

# PLAN: Mattapan



boston planning &  
development agency

Mayo de 2023

## La Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (BPDA por sus siglas en inglés)

La Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (BPDA) es la agencia de planificación y desarrollo económico de la Municipalidad de Boston. La BPDA planea y guía el crecimiento inclusivo en nuestra ciudad, creando oportunidades para que todos vivan, trabajen y se conecten. A través de nuestra lente municipal concentrada en el futuro, incluimos a nuestras comunidades, implementamos nuevas soluciones, nos asociamos para lograr un mayor impacto y seguimos el progreso.

La información provista en este reporte es la mejor disponible en el momento de su publicación.

El uso total o parcial de este reporte debe ser citado como "PLAN: Mattapan, 2023, Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston."

Para más información sobre el PLAN: Mattapan por favor, visite <http://www.bostonplans.org/planning/planning-initiatives/plan-mattapan>



Visite nuestro sitio web  
BostonPlans.org



Síguenos en  
[twitter.com/BostonPlans](https://twitter.com/BostonPlans)

## Contenido

<b>Resumen Ejecutivo</b>	<b>6</b>
<b>01 ¿Por qué el PLAN: Mattapan?</b>	<b>10</b>
1.1 Por qué estamos planificando	12
1.2 Visión, metas y recomendaciones del PLAN	14
1.3 Planificación previa y concurrente	16
<b>02 Transformación de las conversaciones con la comunidad</b>	<b>18</b>
2.1 Documentación del proceso	20
2.2 Cómo leer este documento	22
<b>03 Nodos</b>	<b>24</b>
3.1 Los nodos de Mattapan	26
3.2 Recomendaciones sobre los nodos	28
3.3 Enfoques en la movilidad del nodo	32
3.4 Directrices de zonificación de nodos y diseño urbano	34
3.5 Áreas de concentración de los nodos: Mattapan Square	38
<b>04 Corredores</b>	<b>40</b>
4.1 Los corredores de Mattapan	42
4.2 Recomendaciones sobre los corredores	44
4.3 Enfoques en la movilidad del corredor	48
4.4 Directrices de zonificación de los corredores y diseño urbano	54
4.5 Área de concentración del corredor: River Street	60
<b>05 Núcleo residencial</b>	<b>62</b>
5.1 El núcleo residencial de Mattapan	64
5.2 Recomendaciones sobre el núcleo residencial	66
5.3 Enfoque en la movilidad del núcleo residencial	68
5.4 Directrices de diseño urbano del núcleo residencial	70
5.5 Concentración en: Unidades habitacionales adicionales	72
<b>06 Implementación y evaluación</b>	<b>78</b>
6.1 Proyectos actuales	80
6.2 Implementación del PLAN y evaluación del diseño del artículo 80	82
6.3 Recomendaciones sobre la implementación para la MOH	84
6.4 Recomendaciones sobre la implementación para el BTM / PWD	86
6.5 Recomendaciones sobre la implementación para la OEOI	88
6.6 Recomendaciones sobre la implementación para el Departamento de Parques	90
6.7 Recomendaciones sobre la implementación para la MOAC	92

# Reconocimientos

**El PLAN:** Mattapan es el resultado de un esfuerzo colaborativo entre miembros de la comunidad, grupos vecinales, departamentos de la Municipalidad y del Estado y el personal de la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston. Este estudio no sería posible sin sus generosas contribuciones de tiempo y perspectiva.



### Miembros de la Junta de la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston

Priscilla Rojas, *Presidenta*  
 Michael P. Monahan, *Vicepresidente*  
 Carol Downs, *Tesorera - Ex officio*  
 Dr. Theodore C. Landsmark, *Miembro*  
 Brian Miller, *Miembro*

### Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston

Arthur Jemison, *Jefe de Planificación y Director de la BPDA*  
 Aimee Chambers, *Directora de Planificación*  
 Kennan Rhyne, *Directora Diputado de Planificación del Centro y Vecindarios*  
 Kathleen Onufer, *Subdirectora Diputada de Planificación del Centro y Vecindarios*

### Equipo del proyecto

Kenya Beaman, *Gerente de Participación Comunitaria*  
 Adam Johnson, *Diseñador Urbano*  
 Adriana Lasso-Harrier, *Planificadora*  
 Matt Martin, *Diseñador Urbano Senior*  
 Cyrus Miceli, *Asistente de Planificación*  
 Grace Ng, *Arquitecta de Paisajismo*  
 Pratraap Patrose, *Asesor Senior de Planificación a Largo Plazo*  
 Sam Roy, *Planificador Senior de Transporte*  
 Nick Schmidt, *Planificador Senior de Transporte*  
 Kenya Thompson, *Diseñadora Urbana*  
 Jill Zick, *Arquitecta Senior de Paisajismo*

### Antiguos miembros del equipo

Lauren Shurtleff, *Directora de Planificación*  
 Anna Callahan, *Planificadora*  
 Rosa Herrero de Andrés, *Planificadora Senior*  
 Jared Staley, *Planificador*  
 Müge Ündemir, *Planificador Senior*

### Grupo de trabajo interdepartamental

*Departamento de Transporte de Boston*  
 Charlotte Fleetwod  
 Hannah Fong  
 Kirstie Hostetter  
 John Monacelli  
 Matthew Moran  
 Jen Rowe  
 Stephanie Seskin

*Departamento de Parques y Recreación*  
 Liza Meyer  
 Paul Sutton

*Departamento de Obras Públicas*  
 Jeffrey Alexis

*Comisión de Discapacidades*  
 Sarah Leung

### Gabinete de Oportunidad Económica e Inclusión

Andrew Grace  
 Segun Idowu  
 Aliasha Porcena  
 Duamarius Stukes

### Oficina de Artes y Cultura del Alcalde

Melissa Meyer  
 Jared Staley

### Oficina de la Vivienda del Alcalde

Chana Haouzi  
 Jay Lee  
 Julio Pilier  
 Alexander Sturke

### Oficina de Servicios a Vecindarios del Alcalde

Eric James

### Oficina de Conservación Histórica

Joseph Bagley  
 Joseph Cornish  
 Jennifer Gaugler

### Grupos Comunitarios y Defensores

Desarrollo Comunitario e Integración Caribeña  
 Concejo Vecinal del Gran Mattapan  
 Haitian Americans United  
 Mattapan Main Streets  
 Asociaciones de Vecindarios de Mattapan  
 Powerful Pathways  
 Ruth Georges

### Funcionarios Elegidos

Concejal Ricardo Arroyo  
 Concejal Michael Flaherty  
 Concejal Ruthzee Louijeune  
 Concejal Julia Mejia  
 Concejal Erin Murphy  
 Concejal Brian Worrell  
 Representante del Estado Brandy Fluker Oakley  
 Representante del Estado Russell E. Holmes



## Resumen Ejecutivo

### El PLAN: Mattapan es una iniciativa de planificación de la Municipalidad que persigue crear un futuro equitativo e impulsado por la comunidad para Mattapan.

Guiado por un proceso participatorio que comenzó en 2018, el PLAN: Mattapan crea una visión completa y cuidadosamente considerada que está alineada con el crecimiento futuro y la inversión con valores e identidad comunitarios.

Durante el curso de más de 150 reuniones con la comunidad, los residentes de Mattapan y los interesados en la comunidad trabajaron juntos con el equipo de planificación para crear una visión y metas para el futuro del vecindario y establecer recomendaciones sobre cómo lograr dichas metas.

### “Conservar, mejorar, crecer”

Durante siglos, Mattapan ha sido un lugar donde las familias crean raíces, desde la era precolonial cuando la tribu Mattahunt se radicó a orillas del río Neponset. También es un vecindario que ha aceptado a generaciones de familias inmigrantes y hoy Mattapan es la residencia de una de las poblaciones caribeñas más numerosas de Boston. Sin embargo, a pesar de que Mattapan ha ofrecido futuros estables a generaciones de bostonianos, y es el vecindario con la tasa más alta de propietarios de viviendas negros en Boston, todavía enfrenta serias disparidades sociales y económicas, muchas de las cuales están basadas en la desigualdad racial histórica.

Con el pasado y el presente de Mattapan en mente, el PLAN: Mattapan trata de crear un futuro más equitativo para el vecindario en los años futuros. En particular, el PLAN: Mattapan se concentra en maneras de aumentar la riqueza generacional, responder a desigualdades históricas y evitar el desalojo de los residentes existentes. El resultado es un PLAN que está guiado por los principios de “conservar, mejorar, crecer”. Estos principios ayudan a asegurar que los residentes existentes y las queridas instituciones de la comunidad siempre tendrán un lugar en Mattapan. También ayudan a reseñar cómo puede crecer equitativamente el vecindario durante los próximos años y cómo se puede mejorar la calidad de vida de los residentes a través de un mejor acceso a empleos, transporte público, amenidades del vecindario y otros servicios de importancia. Por sobre todo, el PLAN: Mattapan reseña cómo Mattapan puede eventualmente transformarse en un vecindario de 10 minutos: una comunidad donde los residentes pueden acceder a bienes y servicios esenciales, espacios abiertos y opciones del transporte público con solamente caminar 10 minutos desde sus casas.

Las recomendaciones del PLAN: Mattapan son guiadas por una **declaración central de la visión**, que fue creada por los residentes de Mattapan y otros interesados. El PLAN: Mattapan fortalecerá la cultura y estabilidad existentes de la comunidad a través de recomendaciones relacionadas con cinco temas de planificación: **Equidad y justicia ambiental, vivienda, movilidad, empleos y empresas y personas y lugares.**

### Declaración de la visión del plan

#### El PLAN: Mattapan imagina un futuro donde:

- Los residentes existentes de Mattapan tienen **estabilidad en sus viviendas** y los nuevos residentes tienen **opciones de vivienda asequibles**
- Los residentes de Mattapan tienen **conexiones del transporte público seguras y confiables** a empleos, escuelas y espacios comunitarios en Mattapan y en todo Boston
- **Mattapan Square** y otros nodos del vecindario son la sede de **empresas locales vibrantes y en expansión y de espacios culturales** que reflejan las necesidades de los residentes y promueven la identidad del vecindario

### Equidad y justicia ambiental

El PLAN: Mattapan trata de mejorar la calidad de vida de los residentes, promover ambientes sanos y prepararse para el cambio climático. Las recomendaciones incluyen medidas para conservar y expandir la capota de árboles urbanos de Mattapan y mejorar la infraestructura verde (o sea, pavimento permeable, jardines de lluvia y especies nativas de plantas) a través de los requerimientos de directrices fortalecidas para el espacio público y cobertura de los lotes. También reseña conexiones más seguras y accesibles para bicicletas y peatones a los espacios abiertos de Mattapan a través de mejoras a los Enlaces Verdes de Boston.

### Vivienda

El PLAN: Mattapan apoya opciones de viviendas asequibles, estables y diversas para reducir el desalojo y mantener los niveles de propietarios de viviendas. Las recomendaciones incluyen expandir las reglamentaciones dimensionales y de zonificación residencial de viviendas para múltiples familias en lugares orientados hacia el transporte público como Blue Hill Ave y Morton Street, y requerir una mayor asequibilidad para proyectos que cumplen un umbral de densidad adicional. El PLAN: Mattapan también reseña una nueva política de Unidades Habitacionales Adicionales (ADU por sus siglas en inglés), para permitir la construcción de estructuras nuevas e independientes en patios para aumentar la riqueza generacional y crear espacios para que vivan varias generaciones.

### Movilidad

El PLAN: Mattapan guiará un mayor acceso a opciones de viaje de alta calidad, apoyando conexiones seguras y confiables dentro de Mattapan y el resto de la ciudad. Las recomendaciones incluyen mejorar las redes de autobús y de ferrocarril que puedan hacer que los viajes por el transporte público sean más confiables y brinden acceso más directo a empleos, escuelas y otros importantes destinos en Blue Hill Avenue, Cummins Highway, Morton Street y River Street y más allá. El PLAN también recomienda mejoras a la infraestructura para bicicletas y peatones para facilitar un viaje más seguro a destinos del vecindario e implementar el diseño e infraestructura de calles lentas en lugares localizados donde ocurren muchos accidentes y a través del vecindario en nuevos desarrollos.

### Empleos y empresas

El PLAN: Mattapan impulsará un crecimiento económico inclusivo a través del apoyo a las empresas locales y aumento en el acceso a empleos dentro y fuera de Mattapan. El PLAN recomienda que las empresas locales de Mattapan sean amplificadas por el desarrollo de lugares de eventos y restaurantes con mesas en lugares comerciales de alta demanda y que el crecimiento transformativo en Mattapan Square sea apoyado por programas nuevos y existentes de la Municipalidad que persigan la desinversión histórica, propietarios ausentes y mejoras al espacio público. También recomienda que se otorgue prioridad al desarrollo de uso mixto dentro de los nodos comerciales de Mattapan (tales como Mattapan Square y el River Street Shopping Center) y a lo largo de corredores como Blue Hill Ave y River Street.

### Personas y lugares

El PLAN: Mattapan imagina nuevos proyectos culturales y de arte que celebren la identidad de Mattapan y apoyen un espacio público atractivo. Las recomendaciones incluyen la adopción de directrices de diseño para promover usos activos de la

planta baja, programación y paisajes urbanos centrados en las personas a lo largo de los corredores y dentro de los nodos, así como apoyar nuevos desarrollos para apoyar la programación de las artes dentro de la comunidad y la creación o restauración o arte público que celebre la historia especial de Mattapan. El PLAN: Mattapan también recomienda la implementación de cambios modestos de zonificación, mejoras a la movilidad y estrategias de activación de los espacios públicos para transformar a Mattapan en un vecindario de 10 minutos.



Niños juegan en Almont Park (foto de Ed Wonsek).

### Cómo usar el PLAN: Mattapan

El PLAN: Mattapan no es solamente una visión del futuro de Mattapan, también es una convocatoria a la acción. Es la responsabilidad de la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston, la Municipalidad de Boston y otras entidades públicas cumplir las recomendaciones de este documento, mientras trabajan estrechamente con la comunidad de Mattapan para asegurar que las metas y recomendaciones reseñadas en este PLAN son relevantes para las necesidades de la comunidad en los años venideros. Si bien algunas de las recomendaciones requerirán más tiempo y colaboración entre agencias (por ej., MBTA, MassDOT), el PLAN: Mattapan será el fundamento de nuevos programas y políticas en el vecindario. Las entidades privadas, particularmente los desarrolladores de inmuebles, deberán referirse y cumplir las recomendaciones del PLAN: Mattapan. Para más información sobre la implementación y evaluación del PLAN: Mattapan y sus recomendaciones, incluyendo iniciativas actuales que han sido implementadas como resultado del proceso de planificación, consulte el Capítulo 6.

# Zona de estudio y zonificación propuesta del PLAN: Mattapan

El siguiente mapa muestra los cambios de zonificación propuestos que se explican en el PLAN: Mattapan. La zonificación del vecindario brinda la base de un desarrollo sostenible, centrado en la comunidad que apoyará un crecimiento equitativo en Mattapan. Los cambios en la zonificación se concentran por sobre todo en expandir oportunidades para empresas locales y en el desarrollo residencial asequible para múltiples familias, así como en crear nuevas oportunidades para empresas locales de pequeña escala que estén situadas más cerca de las puertas de los residentes. Estos cambios en la zonificación son el primer y crítico paso para transformar a Mattapan en un vecindario de 10 minutos: una comunidad donde los residentes pueden acceder a bienes y servicios esenciales, espacios abiertos y opciones del transporte público con solamente caminar 10 minutos desde sus casas.

- Los residentes de Mattapan deberían tener acceso a bienes y servicios esenciales, como mercados, guarderías o lavanderías, dentro de una caminata de 10 minutos desde sus casas.
- El PLAN: Mattapan recomienda la introducción de nueva zonificación que permitirá que empresas locales sean desarrolladas **más cerca de las zonas residenciales**, creando zonas comerciales futuras fuera de Mattapan Square.

- Mattapan Square** es el corazón cultural y económico del vecindario. Incluye un centro activo de transporte público y espacios comerciales mixtos.
- El PLAN: Mattapan recomienda modestos cambios de zonificación a la altura, densidad, espacio abierto y otros requerimientos que permitirán la expansión de una mezcla de usos comerciales y residenciales en Mattapan Square.



- Los **corredores** de Mattapan, como Blue Hill Avenue y Morton Street, mantienen a Mattapan en movimiento. Los corredores establecen enlaces entre las zonas residenciales y las empresas locales dentro del vecindario y apoyan los viajes a Downtown y los vecindarios circundantes.
- El PLAN: Mattapan recomienda expandir la zonificación para múltiples familias a lo largo de la mayoría de los corredores de Mattapan, apoyando proyectos de desarrollo orientados hacia el transporte público para que las personas estén más cerca de empleos, transporte público y otros servicios.

- En el **núcleo residencial**, los cambios futuros a la zonificación y desarrollo de reciclado de terrenos reflejarán el tipo y uso de la construcción en Mattapan, sea para 1, 2 o 3 familias. Se permitirá que Unidades Habitacionales Adicionales (ADU) se construyan por derecho, ofreciendo una opción para que los propietarios de viviendas generen ingreso adicional al crear apartamentos para el alquiler o espacio adicional para que miembros de la familia se muden a un lugar cercano.

- Corredores como River Street juegan un papel crucial en conectar a los residentes de Mattapan con los comercios esenciales. Crear nuevas oportunidades para que empresas locales estén **ubicadas a lo largo de los corredores** permitirá a los residentes conseguir los bienes y servicios que necesitan, allí en su propio vecindario.

	100'	1000'		Instalaciones
	Zona de estudio de Mattapan			Industrial
	Corredores			1 familia
	Comercial comunitario			2 familias
	Compras en el vecindario			3 familias
	Conveniencia local			Múltiples familias
	Espacio abierto			

# 01. ¿Por qué el PLAN: Mattapan?

El PLAN: Mattapan es una iniciativa de planificación de la Municipalidad que persigue asegurar un futuro equitativo e impulsado por la comunidad para Mattapan. A través de los tres principios de “conservar, mejorar y crecer”, el equipo de planificación de la Municipalidad ha trabajado con la comunidad para crear una visión comprensiva para Mattapan y guiar el crecimiento y la inversión futuros.

En esta sección, más información sobre:

**Por qué estamos planificando**  
(Sección 1.1)

**Visión, metas y recomendaciones del PLAN**  
(Sección 1.2)

**Planificación previa y concurrente**  
(Sección 1.3)



**El PLAN: Mattapan establece una visión con más empresas pequeñas y locales en todo el vecindario.**

## 1.1 Por qué estamos planificando

La visión del PLAN: Mattapan para el futuro del vecindario se basa en su pasado y presente mientras crea un futuro más equitativo.

Mattapan se encuentra hoy en un momento crítico. Ofrece una cultura activa, un núcleo sólidos de propietarios y residentes y atractivos recursos naturales y espacios abiertos. Pero el vecindario todavía enfrenta disparidades económicas y sociales. Cuando se lo compara con la Ciudad de Boston en su totalidad, los residentes de Mattapan ganan menos dinero, viajan más distancia al trabajo y tienen resultados de salud más pobres.

Mattapan es un vecindario mayoritariamente negro/ afroamericano—un 68 por ciento de los residentes del vecindario se identifican como negros/afroamericanos<sup>1</sup>. Más de un tercio (un 34 por ciento) de los residentes nacieron en el extranjero<sup>1</sup>. El país de origen más común de los residentes nacidos en el extranjero es Haití. Estas comunidades forman parte del rico núcleo cultural de Mattapan, liderando eventos comunitarios importantes como el Desfile de Unidad Haití-Americano, #MattapanLove, y el Festival de Jazz de Mattapan.

El ingreso medio familiar de Mattapan es uno de los más bajos en Boston. El ingreso medio familiar en Mattapan es alrededor de \$17,700 menos que el ingreso medio familiar en la totalidad de Boston<sup>1</sup>. Además, un 43 por ciento de las viviendas en Mattapan están valuadas en menos de \$400,000 comparado con un 23 por ciento de las viviendas en Boston. Incluso con la baja valuación de las viviendas, los bajos ingresos y poder adquisitivo en Mattapan contribuyen a riesgos elevados de desalojamiento que enfrentan un 39 por ciento de los inquilinos y un 33 por ciento de propietarios en Mattapan<sup>2</sup>.

