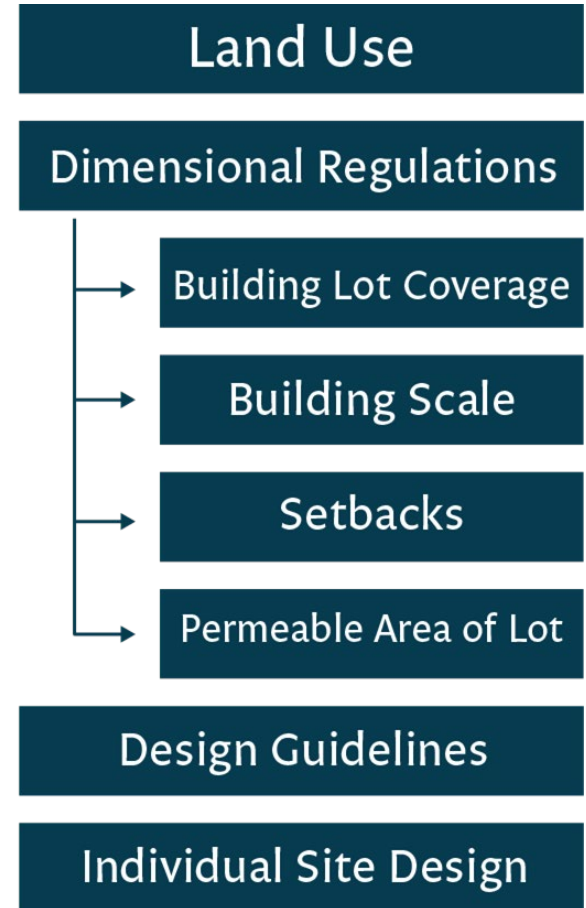
# ¿Qué es la zonificación?

La **zonificación** es un conjunto de leyes que se usan para guiar el desarrollo al definir la **densidad, forma y uso permitido de desarrollo** en una zona determinada.

El **artículo 80** (un capítulo del Código de Zonificación de Boston) define los requisitos específicos para la revisión de determinados proyectos de desarrollo en todos los vecindarios de Boston.

These are encoded in **zoning**.

Enforced at the project level through **Article 80 review**.



# ¿Por qué Plazas + Calles necesita una zonificación actualizada?

- Para **diversificar las instalaciones y usos** en los centros de los vecindarios y cumplir con necesidades locales.
- Para **reducir los obstáculos regulatorios** de los usos activos y negocios locales.
- Para **establecer estándares de desarrollo y diseño** que apoyen las opciones de vivienda y fomenten el crecimiento de viviendas.
- Para **garantizar diseños sostenibles** y estándares de edificios ecológicos.
- Para **hacer más transparente y accesible** el proceso de zonificación y así reducir la dependencia en la ZBA





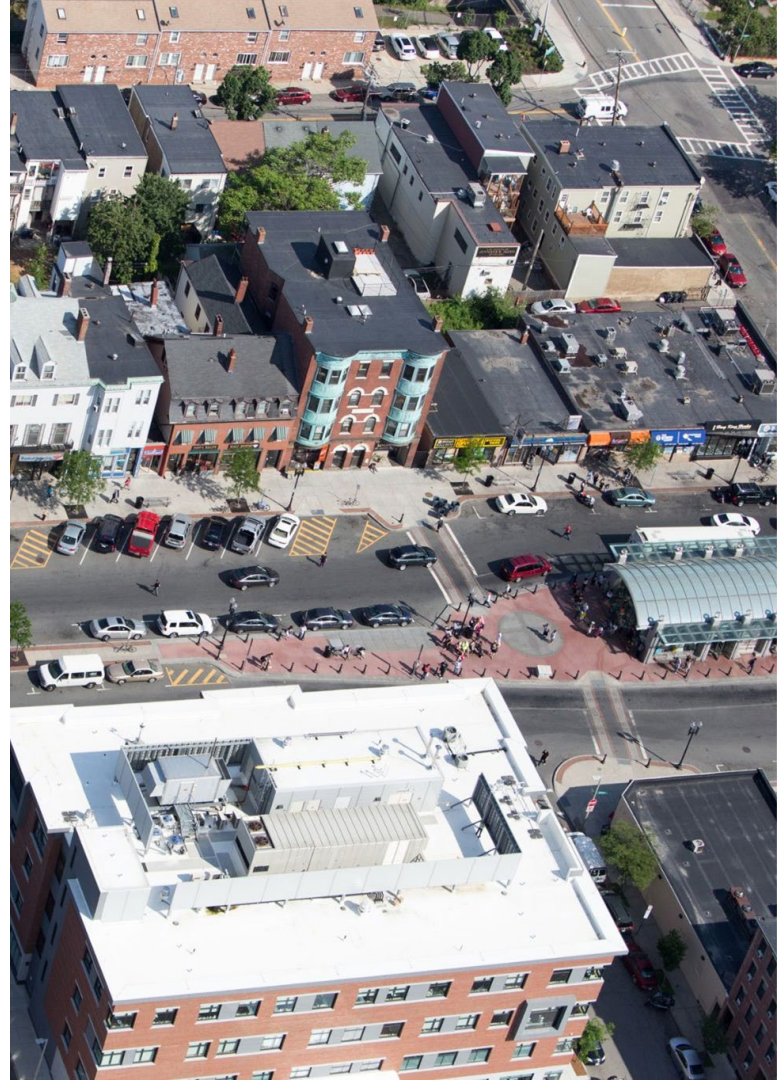
# ¿Cómo y cuándo se realizarán estas actualizaciones?

## *Otoño de 2023*

- Enmienda al texto de zonificación para crear **nuevos distritos de Plazas + Calles** en el Código de Zonificación de Boston.
- **Mapeo de estos nuevos distritos** en East Boston y Mattapan según los planes de vecindario recientes.

## *Primavera de 2024*

- Los **planes para áreas pequeñas** de Plazas + Calles iniciarán en Enero.
- Cada área pequeña que reciba un plan tendrá **mapas de zonificación actualizados** que incluirán los distritos de Plazas + Calles.



# Regulaciones dimensionales



# ¿Cómo regula la zonificación la forma de los edificios?

Las regulaciones dimensionales de zonificación de Boston varían mucho en cada vecindario, pero suelen atenerse a la **Altura y Relación de la Superficie del Piso (Floor Area Ratio, FAR)**.

