

PLAN: Mattapan

Descripción general y
debate del borrador final
para la adopción

Kenya Beaman, gerente de Participación Comunitaria

Adriana Lasso-Harrier, planificadora del barrio

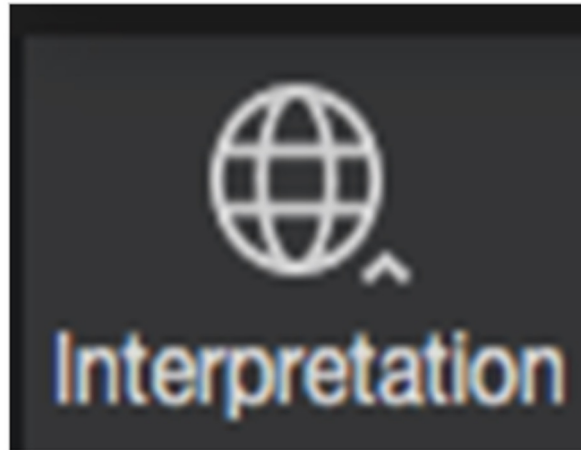
Grace Ng, arquitecta paisajista

Nick Schmidt, planificador sénior de Transporte

Kenya Thompson, diseñadora urbana



Para esta reunión, se prestan servicios de interpretación simultánea en criollo haitiano y español. Haga clic en el siguiente icono en la parte inferior y seleccione el canal lingüístico apropiado. A continuación, hay un ejemplo del icono.



Grabación de la reunión

La Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (Boston Planning & Development Agency, BPDA) grabará esta reunión y publicará la grabación en su página web para quienes no puedan asistir a la reunión en vivo por Zoom. Además, es posible que los participantes graben esta reunión con la cámara de sus teléfonos o con otros dispositivos. Si usted no quiere que lo graben durante la reunión, apague el micrófono y la cámara.

Normas de comportamiento en las reuniones virtuales

- Queremos garantizar que esta conversación sea una experiencia agradable para todos y que los miembros de la comunidad y las partes interesadas se sientan cómodos compartiendo sus comentarios, preguntas y opiniones.
- Sea respetuoso con el tiempo de los demás al hacer preguntas o comentarios, para que todos los asistentes puedan participar en la reunión.

Información sobre la reunión

- La presentación de esta tarde estará disponible para verla en la página web de la BPDA: bit.ly/PLANMattapan.
- La grabación de la reunión se subirá a la página web del proyecto en un plazo de 48 horas.

Formato de la reunión

- Se silenciarán los micrófonos de los asistentes durante la presentación.
- Cuando termine la presentación, se aceptarán preguntas y comentarios de dos maneras:
 - a través de la pestaña de preguntas y respuestas, en la parte inferior de la pantalla; o
 - levantando la “mano virtual”, y tomaremos sus preguntas oralmente en el orden en que se hayan levantado las manos.

¡Le damos la bienvenida! Estos son algunos consejos para quienes usarán Zoom por primera vez. **Los controles están en la parte inferior de la pantalla.**

Al hacer clic en estos símbolos, se activan distintas funciones. (*Quienes usen su teléfono deben presionar *9 para levantar la mano y *6 para activar el micrófono*).



Silenciar/Activar el micrófono

(usted permanecerá silenciado hasta que un anfitrión le dé acceso)



Hacer preguntas esclarecedoras

(dedicaremos un tiempo para el debate al final)



Activar/Desactivar el video (su video

permanecerá desactivado hasta que un anfitrión le dé acceso)



Levantar la mano para pedir que

le den permiso de audio/video al final de la presentación

- Información sobre PLAN: Mattapan: temas para la visión de la planificación y marco
- Descripción general del proceso de participación comunitaria
- Resumen de las recomendaciones
- Próximos pasos
- Debate



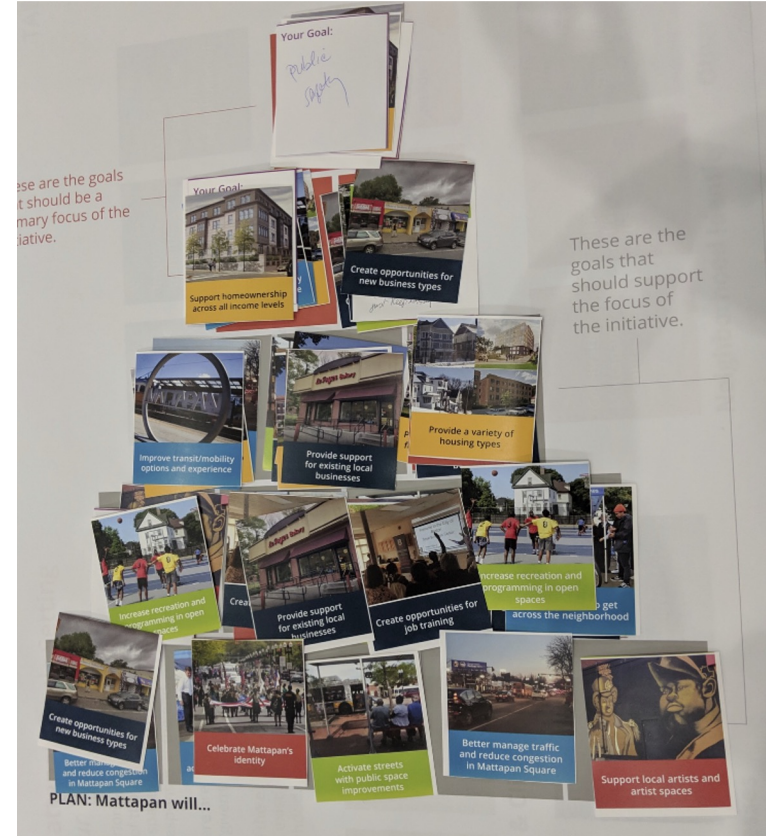
A group of people are gathered around a table, looking at documents and charts. The scene is slightly blurred, suggesting a busy, collaborative environment. The text is overlaid on a semi-transparent orange rectangle in the center of the image.

