

Plazas + Calles

Reunión final sobre la enmienda
al texto de zonificación

*Actualizaciones de zonificación propuestas para las calles
principales + centros vecinales de Boston*

Reunión pública

Controles de Zoom para escuchar a los intérpretes

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

(Caboverdean) 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 tandè 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。



Información y consejos sobre las reuniones de Zoom

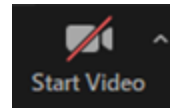
- **La Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (Boston Planning & Development Agency, BPDA) grabará esta reunión** y la publicará en la página web del proyecto de la BPDA. Si usted no quiere que lo graben durante la reunión, apague el micrófono y la cámara.
- **Los controles de Zoom se encuentran 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 si se une por teléfono) **y espere a que lo llamen para activar el sonido** (marque *6 si se une por teléfono) para poder hacer una pregunta o comentario.



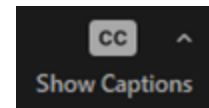
Silenciar/Activar el sonido



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



Encender/Apagar el video



Activar los subtítulos

¡Pida aclaraciones!

Haga preguntas en el chat cuando desee.

Nuestro personal está a su disposición durante la presentación.

Pídanos explicaciones de cualquier término o concepto que tratemos.

Queremos asegurarnos de que lo que decimos sea accesible para todo el mundo para que puedan compartir sus comentarios informados.



Plazas + Calles

Equipo de Zonificación

Will Cohen, planificador sénior II

Jack Halverson, planificador II

Adam Johnson, diseñador urbano

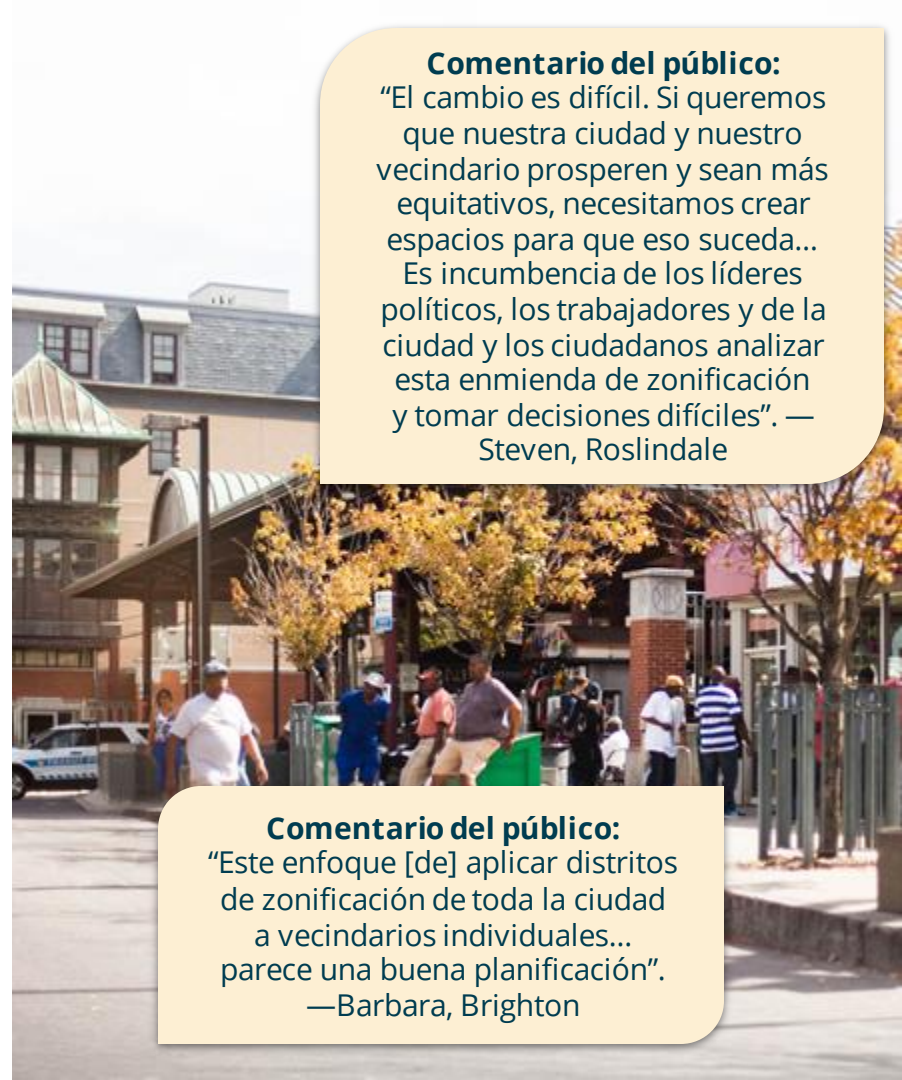
Maya Kattler-Gold, planificadora I

Eileen Michaud, planificadora II

Andrew Nahmias, planificador sénior II

Abdul-Razak Zachariah, planificador I

Kathleen Onufer, directora adjunta de zonificación



Comentario del público:

“El cambio es difícil. Si queremos que nuestra ciudad y nuestro vecindario prosperen y sean más equitativos, necesitamos crear espacios para que eso suceda...

Es incumbencia de los líderes políticos, los trabajadores y de la ciudad y los ciudadanos analizar esta enmienda de zonificación y tomar decisiones difíciles”. —

Steven, Roslindale

Comentario del público:

“Este enfoque [de] aplicar distritos de zonificación de toda la ciudad a vecindarios individuales... parece una buena planificación”.

—Barbara, Brighton

Cronograma

Presentación de las actualizaciones de la enmienda al texto de zonificación de Plazas + Calles (45 min)

1. Proceso: Dónde estamos hoy
2. Qué sigue en el proceso de planificación de áreas pequeñas
 - a. Más allá de la zonificación con ejemplos de Mattapan
3. Cambios específicos realizados al proyecto
4. Próximos pasos
5. Preguntas y comentarios (75 min)

Comentario del público:
“Me gustaría comprar una casa en Boston algún día”.
—Charlie, Jamaica Plain



Comentario del público:
“Esto permitirá a los residentes actuales permanecer en su comunidad y que vengan nuevos vecinos. Realmente positivo para Boston”. —Michael, Fenway

Cronograma de la fase 1 de zonificación de Plazas + Calles

“El primer paso para... poder hablar de cada vecindario es poner estos pilares en el Código de Zonificación”.