Los requisitos de **retiro, espacio abierto y fachada** también ayudan a controlar el espacio entre edificios y los espacios abiertos.

|                                                                      | Local Convenience Subdistricts | Neighborhood Shopping Subdistricts |                     |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------|
|                                                                      | (LC)                           | (NS-1)                             | (NS-2)              |
| Maximum Floor Area Ratio                                             | 0.8                            | 1                                  | 2                   |
| Maximum Building Height                                              | 35                             | 35                                 | 45                  |
| Minimum Lot Size                                                     | none                           | none                               | none                |
| Minimum Lot Per Dwelling Unit                                        | none                           | none                               | none                |
| Minimum Usable Open Space Per Dwelling Unit (sq. ft.) <sup>(1)</sup> | 50                             | 50                                 | 50                  |
| Minimum Lot Width                                                    | none                           | none                               | none                |
| Minimum Lot Frontage                                                 | none                           | none                               | none                |
| Minimum Front Yard <sup>(2)</sup>                                    | none                           | none <sup>(3)</sup>                | none <sup>(3)</sup> |
| Minimum Side Yard <sup>(4)</sup>                                     | none                           | none                               | none                |



# ¿Qué más determina la forma de los edificios?

La energía, la accesibilidad y los códigos de construcción estatales tienen una gran influencia en la forma de los edificios.

- **Código de Construcción Internacional (International Building Code, IBC)** Determina la manera de construir con materiales específicos para maximizar la seguridad estructural, la seguridad contra incendios y el acceso al edificio
- **Código de Energía (Código Stretch):** Garantiza que los edificios nuevos se diseñan y construyen considerando la eficiencia energética
- **Junta de Accesibilidad de Massachusetts (521 CMR)/Ley para Estadounidenses con Discapacidades/Ley de Vivienda Justa**





# Limitaciones de las regulaciones dimensionales de zonificación

**Desafío:** El código de zonificación no siempre se alinea con nuevos avances en el código de energía o construcción y puede limitar las oportunidades de crecimiento de nuevas viviendas y usos mixtos en nuestros centros de vecindarios.

**Oportunidad:** Crear regulaciones dimensionales que pueden apoyar más opciones de vivienda que cumplan con los objetivos de sostenibilidad, espacios abiertos y el espacio público.

**Resultados:** Una variedad de herramientas de zonificación que planificaciones futuras usarán para habilitar viviendas por derecho en áreas claves de la ciudad.



# Investigación de precedentes

Para comprender lo que se propone, estamos recabando medidas cualitativas y cuantitativas de proyectos residenciales propuestos en los últimos cinco años, tanto en el Artículo 80 como en escalas grandes de la ZBA.

## Medidas cualitativas

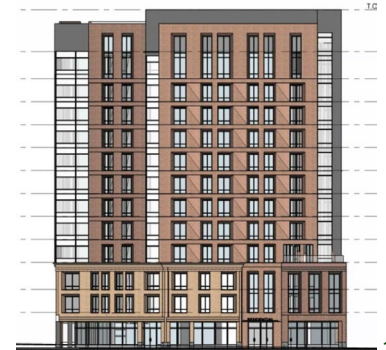
- ¿Cuál es la apariencia de este edificio?
- ¿Cómo se usa?
- ¿Cómo se comunica la planta baja con la calle?
- ¿Qué forma tiene la parcela?
- ¿Cómo se construyó (variaciones de zonificación, historia de la parcela, etc.)?

## Medidas cuantitativas

- ¿Cuál es el ancho del edificio?
- ¿Cuánto espacio del lote ocupa?
- ¿En qué se diferencian los pisos comerciales de los residenciales?

# Precedentes

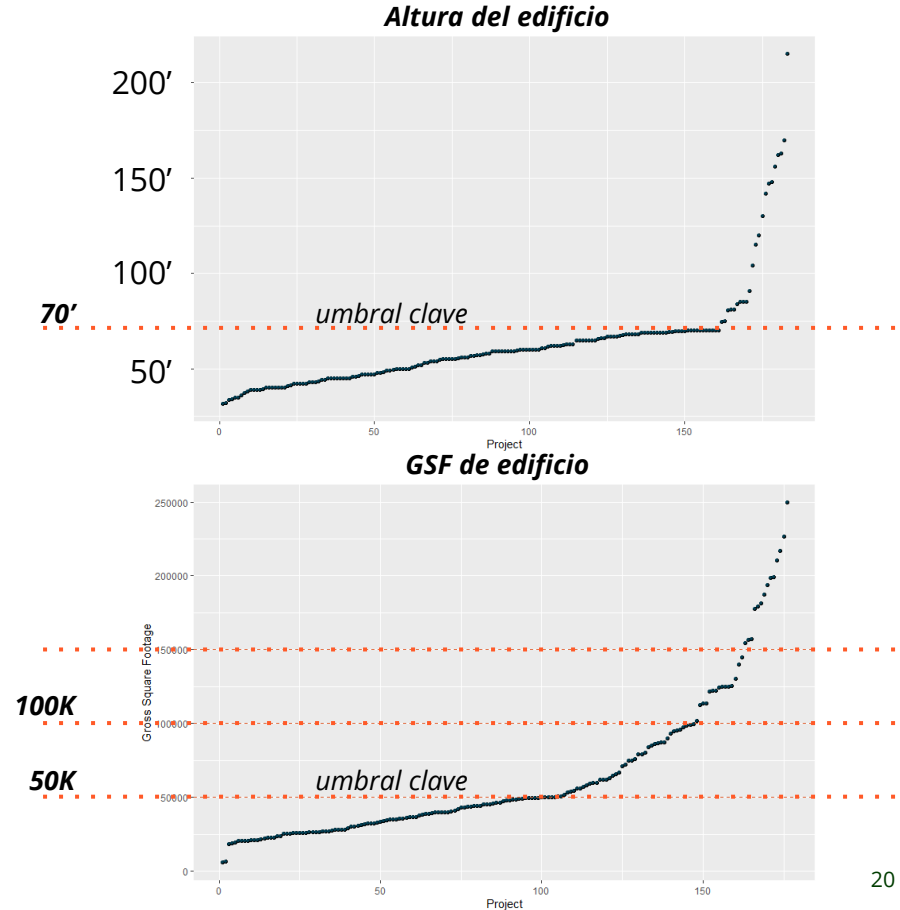
Recopilamos información de más de 200 precedentes y analizamos en profundidad cerca de 40.