Mattapan tiene una riqueza en recursos de espacios abiertos, desde parques comunitarios a parques del Departamento de Conservación y Recreación (DCR por sus siglas en inglés) hasta lugares silvestre urbanos. A pesar que de su cociente de espacio abierto de 6.38 acres por mil residentes es apenas más bajo que el promedio de la ciudad de 7.64 acres por mil residentes, Mattapan sigue siendo uno de los cinco vecindarios más verdes en Boston<sup>3</sup>. Sin embargo, los residentes todavía se enfrentan a impactos adversos en la salud ambiental, tales como asma, debido a factores como la contaminación del aire

y una dependencia significativa en los automóviles para viajar a trabajar. La falta de cobertura de árboles y las sustanciales superficies pavimentadas a lo largo de los principales corredores del vecindario contribuyen al efecto isla urbana de calor lo que ocurre cuando las temperaturas son percibidas como mucho más altas en lugares sin sombra que en lugares con la sombra de árboles. Estos impactos climáticos son una amenaza a la salud y bienestar de la comunidad de Mattapan.

Los residentes de Mattapan tienen las horas más largas de viaje al trabajo comparado con otros vecindarios en Boston. Los residentes también usan vehículos privados en un porcentaje más alto para ir al trabajo, con un 62 por ciento de los residentes de Mattapan viajando en automóvil comparado con un 46 por ciento de los residentes de la ciudad de Boston<sup>4</sup>. El acceso a opciones de movilidad--transporte público, bicicletas compartidas y automóviles compartidos--en Mattapan es limitado y los viajes en el transporte público a menudo requieren conexiones de autobús. Las barreras físicas, como la Línea Fairmount y el Neponset River, limitan las opciones de rutas dentro del vecindario, lo que puede resultar en viajes en bicicleta y caminando indirectos y algunas veces incómodos a los espacios abiertos y nodos comerciales.

El Plan documenta las prioridades de Mattapan y su visión del futuro para afectar proactivamente el desarrollo y la inversión cuando se trata del vecindario. Este documento confirma y reitera las recomendaciones relevantes de los planes del pasado para enfatizar su importancia y promover el movimiento hacia la implementación. PLAN: Mattapan también identifica claramente, cuando es apropiado, cambios al uso de terrenos, zonificación, espacios públicos, movilidad y beneficios comunitarios del desarrollo futuro.

<sup>1</sup> Fuente: Oficina del Censo de EE.UU., Censo de 2010, Encuesta Comunitaria Norteamericana 2016-2020, Análisis de la División de Investigación de la BPDA

<sup>2</sup> Fuente: Inventario de Viviendas con Restricciones de Ingreso (al 31 de diciembre de 2018), Departamento de Desarrollo de Vecindarios, Encuesta Comunitaria Norteamericana 2017, cifras estimadas de 5 años (Tabla B25118), datos de Vales para Elección de la Vivienda de HUD (actualizado en diciembre de 2017)

<sup>3</sup> Fuente: Parques y Recreación de Boston, Plan de Espacio Abierto 2015-2021

<sup>4</sup> Fuente: Encuesta Comunitaria Norteamericana, 2013-2017 Análisis de la División de Investigación de la BPDA

### Mattapan en un vistazo (2022)

**68%**

de la población de Mattapan son negros y/o afroamericanos

**34%**

del vecindario nació en el extranjero o no son ciudadanos de EE.UU.

**43%**

de las viviendas en Mattapan están valuadas menos de \$400k (un 23% en Boston)

**39%**

de los inquilinos corren un riesgo elevado de desalojamiento (33% de los propietarios)

**\$17.7k**

es la diferencia en el ingreso medio familiar entre Mattapan y Boston

**\$251k**

es la diferencia de los fondos adicionales necesarios para desarrollar una unidad de 2 dormitorios con un AMI\* del 70% en Mattapan

Fuente: Oficina del Censo de EE.UU., Censo de 2010, Encuesta Comunitaria Norteamericana 2016-2020, Análisis de la División de Investigación de la BPDA  
\*Ingreso Medio de la Zona (AMI por sus siglas en inglés) es una medición establecida por el gobierno federal e indica el ingreso familiar medio para la zona metropolitana de Boston

## 1.2 Visión, metas y recomendaciones del PLAN

**Las recomendaciones de planificación que se encuentran en este documento son guiadas por una declaración central de la visión, que fue creada por los residentes de Mattapan y otros interesados en la comunidad.**

### Declaración de la visión del PLAN: Mattapan

#### El PLAN: Mattapan persigue un futuro donde:

- Los residentes existentes de Mattapan tienen **estabilidad en la vivienda** y los nuevos residentes tienen **opciones de viviendas asequibles**
- Los residentes de Mattapan tienen **conexiones del transporte público seguras y confiables** para ir al trabajo, la escuela y los espacios comunitarios en Mattapan y en todo Boston
- **Mattapan Square** y otros nodos del vecindario son la sede de **empresas locales vibrantes y exitosas y de espacios culturales** que reflejan las necesidades de los residentes y promueven la identidad del vecindario.

Las recomendaciones también están organizadas según cinco áreas de temas de planificación y sus metas respectivas, que son todas componentes críticos del futuro de Mattapan. Estas áreas de temas de planificación son **equidad y justicia ambiental, vivienda, movilidad, empleos y empresas, y personas y lugares**.

Las áreas de los temas de planificación, las metas y las recomendaciones principales que se incluyen en el PLAN: Mattapan se indican en la página siguiente.

*Los niños comparten sus ideas sobre el futuro de Mattapan en un taller sobre la visión en 2019.*



#### Equidad y justicia ambiental:

El PLAN: Mattapan persigue mejorar la calidad de vida de los residentes, promover ambientes sanos y prepararse para el cambio climático.

Conservar, proteger y expandir la capota de árboles urbanos de Mattapan a través de directrices mejoradas del espacio público; los árboles juegan un papel crítico en la reducción del calor extremo y el efecto isla urbana de calor.

Instalar infraestructura verde (o sea, pavimento permeable, jardines de lluvia y plantar especies nativas) dentro de las calles para ayudar a controlar el agua de tormenta y a reducir las necesidades de irrigación.

Introducir requerimientos de cobertura de terrenos a los subdistritos de zonificación claves para reducir las superficies impermeables, promover más plantas y crear espacios para mejorar la transición entre los desarrollos futuros y el núcleo residencial existente.

#### Vivienda:

El PLAN: Mattapan anima opciones de viviendas asequibles, estables y diversas para reducir el desalojamiento y mantener los niveles de propietarios de viviendas.

Expandir la política actual de Unidades Habitacionales Adicionales (ADU) para permitir la construcción de nuevas estructuras independientes en los patios y desarrollos aprobados por la comunidad de 2 a 4 unidades en terrenos vacíos para lotes municipales o adyacentes vacantes.

Expandir las reglamentaciones dimensionales y de zonificación residencial en lugares orientados al transporte público para permitir más viviendas, incluyendo unidades diseñadas universalmente y accesibles según la ADA para todas las edades.

Requerir mayor asequibilidad para proyectos que cumplen un umbral de densidad adicional.

#### Movilidad:

El PLAN: Mattapan guiará un mayor acceso a opciones de viaje de alta calidad, apoyando conexiones más seguras y confiables dentro de Mattapan y el resto de la ciudad.

Eliminar las barreras físicas y conectar a las personas con los centros comerciales del vecindario, espacios abiertos y otros destinos con conexiones más seguras, más cómodas y más verdes para hacer que caminar y usar bicicletas sean opciones reales para más personas.

Expandir el acceso a opciones de viaje, reducir el número de trasbordos, y separar los autobuses del tránsito para hacer que caminar, usar bicicletas y el transporte público sean opciones convenientes para más viajes.

Rediseñar intersecciones y calles con muchos accidentes usando herramientas de diseño que resulten en velocidades, giros y cruces más seguros.

#### Empleos y empresas:

El PLAN: Mattapan impulsará un crecimiento económico inclusivo a través del apoyo a las empresas locales y aumento en el acceso a oportunidades dentro y fuera de Mattapan.

Apoyar el crecimiento de las empresas locales de Mattapan al promover el desarrollo de comercios con demanda, como restaurantes con mesas, lugares para música y eventos y más.

Otorgar prioridad al desarrollo de uso mixto al rezonificar estratégicamente las áreas comerciales y nodos del vecindario identificados por la comunidad para permitir una variedad de comercios.

Enfatizar que Mattapan Square es un lugar donde ser visto con inversiones en el espacio público y las empresas locales.

#### Personas y lugares:

El PLAN: Mattapan imagina nuevos proyectos culturales y de arte que celebren la identidad de Mattapan y apoyen un espacio público atractivo.

Implementar cambios modestos a la zonificación, mejoras a la movilidad y estrategias de activación del espacio público para transformar a Mattapan en un vecindario de 10 minutos; una comunidad donde los residentes pueden acceder a mercaderías esenciales, servicios, espacios abiertos y opciones del transporte público con caminar 10 minutos desde sus casas.

Adoptar directrices de diseño para promover usos activos de la planta baja y la programación (o sea, cafés al aire libre, muebles urbanos) y paisajes urbanos centrados en las personas.

Apoyar nuevos desarrollos para apoyar la programación de artes basados en la comunidad y la creación y restauración del arte público que celebre la historia especial y sentido de pertenencia de Mattapan.



## 1.3 Planificación previa y concurrente

**El PLAN: Mattapan expande una larga historia de planificación en el vecindario, reconociendo el tiempo, la energía y las ideas considerables que los residentes han puesto en estos esfuerzos pasados.**

Los siguientes documentos fueron instrumentales en el establecimiento del fundamento del PLAN: Mattapan. Las recomendaciones en este documento tienen por objeto trabajar junto con las recomendaciones indicadas en estos planes. Además, el equipo de planificación coordinó con sus asociados en toda la Municipalidad de Boston, la Commonwealth y los líderes de la comunidad.



### Iniciativa de desarrollo económico de Mattapan (MEDI por sus siglas en inglés)

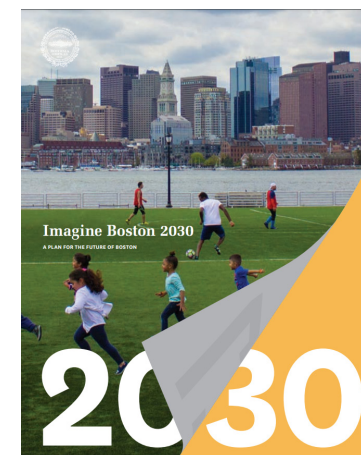
La *Iniciativa de desarrollo económico de Mattapan (MEDI)* (2004-2006) se concentró principalmente en la economía y el desarrollo comercial de Mattapan y estableció una visión general para sus nodos y corredores comerciales. Si bien el plan incluye tres áreas de concentración—Mattapan Square, Morton Street Village y el Blue Hill Center—se puso mucho énfasis en Mattapan Square como el centro y entrada comercial primaria del vecindario.

La *MEDI* identificó la falta de diversidad comercial en los distritos comerciales de Mattapan y recomendó mejoras a las calles para aumentar la seguridad pública. El Departamento de Transporte de Boston (BTD por sus siglas en inglés) trabaja en el rediseño de Mattapan Square y Blue Hill Avenue para crear un ambiente más seguro para peatones a través de *Vision Zero*. El PLAN: Mattapan recomienda cambios adicionales para ayudar a diversificar los nodos y corredores comerciales de Mattapan y crear una experiencia placentera para peatones en estos corredores comerciales.



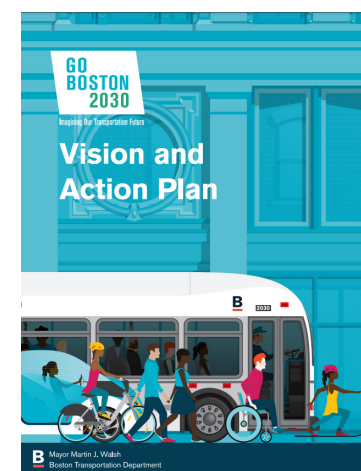
### Iniciativa de planificación Fairmount-Indigo: Plan de la zona Blue Hill Avenue/Cummins Highway Station (FIPI por sus siglas en inglés)

La *Iniciativa de Planificación Fairmount Indigo: El Plan de la zona Blue Hill Avenue/Cummings Highway Station (FIPI)* generó estrategias de corto y largo plazo para la inversión de capital, espacio público y acceso a empleos. Este plan imaginó la Blue Hill Avenue/Cummins Highway como comunidades seguras y peatonales con vecindarios residenciales de alta calidad, un distrito comercial y cultural vital en Mattapan Square, excelente acceso al transporte público y asequibilidad.



### Imagine Boston 2030

*Imagine Boston 2030* es el primer documento de planificación general de toda la ciudad de la Municipalidad de Boston en más de 50 años. Es el documento que guía todas las iniciativas del PLAN y crea el fundamento para la planificación futura en una escala más localizada. Si bien no existe una sección específica sobre Mattapan, el plan identifica metas de alto nivel para el vecindario en todo el documento. De manera amplia, el plan identifica oportunidades de transporte público para la zona, experiencias e instalaciones mejoradas para el aprendizaje, y la necesidad de pequeñas empresas y apoyo cultural para Mattapan Square.



### Go Boston 2030

*Go Boston 2030*, una iniciativa del Departamento de Transporte de Boston, creó un mapa para el futuro de la movilidad en la región. El plan resumió la visión de la Municipalidad de un Boston donde las calles son seguras, equitativas y lugares vibrantes para la gente. El PLAN: Mattapan usa las prioridades, el acceso, la seguridad y la confiabilidad de *Go Boston 2030*, como una lupa para descubrir oportunidades para mejorar el desplazamiento en Mattapan. *Go Boston 2030* identifica un número específico de proyectos de transporte en Mattapan, incluyendo mejoras en el servicio a la Línea Fairmount Indigo, al corredor ecológico de Fairmount Indigo y a la expansión de conexiones rápidas de autobús.

### Planificación concurrente

Mientras el equipo de planificación trabajó con la comunidad para imaginar el futuro de todo el vecindario, otras agencias municipales y del estado crearon proyectos independientes dentro del área de estudio. Por sobre todo, el Departamento de Obras Públicas de Boston (PWD por sus siglas en inglés) realizó un proceso público relacionado con el rediseño de Cummins Highway y el Departamento de Transporte de Boston (BTD) lanzó el Plan de Acción del Transporte por Blue Hill Avenue. El equipo de planificación trabajó estrechamente con las agencias que realizan todas las tareas en curso en Mattapan durante el proceso. Este PLAN está escrito con el contexto de la planificación concurrente en mente.

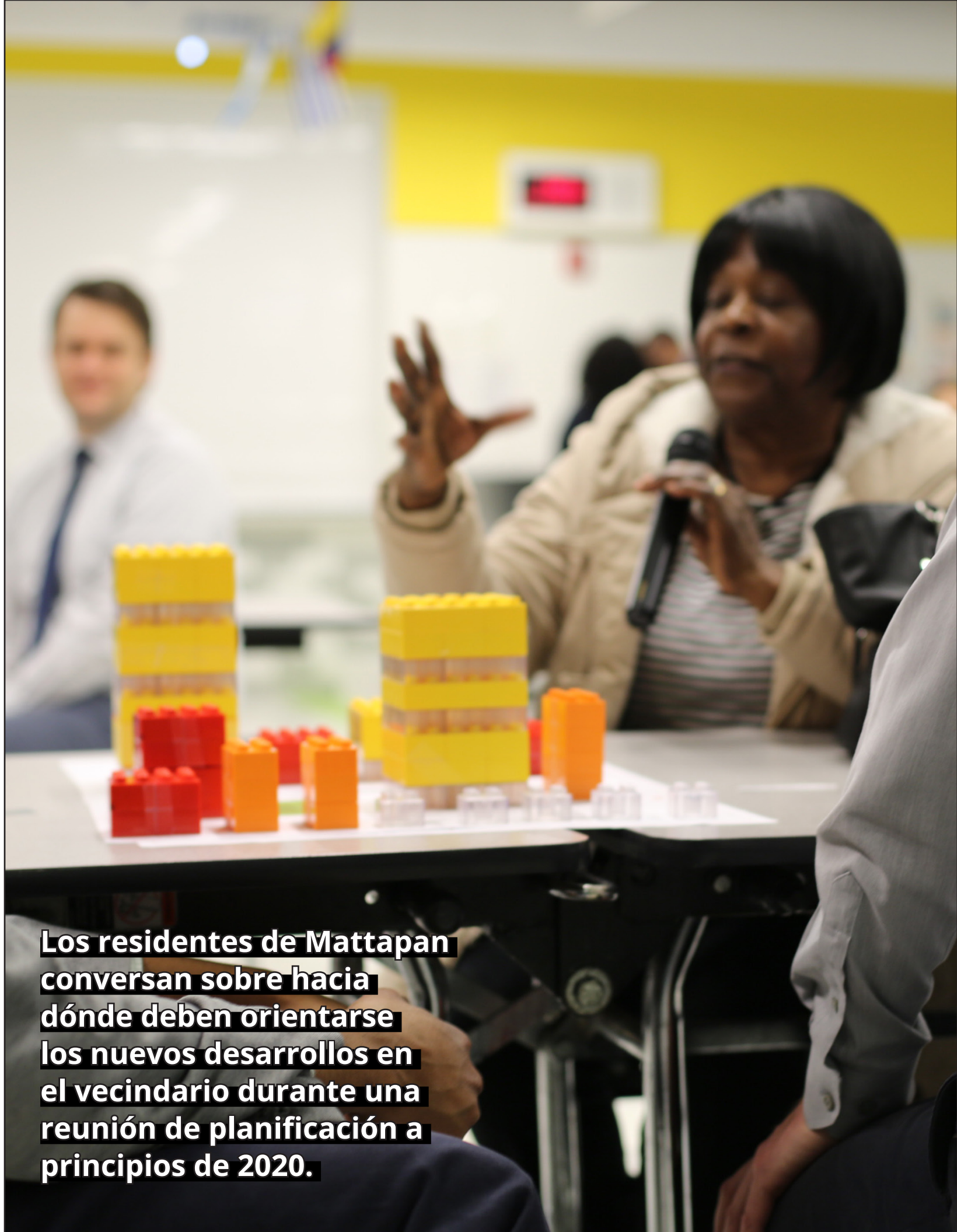
# 02. Transformación de las conversaciones con la comunidad en acción

Una vez que los interesados de Mattapan y la comunidad establecieron la declaración de la visión, la atención pasó a la creación de áreas de concentración geográficas en Mattapan que ayudaran a estructurar las recomendaciones del PLAN para lograr un crecimiento positivo y equitativo en todo el vecindario.

En esta sección, más información sobre:

**Documentación del proceso**  
(Sección 2.1)

**Cómo leer este documento**  
(Sección 2.2)



**Los residentes de Mattapan conversan sobre hacia dónde deben orientarse los nuevos desarrollos en el vecindario durante una reunión de planificación a principios de 2020.**

## 2.1 Documentación del proceso

Desde el comienzo del proceso de planificación en octubre de 2018, el PLAN: Mattapan participó en más de 150 eventos comunitarios para crear una visión compartida del futuro.

### Definición del qué

La participación de la comunidad varió en tamaño y estilo que incluyen incluir reuniones y talleres públicos, “Conversaciones con un Planificador”, reuniones de asociaciones vecinales y eventos comunitarios patrocinados por otras organizaciones. El equipo de planificación también organizó reuniones públicas mencionadas como “estudios profundos”, que brindó a los miembros de la comunidad la oportunidad de informarse más sobre ciertos aspectos de la planificación en mayor detalle.

Las conversaciones iniciales del equipo de planificación se concentraron en confirmar los resultados previos de la planificación y crear una visión compartida del proceso. Estos primeros talleres fueron críticos en la preparación del fundamento para el resto de la iniciativa y llevaron a la creación y adopción de la declaración de la visión del PLAN.

### De qué a dónde

Una vez que la comunidad logró una visión general del proceso de planificación, el equipo de planificación de la BPDA comenzó a estudiar las cuestiones de planificación en mayor detalle al explorar las áreas de concentración geográficas en Mattapan: los nodos, los corredores y el núcleo residencial. Al prestar atención a estas áreas de concentración, el equipo de planificación y la comunidad pudieron lograr conversaciones concentradas sobre las preocupaciones y posibles soluciones en el vecindario relacionadas con los temas de planificación de equidad y justicia ambiental, vivienda, movilidad, empleos y empresas y lugares.



Residentes de Mattapan conversan sobre las metas con los miembros del equipo de planificación durante uno de más de 150 reuniones que tuvieron lugar entre 2018 y 2020.



El personal de la BPDA conversa sobre las novedades en la planificación en un grupo de estudio de residentes haitianos en 2019.

### Y ahora: cómo

La declaración de la visión del PLAN: Mattapan fue creada conjuntamente con miembros de la comunidad para describir el futuro de Mattapan. Cinco metas concretas descritas en la página 15, organizadas alrededor de las áreas de temas claves del PLAN: Mattapan complementan la declaración de la visión.