— Mayor Wu, en la reunión de la Asociación vecinal de Hyde Park Meeting el 1/29/24, durante la discusión sobre el avance de la fase 1 de Plazas + Calles

Comentario del público:
“Espero que este proceso no se demore”.
—Stefan, Brighton

Comentario del público:
“No me queda claro por qué la BPDA se está apresurando a promulgar esta enmienda de zonificación como condición previa necesaria para la planificación local”.
—James Hayes Park

Comentario del público:
“Necesito más tiempo para entender la enmienda”.
—Anne, Hyde Park

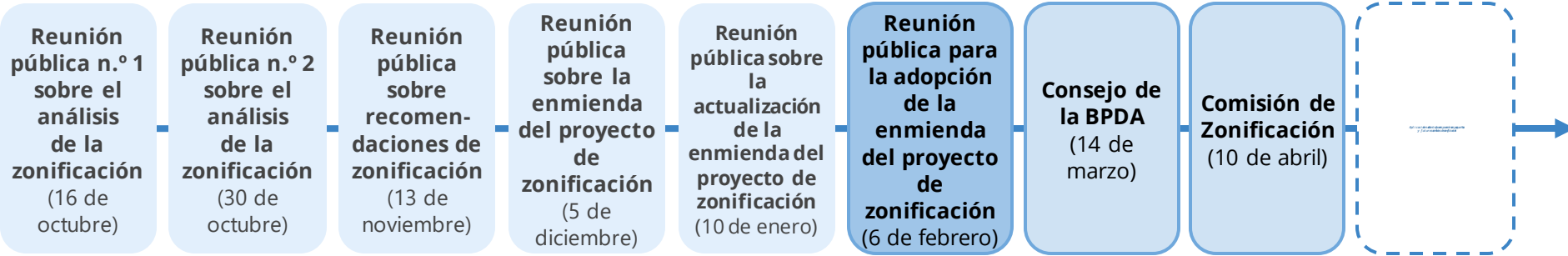
Comentario del público:
“Sinceramente, espero que estos procesos avancen con la rapidez prevista”.
—Ben, Roslindale

Comentario del público:
“Se está apresurando la realización de este proceso sin tener en cuenta las preocupaciones de los residentes”.
—Jeanne, West Roxbury

Comentario del público:
“¿Cuál es el apuro? Necesitamos al menos 90 días, un período razonable para informar a nuestros vecinos, para trabajar con ustedes, para difundir...”.
—Mimi, Hyde Park

Cronograma de la zonificación de Plazas + Calles

Dónde
estamos hoy



- Esta semana publicaremos:
 - Un **borrador actualizado con los cambios comentados** esta semana.
 - Todos los comentarios del público recibidos durante el **período de comentarios, con respuestas**, esta semana.
- **Programamos horas de trabajo adicionales** durante el próximo mes para ofrecer más oportunidades para explicar la zonificación propuesta, que incluye responder a preguntas detalladas.
- Durante este tiempo, no haremos revisiones importantes ni estableceremos un nuevo período de comentarios.
- Por supuesto, siempre se recopilan los comentarios del público para la BPDA y la Comisión de Zonificación.
- La Comisión de Zonificación incluye una audiencia pública en la que cualquier persona tiene 2 minutos para dar testimonio.

Distritos de Plazas + Calles: Artículo 26

- 6 páginas de texto nuevo sobre zonificación para 6 nuevos distritos.
- Las regulaciones de uso están en el Artículo 8, y los estándares de uso y rendimiento específicos de los distritos están en este artículo.
- Las regulaciones dimensionales incluyen los estándares de lote y los estándares de forma de la construcción.
- Se incluyen nuevas definiciones que se encontrarán en el Artículo 2.

color code key: **new district** **all other changes**

ARTICLE 26 - SQUARES + STREETS DISTRICTS

Section 26-1 Purpose of Squares + Streets Districts

Squares + Streets Districts are areas characterized by a mix of uses, significant transit service, and high levels of pedestrian activity. The purpose of these districts is to support and increase the mix of uses, support walkability, encourage adaptive reuse, and designate areas as appropriate for infill development and housing supply growth, to be delivered as the result of coordinated City planning and investment. These district types and their purposes are listed here in order of intensity:

- The S-0 Transition Residential district is primarily a residential district that provides a transition from mixed-use and high activity squares and streets to lower activity residential areas. Transition Residential offers some flexibility in use but articulates the edges of the higher density growth areas. Residential uses are limited to no more than 14 dwelling units and have lot coverage, yard, and permeable area of lot dimensional requirements.
- The S-1 Main Street Living district is a mixed-use district with majority residential uses and small to moderate square footage on individual floors of buildings. Buildings may include small-scale storefronts or offices on the ground floor in addition to residential uses. Small-scale side and front yards provide a buffer with lower and higher scale areas.
- The S-2 Main Street Mixed Use district allows for medium-scale buildings with facades that fill the front of the lot to help create a continuous and active main street.
- The S-3 Active Main Street district includes Main Street mixed-use buildings that allow residential, hospitality, and commercial uses on upper floors. The district accommodates larger-scale ground floor destinations and introduces requirements for active uses on the ground floor. Medium-scale buildings are allowed in the district, with zero-lot-line conditions.
- The S-4 Active Squares district is characterized by medium-scale mixed-use buildings with a wide range of active ground floor uses. Upper floors in this district can be residential or commercial, but dwelling units are not allowed on the ground floor primary street frontage.
- The S-5 Placemaker Squares district is intended for areas in the heart of business corridors or closest to transit. With high street frontages, this district punctuates density and/or urban design. Commercial, hospitality, and entertainment uses are allowed throughout the building and active uses are required on the ground floor.

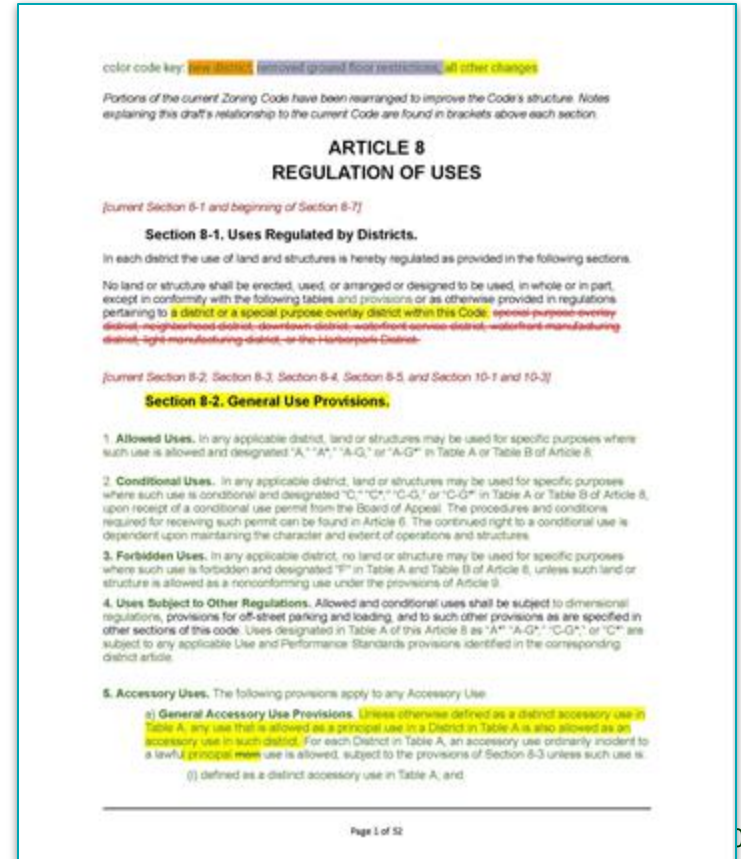
Section 26-2 - Establishment of Squares + Streets Districts

- This Section 26-2, taken with Section 3-1 (Establishment of Zoning Districts) establishes six Squares + Streets districts (S0, S1, S2, S3, S4, and S5). A Squares + Streets District is indicated by any abbreviation "S0", "S1", "S2", "S3", "S4", or "S5" on any official zoning map of the City of Boston. The provisions of this Article and the remainder of the Code constitute the zoning regulations in a Squares + Streets District. Where conflicts exist between a provision of this Article and the remainder of the Code, the provision of this Article shall govern, unless this Article specifically indicates otherwise.
- Use Regulations Applicable in Squares + Streets Districts**
Use regulations for Squares + Streets districts are set forth in Article 8 of this code. Additional use and performance standards are set forth in Table A of this Article.
- Dimensional Regulations Applicable in Squares + Streets Districts**
Dimensional Regulations for Squares + Streets districts are set forth in Table B of this Article.