# Análisis de resultados

- El **código de edificación** y los **umbrales de revisión de proyecto** afectan el tamaño de edificio más que cualquier otro factor.
- **El tamaño del lote** afecta las formas de los edificios.
- Los tipos de edificios se pueden clasificar según su **función dentro del contexto de la ciudad**

**Tendencias de Edificios de Boston**  
(Proyectos archivados en los últimos 5 años con entre 3 y 19 pisos)





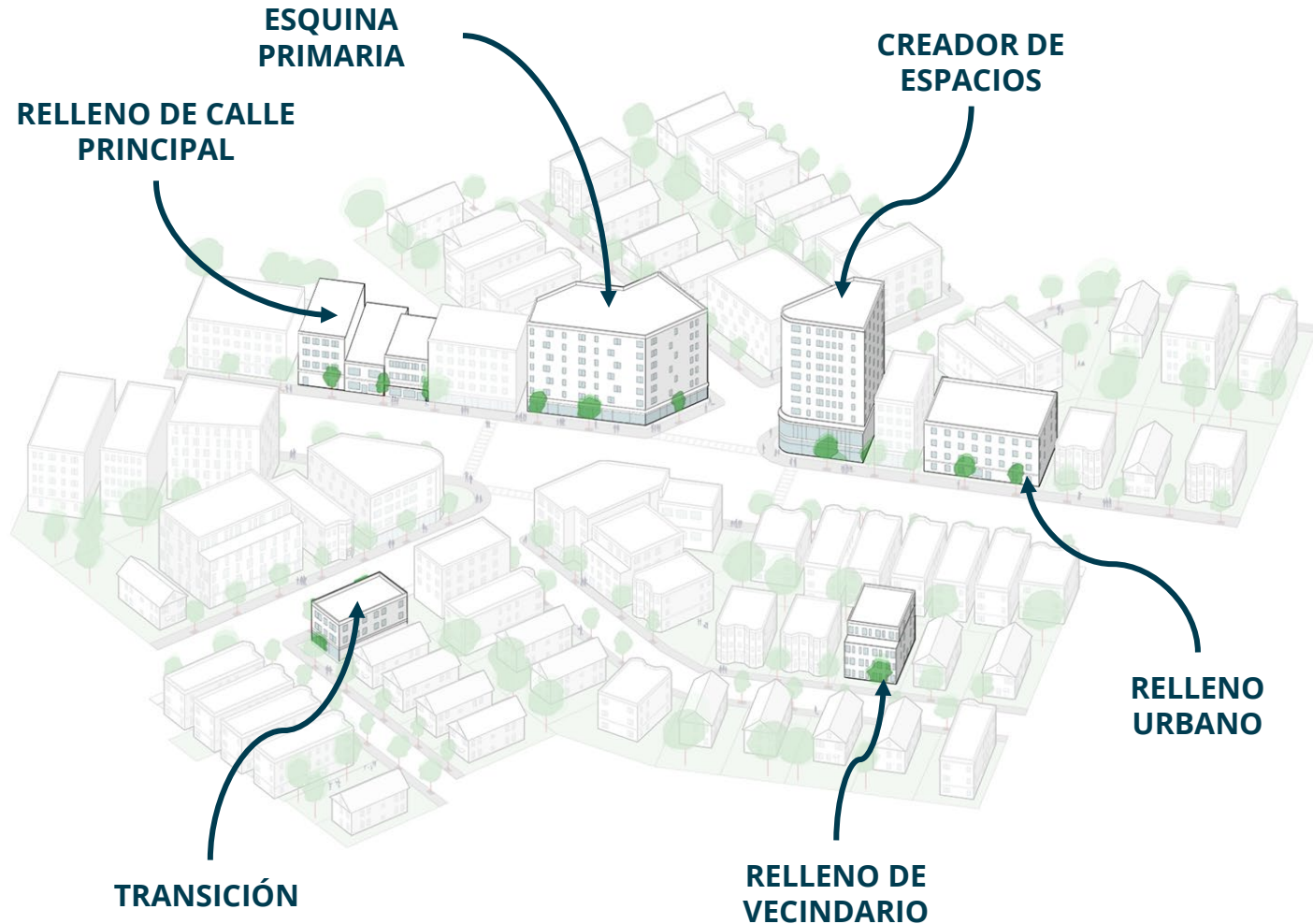
# Conclusiones

¿Cómo funciona  
nuestro análisis en  
la plaza hipotética?



# Tipologías

Las tipologías de edificios se pueden clasificar según su funcionamiento y percepción desde la calle: no solo por su altura y densidad.



# Controles de edificios posibles

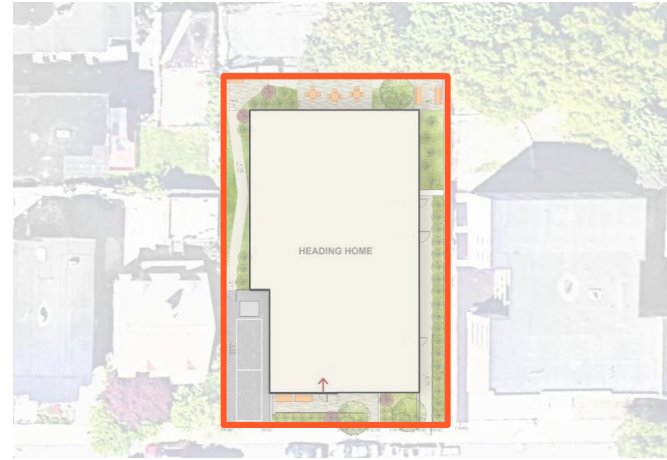
Las dimensiones claves impulsan cada uno de estos tipos de edificios:

- Tamaño de parcela
- Cobertura del lote de construcción
- Construcción de la fachada
- Altura
- Bonos de densidad/altura

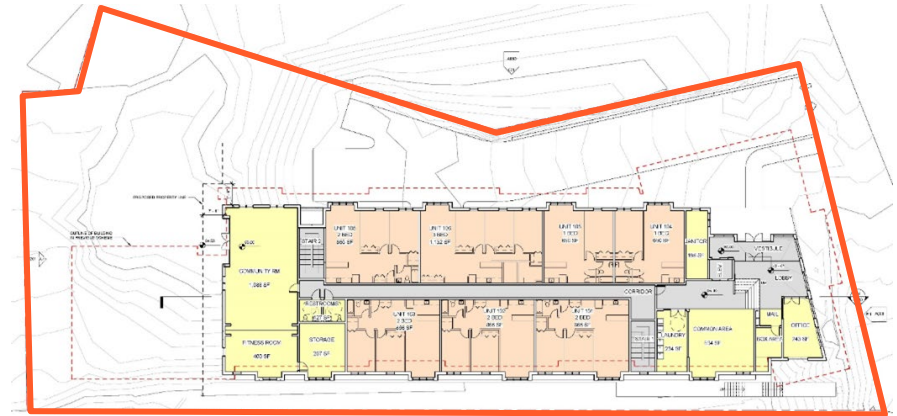


# Tamaño de parcela

- **Significado:** El área de terreno evaluada del lote en desarrollo.
- **Función:** Se puede usar para establecer límites entre distritos y dentro de los mismos, como cuáles tipologías se permiten en determinadas parcelas o el lugar de aplicación de los conjuntos de dimensiones de zonificación.