Estas metas de alto nivel reflejan los valores compartidos y proveen dirección estratégica al Plan. También permiten al equipo de planificación articular qué pasos se tomarán para lograr estas metas, en la forma de recomendaciones de planificación. Estas recomendaciones de planificación varían en escala y alcance; algunas se lograrán a través de cambios en la zonificación, mientras que otras requerirán la colaboración con otros departamentos de la municipalidad y agencias del estado. El PLAN: Mattapan organiza sus recomendaciones

del vecindario siguiendo un esquema geográfico que ya está presente en el entorno construido del vecindario.

Si bien la concentración de la BPDA para implementar estas recomendaciones serán en enmiendas a la zonificación y directrices del diseño, el PLAN: Mattapan coordinará con los departamentos municipales y agencias del estado como el Departamento de Transporte de Boston (BTD), el Departamento de Obras Públicas de Boston (PWD), la Oficina de la Vivienda del Alcalde (MOH), el Departamento de Transporte de Massachusetts (MassDOT), y el Departamento de Conservación y Recreación de Massachusetts (DCR) para implementar otras inversiones programáticas o de capital.

## 2.2 Cómo leer este documento

### El PLAN: Mattapan recomienda considerar oportunidades a través de tres escalas diferentes: el nodo, el corredor y el núcleo residencial.

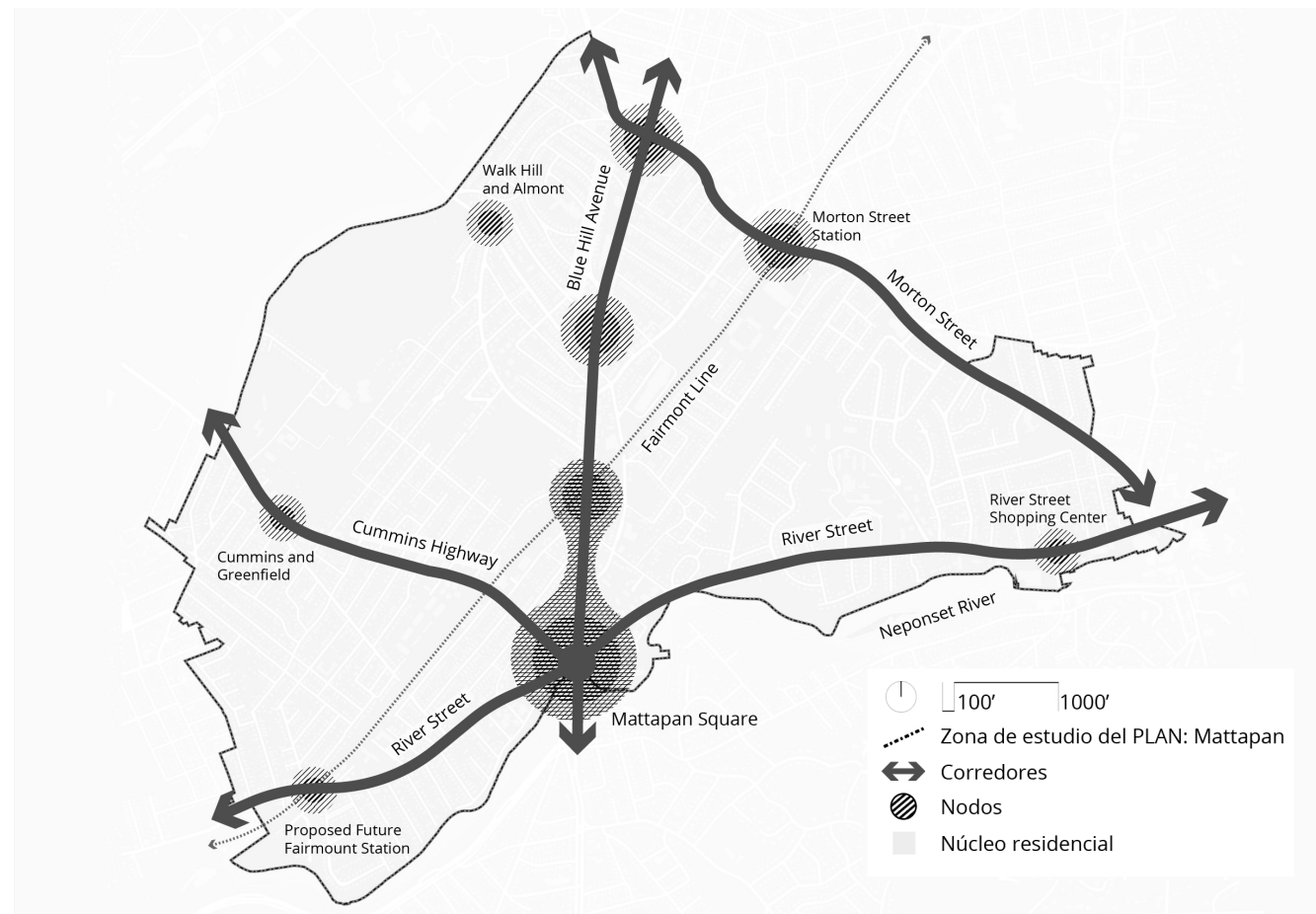
Los capítulos 3 a 5 del PLAN: Mattapan se dedican cada uno a una de estas tres áreas (nodos, corredores y núcleo residencial) en Mattapan. Dentro de cada capítulo, encontrarán una **descripción** de cómo usan actualmente estas áreas los residentes de Mattapan. También encontrarán conversaciones y **recomendaciones** sobre cómo pueden estas zonas servir mejor a los residentes en el futuro, basado en opiniones obtenidas en la participación de la comunidad y la visión general que los interesados en Mattapan crearon al comienzo del proceso de planificación. Estas recomendaciones están organizadas según **las áreas de temas de planificación** descritas en la página 15.

Para poner en claro qué departamentos o grupos son responsables por implementar estas recomendaciones, el plan lista los **actores participantes** después de cada grupo de recomendaciones. La sección titulada **Mediciones de**

**la evaluación** describe cómo mediremos el éxito de estas recomendaciones.

Dentro de cada capítulo, también se encuentran **Enfoques a la movilidad** que ofrecen detalles adicionales sobre las recomendaciones de movilidad. Las **recomendaciones de zonificación y diseño urbano** brindan una descripción de los cambios propuestos a la zonificación subyacente en cada área, y cómo estos cambios guiarán el desarrollo que promueva la visión de un Mattapan asequible, vibrante y equitativo.

Por último, cada capítulo termina con una **Área de concentración** que provee más descripciones de una propuesta de política particular o de cómo las recomendaciones de planificación podrían trabajar juntas para fortalecer un área particular del vecindario.



El mapa anterior identifica los nodos, los corredores y el núcleo del vecindario como tres escalas distintas dentro de Mattapan.

### ¿Qué son los nodos, los corredores y el núcleo residencial?



Los **nodos** son espacios centrales del vecindario donde los residentes se reúnen para hacer compras, socializar y crear la comunidad. En general, los nodos están ubicados a lo largo de rutas mayores y estaciones de transporte público en intersecciones principales donde se concentran los usos comerciales, minoristas y residenciales.

Como destinos del vecindario, los nodos tienen las concentraciones más altas de comercios, conexiones del transporte público y tráfico peatonal y vehicular. Los nodos tienden a ser más densos que otras partes del vecindario. Mattapan Square es el nodo primario del vecindario; otros están ubicados en importantes intersecciones o estaciones de transporte público, como se ilustra en la página siguiente. Consulte el capítulo 3 para leer más sobre los nodos de Mattapan y las recomendaciones correspondientes.



Los **corredores** son las calles principales que usa la gente para viajar hacia, desde y dentro del vecindario. Muchos de los empleos, empresas y residentes de Mattapan están concentrados a lo largo de corredores de uso mixto. Las empresas a lo largo del corredor varían desde pequeñas empresas locales hasta empresas más grandes que son administradas y operadas globalmente.

Los corredores también sirven una función vital en el transporte, conectan a Mattapan con otros vecindarios y forman la parte principal de las redes multimodales de Mattapan. Esto incluye Blue Hill Avenue, Cummins Highway, Morton Street y River Street. Consulte el capítulo 4 para leer más sobre los corredores de Mattapan y las recomendaciones correspondientes.



El **núcleo residencial** forma la mayor parte de la superficie de Mattapan. Se refiere a zonas en el vecindario que son principalmente, pero no exclusivamente, usadas para viviendas. Las casas existentes varían desde casas pequeñas para una sola familia a casas de tres pisos y edificios multifamiliares más grandes.

Las calles residenciales del vecindario otorgan prioridad al acceso a las viviendas y velocidades lentas del tránsito. Distinto que los corredores, que permiten autobuses, acceso de emergencia y vehículos grandes, las calles residenciales del vecindario son pequeñas, menos transitadas y candidatas ideales para calmar el tránsito. Consulte el capítulo 5 para leer más sobre el núcleo residencial de Mattapan y las recomendaciones correspondientes.

# 03. Nodos

Los nodos, como Mattapan Square o el Centro de Compras de River Street son espacios centrales del vecindario donde los residentes se reúnen para hacer compras, socializar y crear la comunidad.

Este capítulo describe cómo se pueden fortalecer los nodos de Mattapan y expandirlos para traer comodidades más cerca a las puertas de los residentes, proveer más oportunidades para empresas locales y mejorar el espacio público.

En esta sección, más información sobre:

Los nodos de Mattapan  
(Sección 3.1)

Recomendaciones sobre los nodos  
(Sección 3.2)

Enfoques en la movilidad del nodo  
(Sección 3.3)

Directrices de zonificación de los nodos y el diseño urbano  
(Sección 3.4)

Área de concentración del nodo: Mattapan Square  
(Sección 3.5)

Las intervenciones basadas en el lugar, como estos carteles en postes iluminados, pueden honrar y afirmar la identidad cultural de los residentes en nodos como Mattapan Square.



### 3.1 Los nodos de Mattapan

Todos los vecindarios de Boston incluyen áreas activas, de uso mixto y ricas en transporte público donde los residentes pueden reunirse y las empresas locales tener éxito. Mattapan no es una excepción.

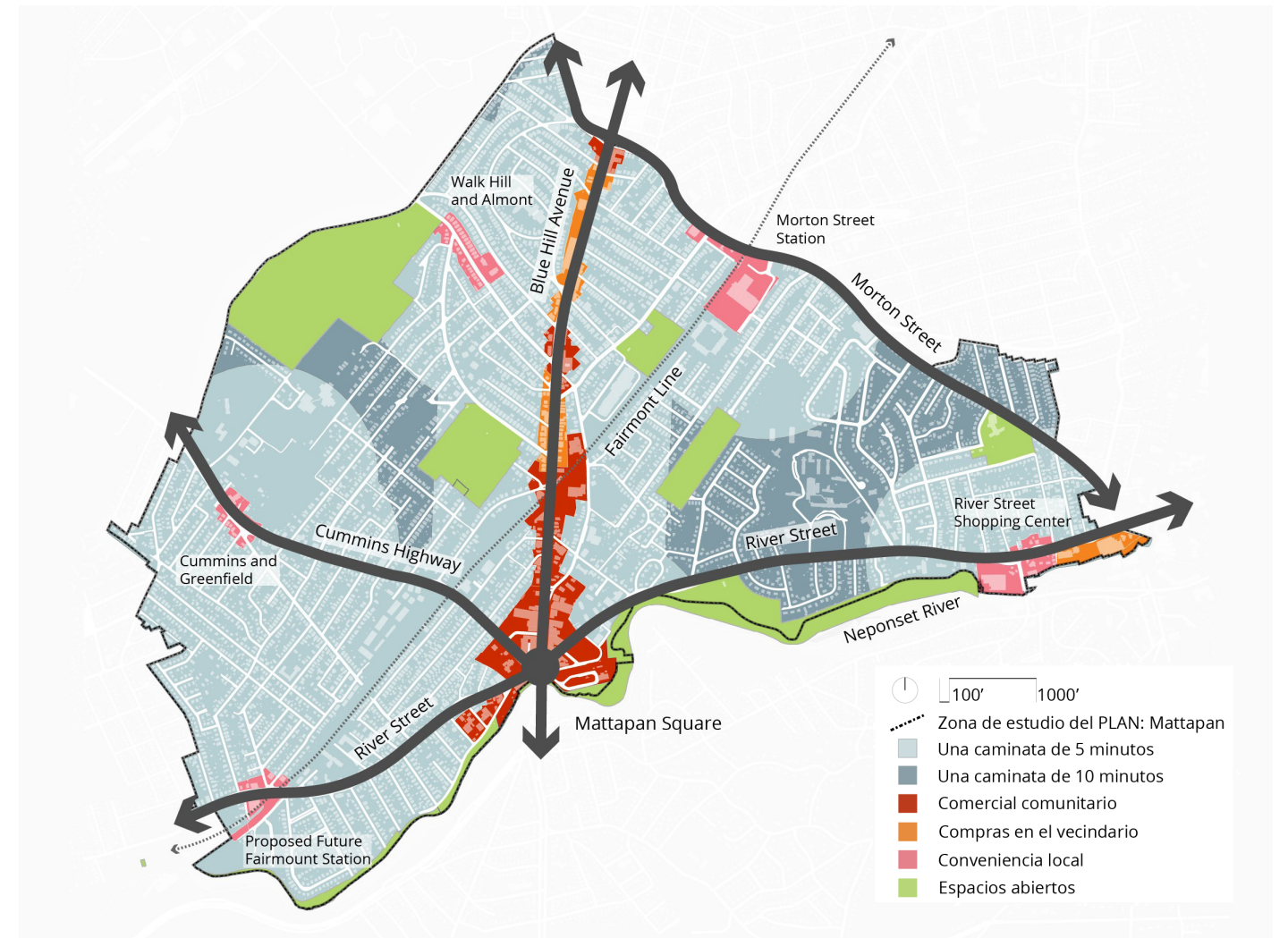
En el centro del vecindario está Mattapan Square, un distrito de calles principales con empresas locales y servicios comunitarios. Desde conocidos lugares del vecindario, como Brother's Deli que ha atendido a la comunidad durante décadas hasta nuevas opciones minoristas, Mattapan Square a menudo se describe como el centro económico y social de Mattapan.

Si bien Mattapan Square es el nodo más grande e importante de Mattapan, otras zonas comerciales más pequeñas están esparcidas por el vecindario. Pero el legado del racismo institucional ha llevado a la desinversión y a oportunidades económicas desiguales en el vecindario. El grupo de comercios locales de Mattapan ha enfrentado muchas dificultades.

Durante los eventos de participación comunitaria, los residentes describieron una falta de minoristas diversos y servicios esenciales diversos en todo Mattapan, así como la necesidad de mejoras a la infraestructura pública--como calles y veredas--que permitiría que los residentes puedan acceder a estas comodidades con más facilidad. El resultado de dicha desinversión histórica es especialmente aparente en Mattapan Square, donde los residentes expresaron frustración con la basura en las veredas, frentes de tiendas que están vacías durante años, propietarios ausentes y una falta general de espacios comerciales donde poder hacer compras, reunirse y contribuir a la economía local.



“Rise” de Fern Cunningham y Karen Eutemey se erige en la entrada de Mattapan Square, celebrando la diversidad de los diferentes grupos étnicos que han vivido en Mattapan durante generaciones.



El mapa de arriba muestra la visión del vecindario de 10 minutos para Mattapan. Con los modestos cambios de zonificación indicados en este PLAN así como otras mejoras que promueven la movilidad, Mattapan puede convertirse en un vecindario donde los comercios minoristas, los parques y las opciones del transporte público están a no más de una caminata de 10 minutos desde la puerta de cualquier residente.

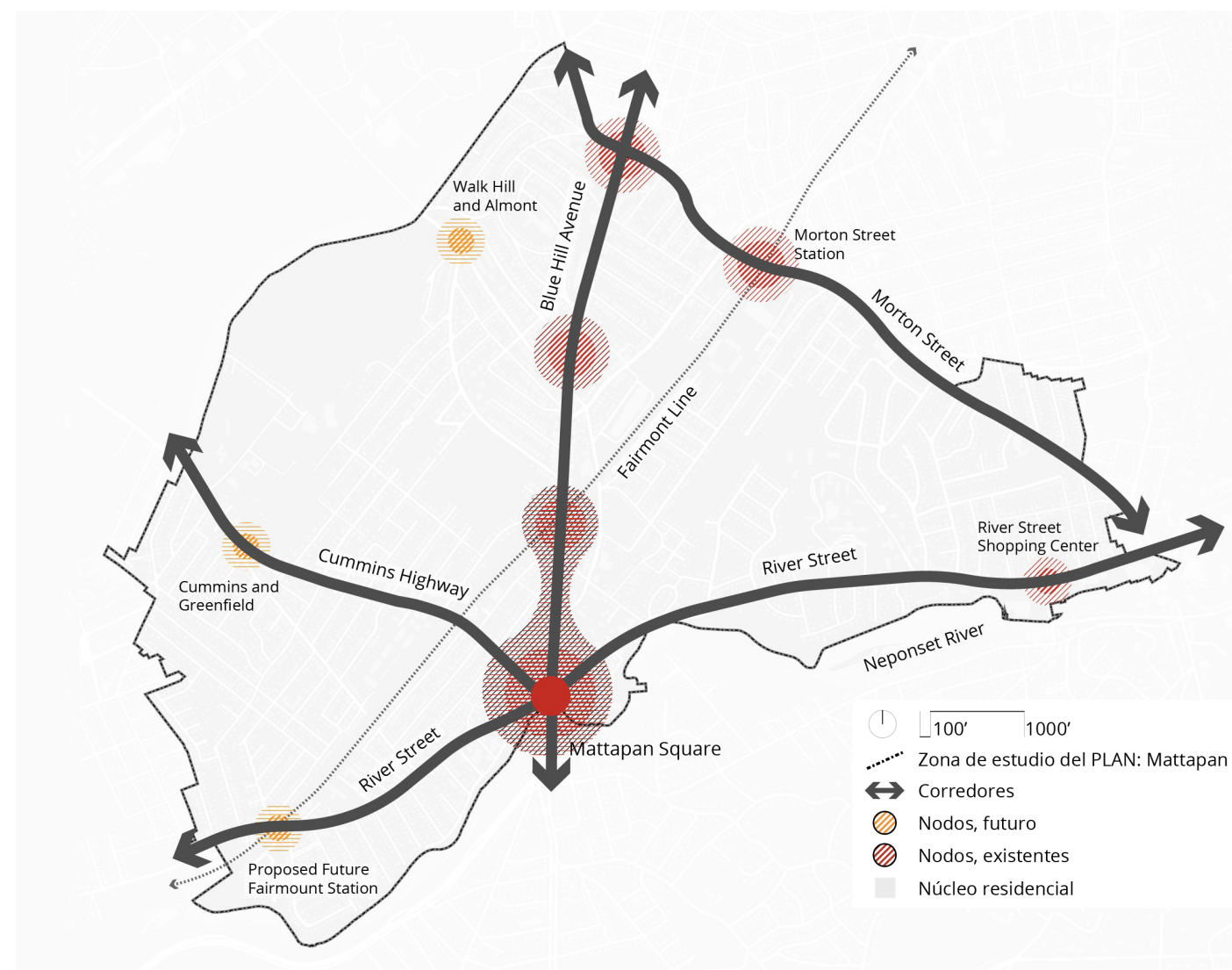
Mattapan Square y los otros nodos del vecindario pueden y deberían ser el lugar de restaurantes, cafés, tiendas diversas y reuniones activas así como espacios de eventos para personas de todas las edades. Pero hay mucho trabajo importante por hacer para revitalizar las empresas locales, mejorar el espacio público y atender a las causas originales de la desinversión en Mattapan.

Los modestos cambios a la zonificación, mejoras a la movilidad, y estrategias de activación de los espacios públicos indicados en este capítulo construirán los cimientos para mejorar a Mattapan Square y otros nodos a largo plazo. En particular, estos cambios, junto con los que se indican en la sección Corredores en el Capítulo 4, crearán el inicio para transformar a Mattapan en un vecindario de 10 minutos--una comunidad donde el acceso a mercaderías y servicios esenciales, artes y usos culturales, espacios abiertos, y opciones del transporte

público están a no más de una caminata de 10 minutos desde la casa de cualquier residente. Pero a corto plazo, es crítico que la Municipalidad trabaje junto con Mattapan Main Streets, propietarios de inmuebles y empresas y otros para atender las preocupaciones sobre la limpieza, propiedades vacantes o desatendidas y propietarios ausentes. Para que Mattapan Square crezca y logre todo su potencial y responda a las necesidades de los residentes, estas cuestiones deben ser debidamente atendidas. Las recomendaciones que se incluyen en este capítulo describen cómo los nodos comerciales existentes en Mattapan--tales como Mattapan Square--pueden ser fortalecidos, así como se pueden construir nuevos nodos para atender las necesidades de los residentes de Mattapan.