Modernización del uso de las tierras:

Artículo 8

- **17 páginas de texto nuevo sobre zonificación** que moderniza el texto existente en todo el código.
- Nuestra **visión a largo plazo** es que esta sea la única tabla de usos en el código.
- Con una sola tabla de usos, podemos realizar **enmiendas oportunas** cuando surjan nuevos usos o haya cambios que deban regularse.
- Otros cambios menores incluyen la eliminación de distritos y un uso (central de teléfonos públicos) que ya no existen.



Otras enmiendas

- Se incluye el **texto existente sobre zonificación** que no se modificó junto con las inserciones para una **transparencia total**: por eso, es tan larga la enmienda.
- **Cambios administrativos:** añadir los distritos de Plazas + Calles a aquellos sujetos a regulaciones de señalización, estándares de estacionamiento, normas administrativas del código, etc.
- Actualizamos las partes del texto existente que contenían errores (omisiones anteriores, disposiciones que no coincidían con los requisitos municipales o estatales).

ARTICLE 2

Act1 Amending. To be read to or where a common boundary with a building or an area of land such as a lot, lot, or zoning district.

Act2 Share wall of facade. The continuous wall of a portion of the ground floor building facade that fronts a Primary Lot Portage which does not have windows or entrances that pedestrians can pass through.

Amend/ **Story, First.** The lowest story of which sixty-five percent (65%) or more of the height is above grade. (See also Ground Floor).

Act2 **Ground Floor.** The lowest story of which sixty-five percent (65%) or more of the height is above grade. (See also Story, First).

Act2 **Ground Floor Active Use/ Death:** The death of interior space devoted to an Active Use, as defined in Article 8, Table A, on the ground floor of a building, measured as the distance from the building facade towards the interior of the building.

Act2 **Outdoor amenity space.** A space open to the outdoor air directly accessed from the ground floor or upper stories of a building either a pedestrian accessibility, that it intended to be used for active or passive recreational use such as playing, gathering, and walking by building occupants and/or the public. Outdoor structures that provide shade or protection from the elements, but are otherwise open to the outdoor air, such as pergolas and canopies, may be included as part of outdoor amenity space.

Types of spaces that shall count towards outdoor amenity space include:

1. Publicly Accessible Open Space, as defined in Article 8; or
2. New portions of public sidewalks created within the lot line; or
3. Outdoor spaces for tennis or basketball, including tennis courts, or safe walking to outdoor court and performance areas; or
4. Publicly accessible through-rook pedestrian connections of a width not less than ten (10) feet; or
5. Private amenity space intended to be used primarily by the building occupants, such as porches, interior courtyards, walled gardens, playgrounds, flower terraces, or lawns, or programmed or landscaped yards, provided that such spaces have an unobstructed

5

Artículo 2

(A) Neighborhood Districts

See Appendix A for the article for a list of Neighborhood Districts.

Adams-Brighton Neighborhood District	Older Park Neighborhood District
Audubon Circle Neighborhood District	Isabella Plant Neighborhood District
Bay Village Neighborhood District	Massachusetts College of Pharmacy Institutional District
Beth Israel Hospital Institutional District	Mission Hill Neighborhood District
Charlestown Neighborhood District	New England Deaconess Hospital Institutional District
City Square Neighborhood District	North End Neighborhood District
City Square Institutional District	North End Neighborhood District
Conchester Avenue Neighborhood District	North End Neighborhood District
Conchester Neighborhood District	North End Neighborhood District
East Boston Neighborhood District	North End Neighborhood District
Fenway Neighborhood District	North End Neighborhood District
Greater Mattapan Neighborhood District	West Roxbury Neighborhood District

(B) Harborpark District

(C) Special District

General Army Special District

Artículo 3

horizontal parapet, the top of said parapet.

(1) A permanent non-illuminated sign on the inside of the glass of a window, provided that the total area of the sign does not exceed thirty percent of the total glass area of window apparatus to the use to which the sign is accessory, and provided the sign on ground floor windows be included in calculating the total area of signs on a sign-portal.

(2) A sign attached at right angles to a building, provided that such sign has no more than two faces and

(3) there is no more than one such sign for each entrance door to a business establishment;

(4) it projects no more than six feet, plus a reasonable allowance for field fastening, from the building;

(5) the sign advertises a use which occupies at least 18 feet of sign height;

(6) the bottom of the sign is at least ten feet from grade and its top is no higher than whichever of the following is lowest: twenty-five feet above grade; the top of the eave of the first level of windows above the first story; or the lowest point of the roof surface, except in the case of a one-story building with a continuous horizontal parapet, the top of said parapet;

(7) the area of the sign shall not exceed twenty-four square feet on either side, excepting that an additional ten square feet on each face is allowed for a sign which incorporates a public service message device such as a time and temperature sign;

(8) there are no exposed guy wires or turnbuckles;

(9) One free standing sign, except in A-2, B-3-45, B-4, B-6-9a, B-6-9b, B-6, B-8-12a, B-8-12b, B-8-12c, or B-10, 1c, 5.2, 5.3, 13, 14, or 15 district, or the Harborpark District, provided that such sign has no more than two faces and

(1) if there is one use, as defined by Article 8, on the lot, the area of each face does not exceed sixty-five square feet and the top of such sign is no higher than twenty-five feet above grade; or

(2) if there are two or more such uses on the lot, the area of each face does not exceed one hundred twenty-five square feet and the top of such sign does not exceed thirty feet above grade; excepting, however, that a lot with a street line or lines of two hundred or more feet may have two free standing signs, or a single sign which is two times the area otherwise permitted.

Artículo 11

Section 23-9, Design.

All off-street parking facilities **subject to this article** shall meet the following specifications:

(1) **Off-street parking facilities subject to this article** shall not be used for access to off-street parking facilities that are not subject to this article.

(2) **Off-street parking facilities subject to this article** shall not be used for access to off-street parking facilities that are not subject to this article.

(3) **Off-street parking facilities subject to this article** shall not be used for access to off-street parking facilities that are not subject to this article.

(4) **Off-street parking facilities subject to this article** shall not be used for access to off-street parking facilities that are not subject to this article.

(5) **Off-street parking facilities subject to this article** shall not be used for access to off-street parking facilities that are not subject to this article.

(6) **Off-street parking facilities subject to this article** shall not be used for access to off-street parking facilities that are not subject to this article.

(7) **Off-street parking facilities subject to this article** shall not be used for access to off-street parking facilities that are not subject to this article.

Off-street parking facilities subject to this article	Off-street parking facilities subject to this article	Off-street parking facilities subject to this article	Off-street parking facilities subject to this article	Off-street parking facilities subject to this article	Off-street parking facilities subject to this article
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0

The following conditions shall only apply to Section 23-9, Design:

(1) **Off-street parking facilities subject to this article** shall not be used for access to off-street parking facilities that are not subject to this article.