Objetivos del plan y resumen del proceso de participación comunitaria

PLAN: Mattapan visualiza un futuro en el que suceda lo siguiente:

- Los residentes actuales de Mattapan tengan **estabilidad en sus hogares** y los nuevos residentes **tengan opciones de viviendas asequibles**.
- Los residentes de Mattapan cuenten con **conexiones de tránsito seguras y confiables** con los trabajos, las escuelas y los espacios comunitarios de Mattapan y de todo Boston.
- **Mattapan Square** y otros nodos del barrio alberguen **negocios locales y espacios culturales dinámicos y prósperos** que reflejen las necesidades de los residentes y reafirmen la identidad del barrio.

Un proceso impulsado por la comunidad



PLAN: Mattapan will...

- Be an affordable place to live, with access to varied businesses and opportunities. ^{and healthy} Mattapan will have greater accessibility to green and blue space. ~~Mattapan~~ It will be easy to connect to other neighborhoods via transit, and will be a desirable destination for visitors. Mattapan will write its own history.

Línea de tiempo de la participación comunitaria



El equipo de planificación hizo público un borrador de PLAN: Mattapan el 3 de octubre de 2022

El borrador se publicó en el sitio web de la BPDA (en inglés, criollo haitiano y español) y se abrió a comentarios públicos. El equipo de planificación también hizo presentaciones sobre el contenido del borrador del plan. A continuación, se presenta un resumen de la participación comunitaria que se llevó a cabo para reunir comentarios sobre el borrador:

- ❑ Presentaciones virtuales a los grupos cívicos del barrio de Mattapan durante octubre de 2022
- ❑ Conferencia anual de Haitian Americans United
- ❑ Tres conversaciones con planificadores en la biblioteca de Mattapan (en persona)
- ❑ Participación en eventos comunitarios (Mattapan Boys & Girls Club, evento de Mattapan Main Streets con propietarios de negocios)
- ❑ Dos sesiones de escucha:
 - ❖ Una en persona coordinada con Caribbean Integration Community Development
 - ❖ Una en línea con River Street Civic Association

El período de comentarios públicos sobre el borrador del plan se extendió un mes en una ocasión, y la fecha límite final fue el 5 de diciembre de 2022.

En sus comentarios a las recomendaciones en el borrador, las personas se mostraron entusiasmadas por los siguientes aspectos:

- Mejoras a la seguridad peatonal
- Visión de un barrio de rápido y fácil acceso
- Diseño urbano y estrategias de zonificación para promover los objetivos de justicia ambiental y salud pública
- Estrategias para preservar los espacios abiertos y la belleza natural de Mattapan y facilitar el acceso a estos espacios a pie o en bicicleta
- Cambios en la zonificación para favorecer los desarrollos de uso mixto en Mattapan Square



En sus comentarios a las recomendaciones en el borrador, las personas querían que se prestara más atención a lo siguiente:

- **Unidades de vivienda adicionales:** impacto en el barrio de las unidades de vivienda adicionales (Additional Dwelling Units, ADU) sin regular
- **Mattapan Square:** edificios vacíos, propietarios no residentes, mantenimiento adecuado del espacio público, necesidad de espacios comerciales y culturales más diversos
- **Desarrollo futuro:** promoción de la propiedad de la vivienda, impacto en el barrio, mitigación de los desarrollos y beneficios a la comunidad de los proyectos del artículo 80
- **Traslado al trabajo en Mattapan:** congestión de tránsito a lo largo de Blue Hill Ave, apoyo a opciones de transporte seguras y accesibles



PLAN: Mattapan es la visión y las recomendaciones del barrio sobre cómo debe orientarse el desarrollo y el crecimiento de Mattapan en los próximos años.

- Mitigación de los desarrollos y beneficios a la comunidad de los proyectos del artículo 80
- Descripción y definición de la zonificación de uso mixto y explicación del uso de los nuevos nodos comerciales
- Directrices de diseño urbano para proyectos residenciales más grandes y desarrollos en espacios vacíos
- Directrices de desarrollo para las plazas, los corredores y el tejido residencial de Mattapan



PLAN: Mattapan detalla las directrices de zonificación y desarrollo para permitir más desarrollos de uso mixto y sumar un mayor rango de usos comerciales y culturales a las plazas y los corredores de Mattapan.