## 3.2 Recomendaciones sobre los nodos

Los nodos actuales en Mattapan, excepto Mattapan Square, tienen zonas comerciales y uso de terrenos modestos. El PLAN: Mattapan imagina otra vez los nodos existentes y propone nuevos para poder permitir un desarrollo de uso mixto que pueda traer mercaderías y servicios esenciales más cerca de los residentes.



El mapa anterior identifica los nodos y corredores en Mattapan. Los nodos en Mattapan son intersecciones claves y son vitales para crear un vecindario de 10 minutos. Blue Hill Avenue es el corredor primario y divide al vecindario.

Las siguientes recomendaciones describen las mejoras a los nodos propuestos y existentes en Mattapan y están organizadas según las cinco metas de planificación pertinentes al PLAN: Mattapan.

### Equidad y justicia ambiental

Los nodos de Mattapan tienen zonas significativas pavimentadas que contribuyen a altas temperaturas e impactan adversamente la salud. Sin embargo, también son una gran oportunidad para introducir la naturaleza a la vida diaria de Mattapan. Árboles en la calle, lugares para plantas, jardines de lluvia e infraestructura verde similar no solamente tienen buen aspecto sino que también proveen una capa importante de protección climática a la comunidad. Adiciones naturales bien diseñadas a los nodos ayudarán a mitigar las preocupaciones ambientales como altas temperaturas e inundaciones de aguas de tormenta mientras que hacen que el mantenimiento de estos espacios sea posible. Estos tipos de adiciones verdes también pueden contribuir a mejorar los resultados de salud física y mental para los residentes de Mattapan al hacer que los espacios públicos sean un ambiente muy mejorado para caminar, andar en bicicleta y esperar el transporte público.

**Actores participantes:** BPDA/Evaluación del Desarrollo; Ambiental; Parques; Salud Pública (BPHC); BTD; PWD; Desarrolladores Privados

**Mediciones de la evaluación:** Reducción en las temperaturas promedio diarias; mayor retención de agua; reducción a largo plazo de los impactos adversos para la salud; aumento de la capota de árboles

### Vivienda

Los nodos son un lugar natural para ubicar proyectos residenciales más grandes y proveen un mayor suministro de vivienda. Estos grandes proyectos estarán sujetos a las reglamentaciones de la Expansión Afirmativa de la Vivienda Justa (AFFH por sus siglas en inglés) de la Municipalidad de Boston. La AFFH reseña las prioridades de la vivienda justa de la Municipalidad lo que aumenta la asequibilidad así como la vivienda para familias, ancianos y los que viven con discapacidades. Los nodos crean la oportunidad de crear viviendas asequibles y según la tasa del mercado para los residentes de Mattapan. A medida que desarrollos más importantes son propuestos en los nodos de Mattapan, la asequibilidad, accesibilidad y otros beneficios adicionales son necesarios para lograr una vivienda justa. Las viviendas asequibles y según las tasas del mercado son necesarias para apoyar a toda la comunidad de Mattapan. Los nodos están, por definición, cerca de puntos claves del transporte y como tal, proveen una oportunidad especial para ubicar unidades accesibles deseadas de manera que apoye la equidad en la movilidad.

## Las recomendaciones en un vistazo

### Equidad y justicia ambiental

Fortalecer la salud pública y combatir el efecto isla urbana de calor al plantar más árboles en las calles e implementar una infraestructura verde y requerimientos de cobertura de lotes.

### Vivienda

Aumentar el desarrollo de la oferta de vivienda dentro de los nodos, particularmente de viviendas asequibles. Apoyar a las familias existentes y mitigar los riesgos de desalojamiento.

### Movilidad

Expandir el acceso a opciones de viaje y rediseñar intersecciones con alta cantidad de accidentes para apoyar un acceso sostenible y apto para peatones en los nodos.

### Empleos y empresas

Promover nuevos y diversos comercios minoristas dentro de los nodos. Conectar a las empresas existentes y futuros empresarios con programas municipales que apoyen su éxito.

### Personas y lugares

Aumentar la inversión y mantenimiento en el espacio público de Mattapan, asegurando que los nodos están limpios y son atractivos y reflejan las vibrantes historias culturales de los residentes.

**Actores participantes:** BPDA/Evaluación del Desarrollo y la Zonificación; MOH; Desarrolladores Privados

**Mediciones de la evaluación:** Aumento del número de unidades asequibles; reducción en el número de familias en riesgo de desalojamiento; aumento en la tasa de ocupación; aumento en el número de unidades accesibles

### Movilidad

Todos los nodos de Mattapan deben ser aptos para peatones y animar el acceso que no depende del uso de un vehículo personal. La concentración en la seguridad del peatón aumenta el tráfico peatonal y permite que los residentes se congreguen de manera segura, las cuales promueven un espacio público activo y atractivo.

Para apoyar una comodidad y seguridad mejoradas de todos los que viajan en y alrededor de Mattapan, el PLAN: Mattapan propone mejoras en las intersecciones concentradas en la seguridad. Intersecciones seguras no son solamente necesarias para la comodidad de todos los viajeros sino que ayudarán a eliminar accidentes serios y fatales. Los nuevos desarrollos deberían proveer veredas expandidas y paisajes en cumplimiento con las Directrices de Diseño de Calles Completas de Boston. Consulte la página 81 para leer sobre cómo estas mejoras en las intersecciones han comenzado en Mattapan.

Para poder crear más acceso a las comodidades locales, el PLAN: Mattapan propone incluir nuevos nodos que incluyan el desarrollo de uso mixto dentro de un radio de 10 minutos caminando desde las viviendas de los residentes. Este método permite a los residentes acceder a sus necesidades diarias sin abandonar el vecindario y genera más tráfico peatonal para ayudar al éxito de las empresas.

Por último, expandir los GoHubs! en todo Mattapan y particularmente dentro de sus nodos, aumentaría el acceso a opciones de transporte multimodal. GoHubs! son centros de movilidad en el vecindario que combinan opciones de transporte, información y elementos del espacio. Actualmente, solamente un 40% de las familias de Mattapan están a una caminata de 10 minutos o viaje en bicicleta, automóvil compartido y transporte público frecuente; esta cifra aumentaría a un 85 por ciento con la expansión del acceso a lugares con GoHubs! Pase a la página 28 para leer una explicación sobre GoHubs!

**Actores participantes:** BPDA/Evaluación del desarrollo; BTB; PWD; MBTA; MassDOT; DCR

**Mediciones de la evaluación:** Reducción en los viajes por día con vehículos; aumento en la cantidad de las personas que viajan la mayoría de las veces usando un modo que no sea un vehículo privado; reducción en accidentes fatales y con heridas.

## Empleos y empresas

La nueva zonificación de uso comercial y mixto en los nodos expandirá dónde pueden ubicarse las nuevas empresas. Empresas como mercados, cafés, guarderías y restaurantes ayudan a apoyar las necesidades de la comunidad. Al mismo tiempo, existe una necesidad particular en Mattapan de más negocios que ayuden a los residentes a disfrutar su vecindario: cafés y establecimientos de comidas con mesas, tiendas minoristas de ropa, plantas, bicicletas, estudios de arte, centros comunitarios, salones sociales y lugares con música en vivo son apenas algunos de los tipos de negocios que los residentes desean ver en Mattapan.

Es crítico que se brinde apoyo adicional y extensión a los establecimientos locales existentes, así como a los residentes de Mattapan que desearían abrir sus propios negocios. Programas tales como el recientemente lanzado subsidio SPACE de la Municipalidad puede ayudar a conectar a empresarios locales con espacios comerciales vacantes en Mattapan y por lo tanto apoyar el crecimiento económico local mientras que también soluciona el problema de los espacios vacantes en Mattapan Square y otros nodos. Los propietarios de empresas que tratan de mejorar la presentación de sus frentes pueden recibir apoyo a través de Restore Boston, un programa municipal que ofrece subsidios a propietarios de empresas para ayudarlos con los servicios de diseño y carteles y mejoras a la fachada exterior. Otros programas orientados hacia el éxito de pequeñas empresas, tales como los

programas del Gabinete de Oportunidad Económica e Inclusión pueden brindar a los propietarios de empresas las herramientas que necesitan para abrir o expandir sus empresas y tratan de superar las barreras que enfrentan las empresas. Programas tales como el programa de Asistencia Técnica que relaciona a empresas con asesoramiento individualizado y apoyo en un tema en particular, responder a las necesidades específicas del propietario de una empresa y el Programa Legado Comercial, apoyan a empresas para que puedan permanecer y mantener sus empresas en Boston. Se puede encontrar más información sobre estos programas en [boston.gov/government/cabinets/economic-opportunity-and-inclusion](http://boston.gov/government/cabinets/economic-opportunity-and-inclusion).

Por último, se puede proveer más apoyo al conectar a la comunidad empresarial local de Mattapan con campañas de mercadeo de empoderamiento comercial, tales como All Inclusive Boston (una campaña de turismo que destaca la diversidad del sector de la hospitalidad en Boston a través de todos sus vecindarios) y B.Local (una aplicación que apoya a pequeñas empresas al incentivar a que los residentes y visitas hagan compras en negocios locales).

**Actores participantes:** BPDA/Evaluación del Desarrollo y la Zonificación; Gabinete de Oportunidad Económica e Inclusión (OEOI)

**Mediciones de la evaluación:** Aumento en las empresas y el empleo en Mattapan; aumento en la diversidad del tipo de empresas

## Personas y lugares

Los nodos existentes y propuestos de Mattapan ofrecen oportunidades para que las comunidades se reúnan y celebren sus culturas. Como sede de una de las poblaciones caribeñas más numerosas de Boston, Mattapan ofrece una mezcla diversa de antepasados, lenguajes y tradiciones y los nodos pueden ofrecer espacio para la expresión y actividad cultural. En zonas claves, el PLAN: Mattapan promoverá espacios de reunión públicamente accesibles en el vecindario y apoyará el desarrollo privado para crear espacios donde artistas y personas creativas puedan hacer su trabajo. A través de una mayor inversión en y el cuidado del arte público, empresas culturales, y espacios para reunirse, los nodos de Mattapan pueden destacar la diversidad de experiencias en Mattapan y celebrar su vitalidad cultural.

Se debe prestar atención a asegurar que los nodos tales como Mattapan Square son lugares limpios y atractivos. Durante los eventos de participación comunitaria, los participantes expresaron que Mattapan Square puede parecer descuidado o hasta “olvidado” y que no hay actualmente suficientes espacios, sea en interiores o al aire libre, para que jóvenes, familias y otras personas compartan momentos juntos. Se debe prestar atención especial a las inversiones en los espacios públicos de Mattapan que mejoran la calidad de vida en sus nodos y otros espacios públicos de alto tráfico. Mantenimiento de la nieve y

la basura más frecuente y coordinado, la implementación de directrices de diseño para hacer cumplir normas arquitectónicas más armoniosas de materiales para la construcción y fachadas, el uso de apoyos municipales tales como el programa ReStore para renovar los frentes comerciales existentes y la creación de más eventos espontáneos o festivales son apenas algunas de las maneras en que los nodos de Mattapan pueden ser mejorados para que alcancen todo su potencial. De igual manera, las barreras que impiden dichos eventos--tales como un proceso largo y costoso para obtener permisos--debe ser modificado por los interesados apropiados de la Municipalidad

**Actores participantes:** BPDA/Evaluación del Desarrollo; Artes y Cultura (MOAC), PWD, OEOI

**Mediciones de la evaluación:** Aumentar la inversión en el arte público nuevo y existente; aumento del espacio de reunión comunitaria y cultural; aumentar la inversión en normas de mantenimiento y diseño dentro del espacio público



*El Desfile de la Unidad Haitiano-Estadounidense, una popular fiesta anual, inicia su recorrido en Mattapan Square.*



*El arte público, tales como el mural de Toussaint Louverture de arriba, líder importante de la Revolución Haitiana, sirve para celebrar la historia cultural y educar a las visitas y hace que la identidad del vecindario sea más visible.*



### 3.3 Enfoques en la movilidad del nodo

#### Expansión de GoHubs! en Mattapan

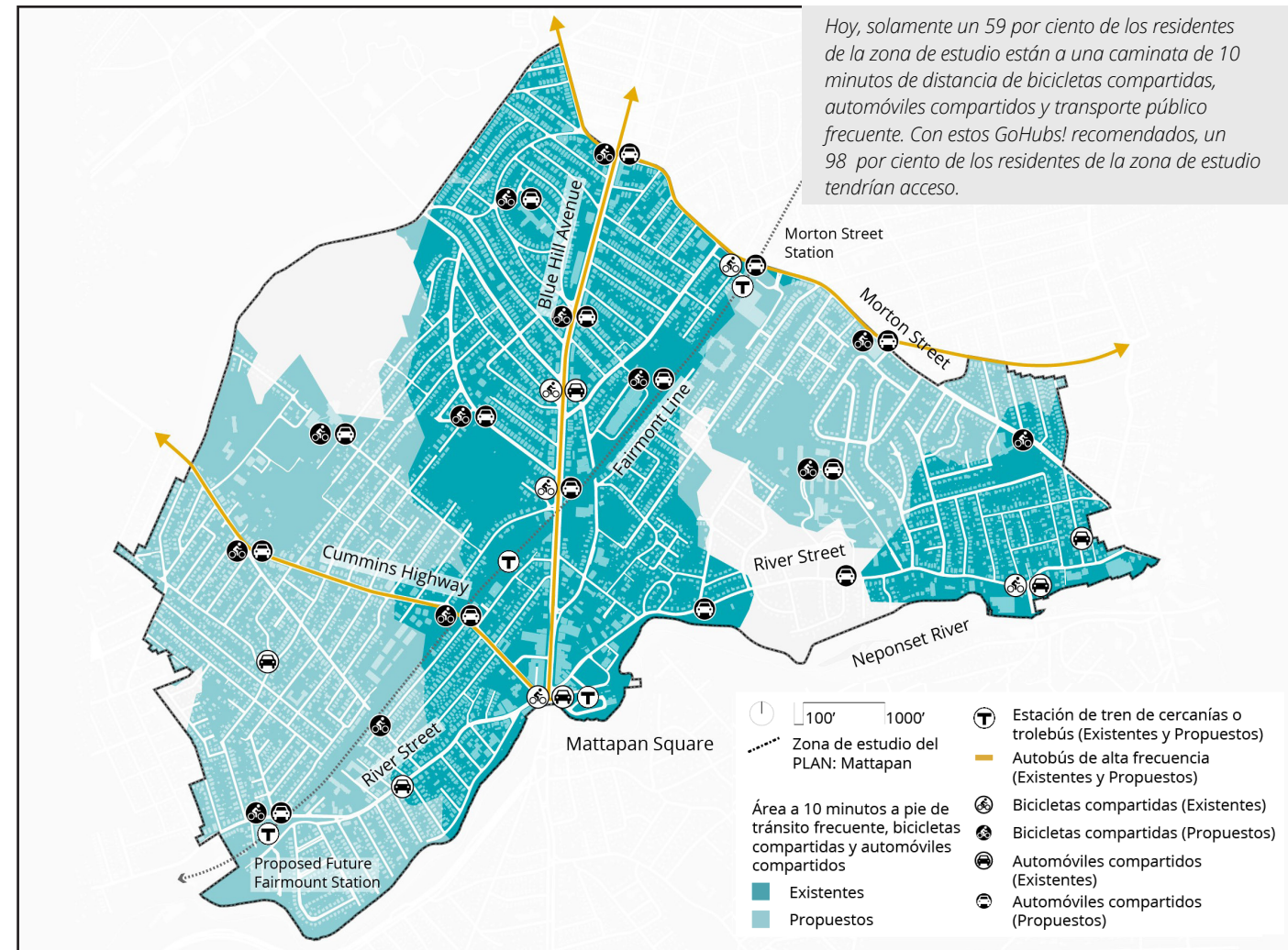
En 2030, todas los residentes en Mattapan y en Boston deberían estar a una caminata de 10 minutos de distancia de una estación de bicicletas compartidas, lugar de automóviles compartidos y una estación de ferrocarril o parada en una ruta clave de autobús. Sin embargo, solamente un 59 por ciento de los residentes en la zona de estudio del PLAN: Mattapan, comparado con un 60 por ciento en toda la ciudad, cumplen esta meta. El PLAN: Mattapan recomienda expandir el programa Boston GoHubs! en el vecindario para brindar a los residentes y las visitas acceso a estas opciones de viaje. GoHubs!—también conocidos como núcleos de movilidad—combinan bicicletas compartidas, automóviles compartidos y acceso al transporte público con el arte público y la información

en intersecciones claves o destinos comunitarios.

GoHubs! ofrece a las personas más opciones para moverse, reunirse y encontrar su camino. El PLAN: Mattapan identificó lugares potenciales para GoHubs!, que aparecen más abajo, basado en las deficiencias existentes en la red de transporte y lugares que son de la Municipalidad, tienen espacio excesivo y están cerca de paradas de autobús, zonas comerciales y conexiones planificadas para caminar y usar bicicletas. Si se implementa, un 98 por ciento de los residentes en Mattapan estarían a una caminata de 10 minutos de distancia de bicicletas compartidas, automóviles compartidos y una estación de ferrocarril o parada en una ruta clave de autobús.

#### Lugares propuestos para GoHubs!

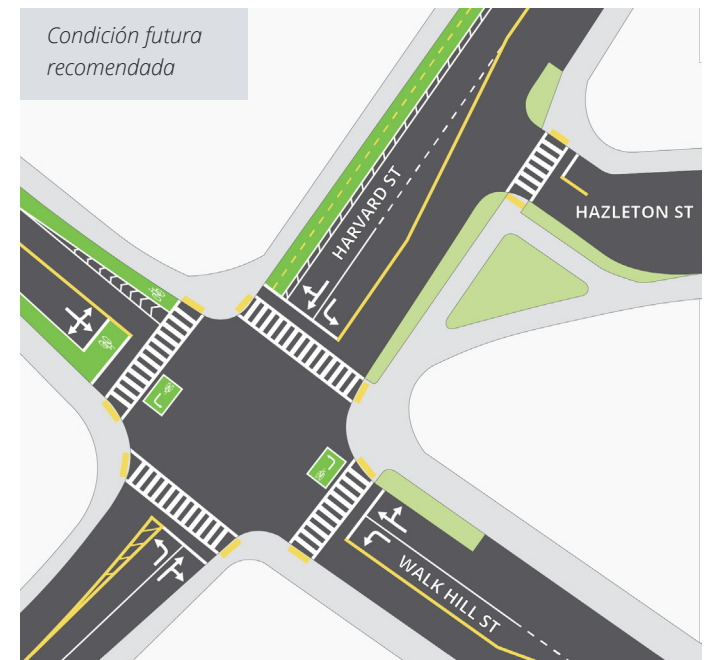
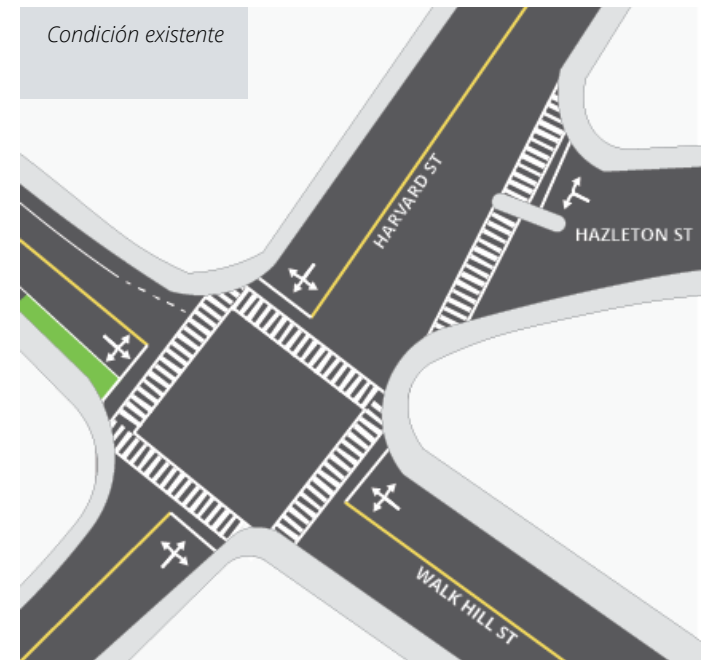
*Expandir GoHubs! a Mattapan podría aumentar dramáticamente el acceso de los residentes a opciones de viaje que están más allá de Mattapan Station y Milton Station.*



#### Cambios a la seguridad en la intersección de Walk Hill Street y Harvard Street

Boston se ha comprometido a eliminar los accidentes fatales y serios de tránsito antes de 2030. La intersección de Walk Hill Street, Harvard Street, y Hazleton Street tiene una de las tasas de accidentes más altas de las calles de Boston que posee la Municipalidad. Entre marzo de 2017 y diciembre de 2019, ocurrieron treinta y cuatro accidentes, que incluyeron una fatality. Si bien 15 de estos accidentes resultaron en lesiones, los tres accidentes que incluyeron a una persona que caminaba o andaba en bicicleta resultaron en una lesión. El análisis de los accidentes indicó que existen dos desafíos primarios a la seguridad en esta intersección: conducta peligrosa de conductores, tales como alta velocidad y cruzar luces en rojo y carriles de desplazamiento demasiado anchos, que permiten a los conductores hacer maniobras peligrosas. La topografía con colinas y el número limitado de propiedades colindantes animan la alta velocidad.