Artículo 23

Seguimiento de los cambios realizados en respuesta a los comentarios del público

Los cambios a la enmienda del texto del proyecto del 12/05 están comentados y resaltados en los siguientes colores:

Nuevo distrito (S-5)

Eliminación de limitaciones para los usos de la planta baja

Todos los demás cambios

color code key: **new district**, removed ground floor restrictions, all other changes

Grocery Store - Large	F	F	C	C* G	A*	A*
Entertainment/Events - Extra Small	C-G	A-G	A-G	A-G*	A*	A*
Entertainment/Events - Small	F	A-G	A-G	A-G*	A*	A*
Entertainment/Events - Medium	F	F	C-G	A-G*	A*	A*
Entertainment/Events - Large	F	F	F	C*	C*	C*
Entertainment/Events - Extra Large	F	F	F	F	F	F
Makerspace	F	A G	A G	A* G	A*	A*
Museum or Art Gallery	F	A G	A G	A*	A*	A*
Restaurant - Small	C-G	A-G	A-G	A*	A*	A*

Cómo recopilamos comentarios sobre la enmienda al texto de zonificación

Reuniones adicionales + Grupos de sondeo

Presentaciones en reuniones comunitarias organizadas por asociaciones vecinales y grupos comunitarios.

5 grupos de sondeo con diseñadores, desarrolladores de pequeña escala y desarrolladores de viviendas asequibles.

2 talleres con el Consejo Juvenil del Alcalde (Mayor's Youth Council) y el Consejo Comunitario de la Oficina de Participación y Promoción Juvenil (Office of Youth Engagement and Advancement).

Horas de trabajo en la comunidad

Sesiones de trabajo de 22 horas semanalmente por la tarde y la noche desde la semana del 5 de diciembre hasta la semana del 25 de enero.

Las notas de las horas de trabajo se toman como otra oportunidad de reunir comentarios del público: **de más de 35 residentes.**

Formulario de comentarios y presentaciones del público

Se recibieron comentarios por escrito **desde el 5 de diciembre hasta el 2 de febrero.**

Los comentarios públicos se **comparten semanalmente** en el boletín de avisos y actualizaciones de zonificación de la BPDA.

Al momento, se recibieron **más de 200 comentarios** a través del formulario de comentarios del público.

Se enviaron **35 cartas de comentarios del público** por correo y correo electrónico.

Reuniones + Horas de trabajo con otros departamentos de la ciudad

Incluidos, entre otros, los siguientes:

- Departamento de Servicios de Inspección
- Comisión de Discapacidades
- Oficina de Arte y Cultura del Ayuntamiento
- Oficina de Oportunidad Económica e Inclusión
- Oficina de Vivienda del Alcalde
- Junta de Expedición de Licencias
- Departamento de Transporte de Boston
- Oficina de Infraestructura Verde

Lo que oímos

Temas comunes:

- 1. Comentarios sobre el proceso de zonificación de Plazas + Calles y los planes para áreas pequeñas:**
 - Preocupaciones acerca de la participación y el plazo de aprobación
 - ¿Cómo se aplicará la enmienda de zonificación a los planes para áreas pequeñas y se asignará a cada área?
- 2. Comentarios de la enmienda al texto del proyecto de zonificación:**
 - Uso de las tierras y definiciones dimensionales
 - Regulación de los usos en cada distrito
 - Regulaciones dimensionales
 - Necesidad de un distrito adicional (S-5)
 - Regulaciones de estacionamiento
 - Y más...

Más de 200 comentarios a través del formulario de comentarios del público
35 cartas de comentarios por correo y correo electrónico

Comentario del público:

“¿Quién decide si se aplica o no cierto distrito de zonificación superpuesta a un vecindario? ¿Lo hace el Consejo de la BPDA? ¿Lo deciden los residentes del vecindario? Y, en tal caso, ¿cuál es el proceso?”.
—James Hayes Park

Comentario del público:

“[Se necesitan] protecciones e incentivos sólidos para la carencia de infraestructura cultural, como tiendas de alimentos en las áreas donde no las hay y protección de la escena artística en peligro”. —Justin, Brighton

Comentario del público:

“¿Por qué pedimos servicios privados al aire libre en S2-S4?”.
—Joshua, Allston

An aerial photograph of a suburban town with a semi-transparent dark overlay. The text is centered on the overlay. The background shows a mix of residential buildings, trees with autumn foliage, and a street with cars.

1. Proceso de zonificación de Plazas + Calles y planificación para áreas pequeñas

Proceso de zonificación y planificación para áreas pequeñas

Estamos aquí



(1) OPCIONES DE ZONIFICACIÓN

“Agregar herramientas a la caja de herramientas”:
Crear opciones en la zonificación de toda la ciudad para respaldar las áreas de Plazas + Calles a través de una **enmienda al texto de zonificación.**

(2) PLANES PARA ÁREAS PEQUEÑAS

Llevar a cabo **procesos de planificación de 6-9 meses (planes para áreas pequeñas)** que se centran en plazas y calles individuales para convocar al público y a muchos departamentos de la ciudad para establecer metas de temáticas transversales.

IMPLEMENTACIÓN

- **Mapa de zonificación:**
Codificar las recomendaciones de zonificación en enmiendas al mapa de zonificación.
- **Implementar recomendaciones en todos los departamentos de la ciudad**

Proceso de planificación para áreas pequeñas y participación

Los planes para áreas pequeñas serán **procesos de 6-9 meses** centrados en la participación de la comunidad con distintas partes interesadas, educación sobre temas clave, conversaciones sobre análisis técnicos de esos temas y la elaboración de recomendaciones aplicables que incluyan una zonificación actualizada e inversiones de capital y en el programa.

MES 1	ESCUCHAR Y PREPARAR	Conectar con la comunidad para reunir ideas para la participación y escuchar experiencias en el área.
MESES 2-3	DESARROLLAR IDEAS	Involucrarse con la comunidad para entender sus metas y necesidades. Colaborar con los departamentos de la ciudad para elaborar opciones de implementación en respuesta a los comentarios.
MESES 4-5	REVISAR Y PULIR IDEAS	Crear recomendaciones preliminares con las partes interesadas y los departamentos asociados de la ciudad.
MES 6	PLAN PRELIMINAR	Publicar el plan para su revisión pública.
MESES 7-9	ACTUAR	Finalizar el nuevo plan y comenzar a implementar las recomendaciones en todos los departamentos de la ciudad.

Comentario del público:

“Participación de la comunidad: la ciudad debe ser abierta, honesta y directa, y debe reconocer que existen muchas opiniones y voces...”.

—Nia, Roslindale

Comentario del público:

“Dado que ese trabajo de participación aún no terminó, el proceso de plazas y calles **debe** identificar criterios objetivos para los planes para áreas pequeñas”.

—Stefanie, South Boston

Comentario del público:

“Los pequeños negocios existentes deben recibir apoyo y participar en la revisión de la planificación”.

—Keoki, Roslindale

¿Cómo y dónde se aplicará la zonificación en el proceso de planificación de áreas pequeñas?

Los distritos de zonificación de Plazas + Calles solo se asignarán a porciones de cada área de enfoque del plan de área pequeña.