Los siguientes son los temas que no pueden abordarse solamente a través de PLAN: Mattapan y requerirán apoyo o estudio adicional por parte de la Ciudad y otras entidades, como la Autoridad de Transporte de la Bahía de Massachusetts (Massachusetts Bay Transportation Authority, MBTA) o el Departamento de Conservación y Recreación (Department of Conservation and Recreation, DCR):

- Estacionamiento y congestión de tránsito en Blue Hill Ave y los planes de la Ciudad para el rediseño de las carreteras
- Impacto que las unidades de vivienda adicionales tendrán en la comunidad y las maneras de financiarlas
- Apoyo a opciones de transporte seguras y accesibles que agilicen y aumenten la confiabilidad de los traslados al trabajo (autos y bicicletas compartidos, servicio de autobuses exprés, etc.)
- Fomento de la diversidad del desarrollo comercial en Mattapan Square, soluciones y aplicación de la ley para propietarios no residentes, edificios vacíos o en ruinas, mantenimiento del espacio público
- Promoción de más oportunidades de propiedad de la vivienda en los nuevos desarrollos
- Mayor protección ambiental de las reservas naturales de Mattapan, en particular, a lo largo del río Neponset



Resumen de las recomendaciones en PLAN: Mattapan

PLAN: Mattapan se organizó con el marco geográfico de nodos, corredores y tejido residencial.



Nodos y plazas: espacios centrales del barrio donde los residentes se reúnen para comprar, trabajar y construir la comunidad.

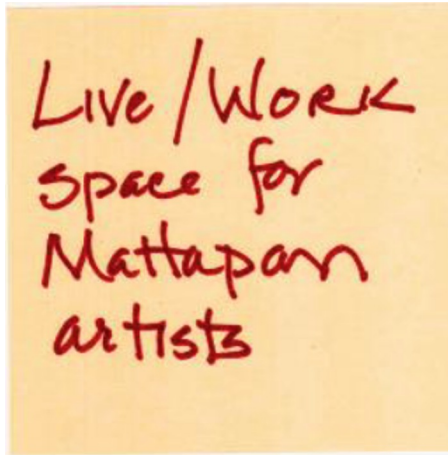


Corredores: calles principales que permiten que las personas lleguen a Mattapan, se vayan del lugar y circulen por los alrededores.

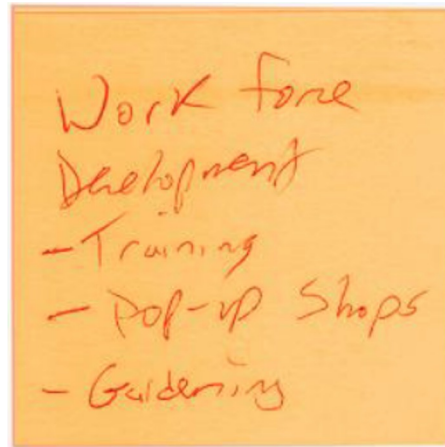


Tejido residencial: las zonas de Mattapan que la mayoría de los residentes consideran su hogar.

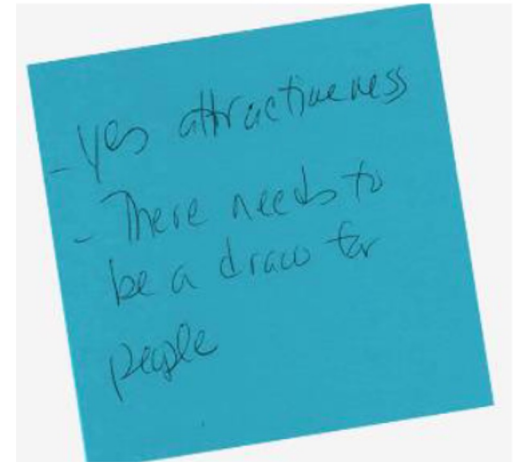
“Las fachadas y estructuras existentes en Mattapan se deben renovar y modernizar. El plan debería incorporar el embellecimiento de las fachadas y los edificios existentes”.



“Espacio para vivir y trabajar para los artistas de Mattapan”.



“Desarrollo de la mano de obra. Capacitación, tiendas temporales, jardinería”.



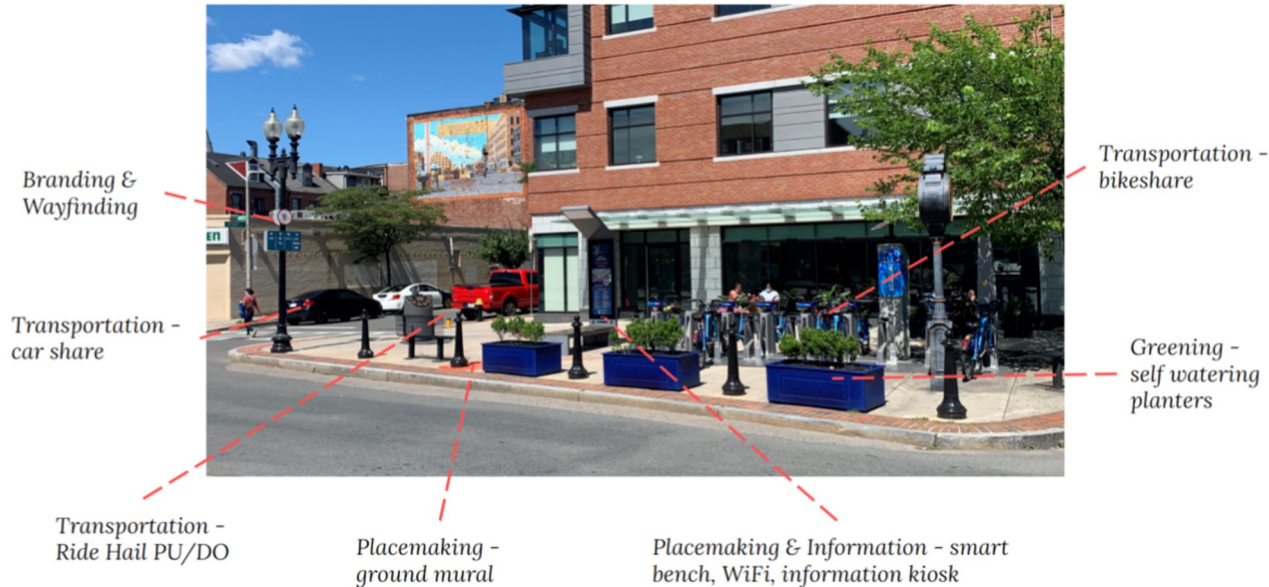
“A favor de lo atractivo; se debe atraer a las personas”.