El PLAN: Mattapan y el Departamento de Transporte de Boston proponen un concepto para aclarar mejor el cruce y la visibilidad en la intersección. El concepto agrega carriles para doblar a la izquierda, donde lo permite el espacio, carriles más angostos y reduce el tamaño de la intersección. Esto brindaría a los conductores una mayor visibilidad para poder doblar hacia la izquierda de manera más segura, reducir las distancias de los cruces peatonales para reducir los conflictos entre conductores y las personas que caminan o andan en bicicleta, y recuperar el exceso de pavimento que podría ser usado para una infraestructura verde y una nueva conexión de Enlaces Verdes al Mass Audubon Boston Nature Center. La infraestructura verde ayuda a gestionar el agua de tormenta al usar plantas, suelo y otros materiales naturales para reproducir la naturaleza. El resultado es calles que eliminan la contaminación, drenan mejor y son más hermosas. El concepto, que aparece a la derecha, también conserva el estacionamiento existente en la calle y los carriles para bicicletas.



*Hoy, la intersección es demasiado ancha, lo que anima la alta velocidad y maniobras agresivas. En el concepto propuesto, los carriles para doblar a la izquierda brindarían más visibilidad y previsibilidad a los conductores, mientras que intersecciones más pequeñas reducirían las distancias de cruce, promoverían velocidades más bajas y crearían amplio espacio para la infraestructura verde y las plantas.*

*Sin carriles dedicados para doblar a la izquierda y flechas verdes, los conductores que doblan a la izquierda deben prestar atención al tránsito que viene, lo que reduce la atención a los ciclistas o peatones que cruzan la calle y aumenta la conducta arriesgada de conductores para doblar rápidamente a través de espacios angostos en el tránsito (arriba).*

### 3.4 Directrices de zonificación de nodos y diseño urbano

Expandir la zonificación de uso mixto en todo Mattapan –en particular los subdistritos de zonificación Comercial comunitario y Conveniencia local– ayudará a lograr la visión del vecindario de 10 minutos y expandir el acceso a mercaderías y servicios esenciales.

#### Subdistrito de zonificación Comercial comunitario (CC)

Los subdistritos comerciales comunitarios existentes en Mattapan proveen un ambiente comercial diversificado a lo largo de la parte sur de Blue Hill Avenue. Minoristas y oficinas que atienden a mercados más grandes deben estar ubicados dentro de la zonificación CC. Si bien la ubicación del subdistrito de zonificación CC en Mattapan no cambiará, el PLAN: Mattapan recomienda cambios modestos a la altura,

densidad, espacios abiertos y otros requerimientos que permitirán que las empresas en Mattapan Square tengan éxito y promoverán las metas de planificación. Estos objetivos de zonificación se explican en la página siguiente.



Los subdistritos de zonificación Comercial comunitario en Mattapan se encuentran dentro de Mattapan Square y a lo largo de Blue Hill Ave.

#### Personas y lugares :

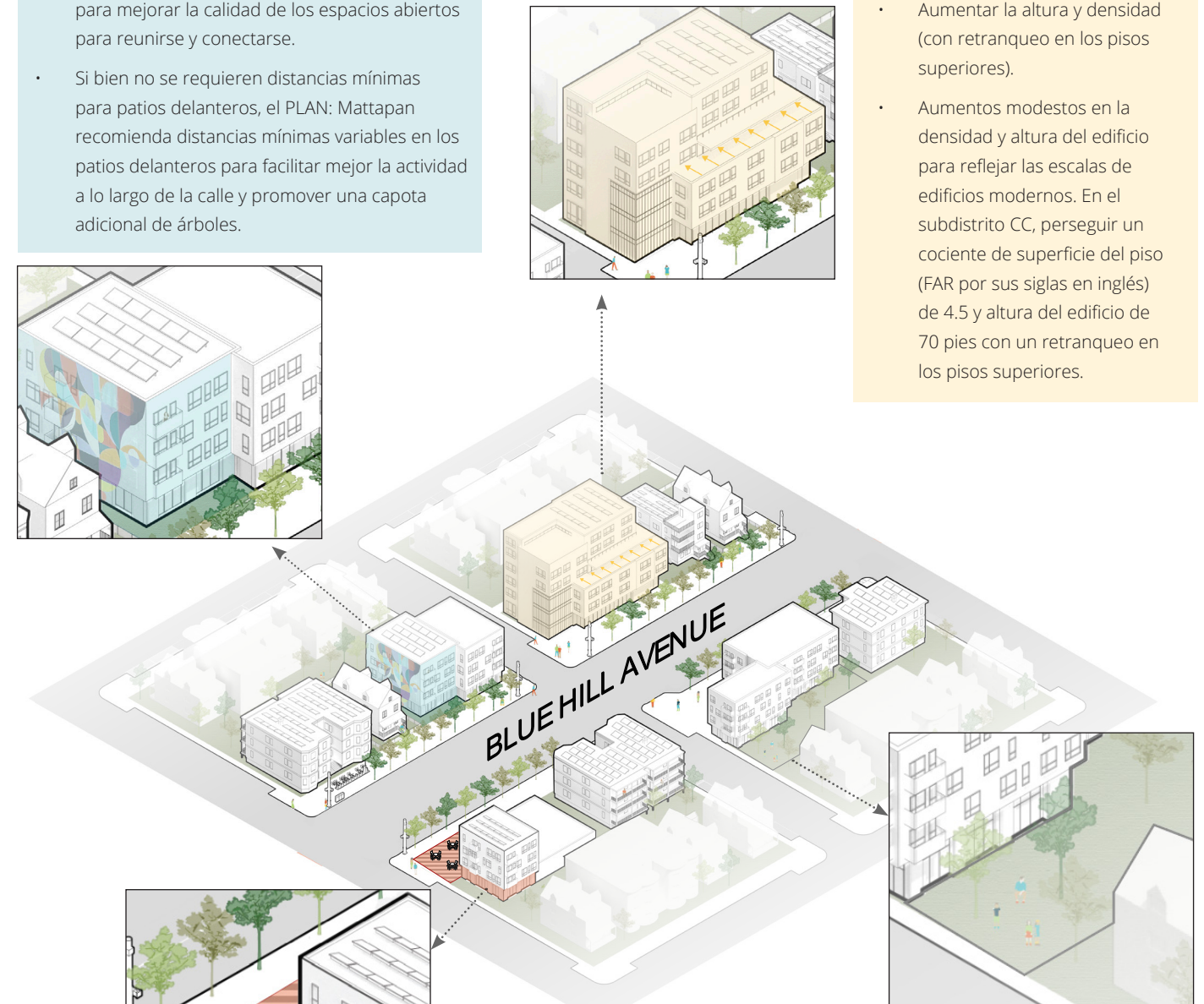
Apoyar oportunidades comerciales, espacios y arte público que promueva las identidades culturales de los residentes.

- Uso de requerimientos de cobertura de lotes para mejorar la calidad de los espacios abiertos para reunirse y conectarse.
- Si bien no se requieren distancias mínimas para patios delanteros, el PLAN: Mattapan recomienda distancias mínimas variables en los patios delanteros para facilitar mejor la actividad a lo largo de la calle y promover una capota adicional de árboles.

#### Vivienda:

Los nodos son un lugar natural para ubicar proyectos residenciales más grandes y aumentar el suministro de viviendas.

- Aumentar la altura y densidad (con retranqueo en los pisos superiores).
- Aumentos modestos en la densidad y altura del edificio para reflejar las escalas de edificios modernos. En el subdistrito CC, perseguir un cociente de superficie del piso (FAR por sus siglas en inglés) de 4.5 y altura del edificio de 70 pies con un retranqueo en los pisos superiores.



#### Empleos y empresas:

Los distritos CC permiten el tipo más robusto de desarrollo comercial y de uso mixto, creando el fundamento de un grupo diverso de empresas y espacios comunitarios que sirven a una amplia variedad de las necesidades de los residentes de Mattapan.

#### Equidad y justicia ambiental:

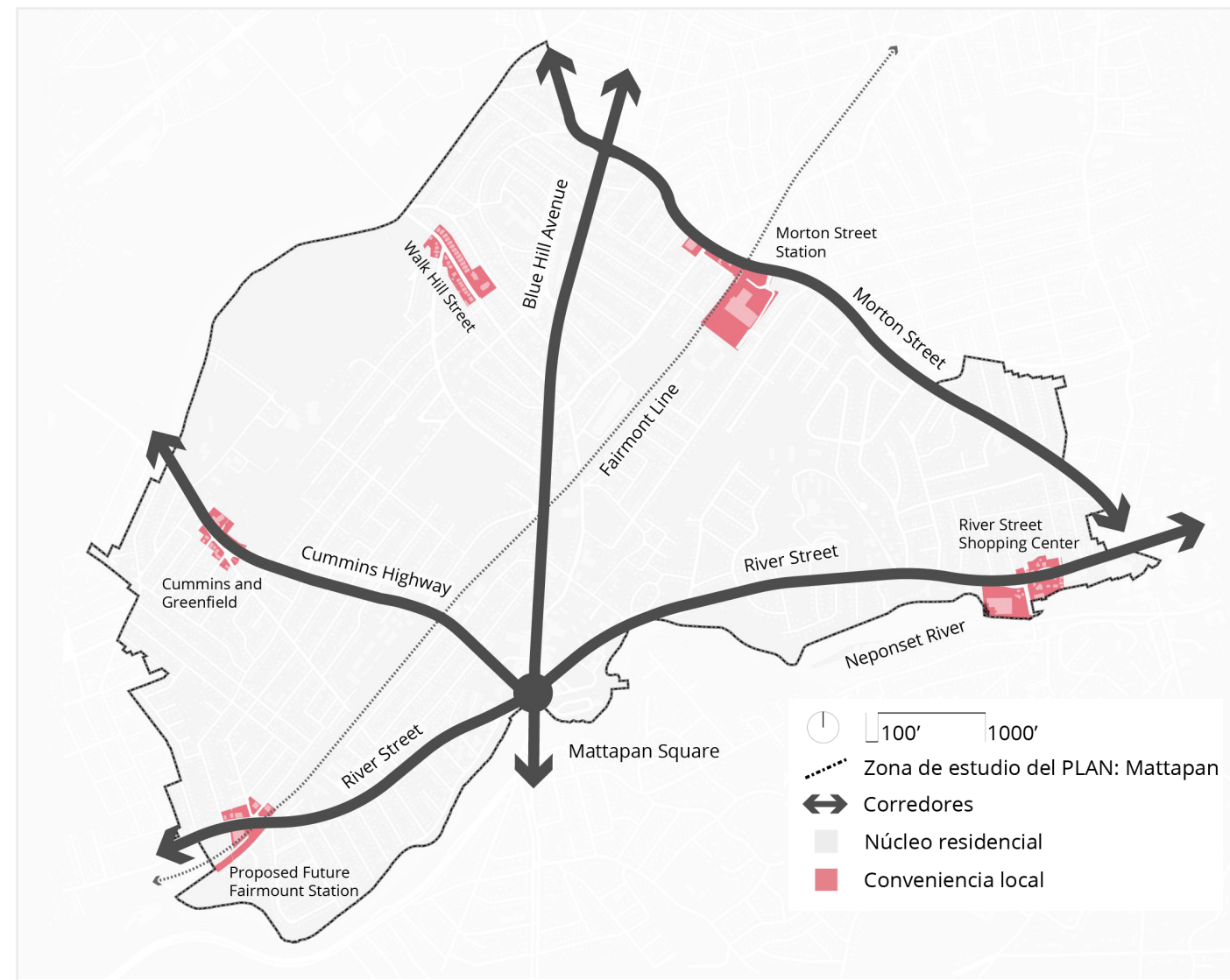
Aumentar los espacios abiertos usables para desarrollos residenciales y otorgar prioridad a normas de desarrollo verde.

- Si bien no se requieren distancias mínimas para patios delanteros, el PLAN: Mattapan recomienda distancias mínimas variables en los patios delanteros para poder facilitar mejor la actividad a lo largo de la calle y promover una capota adicional de árboles.
- La adición de requerimientos de cobertura del lote para conservar la superficie permeable, limitar el movimiento de agua de tormenta y permitir espacio adicional para árboles. Se recomienda que la superficie mínima permeable sea un 20 por ciento.

## Subdistrito de zonificación Conveniencia local (LC por sus siglas en inglés)

El subdistrito de Conveniencia local sería nuevo en Mattapan y persigue atraer a minoristas específicos más cerca de las viviendas en nodos nuevos a lo largo de los principales corredores. Se recomienda que el subdistrito LC, que se usa en otros vecindarios de Boston, sea introducido en Mattapan para brindar un acceso conveniente a mercaderías y servicios en todo el vecindario. El subdistrito LC apoya una densidad comercial más baja y desarrollos de uso mixto en los lugares donde está en uso, permitiendo que se construyan espacios como guarderías, bibliotecas, panaderías, lavanderías, cafés y centros diurnos para adultos. Esta designación de zonificación estaría en línea con el lugar de los nodos del vecindario identificados por la comunidad, apoyando la creación de más espacios para empresas locales fuera de Mattapan Square.

Con la adición de las designaciones de zonificación LC, la mayoría del núcleo de viviendas de Mattapan podría llegar a las mercaderías y servicios esenciales con una caminata de 10 minutos. La expansión de usos comerciales en la planta baja provee acceso y oportunidades económicas locales y aprovecha la zonificación existente para los usos no residenciales permitidos en la planta baja a nivel del suelo en todo el vecindario. Esta movida hacia la legalización y promoción de usos comerciales adicionales en nodos en todo el vecindario también ayuda a proveer más oportunidades para minoristas locales y pequeños. Los objetivos de zonificación y directrices de diseño para los subdistritos LC se explican en la página siguiente.



La adición de la zonificación de Conveniencia local en Mattapan apoyará el desarrollo de más comodidades locales, como mercados, guarderías y cafés que estén a pasos de las puertas de los residentes.

### Empleos y empresas :

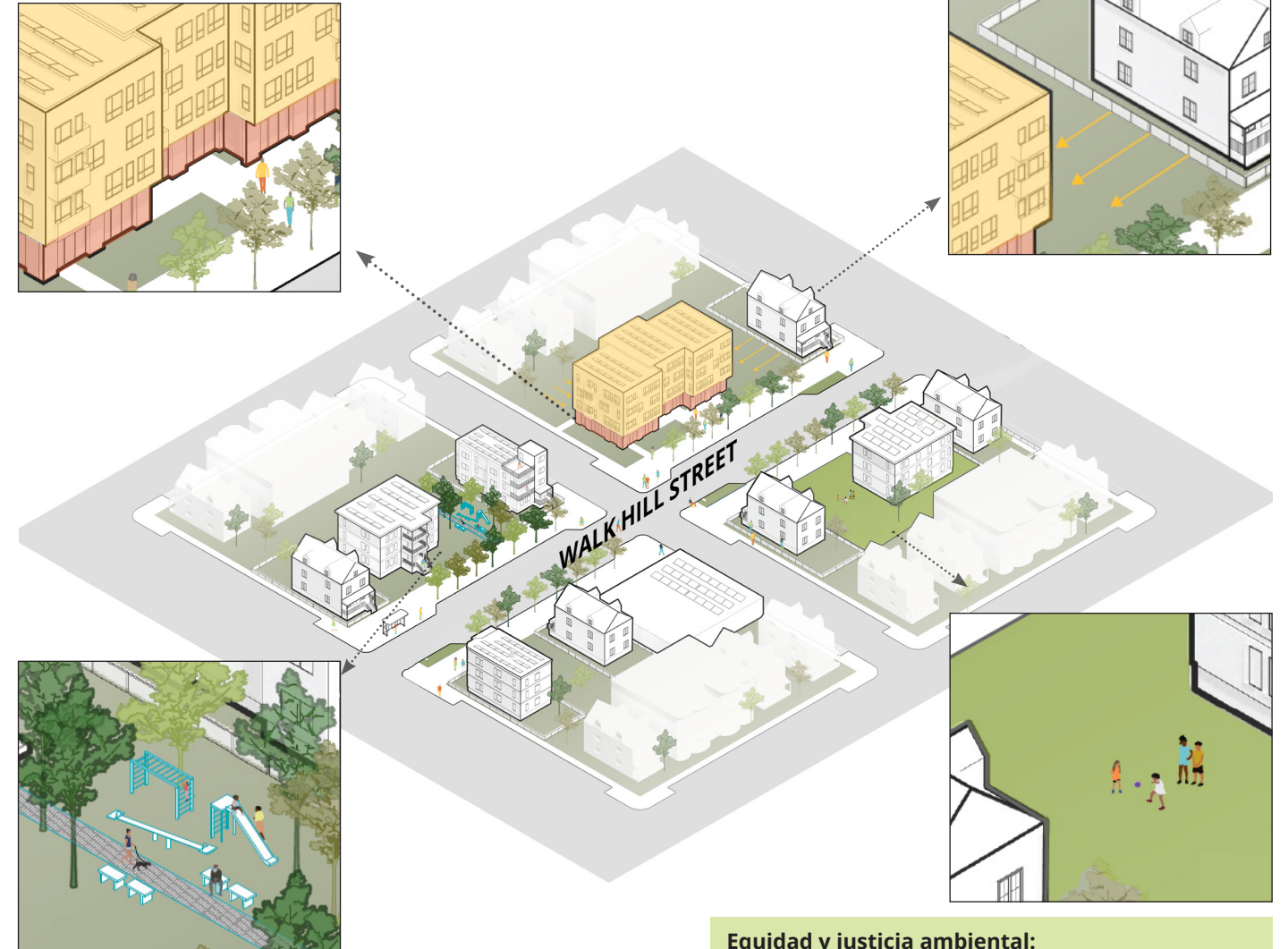
La incorporación de un subdistrito LC ayuda a Mattapan a moverse hacia un vecindario de 10 minutos.

- La expansión de los usos comerciales en las plantas bajas provee acceso y oportunidad económica local.
- Esta expansión también aprovecha la zonificación existente para los usos no residenciales permitidos en la planta baja a nivel del suelo en todo el vecindario.

### Vivienda:

Los desarrollos de uso mixto ayudan a poner a las personas más cerca de las comodidades locales.

- Fijar el FAR permitido a 1.75 con una altura máxima del edificio de 55 pies.
- Los requerimientos de los patios traseros en particular trabajan para mejorar la transición entre zonas de más alta densidad y zonas de más baja densidad.



### Personas y lugares :

Posicionar esta designación de zonificación para promover nodos con actividades de uso mixto a lo largo de Cummins Highway, Morton Street, River Street y dentro del núcleo residencial en la intersección de Walk Hill Street y Almont Street. Estos nodos servirían como anclas dentro del núcleo residencial, ofreciendo espacios culturales, asientos al aire libre y otras mejoras al espacio público más cercano a las viviendas de los residentes.