37 Wales Street

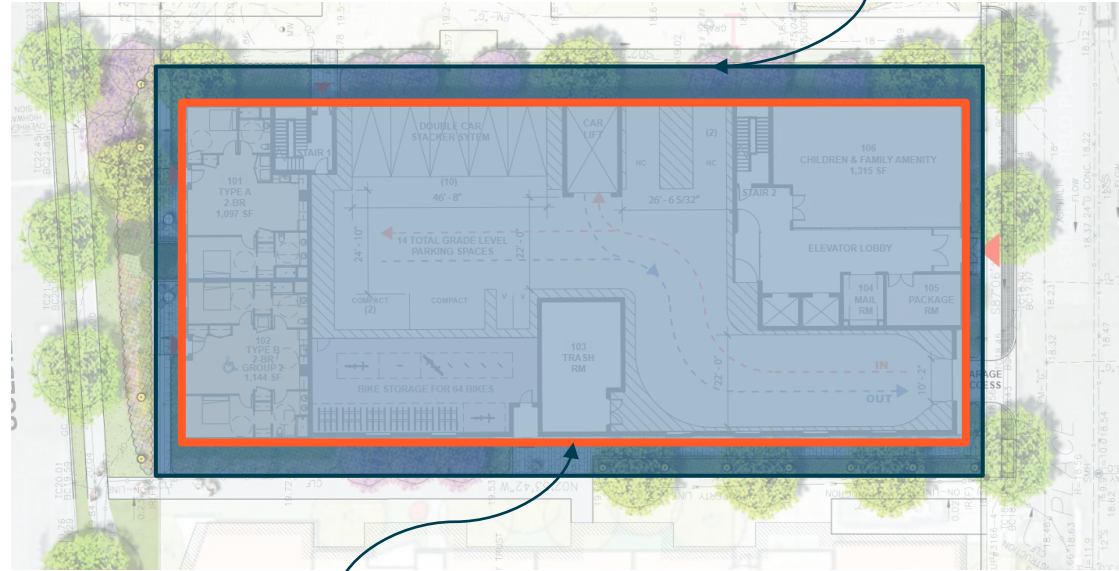




# Cobertura del lote de construcción

- **Significado:** Porcentaje del área que el edificio tiene permitido ocupar.
- **Función:** Impulsor principal del tamaño y sensación de un edificio. Reserva área del lote para espacios abiertos, plantas y otros elementos a nivel del suelo.

Área de parcela



Huella del edificio

40 Soldiers Field Place

# Construcción de la fachada

- **Significado:** Porcentaje del ancho del área que el edificio tiene permitido ocupar.
- **Función:** Controla la cercanía que un edificio puede tener a los bordes de su lote y cambia según haya espacio entre los edificios o un muro continuo.



*1121 Dorchester Avenue*

# Altura

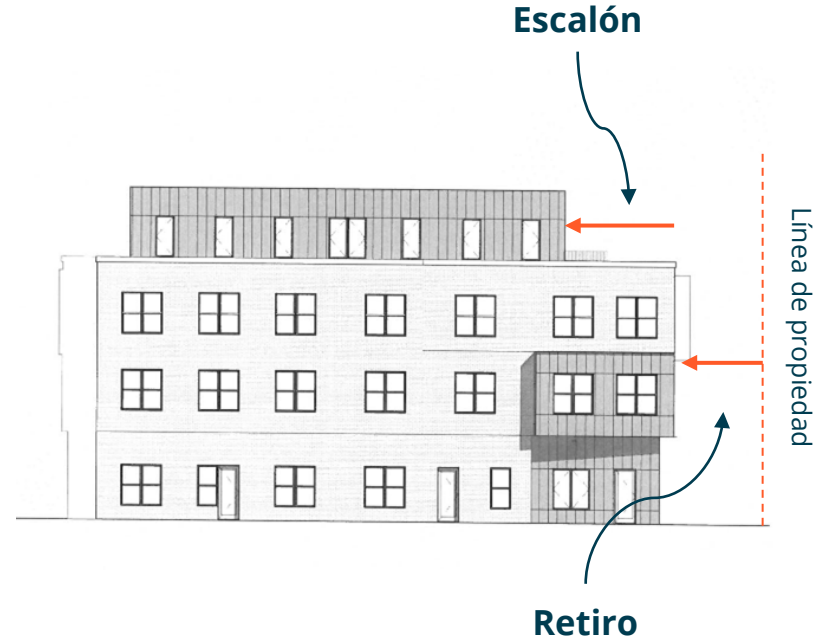
- **Significado:** la altura del edificio (se mide en pisos o pies).
- **Función:** Establece la altura general de un edificio. Las disposiciones para semipisos o pendientes de techo pueden exigir techos no llanos. Excluye espacio que no se puede usar, como elementos mecánicos, torres de agua, etc. cuando hay menos del 33 % del techo.



11 East Lenox Street

# Retiros + Escalones

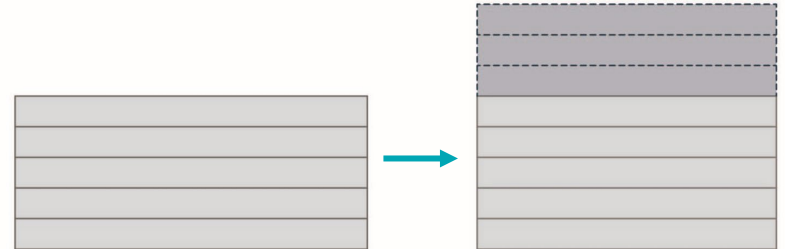
- **Significado:** Los retiros exigen que los edificios se ubiquen a una distancia mínima de la línea de propiedad. Los escalones alejan a los pisos más altos del borde del edificio.
- **Función:** Ambas dimensiones crean espacio entre los edificios que permite el acceso de aire y luz. Los retiros ayudan a conservar espacio en el lote para plantas y espacios abiertos. Los escalones pueden usarse para instalaciones de pisos altos como terrazas y azoteas.