Los nodos y las plazas son las zonas de destino de Mattapan



- **Espacio para reunirse y conectarse:** Fomentar el desarrollo de espacios comerciales y culturales diversos
- **Aumentar el apoyo** a los propietarios de negocios locales actuales y futuros mediante programas de la Ciudad de Boston
- **Barrio de rápido y fácil acceso:** Crear nuevas zonas de desarrollo de uso mixto para acercar los productos y servicios esenciales a los residentes; aumentar la capacidad para las viviendas
- **Resiliencia ambiental:** Árboles en las calles, jardines pluviales, macizos de plantas y otros tipos de infraestructura verde.

Aumento de la vialidad peatonal y del acceso a los nodos de Mattapan



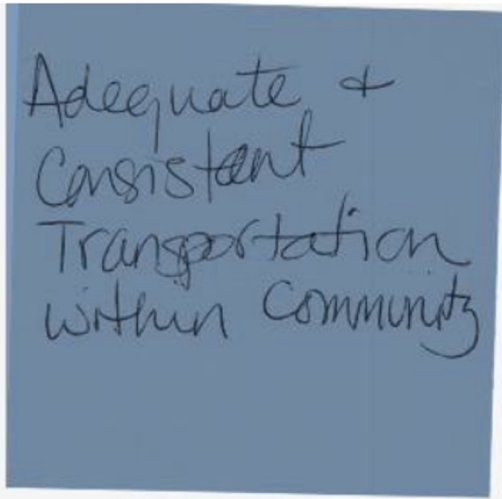
Sitio de GoHubs! en Maverick Square de East Boston

- El 18 % de los hogares del área de estudio del Plan están a 10 minutos a pie de una estación de trenes, de una parada clave de autobuses, de una estación de bicicletas compartidas y de una estación de automóviles compartidos (en comparación con el 60 % en toda la ciudad).
- Extender el programa GoHubs! de Boston a Mattapan brindaría más opciones de movilidad y haría que el 85 % de los hogares de Mattapan estuviera a 10 minutos a pie de una mayor cantidad de opciones de movilidad.

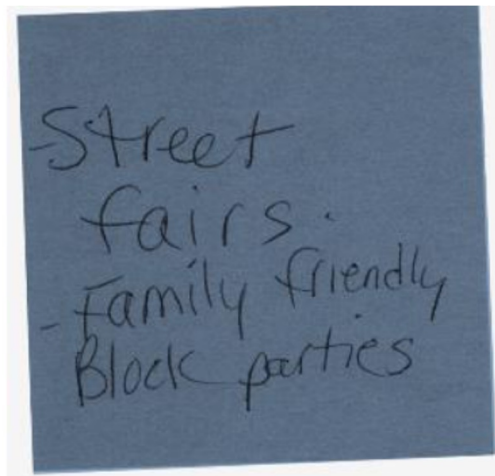
Estrategias para un Mattapan Square acogedor y activo



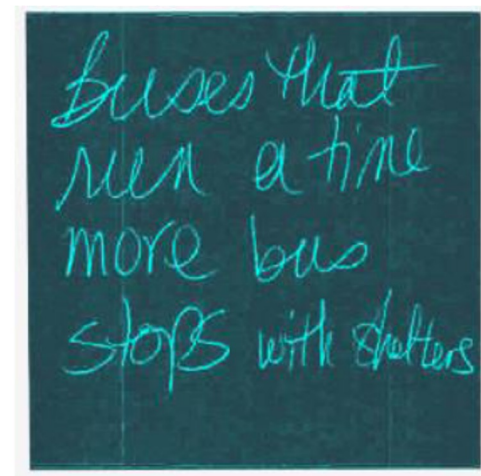
“Me entusiasma mucho la posibilidad de que haya nuevos cruces peatonales y estrategias para reducir el uso de atajos. Blue Hill Ave representa un obstáculo considerable, por lo que hacer que ese corredor priorice a los peatones residentes locales, en vez de al tránsito que está de paso y lo usa de atajo, ayudaría a construir la comunidad”.



“Transporte apropiado y constante en la comunidad”.



“Ferias callejeras, fiestas para familias en la cuadra”.