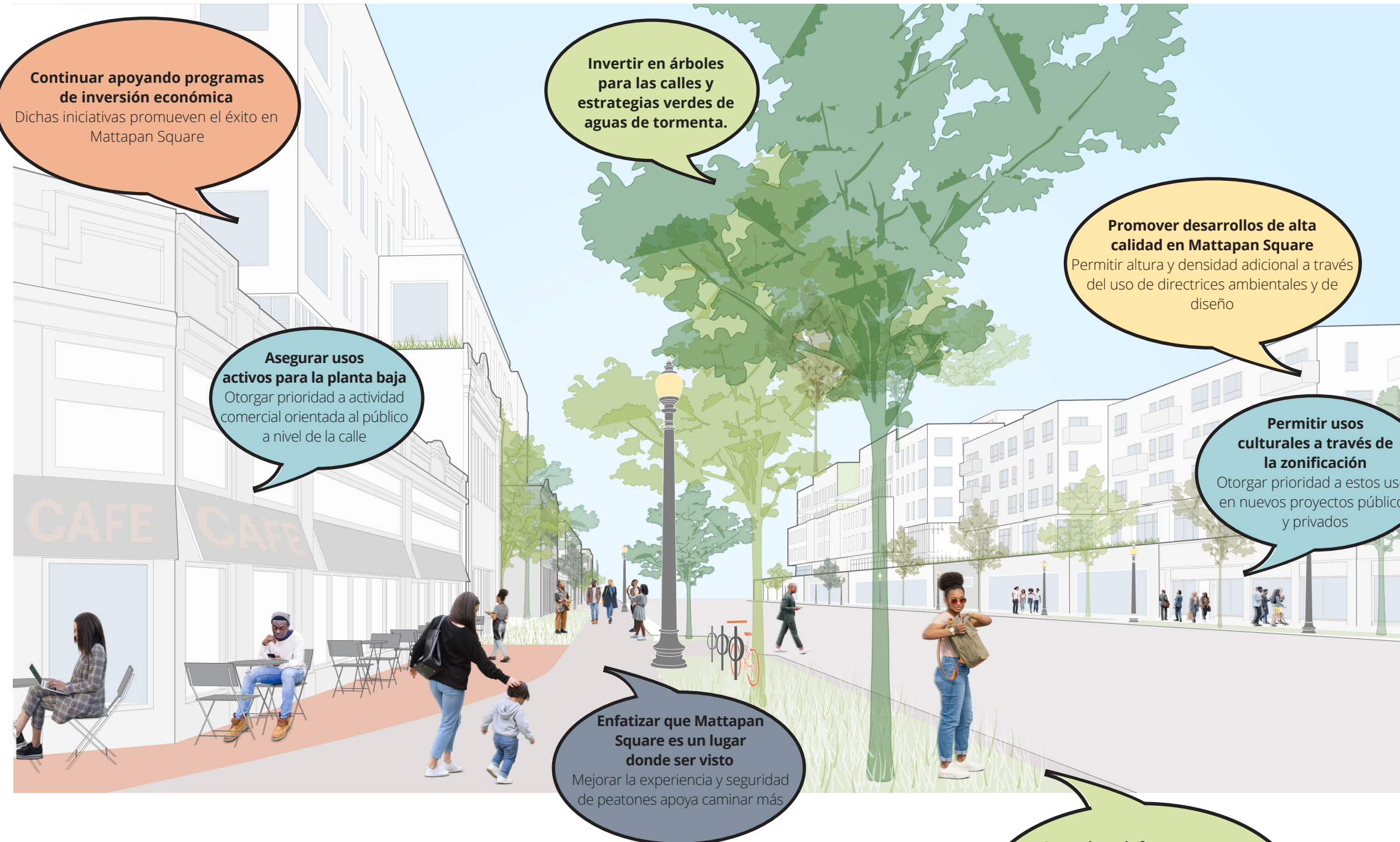
### Equidad y justicia ambiental:

Aumentar los espacios abiertos usables para desarrollos residenciales y otorgar prioridad a normas de desarrollo verde.

- Los desarrollos residenciales tendrán requerimientos de espacios abiertos usables por unidad.
- Si bien no se requieren distancias mínimas para patios delanteros, el PLAN: Mattapan recomienda distancias mínimas variables en los patios delanteros para facilitar mejor la actividad a lo largo de la calle y promover una capota adicional de árboles.

### 3.5 Áreas de concentración de los nodos: Mattapan Square

Mattapan Square es el corazón cultural y comercial de Mattapan. Sede de una apasionada comunidad de empresarios, un centro activo de transporte público y entrada al Neponset River Greenway, Mattapan Square ofrece un excelente potencial para lograr la visión del Plan de crecimiento equitativo.



#### Condición potencial futura de Mattapan Square (Blue Hill Avenue y Fairway Street)

Mattapan Square se concentra principalmente en cambios que apoyan a empresas pequeñas y locales, crean un espacio cómodo para reunirse y caminar y refrescan y mejoran el nodo. Sin embargo, el PLAN: Mattapan también aprovechará la proximidad del transporte público y animará el desarrollo de uso mixto con los pisos superiores dedicados a la vivienda.

Las estrategias principales para Mattapan Square son las siguientes:

#### Apoyar el desarrollo de usos mixtos, de mediana altura

- Atender las barreras existentes que bloquean la inversión en Mattapan Square. Los edificios existentes de 1 a 2 pisos que actualmente pueblan Mattapan Square no alcanzan el límite actual de zonificación de 55 pies de altura.
- Permitir una densidad y altura adicional para promover desarrollos de alta calidad en Mattapan Square.

- Adoptar directrices de diseño que respeten el inventario actual de edificios.
- Apoyar las iniciativas, eventos y tareas de Main Street mientras se embarcan en nuevas maneras de revitalizar los vecindarios y aumentar el tráfico peatonal para las empresas locales.
- Empoderar a Mattapan Main Streets a trabajar junto con los residentes, propietarios de empresas y visitas para crear un análisis robusto de las pequeñas empresas que desean ver en la zona. Esto permitirá que la Municipalidad, a través del Gabinete de Oportunidad Económica e Inclusión, simplifique los procesos para permitir su colocación.

#### Invertir en la creación de lugares y la permanencia de lugares

- Buscar oportunidades para promover la vida cívica y la participación en la Square al mejorar los aspectos físicos del espacio público. El futuro de la Square debe honrar a las personas que definen su presente y su pasado. Espacios de reunión con un propósito especial pueden apoyar mejor actividades como mercados de agricultores, conciertos y otras características celebradas de la vida en Mattapan hoy y en el futuro.
- Honrar el arte público existente que es culturalmente resonante con las historias y tradiciones de las personas que viven en Mattapan Square a través de los beneficios de la inversión pública y el desarrollo privado. Proveer a las necesidades de mantenimiento y conservación y arte público y eventos culturales complementarios a corto plazo. Esta atención al lugar afirma la identidad cultural de Mattapan y las personas que la definen. A medida que se consideran inversiones físicas transformadoras para Mattapan Square, es importante que el ADN cultural de Mattapan siga estando al frente.

#### Celebrar la naturaleza como parte de la vida urbana

- Facilitar un acceso más fácil a espacios frescos hacia y desde la Square. Mejorar las conexiones con los activos naturales, como el Neponset River Greenway, a través de carteles indicadores y conexiones directas, seguras y cómodas para caminar y andar en bicicleta.
- Las condiciones fuera de lo normal, como plantas ornamentales, macetas y estrategias de agua de tormenta, podrían requerir acuerdos con organizaciones externas.

#### Apoyar actividades peatonales y creativas

- Promover actividades que apoyen el uso de los espacios al aire libre durante todo el año. Camiones de comidas, eventos espontáneos (clases de ejercicios, mercados de artistas) y música en vivo son apenas algunas de las actividades que reúnan a los residentes en el espacio público.

# 04. Corredores

Los corredores son las calles principales que usa la gente para viajar hacia, desde y por el vecindario.

Este capítulo describe las mejoras a los corredores de Mattapan que aumentarán el acceso al transporte público, mejorarán la seguridad de peatones, mejorarán el espacio público y promoverán oportunidades adicionales para empresas locales y viviendas para varias familias.

En esta sección, más información sobre:


Los corredores de Mattapan  
(Sección 4.1)

Recomendaciones sobre los corredores  
(Sección 4.2)

Enfoques en la movilidad de los corredores  
(Sección 4.3)

Directrices de zonificación y diseño urbano de los corredores  
(Sección 4.4)

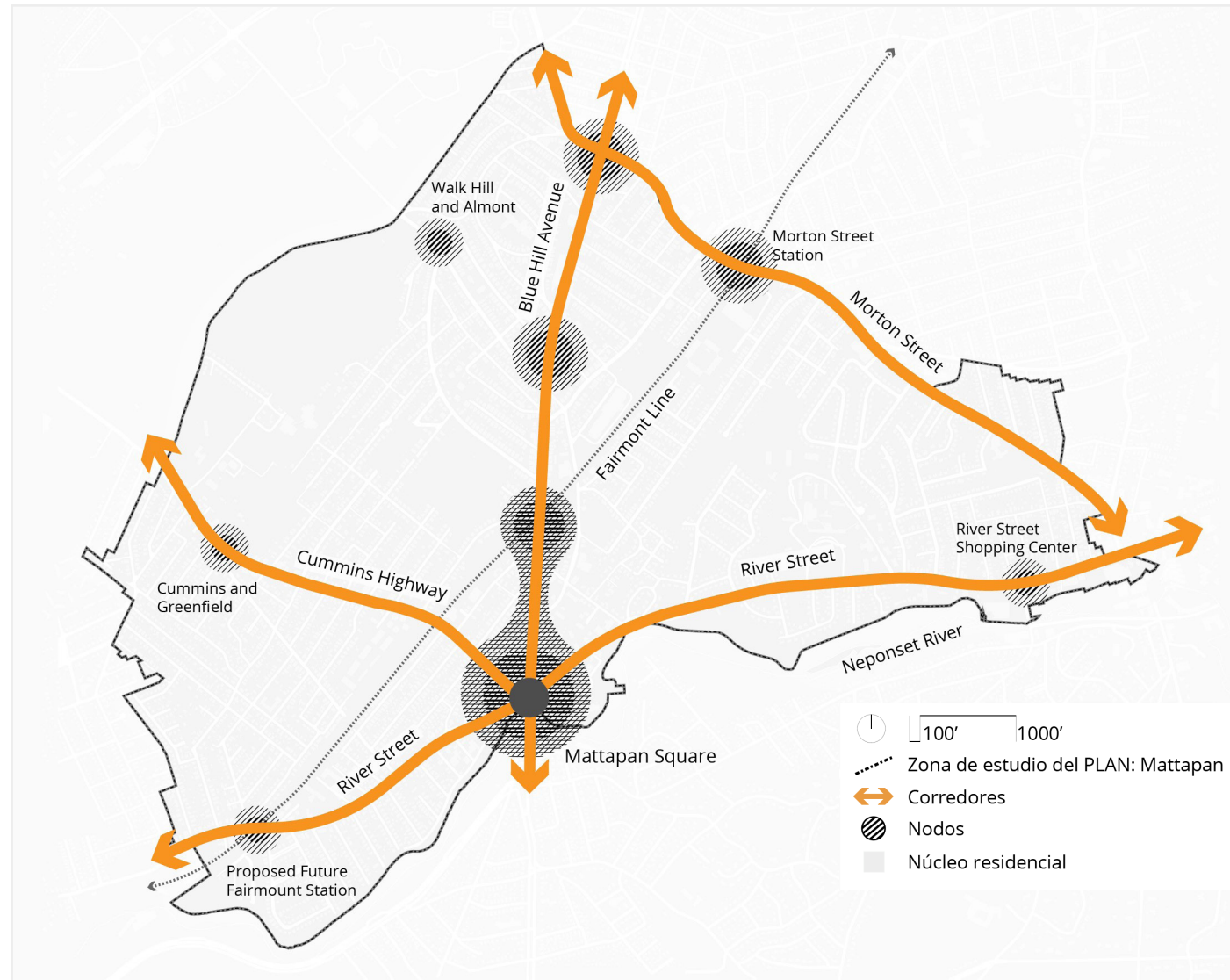
Área de concentración de los corredores: River Street  
(Sección 4.5)



Los corredores de Mattapan relacionan sus núcleos residenciales con los nodos, así como apoyan el viaje a los vecindarios que lo rodean y a Downtown.

## 4.1 Los corredores de Mattapan

Los corredores de Mattapan son las arterias del vecindario. Desde River Street a Morton Street y desde Cummins Highway a Blue Hill Avenue, estas calles principales unen las zonas residenciales de Mattapan con sus nodos de actividad, promoviendo el tipo de movimiento local que crea vecindarios dinámicos.



El mapa anterior identifica los corredores en Mattapan. Los corredores son las calles primarias en un vecindario. En Mattapan, los corredores incluyen a Blue Hill Avenue, Cummins Highway, Morton Street y River Street.

Los corredores también cumplen la tarea crítica de unir a Mattapan con el resto de Boston, apoyando el viaje a los vecindarios cercanos y a Downtown para trabajar, estudiar o descansar.

Como con los nodos, los corredores proveen una oportunidad para lograr la visión del vecindario de 10 minutos, mientras que también proveen espacio para más viviendas y empresas locales. Los corredores están bien conectados al tránsito rápido y de autobuses, haciendo que sean lugares ideales para desarrollos residenciales para múltiples familias más densos así como comodidades como restaurantes, farmacias, centros de ejercicios, centros comunitarios y otros establecimientos vecinales.

Por último, los corredores son bien usados por personas que viajan a pie, dispositivo de movilidad, bicicleta, autobús y automóvil. Es crítico que el paisaje urbano a lo largo de los corredores de Mattapan sea fortificado para promover la seguridad y facilitar los viajes, así como ser un atractivo espacio público que acepte la actividad de peatones y facilite la conexión en el vecindario. Las recomendaciones en este capítulo describen cómo los corredores de Mattapan pueden continuar apoyando los viajes de miles de residentes y trabajadores del vecindario, mientras que también promueven la habitabilidad y conexión cultural.



Los modestos cambios a la zonificación recomendados en el PLAN: Mattapan harán que sea más fácil ubicar empresas locales cerca de las viviendas o agregar viviendas a lugares con pequeñas empresas.



Los corredores de Mattapan son escenarios para eventos y festivales comunitarios, como el Desfile de Unidad Haití-Americano.

## 4.2 Recomendaciones sobre los corredores

**Los corredores de Mattapan conectan a los residentes con sus empleos, escuelas y lugares para la recreación o para reunirse. Las propuestas para los corredores descriptas en el PLAN: Mattapan se concentran en viajes más seguros y eficientes, así como una mayor capacidad para el desarrollo de uso mixto y espacio para la conexión cultural.**

Las siguientes recomendaciones describen las mejoras a los corredores de Mattapan y están organizadas según las cinco metas de planificación pertinentes al PLAN: Mattapan.

### Equidad y justicia ambiental

Mientras que Mattapan es conocida por sus frondosos parques, sus corredores a menudo adolecen de sombra, lo que lleva al efecto isla urbana de calor. Reducir la cantidad de pavimento, plantar más árboles en las calles, conservar los existentes y mejorar las condiciones de las plantas en general proveerá y sostendrá la sombra tan necesaria a lo largo de los corredores de Mattapan. Una cobertura expandida de árboles ayudaría a remover los contaminantes de las emisiones de los vehículos y hacer que caminar, andar en bicicleta y esperar el autobús sea más cómodo y atractivo. Lugares con más plantas podrían incorporar la recolección de agua de tormenta para permitir una irrigación pasiva--mejorando las posibilidades de supervivencia de los árboles de las calles--mientras que aumentan la capacidad de recolección de agua de tormenta durante eventos con mucha lluvia.

**Actores participantes:** BPDA/Evaluación del Desarrollo; Ambiental; Parques; Salud Pública (BPHC); BTD; PWD; Desarrolladores Privados

**Mediciones de la evaluación:** Reducción en las temperaturas promedio diarias; mayor retención de agua; reducción a largo plazo de los impactos adversos para la salud; aumento de la capota de árboles

### Vivienda

Igual que con los nodos, los corredores de Mattapan son lugares ideales para el desarrollo orientado al tránsito (TOD por sus siglas en inglés), que incluyen proyectos residenciales más grandes, debido a su acceso a comodidades, tránsito rápido y servicio de autobuses. Los proyectos TOD, como resultado, reducen la cantidad de viajes en automóviles haciendo que el transporte público sea una opción de viaje atractiva y competitiva para los viajes diarios.

Se requiere que todos los proyectos residenciales grandes cumplan con la política de Promover Afirmativamente una Vivienda Justa (AFFH por sus siglas en inglés) de la Municipalidad,

### Las recomendaciones en un vistazo

#### Equidad y justicia ambiental

Fortalecer la salud pública y combatir el calor al aumentar la capota urbana y otras infraestructuras verdes, animando de esa manera tipos de movilidad de acuerdo con el clima.

#### Vivienda

Ubicar proyectos residenciales grandes a lo largo de los corredores. Relacionar la mayor altura/densidad con beneficios como la asequibilidad, mejoras al espacio público y comodidades en la planta baja.

#### Movilidad

Eliminar las barreras físicas, separar los autobuses del tránsito y reducir el número de conexiones para hacer que caminar, andar en bicicleta y usar el transporte público sean opciones convenientes.

#### Empleos y empresas

Promover nuevos comercios minoristas a lo largo de los corredores, particularmente en la planta baja de nuevos desarrollos residenciales. Conectar a las empresas y empresarios con programas municipales que apoyen su éxito.

#### Personas y lugares

Construir momentos de conexión a lo largo de los corredores con más eventos espontáneos, mercados y festivales, así como espacios permanentes para las artes y usos culturales.

que otorga prioridad a aumentar la asequibilidad así como a brindar vivienda a familias, ancianos y los que viven con discapacidades.

Concentrar y promover una mezcla de tipos de viviendas a lo largo de los corredores ayuda a aliviar las presiones de la falta de vivienda en Mattapan, por lo tanto manteniendo la asequibilidad para los residentes existentes mientras se aumenta la oferta de vivienda para nuevos vecinos o permitir que los residentes actuales de Mattapan compren propiedades más pequeñas y permanezcan en el vecindario más cerca de las comodidades existentes y futuras. El desarrollo de nuevos corredores es capaz de proveer más viviendas sin afectar el carácter establecido del núcleo residencial.

Como con los nodos, una mayor altura y densidad están relacionados con beneficios a la comunidad, como una mayor

asequibilidad, oportunidades para nuevas comodidades en la planta baja de los edificios para agregar a la diversidad de ofertas que ya existen en Mattapan (minoristas, espacios culturales/cívicos/comunitarios), mejorar las comodidades del espacio público (espacios abiertos compartidos, plazas públicas, espacios para cafés, árboles en las calles, lugares con plantas, infraestructura verde), y enlaces mejorados con el transporte (veredas anchas, carriles para bicicletas y paradas del transporte público). Si bien el PLAN: Mattapan propone cambios contextualmente apropiados a cada corredor, el potencial del desarrollo adicional de los corredores debe ser proporcional a los beneficios ofrecidos a la comunidad.

**Actores participantes:** BPDA/Evaluación de Zonificación y Desarrollo; MOH; Desarrolladores privados

**Mediciones de la evaluación:** Aumento en el número de unidades asequibles; reducción en el número de familias en riesgo de desalojamiento; aumento en la tasa ocupación

### Movilidad

Los corredores conectan a las personas con los nodos y destinos dentro de Mattapan y a otros vecindarios. Como la columna de la red de transporte multimodal de Mattapan, los corredores deberían proveer una experiencia accesible, segura y confiable a todos los tipos de viajes. Nuevos cruces y cruces existentes más cortos mejorarán la accesibilidad general al vecindario pero también reducirán la exposición de los peatones que cruzan a conflictos con automóviles. Más información sobre las recomendaciones para los cruces en la página 44.

Las mejoras a los corredores y al servicio de transporte público ayudará a hacer que el transporte público sea más útil para más viajes al aumentar la frecuencia y confiabilidad de los autobuses, reducir el número de conexiones entre servicios y conectar directamente a los residentes a la Longwood Medical Area, Fenway y Downtown. Nuevos servicios regionales expreso y conexiones a la red de ferrocarriles para viajar al trabajo podría ayudar a desanimar el tránsito regional que pasa por Mattapan y los impactos en el congestionamiento, contaminación y seguridad de sus residentes. Más información sobre estas recomendaciones propuestas para autobuses y transporte público rápido en las páginas 46 a 48.

Los departamentos municipales y las agencias del estado actualmente proponen planes y proyectos en Mattapan que promueven las metas municipales y del PLAN: Mattapan. Los proyectos municipales incluyen el rediseño de Cummins Highway, Blue Hill Avenue y Mattapan Square para cumplir las normas de diseño contemporáneo, agregar nuevos cruces y mejorar los existentes, hacer que el transporte público sea una opción más atractiva para viajar e introducir nuevos árboles, paisajismo e infraestructura verde. Estos, así como los proyectos del estado, se describen en mayor detalle en el capítulo sobre la implementación en la página 81.

**Actores participantes:** BPDA/Evaluación del desarrollo; BTD; PWD; MBTA; MassDOT; DCR

**Mediciones de la evaluación:** Reducción en los viajes por día con vehículos; aumento en la cantidad de las personas que viajan la mayoría de las veces usando un modo que no sea un vehículo privado; reducción en accidentes fatales y con heridas.