Cómo, dónde y qué distritos de zonificación se asignan dependerá del aporte del público y del análisis de los siguientes factores:

- Las necesidades de la comunidad
- El tamaño y las características espaciales de las parcelas y edificios existentes, y los usos actuales
- La revisión de la zonificación actual, las variaciones recientes y los proyectos del Artículo 80

Manual básico del plan:



Este no es el límite de futuros cambios de zonificación. Se determinarán en cada plan de área pequeña. Esta es el área de enfoque general del plan de área pequeña.

Comentario del público:

“Los documentos dicen a 1/3 de milla de las plazas, pero no son precisos. Y si 1/3 de milla de radio es la superficie... la zonificación basada en formas no funcionará en una calle residencial con una mayoría de viviendas de una a tres familias”.

—Jay, Hyde Park

Ejemplo Zonificación de Plazas + Calles en Mattapan

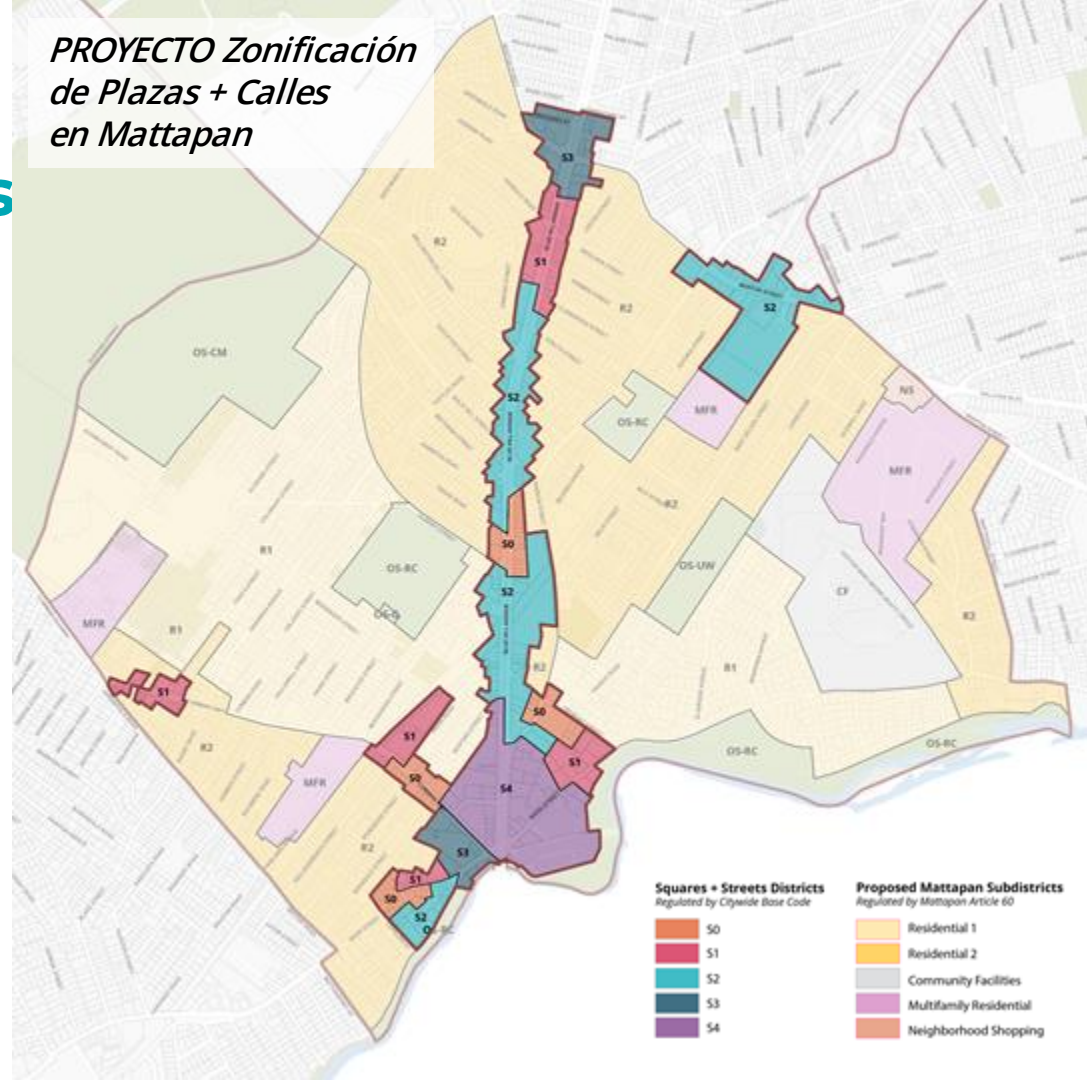
PLAN: Mattapan fue **adoptado**
en mayo de 2023.

El PLAN incluyó **recomendaciones**
para una **zonificación nueva de**
uso **combinado y comercial.**

La **zonificación de Plazas + Calles**
es la **herramienta** para implementar
esas recomendaciones de zonificación.

Para obtener más información, visite
bit.ly/PLAN-Mattapan

PROYECTO Zonificación de Plazas + Calles en Mattapan



2. Cambios a la enmienda del texto del proyecto



Cambios generales realizados al proyecto

- **Reintroducimos el distrito S-5: Plaza Placemaker** (*Artículo 26*).
- **Redefinimos las regulaciones dimensionales y las definiciones relacionadas**, como el espacio para servicios al aire libre y el retiro de pisos superiores (*Artículo 2, Artículo 26*).
- **Actualizamos las definiciones de uso** para brindar claridad donde era necesario (*Artículo 8*).
- Redefinimos la tabla de usos sobre la base de los comentarios respecto a que lo que debe permitirse, condicionarse o prohibirse en cada distrito y lo que se debe limitar a las plantas bajas (*Artículo 8*).
- **Diseño y regulaciones del estacionamiento** (*Artículo 23*).
- **Cambios menores adicionales** para añadir claridad y garantizar la consistencia.

Comentario del público:

“Me gustaría (...) que se permitan más usos en S0, y en todos los distritos de Plazas + Calles. Noté que los pequeños comercios minoristas están prohibidos en S0, lo que es contrario a las numerosas tiendas y comercios pequeños que existen actualmente en los barrios residenciales”.
—Matthew, Brighton

Comentario del público:

“Creo que se podrían permitir más usos, en especial usos artesanales, industriales y minoristas a pequeña escala”.
—Ben, East Boston

Comentario del público:

“Me decepciona que se haya eliminado el distrito S5 Placemakers. Teniendo en cuenta la apremiante necesidad de vivienda, la ciudad debería tener distritos por derecho más densos en su caja de herramientas”.
—Ben, Dorchester

Distritos de Plazas + Calles

S0



Residencial de transición

- Transición entre calles y plazas de baja y alta actividad
- Solo residencial y complementario
- Patios grandes, a escala de contexto

S1



Vivienda en la calle principal

- Se permiten tiendas pequeñas en la planta baja con usos limitados
- Principalmente residenciales
- Patios pequeños

S2



Calle principal Uso combinado

- Calle principal de uso combinado
- Línea de lote cero de la calle principal
- Requisitos de espacio para servicios al aire libre
- Cobertura de lote más baja para exigir patios o plazas

S3



Calle principal activa

- Residencial u hotelería a pequeña escala
- Línea de lote cero de la calle principal
- Requisitos de espacio para servicios al aire libre
- Se requieren usos activos de la planta baja
- La cobertura del lote responde al tamaño de la parcela

S4



Plazas activas

- Amplia gama de usos en plantas altas
- Mayor separación con áreas residenciales
- Requisitos de espacio para servicios al aire libre
- Usos activos de plantas bajas de escala media a extragrande
- La cobertura del lote responde al tamaño de la parcela

S5



Placemaker

- La gama más amplia de usos combinados
- Mayor separación con áreas residenciales
- Requisitos de espacio para servicios al aire libre
- Amplia gama de usos activos de la planta baja (no residenciales)
- La cobertura del lote responde al tamaño de la parcela

Respuesta a los comentarios del público: Reintroducción de S-5

Los edificios de uso combinado más altos con muchos usos activos se limitarían a las áreas de gran actividad que pueden permitir una mayor densidad de vivienda y crecimiento laboral.