# Bonos de altura o densidad

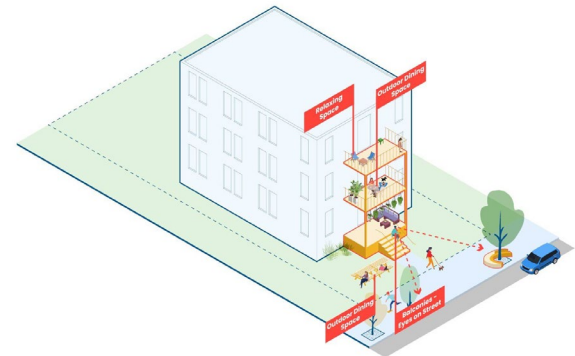
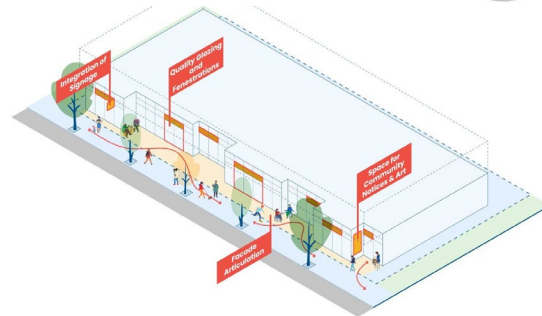
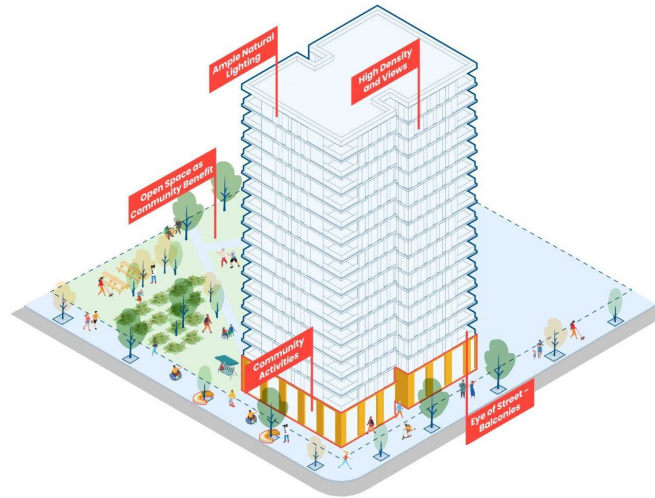
- **Significado:** crea oportunidades para que se permitan edificios más grandes o altos debido a un beneficio conocido en el sitio (y escrito por adelantado en el código)
- **Función:** Se puede otorgar para viviendas asequibles, nuevos espacios públicos abiertos, tecnologías de construcción de baja emisión de carbono u otro beneficios característicos del desarrollo. También se pueden otorgar según una característica del sitio (como la distancia para transitar)



# Estándares de forma y rendimiento

Los estándares de rendimiento pueden incluir requisitos para:

- Instalaciones residenciales o espacios abiertos utilizables como balcones, azoteas o patios
- Límites de tamaño para usos comerciales o de otro tipo



# Determinación de regulaciones dimensionales

Se desarrollarán nuevas tablas dimensionales para cada nuevo distrito de uso mixto de Plazas + Calles que incluya lo siguiente:

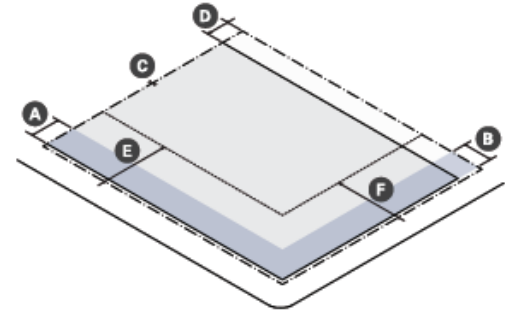
## Estándares de lote:

- Requisitos de servicios residenciales o espacios abiertos
- Requisitos de fachada hacia la calle para diferentes tipos de edificios

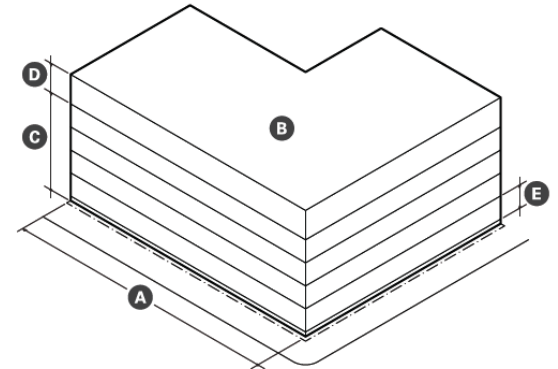
## Estándares de forma de edificio:

- Cobertura del lote de construcción
- Construcción de la fachada
- Altura
- Ancho máximo de edificio
- Altura de planta baja mínima

*Estándares de lote*



*Estándares de forma de edificio*



# Usos de tierras

A woman wearing a light green shirt, black pants, and a white headband stands on a sidewalk in front of a purple building. She is leaning against a black bicycle with yellow handlebars. The building has a wooden double door with a glass panel, surrounded by ornate black wrought-iron gates. The door is covered in various stickers, including one with the number '264' and another with '369'. To the left, a window displays an ice cream cone decoration. To the right, another window shows a car parked inside. Two black metal bollards are visible in the foreground on the sidewalk.



# ¿Cómo regula la zonificación el uso de tierras?

- La zonificación de Boston regula **cómo se puede usar la tierra**
- Cada *uso* de tierra es clasificado como **permitido, condicional o prohibido** en cada área de la ciudad
  - Condicional significa que necesita un permiso de uso condicional del Consejo de Apelaciones de Zonificación

| Restaurant Uses                             |                     |                      |                       |                      |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|                                             | Local Convenience   |                      | Neighborhood Shopping |                      |
|                                             | Bsmt. & First Story | Second Story & Above | Bsmt. & First Story   | Second Story & Above |
| Drive-in restaurant                         | F                   | F                    | F                     | F                    |
| Restaurant                                  | A                   | C                    | A                     | A                    |
| Take-out restaurant<br>Small <sup>(6)</sup> | F                   | F                    | C                     | F                    |
| Large <sup>(6)</sup>                        | F                   | F                    | C                     | F                    |

# Modernización de tablas de uso

**Desafío:** Las regulaciones de uso actuales son difíciles de utilizar para el público y el personal del Departamento de Servicios de Inspección (ISD) que revisa los permisos de construcción.

- Más de 250 usos individuales en la mayoría de los artículos de vecindario
- Falta de claridad para solicitantes y examinadores del ISD al clasificar un uso no definido explícitamente en una tabla de uso

Para los ZBA 7/20/23-9/26/23, que no son del artículo 80, las regulaciones de uso fueron el tercer incumplimiento más común citado por la ISD (10 % de las citas totales)



# Modernización de tablas de uso


**Oportunidad:** Consolidar usos similares y mejorar definiciones, eliminar usos obsoletos, agregar estándares de forma y rendimiento donde sea apropiado y aplicar estas definiciones a nuevos distritos de zonificación.

**Resultados:** Un código de zonificación más intuitivo y predecible, revisiones más veloces del ISD y un proceso más sencillo para propietarios.