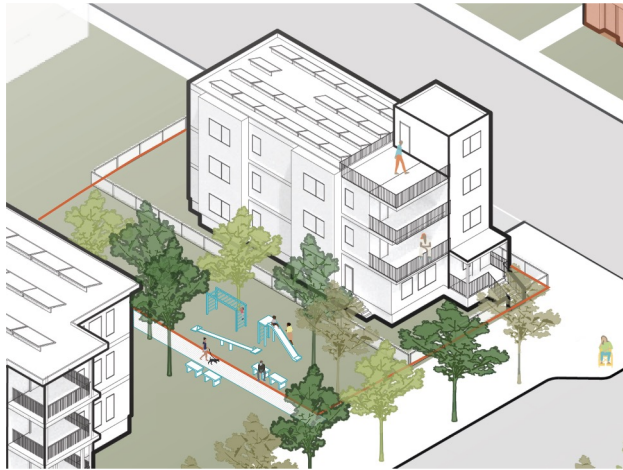
“Autobuses que funcionen a tiempo, más paradas de autobuses con casetas”.

Corredores: Traslados seguros al trabajo y desarrollo orientado al tránsito

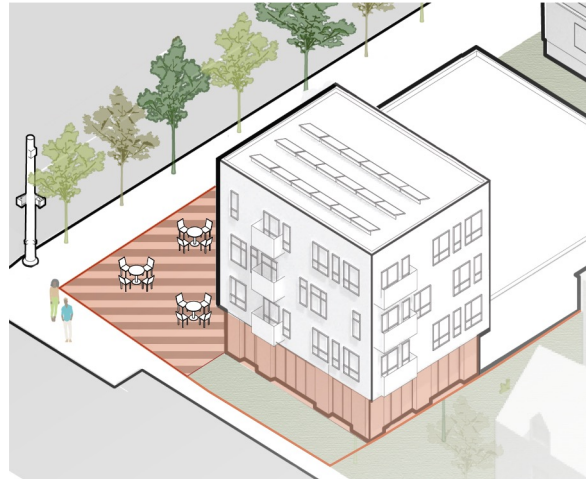


- Apoyo de más desarrollos multifamiliares y de uso mixto:** Llevar a cabo proyectos residenciales de gran magnitud a lo largo de los corredores; vincular la mayor altura y densidad con beneficios como asequibilidad, un espacio público mejorado e instalaciones en la planta baja
- Traslados seguros y confiables al trabajo:** Mejorar los cruces peatonales y construir más; aumentar la frecuencia y la confiabilidad del servicio de autobuses y de transporte rápido
- Más negocios locales:** Fomentar nuevos usos comerciales y culturales, conectar más eficientemente a los negocios con los apoyos de la Ciudad
- Espacio público saludable y activo:** Combatir el smog y el calor con más árboles e infraestructura verde; priorizar el desarrollo de espacios artísticos y culturales permanentes, además de los eventos temporales

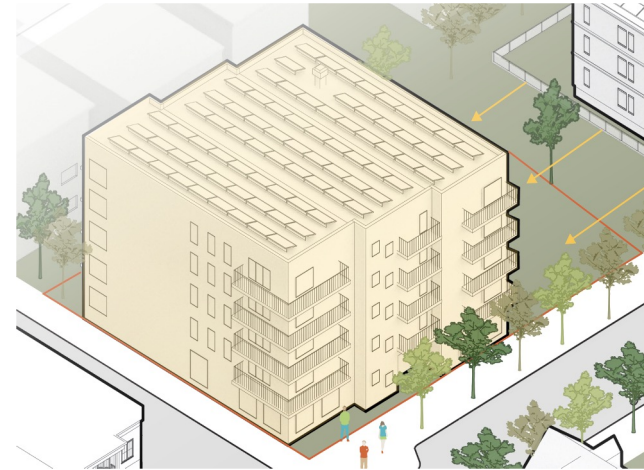
PLAN: Mattapan propone incorporar **requisitos de cobertura de lotes** para los nuevos desarrollos. Los requisitos de cobertura de lotes ayudan a garantizar que los proyectos incluyan la construcción de espacios de vegetación y al aire libre.