Principales diferencias dimensionales con S-4:

- Mayor altura para alinearse con las normas del nuevo código de construcción
- Mayor ancho de los edificios
- Menor cobertura del lote de construcción
- Más espacio para servicios al aire libre requerido

Usos: Los mismos que en S-4

Comentario del público:
“Necesitamos opciones que permitan más densidad que S4. Debemos permitir que haya más de 7 pisos/85 pies de altura sin requisitos de retranqueo.”
—Chris, Jamaica Plain

Comentario del público:
“Como mínimo, creo que **deben aumentarse los límites de altura (...)** Debemos hacer lo posible para aumentar (...) **La oferta de viviendas**”.
—Prashant, Brighton

Comentario del público:
“¡Vuelvan a incluir el S5! Necesitamos muchas más viviendas”.
—Barnabas, Jamaica Plain



Centro de uso compartido para el vecindario junto a destinos y polos clave de transporte

Anclaje minorista y comercial que ayuda al vecindario y permite mayor densidad habitacional.

Respuesta a los comentarios del público:

Reintroducción de S-5

S-5 es una oportunidad para alinearse con las normas del nuevo código de construcción y permitir métodos de construcción sostenible eficientes (como la madera) además de un mayor crecimiento de las viviendas y los puestos de trabajo.

Estándares de lote	
Cobertura del lote de construcción	80 % (70 % en parcelas grandes)
Patio delantero	2' mínimo
Patio trasero	5' mínimo (15' si colinda con distrito de zonificación residencial)
Patio lateral	5' mínimo (0' si colinda con medianera)
Área permeable del lote	15 %
Estándares de forma de la construcción	
Superficie de construcción	25,000 pies cuadrados máximo
Ancho del edificio	250' máximo
Altura	145' máximo
Espacio de servicios al aire libre	30 %



Gran edificio de uso combinado de 12 pisos, de madera, en Portland



Comentario del público:

“¡Me gusta la reincorporación del distrito S-5! Esto permitirá una alta densidad de viviendas y servicios que puede reducir la dependencia del automóvil y acercar a más personas a los pequeños comercios”.

–Nikolas, Roxbury

Comentario del público:

“La BPDA debería llenar su caja de herramientas [con] la mayor cantidad posible de herramientas para crear más viviendas y fortalecer todos nuestros vecindarios.”

–Zack, Jamaica Plain

Comentario del público:

“Me alegra mucho que se haya vuelto a añadir el S-5. Los edificios Placemaker en esquinas y ubicaciones prominentes añaden la densidad que tanto necesitamos y también actúan como anclajes visuales de un área”. –Charles, South End



Respuesta a los comentarios del público:

Reintroducción de S-5: fijación de la altura máxima en pies

En S-5 el límite de altura se establece en “pies”, no en “pies y pisos” para fomentar una mayor combinación de usos en el distrito.

La altura de piso a piso varía entre usos residenciales y comerciales, y entre distintos tipos de construcción. Establecer una altura máxima en pies brinda mayor flexibilidad en la cantidad y la combinación de pisos para cada uso, e incluso puede significar un piso residencial adicional dependiendo del método de construcción.

BUILDING FORM STANDARDS	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Building Floor Plate (max sf)	4,000	8,000	15,000	20,000	25,000	25,000
Building width (max)	-	120'	150'	150'	200'	250'
Maximum Building Height (in feet) ²	50'	50'	65'	85'	85'	145'
Maximum Building Height (in stories) ²	4	4	5	7	7	!



Comentario del público:

“Además, cuando los límites de altura se establecen en pies, puede ser contraproducente limitarlos también de forma artificial por cantidad de pisos. Con las nuevas tipologías de construcción (madera maciza, madera de laminado cruzado, madera laminada con espigas, construcción híbrida, etc.), a menudo suele haber espacio para un piso adicional dentro de las alturas históricas de los edificios construidos en el siglo pasado”.

–Andrew, Allston

Respuesta a los comentarios interdepartamentales

Cambios a la definición de espacio de servicios al aire libre

Definición *(se añadieron requisitos)*

Se añadió texto que especifica los requisitos de exteriores para que se considere un espacio de servicios al aire libre.

Espacio para presentaciones *(aclaración)*

Se añadió una referencia explícita a los espacios exteriores para eventos al aire libre y áreas para presentaciones.

Espacio al aire libre para comercios minoristas *(aclaración)*

Se añadió una referencia explícita a los espacios exteriores para clientes, incluidas las mesas de restaurantes.

Add: Outdoor amenity space: A space open to the outdoor air directly accessed from the ground floor or upper stories of a building and/or a pedestrian accessway, that is intended to be used for active or passive recreational use such as playing, gathering, and seating by building occupants and/or the public. Overhead structures that provide shade or protection from the elements, but are otherwise open to the outdoor air, such as pergolas and canopies, may be included as part of outdoor amenity space.

Types of spaces that shall count towards outdoor amenity space include:

1. Publicly Accessible Open Space, as defined in Article 8; or
2. New portions of public sidewalks created within the lot line; or
3. Outdoor space for tenants or customers, including restaurant, or cafe seating or outdoor event and performance areas; or
4. Publicly accessible through-block pedestrian connections of a width not less than ten (10) feet; or
5. Private amenity space intended to be used primarily by the building occupants, such as porches, interior courtyards, shared gardens, playgrounds, shared terraces, and/or programmed or landscaped yards, provided that such spaces have an unobstructed length of not less than ten (10) feet and an unobstructed depth of not less than ten (10) feet; or
6. Private amenity space dedicated for use by a single dwelling unit, and that is directly accessible from that dwelling unit, such as fenced/walled patios, private terraces, and balconies, provided that such a space has an unobstructed length of not less than five (5) feet, an unobstructed depth of not less than five (5) feet, and an overall area of not less than thirty (30) square feet; or
7. ~~Roofdecks~~, occupiable vegetative roofs, and other programmed recreational spaces on rooftops that are accessible by building occupants or the public through common circulation.

Respuesta a los comentarios de los diseñadores

Cambios a otras definiciones dimensionales

Requisito de retiro de pisos superiores

(se modificó el umbral)

Se modificó para que solo aplique al piso más alto, de acuerdo con los comentarios de los diseñadores sobre edificabilidad, eficiencia energética y capacidad de uso.

Definición de medianera *(se cambió la definición)*

Se actualizó para alinearse con la definición del nuevo código de construcción.