# Tecnología de modernización

1. Establecer un inventario de todos los usos en el código de zonificación
  - a. Eliminar usos obsoletos
2. Agrupar usos similares
3. Escribir nuevas definiciones para usos junto con estándares de forma y rendimiento cuando se pueda
  - a. Incluir un idioma que permita a los Servicios de Inspección determinar usos similares en el futuro



Consultar con otros departamentos de ciudad a lo largo del proceso de redacción



# Tecnología de modernización

Otros departamentos de la ciudad consultados (hasta ahora):

- Departamento de Servicios de Inspección
- Junta de Licencias
- Comisión de Discapacidades
- Comisión Age Strong
- Comisión de Salud Pública
- Oficina de Arte y Cultura del Ayuntamiento
- Comisión de Control de Contaminación Ambiental

# Inventario de Usos

Cajero automático  
 Banco  
 Autobanco  
 Oficina de correo  
 Centro educativo para adultos  
 centros comunitarios  
 guardería  
 guardería, personas mayores  
 biblioteca  
 lugar de culto  
 monasterio  
 convento  
 casa parroquial  
 Residencia para miembros de orden religiosa  
 Galería de arte  
 Uso artístico  
 Auditorio  
 Cine  
 Sala de conciertos  
 Museo  
 Arte público, espacio de visualización  
 Estudio, artes  
 Estudios, producción  
 Teatro  
 Teatro  
 Venta de boletos  
 Reparación de instrumentos musicales  
 Tienda de artesanías de metal  
 Dormitorio no disponible para un uso  
 fraternidad  
 Librería para adultos

Panadería  
 Establecimiento de cannabis  
 Negocio minorista general  
 Tienda de licor  
 Negocio minorista local  
 Venta al aire libre de elementos de jardinería  
 Tienda de empeño  
 Tienda de música  
 Universidad o facultad  
 Escuela primaria o secundaria  
 Jardín de infantes  
 Escuela de profesiones  
 Escuela de oficios  
 Cementerio  
 Columbario  
 Crematorio  
 Casa funeraria  
 Cámara mortuoria  
 Extensión de cementerio  
 Entretenimiento adulto  
 Máquinas de juego en un establecimiento comercial  
 Máquinas de juego en un establecimiento no comercial  
 máquinas de juego en un establecimiento no comercial  
 Bar  
 Bar con entretenimiento en vivo  
 Restaurante con entretenimiento en vivo, cerrado tras las 10:30 p.m.  
 Restaurante con entretenimiento en vivo, abierto tras las 10:30 p.m.  
 Bolos  
 Billar  
 Salón de baile  
 Autoteatro  
 Centro de ejercicio o gimnasio

Club privado  
 Club privado que no sirve alcohol  
 Club privado que sirve alcohol  
 Restaurante con entretenimiento  
 Centros sociales, recreacionales o de deporte  
 Sala de conciertos  
 Clínica  
 Centros de servicios de custodia  
 Residencia de atención grupal, general  
 Residencia grupal, general  
 Hospital  
 Enfermería u hogar convaleciente  
 B&B  
 Centro de conferencias  
 Suites ejecutivas  
 Hotel  
 Hotel apartamento  
 Planta de limpieza  
 Uso de fabricación general  
 Uso de fabricación ligera  
 Planta de impresión  
 Uso industrial restringido  
 Uso artístico  
 Agencia u oficina profesional  
 Oficina general  
 Oficina de negocios mayoristas  
 trastienda  
 Campo de manejo de golf  
 terrenos para deporte, privado  
 espacio abierto  
 edificio recreacional de espacio abierto  
 lugar al aire libre de recreación con fines de lucro  
 Estadio  
 Central telefónica automática  
 centro de distribución de datos de telecomunicaciones

Uso mixto de artistas  
 Tribunal  
 Estación de bomberos  
 Teléfono público al aire libre  
 Institución penal  
 Estación de policía  
 Estación de bombeo  
 Instalación de reciclaje  
 Instalación de reciclaje (sin incluir manejo de desechos tóxicos)  
 Estación de transferencia de desechos sólidos  
 subestación  
 Subestación  
 Central telefónica  
 Tribunal  
 Estación de bomberos  
 Laboratorio de investigación  
 Complejo de vivienda colectiva  
 Vivienda para personas mayores  
 Residencia grupal, limitada  
 Refugio para personas sin hogar  
 Casa de huéspedes  
 Vivienda móvil  
 Parque de viviendas móviles  
 Vivienda multifamiliar  
 Vivienda aislada unifamiliar  
 Vivienda pareada unifamiliar  
 Orfanato  
 Casa adosada  
 Estructura de vivienda temporal  
 Vivienda aislada de tres familias  
 Vivienda en serie  
 Vivienda de transición o refugio para personas sin hogar  
 Vivienda de transición  
 Vivienda aislada de dos familias  
 Vivienda pareada de dos familias  
 Restaurante con autoservicio  
 Restaurante

Restaurante de comida para llevar  
 Hospital para animales  
 Barbería o estética  
 Establecimiento de arte corporal  
 Establecimiento de servicios de comidas  
 Negocio de cobro de cheques  
 Centro de canje de contenedores  
 Tintorería  
 Perrera  
 Lavandería, servicio minorista  
 Lavandería, autoservicio  
 Establecimientos de fotocopias  
 Reparación de zapatos  
 Sastrería  
 Depósito cerrado de combustibles fósiles o minerales  
 Depósito al aire libre de combustibles fósiles o minerales  
 Depósito al aire libre de materiales nuevos  
 Depósito al aire libre de vehículos dañados o deshabilitados  
 Depósito al aire libre de basura y chatarra  
 Depósito al aire libre de combustibles fósiles o minerales  
 Depósito de líquidos y gases inflamables  
 Depósito o transferencia de residuos tóxicos  
 Depósito de contenedores no accesorios o auxiliares a un uso principal ni a un uso en conjunto con la operación en curso de un sitio permitido con uso legal explícito y ocupado como una instalación de reparación de contenedores, proveedor de lanzamiento de residuos, o un sitio asignado y autorizado como instalación de tratamiento de residuos.  
 Depósito  
 Desarmadero  
 Depósito de contenedores  
 Depósito de determinados materiales  
 Carpintería  
 Tienda de electricista

Estudio de fotografía  
 Tienda de plomería  
 Reparación de radio/televisión  
 Tienda de taxidermista  
 Tapicería  
 Taller de soldadura  
 Aeropuerto  
 Terminal de autobuses  
 Garaje con despacho  
 Helipuerto  
 Terminal de mercancías  
 Terminal ferroviaria de mercancías  
 Estación ferroviaria de pasajeros  
 Terminal marítima  
 Terminal marítima: cargamento  
 Terminal marítima: pasajeros  
 Instalación de estacionamiento aéreo remoto  
 Mantenimiento de autobuses o depósito  
 Autolavado  
 Gasolinera  
 instalación de autopartes en interiores  
 Venta en interiores, con o sin instalación, de autopartes, accesorios y suministros  
 Venta en interiores de automóviles y camiones  
 Venta en interiores de vehículos motorizados  
 Venta al aire libre de vehículos motorizados usados y nuevos  
 Garaje de estacionamiento  
 Estación ferroviaria de pasajeros  
 Estacionamiento  
 Agencia de alquiler de autos  
 Agencia de alquiler de camiones  
 Garaje de reparación  
 Mantenimiento de camiones o depósito  
 Negocio mayorista  
 Tienda de maquinaria

## Más de 250 usos individuales

# Agrupar usos similares

Preguntas de guía:

*¿Qué usos son únicos?*

*¿Cuál es la escala e impacto de cada uso?*

*¿Cuáles regulaciones no relacionadas con zonificación afectan los usos? Ej.: licencias de licor*