Más árboles y espacios abiertos para jugar



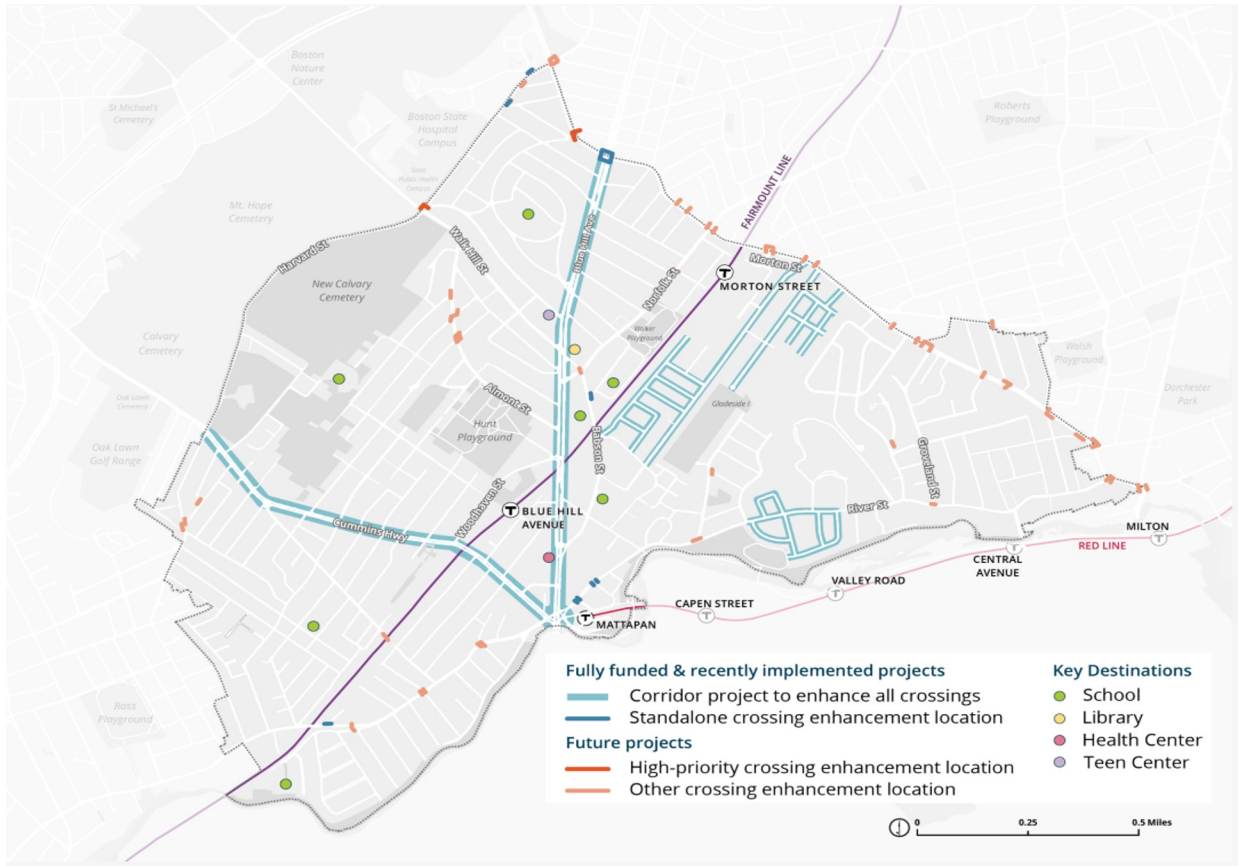
Áreas para cenar al aire libre



Ayudan a los grandes desarrollos a respetar la escala residencial más pequeña

Cruces peatonales más seguros y convenientes

- Se necesitan cruces peatonales más seguros y convenientes para animar a los conductores a bajar la velocidad y ceder el paso a los peatones. Todos los cruces deben ser totalmente accesibles.
- La BPDA evaluó las condiciones de todos los cruces peatonales del área de estudio del PLAN. Según la evaluación, se encontraron 81 lugares que son candidatos para mejoras o nuevos cruces.



Red de autobuses:

- La mayoría de los residentes de Mattapan usa el autobús, pero el servicio es lento, poco confiable e indirecto
- Extensiones o servicio de mayor frecuencia en las rutas de autobuses actuales, nuevas rutas y nuevos carriles para autobuses para favorecer la confiabilidad y el atractivo



Red de trenes y transporte rápido:

- Las recomendaciones incluyen un servicio más frecuente y eléctrico de Fairmount Line, la modernización y ampliación de Mattapan Trolley, y nuevas conexiones a pie y en bicicleta con las estaciones de trenes actuales

Estrategias para corredores seguros y resilientes

Usar árboles, plantas y espacios abiertos para la resiliencia ante el clima y para brindar un espacio para jugar y reunirse

Fomentar viviendas de alta calidad con estrictas normas ambientales, priorizar la mezcla de tamaños de unidades

Ubicar en el mismo lugar opciones de transporte complementarias (por ejemplo, parada de autobús y estación de bicicletas compartidas)

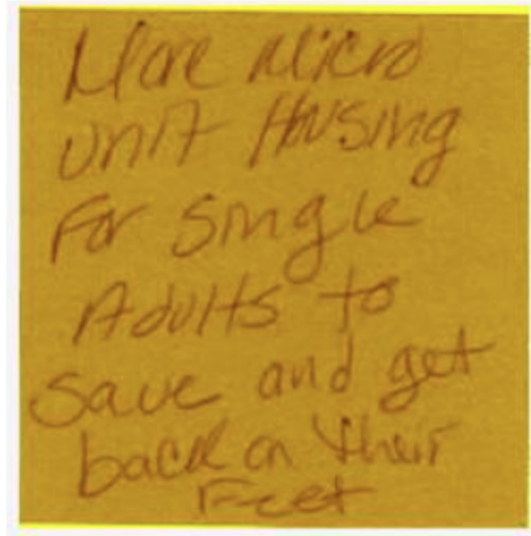
Fomentar los espacios comerciales activos en intersecciones clave

Construir cruces peatonales más cortos para que sean más seguros

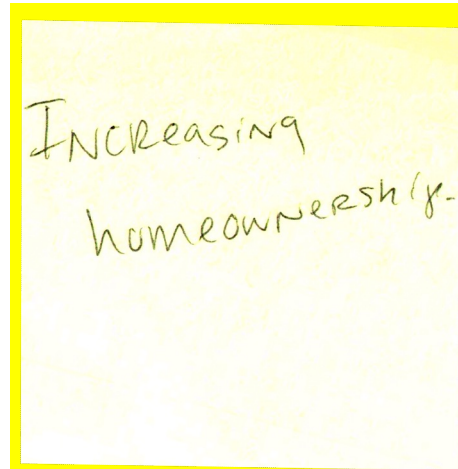
Modernizar las calles para cumplir las normas de accesibilidad



“La manera ilimitada de implementación [de ADU] como se describe en el Plan genera mucha preocupación”.