Definición de altura máxima de la construcción *(se aclaró la definición)* Se aclaró que se deben cumplir los requisitos tanto de máximo de pisos como de pies.

A	Building Floor Plate
B	Building Width
C	Building Height
D	Highest Story Rear Stepback
E	Ground Floor Ceiling Height
F	Ground Floor Active Use Requirement

Add: Party Wall: Any wall located on a lot line between adjacent buildings, which is used or adapted for joint service between the two buildings.

Amend: Maximum Building Height. Where the applicable zoning specifies a maximum Building Height, whether in number of stories or feet, no building or part of a building shall exceed that height. When both stories and feet are specified, both requirements must be met.

Respuesta a los comentarios del público:

Cambios al Artículo 8

Umbral para hoteles (*umbral adicional*)

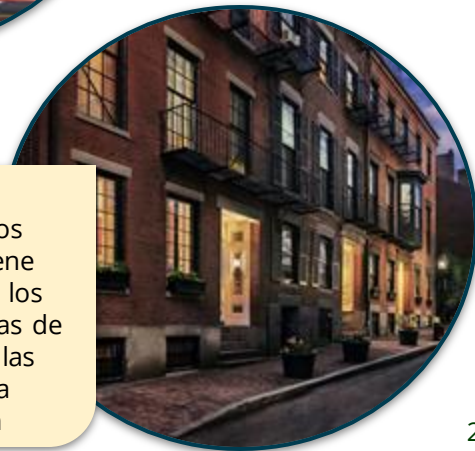
Se añadió un umbral de menos de 50 habitaciones para hoteles pequeños y 50 habitaciones o más para hoteles grandes, además de la superficie en pies cuadrados. Además, se cambió hotel grande de prohibido a condicional en S3.

Definición de casa de huéspedes (*aclaración y cambio en el permiso*)

Nueva definición que se alinea con las licencias estatales. Se convierte en una vía más clara para la ocupación de habitación individual o los modelos de vida en comunidad. Ahora son condicionales en S1 y S2 en lugar de estar prohibidas.



Comentario del público:
Como hemos visto en los últimos años, los hoteles con habitaciones compactas y poco espacio de servicios son bastante populares (...) cambiar la definición de “hotel pequeño” de 50 mil pies cuadrados o menos a 50 habitaciones o menos...



Comentario del público:

“Deberían permitirse en todos los distritos de Plazas + Calles. No tiene sentido prohibir categóricamente los alojamientos estudiantiles y las casas de huéspedes cuando estos cubren las necesidades de vivienda de alta densidad”. –Matthew, Brighton

Respuesta a los comentarios del público:

Cambios al Artículo 8

Definición de oficina *(aclaración)*

Incluye espacios de cotrabajo, compañías de seguro e inmobiliarias.

Restricciones de la planta baja *(cambio en los permisos)*

Se eliminó la restricción para tienda de alimentos, mercado, museo, restaurante grande, tienda minorista grande y estudio de arte en todos los distritos y para tienda minorista mediana en S3.

Comentario del público:
“¿Cuál podría ser la desventaja de tener un estudio de arte en el segundo piso de un edificio? ¿O de que un restaurante tenga un segundo piso? ¿O un espacio para creadores o una galería de arte?”. –Evan, Roslindale



Respuesta a los comentarios del público: Cambios al S-0: uso condicional para comercio minorista en planta baja

Tabla de usos del S-0 (cambio en el permiso)

En la tabla de usos del S-0, cambió el permiso para comercio minorista pequeño de prohibido a condicional en el sótano o la planta baja.

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Retail Store - Small	F-C-G	A-G	A-G	A-G*	A*	A*



Comentario del público:

“S0 es la zona de transición al área residencial, no es un distrito exclusivamente residencial, ni debería serlo”. – Matthew, Brighton

Comentario del público:

“S0 y S1 deberían permitir usos comerciales y activos a pequeña escala por derecho”. – Preston, Dorchester

Comentario del público:

Se deberían permitir de forma condicional los comercios minoristas pequeños en S0. Hay que darle a la gente la posibilidad de tener una pequeña tienda de la esquina en su edificio en un vecindario si así lo desean.

Comentario del público:

“Me gustaría mucho que se añadieran los comercios minoristas en planta baja como uso condicional para el distrito S0, y no solo para las parcelas de esquinas. Esto haría que los vecindarios sean más interesantes y transitables, y aumentaría la cantidad de oportunidades de venta minorista a menor costo para los pequeños negocios”. – Nate, Roslindale

Respuesta a los comentarios interdepartamentales

Uso de edificios como almacén (cambio en el permiso)

Ahora, son de uso condicional los estacionamientos cubiertos en S3 y los estacionamientos descubiertos en S2 (antes estaban prohibidos).

Despensas de alimentos (aclaración)

Las despensas de alimentos ahora están incluidas en la definición de “tienda de alimentos”.

Viviendas de apoyo (aclaración)

Se cambió “vivienda colectiva” por “vivienda de apoyo” para reflejar mejor el uso.

Definición de cajero automático (aclaración)

Se reemplazó “cajero automático accesorio” por “cajero automático independiente”.



Respuesta a los comentarios interdepartamentales

Cambios al Artículo 8

Galería de arte *(modificación)*

Se incluyó galería de arte como un tipo de comercio minorista.

Estudio de arte *(modificación)*

Se añadió que las ventas incidentales están permitidas en los estudios de arte.

Entretenimiento y eventos de escala extrapequeña *(umbral adicional)*

Se añadió la categoría de entretenimiento y eventos de escala extrapequeña (hasta 250 personas).

Entretenimiento para adultos *(aclaración)*

Se modificó “entretenimiento para adultos” para aclarar que las exhibiciones de arte con desnudos no están incluidas.



Comentario del público:

“Leí la carta de la Oficina de Arte y Cultura del Ayuntamiento, y apoyo firmemente todos los cambios sugeridos al texto del proyecto y sus preocupaciones”. –Barbara, Brighton

Respuesta a los comentarios interdepartamentales

Cambios al Artículo 23

Pautas para las rampas de acera (*ampliaciones*)

Ahora, los máximos para las rampas de acera son diferentes para los usos residenciales y no residenciales, para tener en cuenta la frecuencia del tráfico vehicular.

Dimensiones del estacionamiento

(se añadieron requisitos)

Se añadió el ancho y la profundidad de los espacios de estacionamiento, y el ancho de los pasillos de circulación para los espacios de estacionamiento estándar (se excluyen los espacios de estacionamiento accesible).

Estacionamiento en patio delantero

(cambió la aplicabilidad)

La restricción de estacionamiento en el patio delantero solo se aplica en los distritos de Plazas + Calles.

Section 23-9. Design.