# Eliminar usos obsoletos

Cajero automático  
 Banco  
 Autobanco  
 Oficina de correo  
 Centro educativo para adultos  
 centros comunitarios  
 guardería  
 guardería, personas mayores  
 biblioteca  
 lugar de culto  
 monasterio  
 convento  
 casa parroquial  
 Residencia para miembros de orden religiosa  
 Galería de arte  
 Uso artístico  
 Auditorio  
 Cine  
 Sala de conciertos  
 Museo  
 Arte público, espacio de visualización  
 Estudio, artes  
 Estudios, producción  
 Teatro  
 Teatro  
 Venta de boletos  
 Reparación de instrumentos musicales  
 Tienda de artesanías de metal  
 Dormitorio no disponible para un uso  
 fraternidad  
 Librería para adultos

Panadería  
 Establecimiento de cannabis  
 Negocio minorista general  
 Tienda de licor  
 Negocio minorista local  
 Venta al aire libre de elementos de jardinería  
 Tienda de empeño  
 Tienda de música  
 Universidad o facultad  
 Escuela primaria o secundaria  
 Jardín de infantes  
 Escuela de profesiones  
 Escuela de oficios  
 Cementerio  
 Columbario  
 Crematorio  
 Casa funeraria  
 Cámara mortuoria  
 Extensión de cementerio  
 Entretenimiento adulto  
**Máquinas de juego en un establecimiento comercial**  
**Máquinas de juego en un establecimiento no comercial**  
 máquinas de juego en un establecimiento no comercial  
 Bar  
 Bar con entretenimiento en vivo  
 Restaurante con entretenimiento en vivo, cerrado tras las 10:30 p.m.  
 Restaurante con entretenimiento en vivo, abierto tras las 10:30 p.m.  
 Bolos  
 Billar  
 Salón de baile  
 Autoteatro  
 Centro de ejercicio o gimnasio

Club privado  
 Club privado que no sirve alcohol  
 Club privado que sirve alcohol  
 Restaurante con entretenimiento  
 Centros sociales, recreacionales o de deporte  
 Sala de conciertos  
 Clínica  
 Centros de servicios de custodia  
 Residencia de atención grupal, general  
 Residencia grupal, general  
 Hospital  
 Enfermería u hogar convaleciente  
 B&B  
 Centro de conferencias  
 Suites ejecutivas  
 Hotel  
 Motel  
 Hotel apartamento  
 Planta de limpieza  
 Uso de fabricación general  
 Uso de fabricación ligera  
 Planta de impresión  
 Uso industrial restringido  
 Uso artístico  
 Agencia u oficina profesional  
 Oficina general  
 Oficina de negocios mayoristas  
 trastienda  
 Campo de manejo de golf  
 terrenos para deporte, privado  
 espacio abierto  
 edificio recreacional de espacio abierto  
 lugar al aire libre de recreación con fines de lucro  
 Estadio  
 Centro telefónico público  
 Estación de radio/televisión  
 Estación de telecomunicaciones

## Central telefónica automática

Uso mixto de artistas  
 Tribunal  
**Teléfono público al aire libre**  
**Teléfono público al aire libre**  
 Inmueble  
 Estación de policía  
 Estación de bombeo  
 Instalación de reciclaje  
 Instalación de reciclaje (sin incluir manejo de desechos tóxicos)  
 Estación de transferencia de desechos sólidos  
 subestación  
 Estación de radio  
 Central telefónica  
**Teléfono(s) público(s)**  
**Teléfono público**  
 Complejo de vivienda colectiva

## Teléfono público al aire libre

## Central telefónica Teléfono público

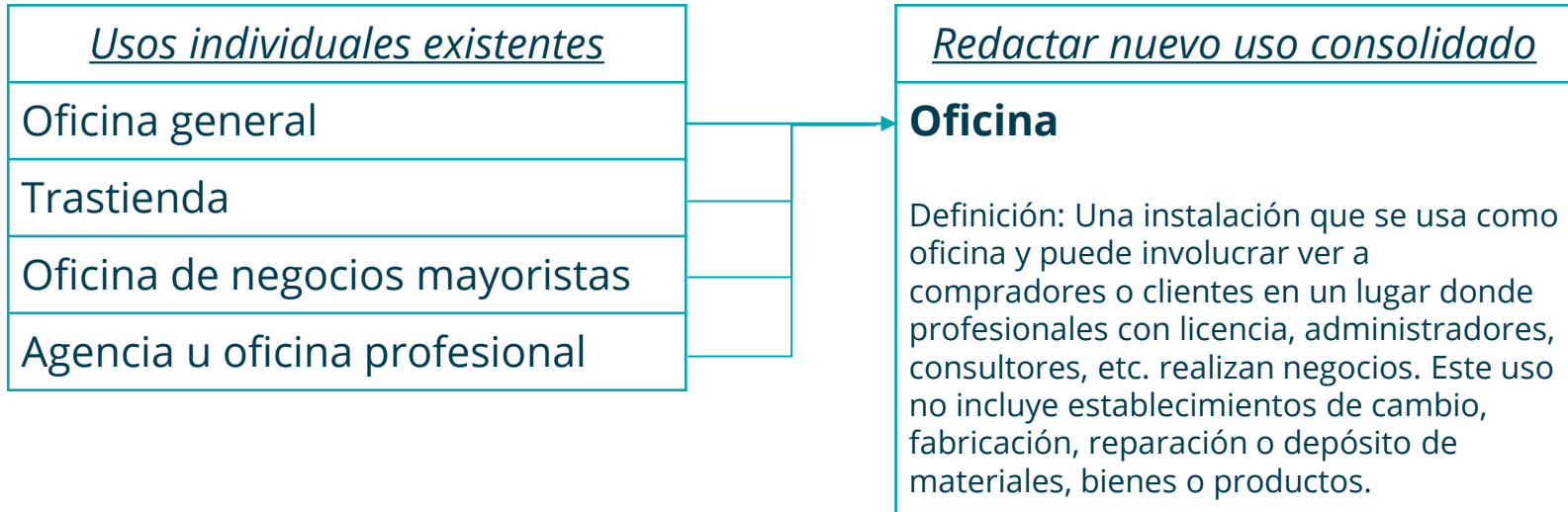
Vivienda para personas mayores  
 Residencia grupal, limitada  
 Refugio para personas sin hogar  
 Casa de huéspedes  
 Vivienda móvil  
 Parque de viviendas móviles  
 Vivienda multifamiliar  
 Vivienda aislada unifamiliar  
 Vivienda pareada unifamiliar  
 Orfanato  
 Casa adosada  
**Estructura de vivienda temporal**  
 Vivienda aislada de tres familias  
 Vivienda en serie  
 Vivienda de transición o refugio para personas sin hogar  
 Vivienda de transición  
 Vivienda aislada de dos familias  
 Vivienda pareada de dos familias  
 Restaurante con autoservicio  
 Restaurante