“Más microunidades de vivienda para adultos solteros para que puedan ahorrar y salir adelante”.



“Aumento de la propiedad de la vivienda”.



“Se necesitan viviendas para personas mayores”.



Mattapan tiene una gran diversidad de tipos de vivienda, desde viviendas unifamiliares hasta edificios de apartamentos residenciales de varios pisos.

- **Promover oportunidades de propiedad de la vivienda:** Fomentar el desarrollo de unidades para propiedad de la vivienda, asociarse con la Oficina de la Vivienda de la Alcaldía (Mayor's Office of Housing)
- **ADU en jardines traseros:** Generar riqueza, apoyar las familias multigeneracionales y fomentar la densidad moderada mediante la autorización de unidades de vivienda adicionales en jardines traseros
- **Corredores ecológicos y seguridad peatonal:** Favorecer el acceso seguro y rápido a espacios abiertos con mejoras en la red de corredores ecológicos (Green Links Network), reducir el uso de atajos en calles residenciales

La **política actual** permite a los propietarios de viviendas convertir espacios preexistentes (áticos, sótanos, etc.) en unidades de vivienda adicionales (ADU).



Unidad separada



Conversión de sótano



Conversión de ático

PLAN: Mattapan propone que se autoricen las ADU en jardines traseros en los subdistritos de una a tres familias.



Ejemplo de ADU independiente en un jardín trasero

Los residentes de Mattapan quieren que haya más oportunidades para lo siguiente:

- Viviendas multigeneracionales
- Viviendas para personas mayores
- Ingresos extra para cubrir los costos de vivienda
- Viviendas asequibles para una gama diversa de grupos familiares

Se plantearon algunas preocupaciones sobre el impacto de las ADU sin regular, que podrían dar lugar a lo siguiente:

- Superpoblación y congestión
- Impacto en los árboles y espacios verdes
- Estacionamiento fuera de la vía pública

El Plan recomienda que se haga un estudio de viabilidad de la zonificación para saber cómo implementar las ADU en jardines traseros de forma responsable en Mattapan como próximo paso.

El estudio de viabilidad de la zonificación identificará las áreas y las condiciones en las que las ADU en jardines traseros funcionarán y en cuáles no.

La BPDA también coordinará con la Oficina de la Vivienda de la Alcaldía para explorar programas de financiación y asistencia técnica que permitan que el desarrollo y la construcción de ADU sean más asequibles para los propietarios de viviendas de Mattapan.



Ejemplo de una ADU adosada en un jardín trasero

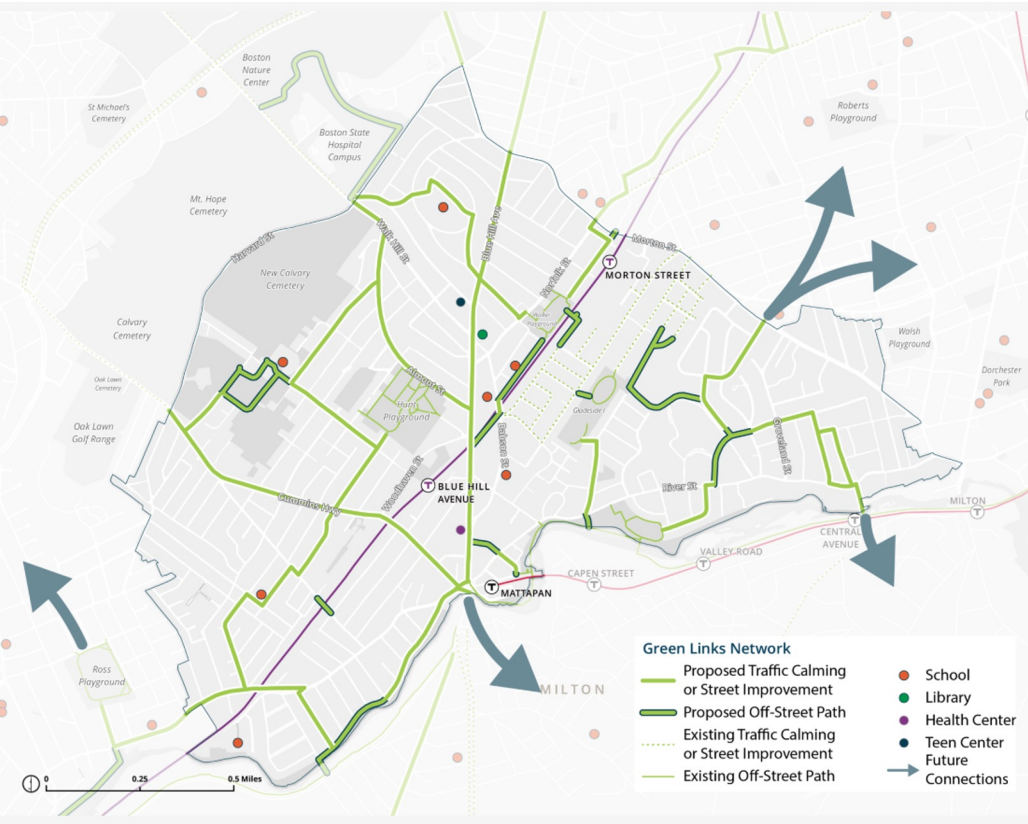
Corredores ecológicos



Los árboles en las calles, los drenajes sostenibles, los cruces peatonales elevados y las ciclovías crean una experiencia más segura y ecológica para todos los usuarios