All off-street parking facilities ~~provided to comply with this Article~~ shall meet the following specifications:

- (a) For parking facilities serving residential uses, curb cuts for access to such parking facilities shall not exceed 12 feet in width for parking facilities with fewer than 50 spaces; and shall not exceed 24 feet in width for parking facilities with 50 or greater spaces.
- (b) For parking facilities serving non-residential uses, curb cuts for access to such parking facilities shall not exceed 12 feet in width for one-way driveways; and shall not exceed 24 feet in width for two-way driveways.
- (c) Such facilities shall have car spaces to the number specified by this Article, maneuvering areas and appropriate means of vehicular access to a street, and shall be so designed as not to constitute a nuisance or a hazard or unreasonable impediment to traffic and pedestrians; and all lighting shall be so arranged as to shine downward and away from streets and residences.
- (d) Such facilities, whether open or enclosed in a structure, shall be so graded, surfaced, drained and maintained as to prevent water and dust therefrom going upon any street or another lot.
- (e) Such facilities shall not be used for automobile sales, dead storage, or repair work, dismantling or servicing of any kind.
- (f) Each car space shall be located entirely on the lot. The dimensional requirements for parking spaces, not inclusive of Required Accessible Parking Spaces, are provided as follows:

Parking Angle	Maximum Width of Parking Space	Maximum Depth of Parking Space	Maximum Width of Drive Aisle for One-Way Traffic	Maximum Width of Drive Aisle for Two-Way Traffic
0° (Parallel)	8'	20'	11'	16'
60°	8.5'	19'	16'	20'
90°	8.5'	18'	24'	24'

The following provisions shall only apply to Squares + Streets Districts:

- (a) Parking shall not immediately abut the public right of way, and is not allowed within the front yard.

3. Próximos pasos

A photograph of a city street scene. On the left, a white and yellow bus is stopped at a bus stop. A person is walking on the sidewalk in the foreground, carrying a bag. In the background, there are cars, a pedestrian crossing sign, and a 'SHARE THE ROAD' sign. The sky is overcast.

Horas de trabajo de Plazas + Calles

El personal de reforma de la zonificación de la BPDA tendrá horas de trabajo durante el próximo mes (15 sesiones en total) para responder preguntas sobre la enmienda al texto de zonificación.

Sesiones por la tarde (12:30 p. m. a 1:30 p. m.)

Martes,
13 de febrero

Jueves,
15 de febrero

Martes,
20 de febrero

Jueves,
22 de febrero

Martes,
27 de febrero

Jueves,
29 de febrero

Martes,
5 de marzo

Sesiones por la noche (6:00 p. m. a 7:00 p. m.)

Lunes,
12 de febrero

Miércoles,
14 de febrero

Martes,
20 de febrero

Jueves,
22 de febrero

Martes,
27 de febrero

Jueves,
29 de febrero

Martes,
5 de marzo

Miércoles,
6 de marzo

Primera ronda de planes para áreas pequeñas: Eventos iniciales

CLEARY SQUARE

Cleary Square is a commercial area located in Hyde Park. It retains a number of historic buildings and has a diverse retail mix of restaurants, and shops, as well as considerable opportunity for commercial and residential enhancement.

This area is serviced by the Hyde Park station as part of the MBTA Commuter Rail.



Detalles del evento:

Fecha:
Domingo, 25 de febrero de 10:30 a. m. a 1 p. m.

Lugar:
Menino YMCA (1137 River St, Hyde Park)

Se proporcionarán servicios de cuidado infantil e interpretación, y se ofrecerá un refrigerio liviano.

ROSLINDALE SQUARE

Roslindale Square is a historic commercial area in the heart of Roslindale. It retains many historic buildings and has a diverse mix of local restaurants, shops, and civic spaces such as a library branch and the Roslindale Substation. There is a great opportunity for bringing new housing and residents to support the commercial core of Roslindale.

This area is serviced by the Roslindale Village station as part of the MBTA Commuter Rail, as well as several MBTA bus routes.



Detalles del evento:

Fecha:
Sábado, 24 de febrero de 10:30 a. m. a 12:30 p. m.

Lugar:
La subestación (4228 Washington Street, Roslindale)

Se proporcionarán servicios de cuidado infantil e interpretación, y se ofrecerá un refrigerio liviano.

Gerente de proyectos: Catherine Neill
catherine.neill@boston.gov

Gerente de proyectos: Eileen Michaud
eileen.michaud@boston.gov

Boletín de avisos y actualizaciones sobre zonificación

Inscríbase en: <https://www.bostonplans.org/about-us/get-involved>

boston planning & development agency

About Us | Contact Us | Careers | Get Involved | News | Calendar | Translate Page

Neighborhoods | Zoning | Planning | Urban Design | Development | Housing | Research | 3D Data & Maps | Work with Us

About The BPDA

Who We Are
Mayor Wu's Vision for the BPDA
Leadership
BPDA Board
Departments
Careers at the BPDA
BIRA History
BPDA Achievements
Raymond L. Flynn Marine Park
Glossary
Get Involved
Model Room
Contact Us
Archives
Public Records Request
Press Kit
Credits
Copyright and Disclaimer

Get Involved

If you do not speak English and wish to sign up for communications, please email spdw@boston.gov

Email * Confirm Email *

First Name: Last Name:

Street Address: Address Line 2:

City: State:

Zip: Phone:

Affiliation:

I want information emailed to me on:

Neighborhoods:
Sign up for email updates and notifications by selecting a Neighborhood below:

Citywide (Check all)

<input type="checkbox"/> Allston	<input type="checkbox"/> Back Bay	<input type="checkbox"/> Bay Village	<input type="checkbox"/> Beacon Hill
<input type="checkbox"/> Brighton	<input type="checkbox"/> Charlestown	<input type="checkbox"/> Chinatown	<input type="checkbox"/> Dorchester
<input type="checkbox"/> Downtown	<input type="checkbox"/> East Boston	<input type="checkbox"/> Fenway	<input type="checkbox"/> Hyde Park
<input type="checkbox"/> Jamaica Plain	<input type="checkbox"/> Leather District	<input type="checkbox"/> Longwood Medical Area	<input type="checkbox"/> Mattapan
<input type="checkbox"/> Mission Hill	<input type="checkbox"/> North End	<input type="checkbox"/> Roslindale	<input type="checkbox"/> South Bay
<input type="checkbox"/> South Boston	<input type="checkbox"/> South Boston Waterfront	<input type="checkbox"/> South End	<input type="checkbox"/> West End
<input type="checkbox"/> West Roxbury			

I'm interested in: (optional)

Development Projects Institutional Planning Urban Renewal

Downtown & Neighborhood Planning

Climate Change Planning & Sustainable Development

Zoning Notices & Updates

Research Publications
Sign up for email updates and notifications by selecting a Research Publications below:



I'm interested in: (optional)

Development Projects Institutional Planning Urban Renewal

Downtown & Neighborhood Planning

Climate Change Planning & Sustainable Development

Zoning Notices & Updates

Participe en la reforma de la zonificación (versión 2024)

- Libro de patrones de ADU y zonificación en toda la ciudad para las ADU - *se lanza este mes y continúa todo el año*
- Zonificación **sin emisiones de carbono (Art. 37)** - *el proyecto se lanza en marzo*
- Nueva zonificación para implementar el **PLAN: Centro** - *en primavera*
- Actualizaciones integrales al Artículo 23 para **reverdecir el diseño y los estándares del estacionamiento**
- Modernización del **Código de Señalización** (Art. 11) - *en verano*
- Modernización integral de las **definiciones dimensionales** - *en verano*



Preguntas y comentarios

Hours:
to Saturday
11:00 pm
day
10:00 pm
or 617-420-9045
bargrill@gmail.com

¡Gracias!

Para obtener más información:

<https://www.bostonplans.org/zoning4squares>

¿Tiene alguna pregunta? Envíenos un correo electrónico: squaresandstreets@boston.gov