Restaurante de comida para llevar  
 Hospital para animales  
 Barbería o estética  
 Establecimiento de arte corporal  
 Establecimiento de servicios de comidas  
 Negocio de cobro de cheques  
 Centro de canje de contenedores  
 Tintorería  
 Perrera  
 Lavandería, servicio minorista  
 Lavandería, autoservicio  
 Establecimientos de fotocopias  
 Reparación de zapatos  
 Sastrería  
 Depósito cerrado de combustibles fósiles o minerales  
 Depósito al aire libre de combustibles fósiles o minerales  
 Depósito al aire libre de materiales nuevos  
 Depósito al aire libre de vehículos dañados o deshabilitados  
 Depósito al aire libre de basura y chatarra  
 Depósito al aire libre de combustibles fósiles o minerales  
 Depósito de líquidos y gases inflamables  
 Depósito o transferencia de residuos tóxicos  
 Depósito de contenedores no accesorios o auxiliares a un uso principal ni a un uso en conjunto con la operación en curso de un sitio permitido con uso legal explícito y ocupado como una instalación de reparación de contenedores, proveedor de lanzamiento de residuos, o un sitio asignado y autorizado como instalación de tratamiento de residuos.  
 Depósito  
 Decarmanadero  
 Depósito de contenedores  
 Depósito de determinados materiales  
 Carpintería  
 Tienda de electricista

Estudio de fotografía  
 Tienda de plomería  
 Reparación de radio/televisión  
 Tienda de taxidermista  
 Tapicería  
 Taller de soldadura  
 Aeropuerto  
 Terminal de autobuses  
 Garaje con despacho  
 Helipuerto  
 Terminal de mercancías  
 Terminal ferroviaria de mercancías  
 Estación ferroviaria de pasajeros  
 Terminal marítima  
 Terminal marítima: cargamento  
 Terminal marítima: pasajeros  
 Instalación de estacionamiento aéreo remoto  
 Mantenimiento de autobuses o depósito  
 Autolavado  
 Gasolinera  
 instalación de autopartes en interiores  
 Venta en interiores, con o sin instalación, de autopartes, accesorios y suministros  
 Venta en interiores de automóviles y camiones  
 Venta en interiores de vehículos motorizados  
 Venta al aire libre de vehículos motorizados usados y nuevos  
 Garaje de estacionamiento  
 Estación ferroviaria de pasajeros  
 Estacionamiento  
 Agencia de alquiler de autos  
 Agencia de alquiler de camiones  
 Garaje de reparación  
 Mantenimiento de camiones o depósito  
 Negocio mayorista  
 Tienda de maquinaria



# Ejemplo #1



# Ejemplo #2

## Usos individuales existentes

Restaurante o bar (sin entretenimiento)

Panadería

Restaurante de comida para llevar

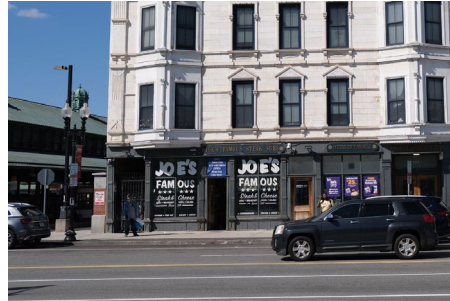
## Redactar nuevo uso consolidado

### **Restaurante o bar (sin entretenimiento)**

Definición: Un establecimiento dedicado principalmente a la preparación y venta en el lugar de comida o bebidas alcohólicas, que además no presenta con regularidad eventos de entretenimiento en vivo.

Pequeño: Área de suelo bruta total menor a \_\_\_\_\_ pies cuadrados por uso.

Grande: Área de suelo bruta total menor a \_\_\_\_\_ pies cuadrados por uso.



# Estándares de forma y rendimiento

*Ejemplos de consideraciones y estándares potenciales:*

**Preocupaciones:**

Polución y contaminación



**Estándares:**

Limitar emisiones

Impacto auditivo



Definir horas de operación

Plantas bajas vacías o "inactivas"



Exigir actividad minorista  
u otro uso activo en planta baja

Tiendas grandes en vez  
de negocios pequeños



Máximos de pies cuadrados



# Cronograma y próximos pasos



# Cronograma y próximos pasos

## Mediados de octubre

Publicación de análisis de zonificación

Juntar comentarios de las partes interesadas

## Principios de noviembre

Publicación del borrador de enmienda al texto de zonificación

Publicación de enmiendas a mapas de zonificación de East Boston y Mattapan

## Mediados de noviembre

Reuniones públicas y período de comentarios del público general sobre los borradores de enmiendas de zonificación

## Dic-Ene

Período de aprobación de zonificación con reuniones con el consejo BPDA y la Comisión de Zonificación

# ¡Necesitamos su ayuda!

- Obtenga más información en: [bostonplans.org/squares](https://bostonplans.org/squares) y suscríbase a nuestra lista de correo
- ¡Díganos qué es importante para **USTED** en Plazas + Calles!
  - ¿Hay en edificio, sitio o espacio que ame y quiera que analicemos?
  - ¿Un uso comunitario que ve (o quiera ver) en el que debemos concentrarnos?
- ¡Ayúdenos y envíenos comentarios en nuestro horario de oficina virtual y próximas reuniones públicas!



# Comparta su opinión con nosotros

**¡Venga a nuestro  
horario de atención  
virtual!**

**2 a 4 veces por semana  
en estas semanas:**

Semana del 30 de Oct

Semana del 6 de Nov

Semana del 13 de Nov

Semana del 20 de Nov

Semana del 27 de Nov

Semana del 4 de Dic

**¡Asista a una  
reunión pública!**

**Lun., 13 de Nov:** Borrador de enmienda del texto de zonificación de la ciudad

**Mar., 14 de Nov:** Borrador de enmienda del mapa de zonificación de East Boston

**Mié., 15 de Nov:** Borrador de enmienda del mapa de zonificación de Mattapan

**Mar., 5 de Dic:** Enmienda final del texto de zonificación de la ciudad

**¡Comparta sus  
comentarios!**

¡Deje sus comentarios sobre las enmiendas de zonificación en un formulario disponible en el **período de comentarios públicos del 9 al 30 de noviembre!**



# Debate





# Preguntas y respuestas

- ¿Qué tipos de edificios relacionados con Plazas + Calles nos olvidamos?
- ¿Cuáles son los factores dimensionales claves que deberíamos considerar al determinar y definir nuevos distritos?
- ¿En cuáles usos de tierras nos deberíamos concentrar al consolidarlos y definirlos?
- ¿Hay usos de tierras que beneficiarían a tu comunidad y que el código de zonificación aún no incluye o no tiene bien definido?
- ¿Qué otros temas faltan en el código de zonificación de Boston actual y deberíamos abordar?



# ¡Gracias!

*para obtener más información, ingrese a <https://www.bostonplans.org/squares>*