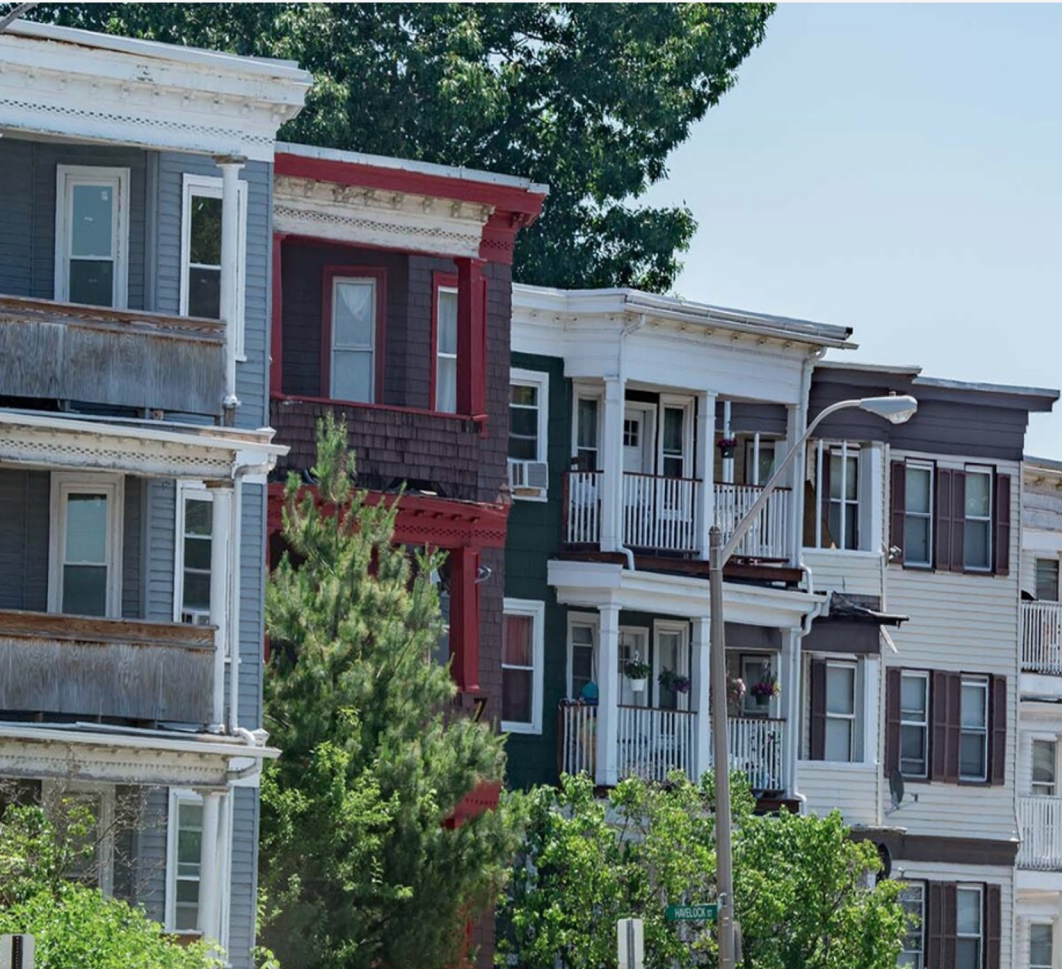
Los reductores de velocidad y las señalizaciones permiten un acceso más seguro y más claro de los peatones a los parques





Conclusiones clave y próximos pasos

- Favorece el desarrollo de uso mixto y mejoras en la movilidad para crear un **barrio de rápido y fácil acceso**
- Mejora la **red de corredores ecológicos** para crear un mejor acceso por el barrio, especialmente a espacios abiertos
- Incorpora las **ADU en jardines traseros** como herramienta para agregar más viviendas multigeneracionales eficientes y favorecer la riqueza generacional
- Incorpora los **requisitos de cobertura de lotes** para reducir las superficies impermeables y promover un espacio público más ecológico y activo
- Destaca **Mattapan Square** como el mejor lugar para invertir en el espacio público y los negocios locales
- Guía el aumento del acceso a **opciones de viaje de alta calidad** para favorecer conexiones seguras y confiables dentro de Mattapan y con el resto de la ciudad



- Presentación ante la junta de la BPDA para su adopción el 11 de mayo
- ADU en jardines traseros: Análisis de los edificios existentes en Mattapan para redactar una zonificación que coincida con el tejido residencial del barrio de Mattapan y posibilite las ADU correspondientes
- Evaluación de negocios y propietarios en Mattapan Square y reunión con antelación a una futura rezonificación de plazas y corredores