Las mejoras a las redes de autobuses y ferroviarias recomendadas en el PLAN: Mattapan pueden hacer que el transporte público sea más confiable y proveer nuevas conexiones a zonas de oportunidad. La infraestructura verde, que incluye aumentar la capota de árboles, provee sombra y reduce el efecto isla urbana de calor para pasajeros y peatones.

## Empleos y empresas

La adición de nuevas unidades de vivienda en desarrollos de uso mixto a lo largo de los corredores de Mattapan ayudará a atraer clientes adicionales para apoyar las empresas existentes. Los nuevos desarrollos de uso mixto proveerán espacio para empresas locales deseadas por la comunidad como restaurantes con mesas, cafés y comercios minoristas.

La inversión estratégica en la ciudad a lo largo de los corredores puede acelerar el establecimiento de nuevas empresas locales y pequeñas al vecindario. Estas inversiones también pueden ayudar a diversificar el tipo de comercios minoristas y servicios en el vecindario. Aquí también los programas existentes como el Subsidio SPACE, Restore, asistencia técnica y All Inclusive Boston pueden apoyar las necesidades especiales de las empresas locales y también generar más inversiones en la economía local. También se debe considerar la expansión de los bordillos y el ámbito de Mattapan Main Streets a estos corredores para asegurar que más empresas locales tienen acceso a los servicios y recursos municipales.

**Actores participantes:** BPDA/Evaluación del desarrollo y la zonificación; oportunidad económica e inclusión (OEOI)

**Mediciones de la evaluación:** Aumento en las empresas y el empleo en Mattapan; aumento en la diversidad del tipo de empresas

## Personas y lugares

Por definición, los corredores son áreas de alto tránsito. Esto ofrece una oportunidad especial para construir momentos de conexión y congregación en la experiencia del corredor. Eventos apreciados por la comunidad tales como el Desfile de Unidad Haití-Americano y Mattapan On Wheels usan los corredores de Mattapan como sus escenarios y existe interés en la comunidad por más eventos en espacios públicos, tales como mercados durante las fiestas, clases espontáneas de ejercicios y festivales de comidas en la calle.

El PLAN: Mattapan puede lograrlo al permitir veredas más anchas y más cómodas con distancias mínimas para patios delanteros variables, requerimientos de espacios abiertos más generosos, simplificación de los procesos de pedido de permisos, proveer más fondos para actividades culturales, y la creación de espacios en interiores y al aire libre para la reunión y actividades culturales (tales como bailes y educación en las artes).

En particular, los corredores de Mattapan serían una alternativa viable para realizar la iniciativa Open Streets reciente de la Municipalidad, que cierra transitoriamente calles a vehículos y las abre para el uso peatonal. Realizar un día de Open Streets en Mattapan en 2023 y más adelante ayudaría



a los residentes a experimentar sus calles de nueva manera y conectarse con vecinos y empresas locales.

**Actores participantes:** BPDA/Evaluación del Desarrollo; Artes y Cultura (MOAC), PWD, OEOI

**Mediciones de la evaluación:** Aumento en el espacio abierto privado; aumento en espacio cultural y comunitario liderado por BIPOC

*Los corredores de Mattapan son las arterias del vecindario, uniendo el núcleo residencial del vecindario con sus nodos así como con los vecindarios cercanos y el Downtown de Boston.*



## 4.3 Enfoques en la movilidad del corredor

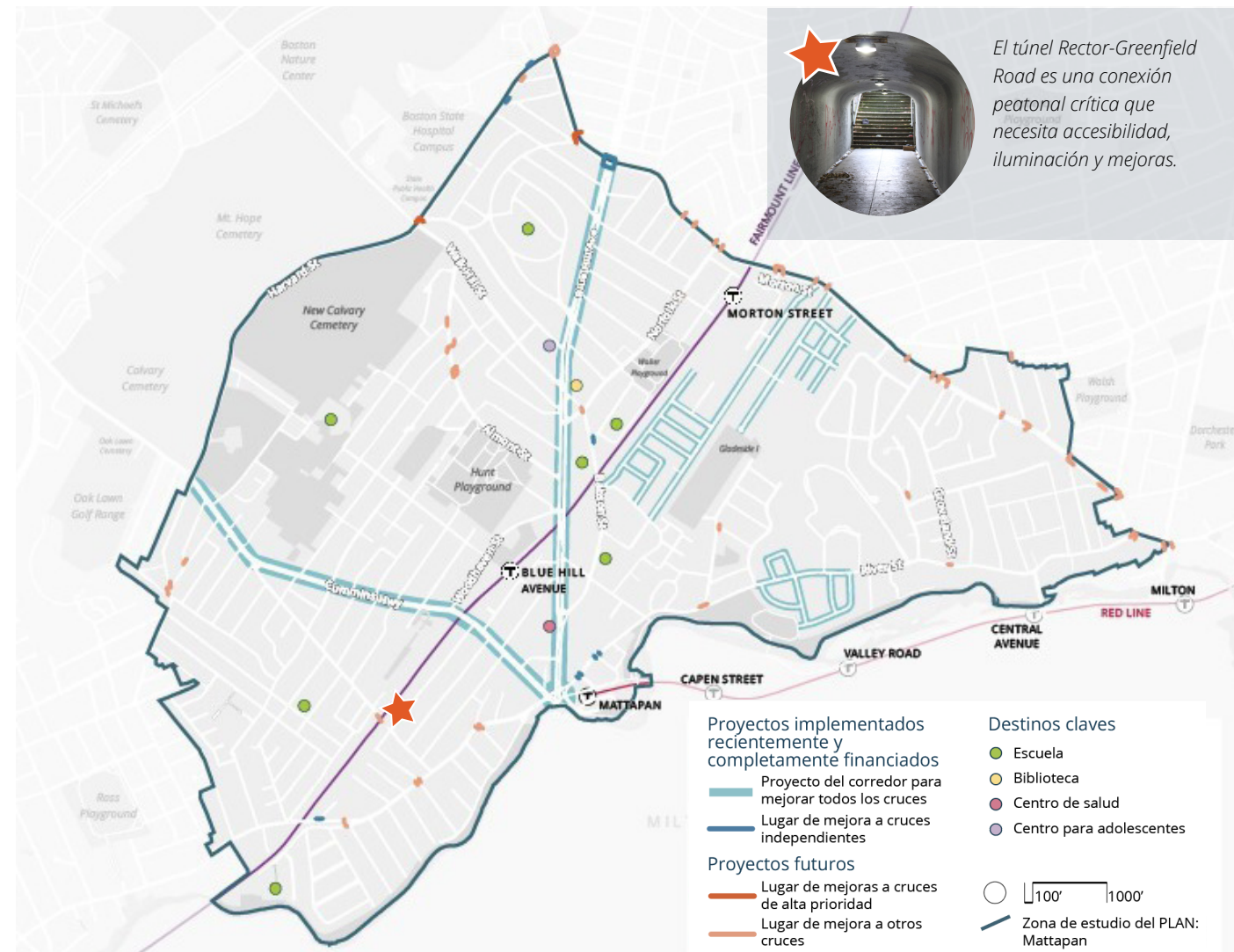
### Cruces más cortos son cruces más seguros y más cómodos

Los participantes en el PLAN: Mattapan expresaron su preocupación sobre la seguridad y disponibilidad de cruces peatonales. Cruces peatonales más cómodos y seguros son necesarios para animar a que los conductores reduzcan la velocidad y dejen pasar a los peatones. Todos los cruces peatonales deberían ser completamente accesibles, especialmente cerca del transporte público y los destinos.

La BPDA evaluó la seguridad, comodidad y condiciones de accesibilidad de todos los cruces en la zona de estudio del PLAN: Mattapan. Los cruces peatonales fueron indicados como candidatos para mejoras si cubren más de dos carriles sin un lugar de espera en el medio o señal o una distancia de 60 pies sin un lugar de espera en el medio. También se identificaron cruces peatonales inexistentes.

La evaluación encontró más de 80 lugares que son candidatos para mejoras o nuevos cruces peatonales. Muchos de estos lugares serán resueltos a través de los proyectos Cummins Highway y Blue Hill Avenue. El PLAN: Mattapan otorgó prioridad a los lugares restantes de cruces peatonales, que aparecen en el mapa que sigue y según la proximidad al servicio de la MBTA y destinos importantes como escuelas, parques y centros comunitarios.

**Lugares propuestos para cruces peatonales nuevos o mejorados**  
Mientras que los proyectos de Cummins Highway y Blue Hill Avenue atenderán a muchos cruces peatonales incómodos, muchos cruces peatonales largos siguen siendo parte de Morton Street, que es propiedad del estado al oeste de Gallivan Boulevard.



Además de los proyectos de rediseño, como Cummins Highway y Blue Hill Avenue, la Municipalidad y el Estado tienen programas para ayudar, con el tiempo, a mejorar los cruces en estos lugares.

- El Departamento de Obras Públicas de Boston (PWD por sus siglas en inglés) y el Departamento de Transporte de Boston (BTD por sus siglas en inglés) pueden crear nuevos cruces peatonales y mejorar la seguridad en los existentes.
- El BTD evalúa las preocupaciones de la comunidad sobre los cruces peatonales con regularidad. Pueden responder a algunas de estas preocupaciones relativamente rápido al cambiar carteles y marcas en el pavimento. Dentro de la zona de estudio del PLAN: Mattapan, uno puede ver este tipo de proyecto a lo largo de River Street y donde Harvard Street se cruza con Derrington Road y Courtland Road.
- Algunas cuestiones de los cruces peatonales necesitan más tiempo para ser solucionadas porque la mejor solución incluye cierta construcción en la vereda y/o rampa en el bordillo. El BTD y PWD colaboran en la identificación de estos lugares y los diseñan con sugerencias de los vecinos. Los proyectos de desarrollo pueden diseñar o construir estos tipos de proyectos como mitigación.
- El PWD trabaja para construir o mejorar aproximadamente 1,600 rampas en los bordillos por año. Han evaluado más de 23,000 rampas en todo el municipio. Se creará después un plan de implementación.
- La MBTA mejora los cruces peatonales que incluyen paradas de autobús y estaciones de transporte público rápido. Su "Plan para una Infraestructura Accesible de Transporte Público" (PATI por sus siglas en inglés) resultará en una accesibilidad completa en todas las paradas de autobús. Hasta 2022, el programa PATI mejoró cruces peatonales en tres paradas de autobús en la zona de estudio del PLAN: Mattapan.
- El MassDOT mejora los cruces existentes en sus calles según evaluaciones de rutina de los datos de seguridad, por ejemplo, dónde ocurren los accidentes. Atender los "lugares con muchos accidentes" es una prioridad. El MassDOT recientemente mejoró el diseño de los cruces y las intersecciones a lo largo de Morton Street entre Harvard Street y Blue Hill Avenue.

**Nuevas conexiones:**  
**Cruce de Blue Hill Avenue desde River Street a Mattapan Station**

En la actualidad, no existe un cruce en Blue Hill Avenue entre River Street y Mattapan Station, lo que requiere que las personas crucen más calles que lo necesario. El Departamento de Transporte de Boston ha propuesto este cruce como parte del Plan de Acción del Transporte en Blue Hill Avenue. Cuando sea implementado, aproximadamente 1,200 más residentes estarán a una distancia de Mattapan Station de 10 minutos caminando, un 16 por ciento más residentes que hoy.

**Accesos existentes y futuros**

- Caminata de Media Milla existente
- Caminata de Media Milla futuro
- Puntos existentes de acceso a la estación
- Nueva conexión

**Cruce propuesto, mirando a través de Blue Hill Avenue hacia Mattapan Station**  
Veredas más anchas crean más espacio de espera para las personas que caminan y andan en bicicleta y el nuevo cruce en el sur conectaría directamente el lado oeste de Blue Hill Avenue a Mattapan Station y el Neponset Greenway.

## Servicio de autobús más útil y confiable para los viajes de todos los días

Cuatro de cada cinco usuarios del transporte público en Mattapan usan el autobús, pero el servicio es lento, poco confiable y a menudo no lleva a los viajeros a los lugares a los que quieren ir. Mejoras en las calles y el servicio pueden mejorar la frecuencia, confiabilidad y conectar mejor a los autobuses con las redes de transporte público rápido y de ferrocarril.

Si bien algunas de estas recomendaciones continúan desde Go Boston 2030 y el Rediseño de la Red de Autobuses, el PLAN: Mattapan recomienda medidas suplementarias para animar más un cambio hacia opciones de viajes más sostenibles y hacer que el autobús sea una opción conveniente para todos los viajes. Las recomendaciones a la red de autobuses del PLAN: Mattapan proponen extensiones o servicio con mayor frecuencia a las rutas existentes de autobuses, nuevas rutas de autobuses y nuevos carriles dedicados para autobuses que apoyen la confiabilidad y el atractivo del autobús.

- **Hacer que el transporte público sea más útil para más viajes, introducir un corredor de autobús dedicado como "anillo exterior" con servicios de alta frecuencia en Morton Street y Gallivan Boulevard que conecte a Forest Hills, Morton Street, Ashmont y una nueva estación en la rama Braintree de la Línea Roja.**
- **Para aumentar la confiabilidad y la frecuencia del autobús, introducir carriles dedicados para autobuses en Blue Hill Avenue, Warren Street, Malcolm X. Boulevard, y Columbus Avenue, que sirven a las rutas 28, 29 y 31 en Mattapan.** (Todos los cuatro corredores se incluyen dentro de los proyectos de planificación activa del Departamento de Transporte de Boston o la Autoridad de Transporte de la Bahía de Massachusetts.) Además, mejorar el servicio de la ruta 30 y la ruta 31 a un servicio de alta frecuencia. Estas mejoras podrían requerir completar la expansión en las Instalaciones de Mantenimiento de Autobuses en Arborway, que traería más autobuses a las rutas dentro y cerca de Mattapan.
- **Para reducir las conexiones entre los servicios, asegurar que una de las rutas de autobuses que sirve a Mattapan Square llegue directamente a la Longwood Medical Area,** según lo recomiendan Go Boston 2030 y el Rediseño de la Red de Autobuses.
- **Para desanimar el tránsito regional que pasa por Mattapan, introducir el servicio de autobús expreso entre South Shore y la Longood Medical Area (LMA por sus siglas en inglés) y expandir el servicio de autobús entre JFK/UMass y LMA.** Más de un 20 por ciento de los vehículos que pasan por Mattapan Square a la mañana durante los días de semana tienen por destino la LMA, Jamaica Plain y Roxbury, zonas con oportunidades laborales pero acceso limitado a autopistas y pobre conexiones de autobús entre los pueblos.

### Mejorar la confiabilidad del autobús en Morton Street

Miles de residentes de Mattapan viajan por las rutas 21, 26 y 31 de la MBTA a lo largo de la Morton Street cada día de semana, pero estas rutas sufren atrasos y tiempos de viaje más largos que los programados. El PLAN: Mattapan recomienda cambios a Morton Street para crear un servicio de autobús más rápido y más confiable:

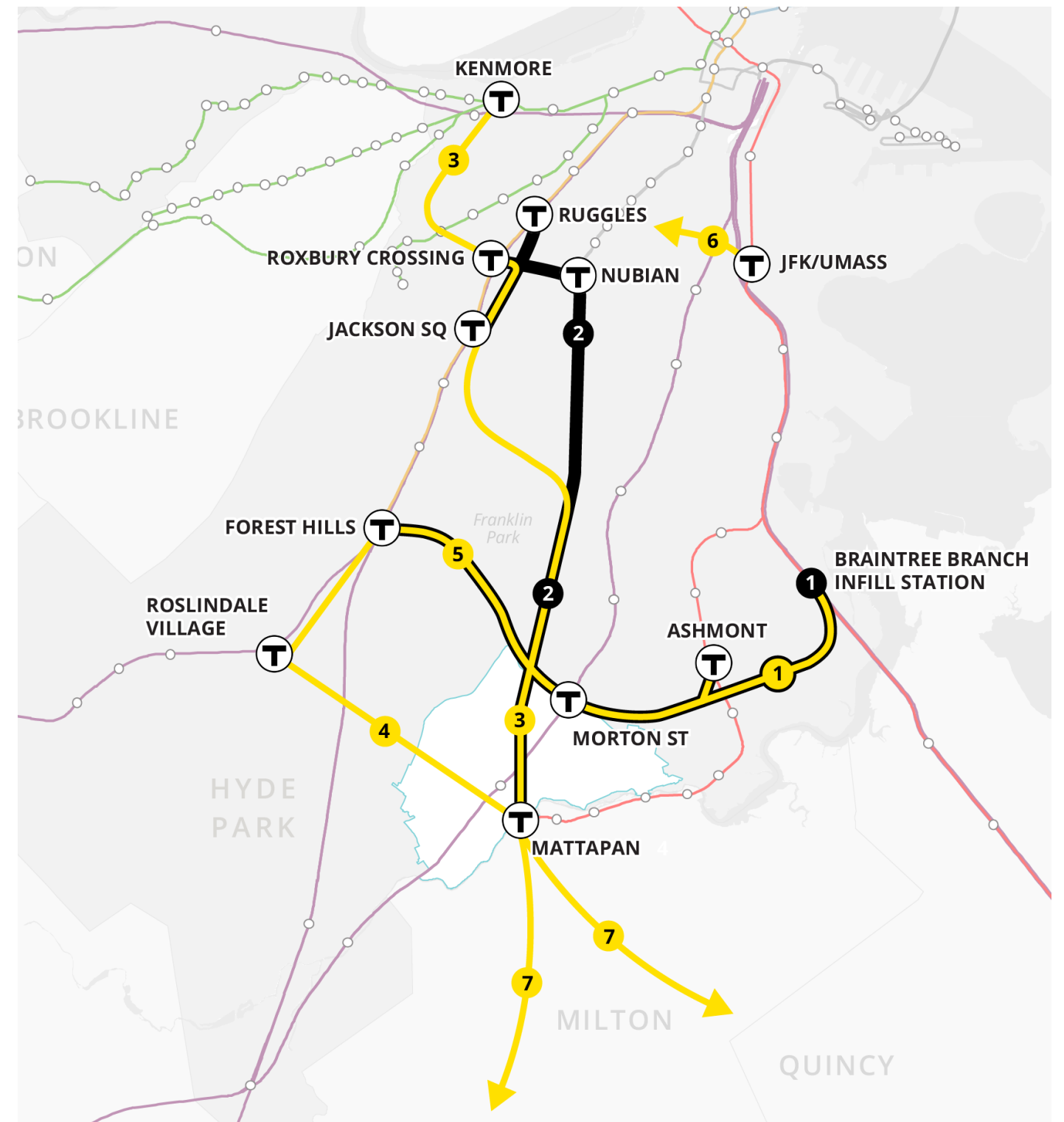
- Construir veredas de autobús para que los autobuses mejoren la accesibilidad y crear espacio para comodidades mientras esperan los pasajeros. Las veredas de autobús permiten que los autobuses paren en el carril, lo que acelera el servicio.
- Reubicar las paradas de autobús en el lado más lejano de la intersección de Selden Street (hacia Forest Hills) y Wildwood Street (hacia Ashmont). Las paradas de autobús en el lado más lejano mejoran la confiabilidad.
- Agregar bancos a las paradas de autobús usadas con frecuencia que incluyen cerca de Harvard Street, Blue Hill Avenue, Wildwood Street y Selden Street. Agregar bancos y albergues a las paradas de autobús usadas con mucha frecuencia cerca de Harvard Street, Greendale Road, Wildwood Street, Norfolk Street, Evans Street y W. Selden Street.
- Colaborar con la comunidad, la MBTA y MassDOT para explorar carriles dedicados de autobús en Morton Street en el futuro, incluyendo el establecimiento de un nuevo servicio de autobús de alta frecuencia en el "anillo exterior".



A pesar de ser muy usadas, las paradas a lo largo de Morton Street a menudo no son accesibles y adolecen de comodidades básicas para pasajeros, como bancos y albergues.

### Recomendaciones a la Red de Autobuses

Los autobuses de Mattapan pueden ser más útiles para más viajes con inversiones en calles y servicios. Las recomendaciones se concentran en un servicio más confiable y frecuente, carriles dedicados para autobuses en los corredores más congestionados, menos conexiones, y autobuses expreso para brindar una alternativa a los conductores que pasan.



- 1 Conectar Forest Hills, Morton Street, Ashmont y, a más largo plazo, la rama Braintree de la Línea Roja con un corredor dedicado de autobuses de alta frecuencia en el "anillo exterior".
- 2 Introducir carriles dedicados de autobuses en Blue Hill Ave., Warren St., Malcolm X Blvd y Columbus Ave.
- 3 Introducir servicio de autobús de alta frecuencia sin conexiones a Kenmore Station a través de la Longwood Medical Area
- 4 Mejorar el servicio de la ruta 30 a un servicio de alta frecuencia
- 5 Mejorar el servicio de la ruta 31 a un servicio de alta frecuencia
- 6 Expandir el servicio de autobús entre JFK/UMass y Longwood
- 7 Introducir el servicio de autobús expreso de South Shore a Longwood

## Servicio más útil y accesible de ferrocarril y transporte público rápido para los viajes de todos los días

En años recientes se han agregado más viajes de la Línea Fairmount, mientras que el proyecto de Transformación del Trolebús de Mattapan introducirá vehículos ferroviarios livianos modernos y accesibles. Se necesitan mejoras adicionales para completar la implementación de la Iniciativa de Planificación Fairmount Indigo y para conectar mejor al Trolebús de Mattapan a la red ferroviaria y centros laborales.

Como con las recomendaciones de la red de autobús, las recomendaciones de la red ferroviaria y del transporte público rápido tienen por objeto hacer que el servicio de transporte sea una opción más conveniente para más viajes, no solamente a trabajar en el centro, y animar un cambio hacia opciones de viajes sostenibles. Las recomendaciones, que aparecen en la página siguiente y se describen más abajo, incluyen un servicio más rápido y más frecuente de la Línea Fairmount, un Tranvía de Mattapan modernizado y más extenso y nuevas conexiones peatonales y para bicicletas a las estaciones ferroviarias existentes.

- **Para eliminar las barreras de acceso al transporte público, introducir una entrada en el sur de la Morton Street Station** a través de un nuevo puente peatonal (ver la descripción a la derecha). De la misma manera, crear una nueva conexión peatonal desde Babson Street a la Blue Hill Avenue Station a lo largo del lugar de estacionamiento de la Jubilee Church.
- **Para hacer que el transporte público sea más útil para más viajes, electrificar la Línea Fairmount con trenes cada 10 a 15 minutos**, según lo adoptó la Junta de Control Administrativo y Fiscal de la MBTA e introducir las Estaciones de River Street y Columbia Road, consistente con la Iniciativa de Planificación Fairmount Indigo. Extender la Línea Naranja a Roslindale Village, según se propuso en Go Boston 2030 y Focus40 de la MBTA, podría animar conexiones más directas de autobús a la Línea Naranja para los residentes de Mattapan, pero se necesitan estudios adicionales.
- **Para hacer que la Línea Mattapan sea más confiable y accesible, mejorar el servicio a vehículos ferroviarios modernos livianos.** Durante esta transición, Mattapan Station y sus instalaciones de mantenimiento serían reconfiguradas para apoyar vagones de trenes nuevos y más grandes. El rediseño de la estación debería celebrar la historia e identidad comunitaria de la Línea Mattapan al retener un trolebús histórico para ver y expandir la entrada Neponset Greenway. Como parte del proceso de planificación de la River Street Station, la MBTA debería evaluar oportunidades y la posibilidad de extender la Línea Mattapan a lo largo del derecho de paso adicional de la Línea Fairmount.

**Nuevas conexiones:  
Puente peatonal de la Morton Street Station y Senderos Campestres Urbanos en Gladeside**

El PLAN: Mattapan imagina un nuevo puente peatonal en la Línea Fairmount con acceso a los extremos sur de las plataformas existentes de la Morton Street Station. Si se implementa a lo largo de los senderos Campestres Urbanos de Gladeside, aproximadamente 3,500 más residentes podrían estar a una caminata de 10 minutos hasta la Morton Street Station, un aumento del 38 por ciento. Al conectar la Walker Playground, el puente expandiría acceso al parque del vecindario y cerraría una brecha significativa en los Enlaces Verdes de Boston.

**Accesos existentes y futuros**

- Caminata de Media Milla existente
- Caminata de Media Milla futuro
- Puntos existentes de acceso a la estación
- Nueva conexión

*Morton Street Station, mirando al suroeste*

*Las plataformas de la Morton Street Station están inmediatamente adyacentes a espacio abierto y muchas viviendas, pero las personas deben caminar 5 a 10 minutos adicionales para llegar a los puntos de acceso a la estación a través de Morton Street.*

### Recomendaciones para el transporte público rápido y ferroviario

Los servicios de transporte público rápido y ferroviario pueden ser más útiles para más viajes con inversiones concentradas. Las recomendaciones se concentran en un servicio más confiable y frecuente, la modernización de los servicios, mayor accesibilidad a las estaciones existentes y nuevas estaciones.

- 1 Electrificar la Línea Fairmount con trenes cada 10 a 15 minutos
- 2 Agregar estaciones a la Línea Fairmount en River St y Columbia Rd
- 3 Agregar una entrada en el sur de la Morton Street Station
- 4 Conectar la Blue Hill Avenue Station con Babson Street con un camino a lo largo del lugar de estacionamiento Jubilee

- 5 Mejorar la Línea Mattapan con vehículos ferroviarios livianos accesibles
- 6 Extender la Línea Mattapan a Readville y más allá
- 7 Conectar la Valley Road Station a Neponset Greenway
- 8 Extender la Línea Naranja a la Roslindale Village Station

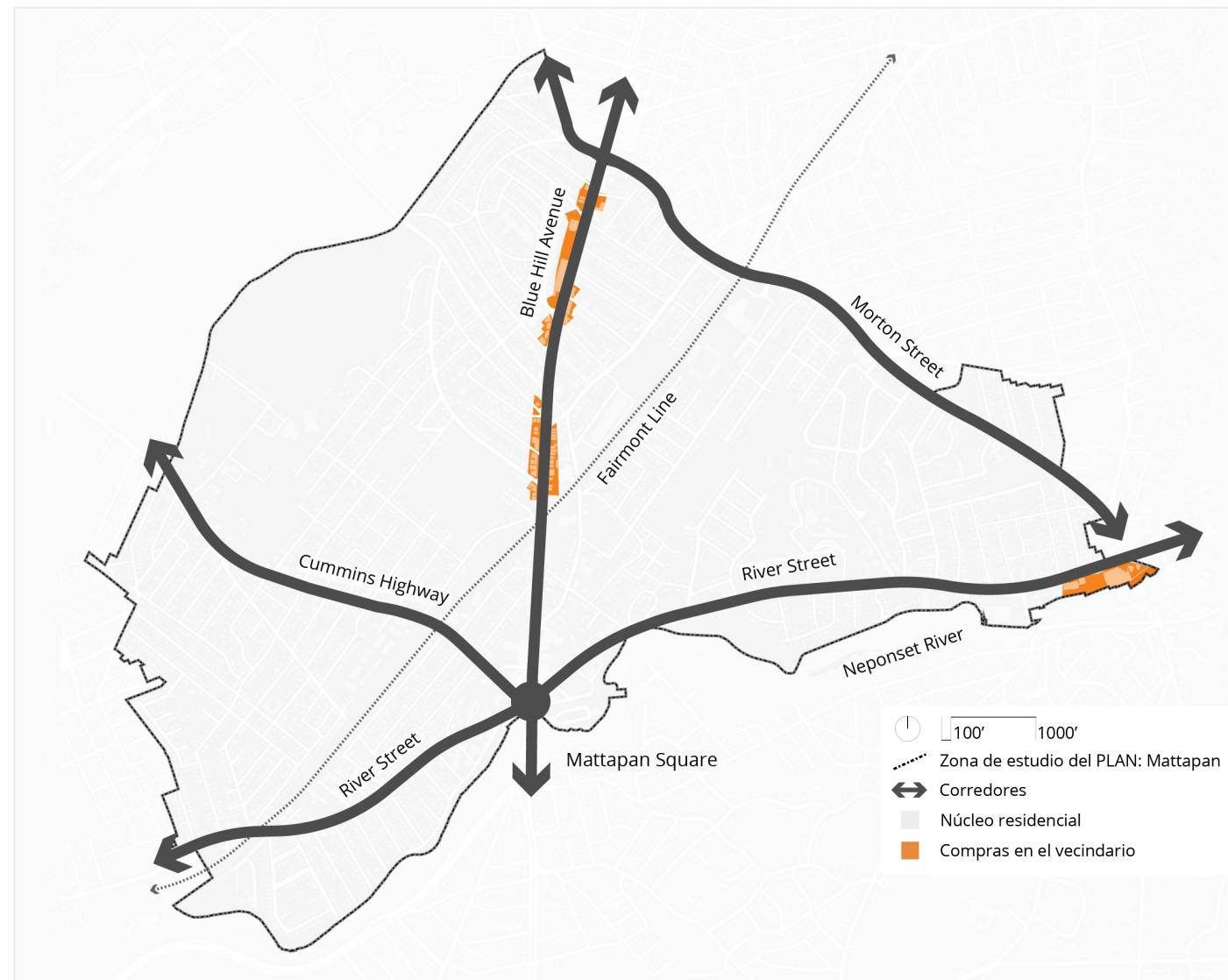
## 4.4 Directrices de zonificación de los corredores y diseño urbano

Para crear un vecindario de 10 minutos, expandir las zonas que permitan las compras en el vecindario para mejorar un rápido acceso a mercaderías y servicios esenciales dentro del vecindario.

### Subdistrito de zonificación para compras en el vecindario (NS por sus siglas en inglés)

La zonificación para compras en el vecindario está actualmente en uso en Mattapan. El PLAN: Mattapan recomienda expandir el subdistrito de zonificación para compras en el vecindario para apoyar el desarrollo comercial y de uso mixto a lo largo del corredor de Blue Hill Avenue y una parte de River Street cerca de Lower Mills.

Bajo esta designación de zonificación, podrían agregarse establecimientos como oficinas, veterinarias, museos, centros de ejercicios, tiendas de jardinería y otros destinos que provean mercaderías y servicios a todo el vecindario.



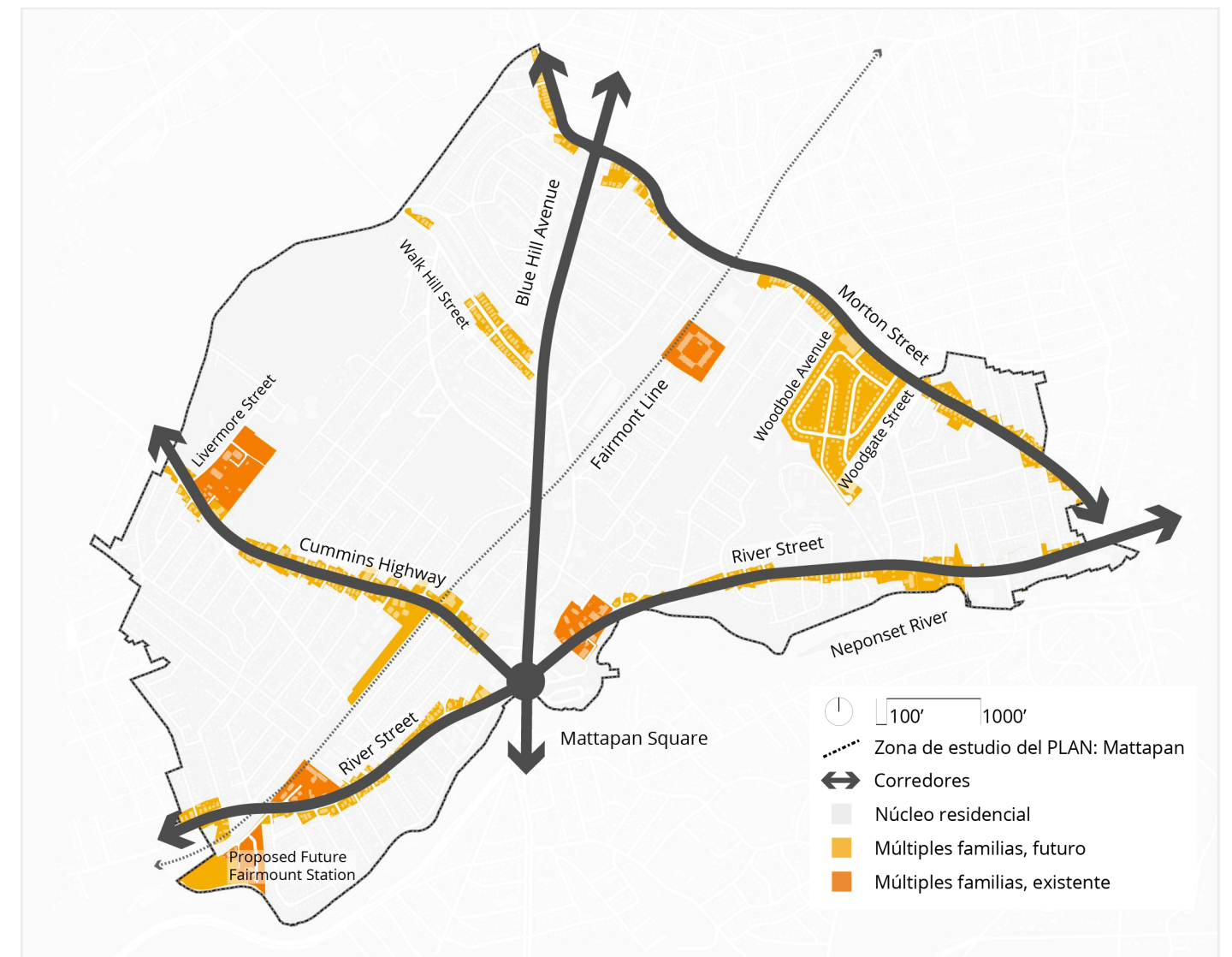
El subdistrito Compras en el vecindario se usa en secciones selectas de los corredores de Mattapan, trayendo una mayor variedad de tiendas al paso y servicios a todo el vecindario.

Expandir la zonificación residencial para múltiples familias en Mattapan apoyará más viviendas a lo largo de los corredores con tránsito y ricos en comodidades, ubicando a la gente más cerca de donde viven y trabajan.

### Subdistrito de zonificación residencial para múltiples familias (MFR por sus siglas en inglés)

El subdistrito residencial para múltiples familias ya está establecido en el vecindario para animar zonas para múltiples familias con densidad baja a mediana con una variedad de tipos de viviendas permitidas. El PLAN: Mattapan recomienda

expandir el subdistrito residencial para múltiples familias a lo largo de Cummins Highway, Morton Street y River Street para apoyar nuevos desarrollos cerca del transporte público y la viabilidad de comodidades en los nodos del vecindario.

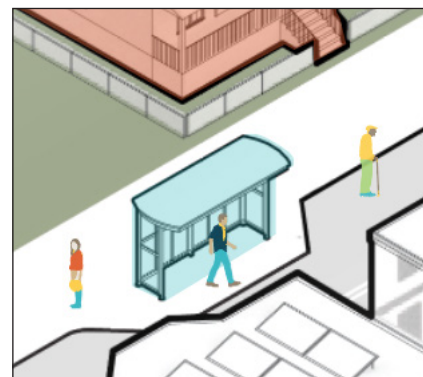


La zonificación Residencial para múltiples familias, que ya existe en Mattapan, debe ser expandida a lo largo de los corredores de Mattapan, particularmente a lo largo de River y Morton Streets y Cummins Highway.

## Directrices de diseño urbano para corredores

### Empleos y empresas :

Expandir las viviendas para múltiples familias más densas a lo largo de los corredores de Mattapan para que las personas estén más cerca de opciones del transporte público para viajar a trabajar y hacer que el transporte público sea una opción más atractiva para los viajes de todos los días. Traer comodidades y servicios más cerca de las viviendas nuevas y existentes a lo largo de los corredores, para ayudar a las empresas locales de Mattapan a tener éxito.



### Personas y lugares :

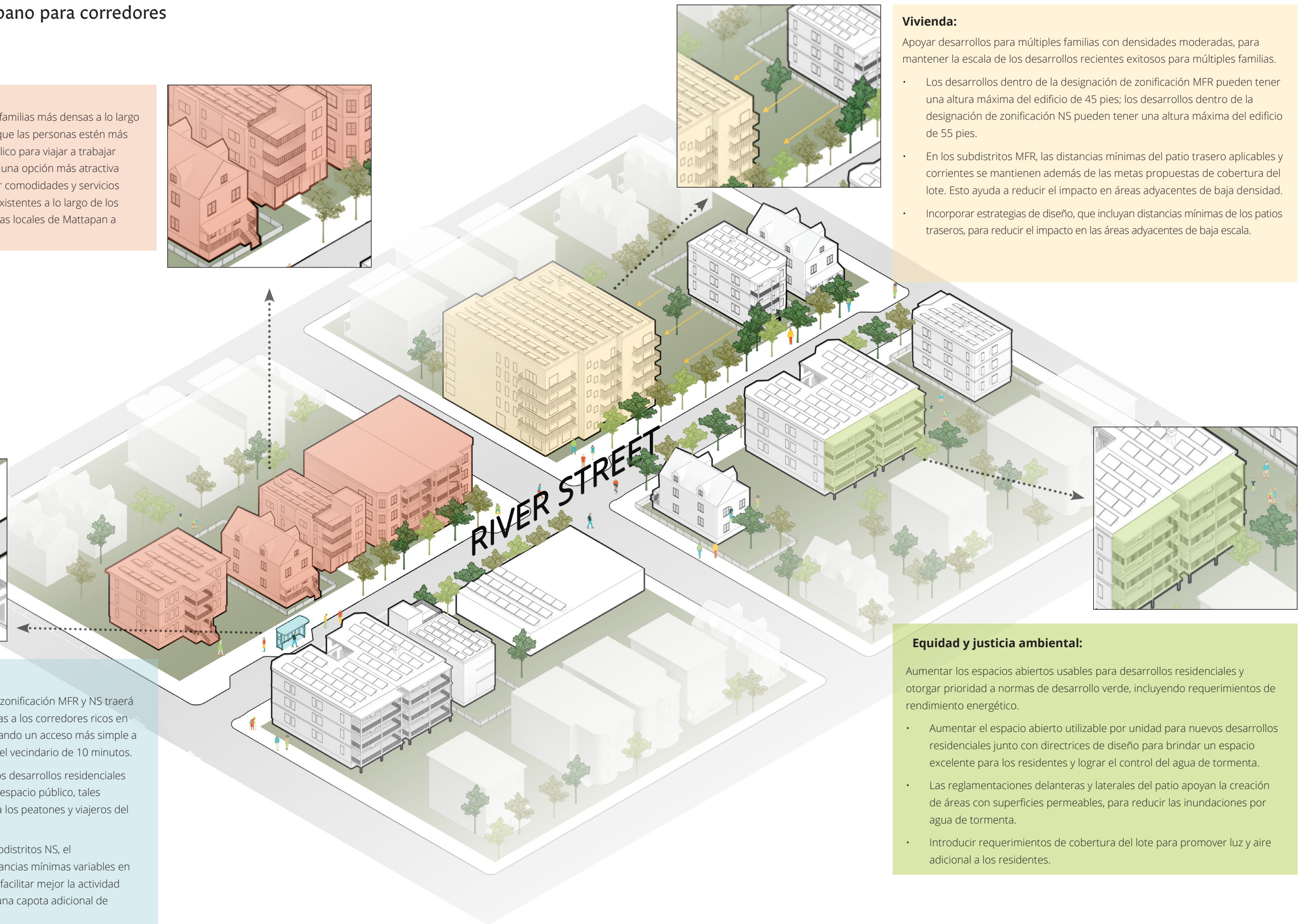
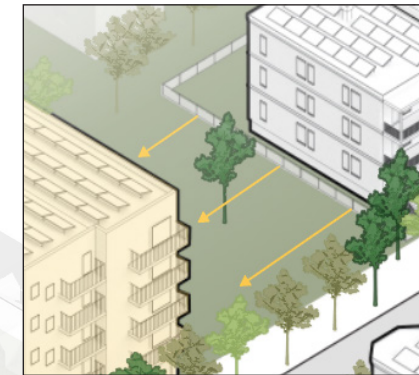
La expansión de las designaciones de zonificación MFR y NS traerá comodidades locales y nuevas viviendas a los corredores ricos en transporte público de Mattapan, apoyando un acceso más simple a los servicios y manteniendo la visión del vecindario de 10 minutos.

- Los beneficios comunitarios de los desarrollos residenciales pueden apoyar inversiones en el espacio público, tales como mejores comodidades para los peatones y viajeros del transporte público.
- Si bien no se requieren en los subdistritos NS, el PLAN: Mattapan recomienda distancias mínimas variables en los patios delanteros para poder facilitar mejor la actividad a lo largo de la calle y promover una capota adicional de árboles.

### Vivienda:

Apoyar desarrollos para múltiples familias con densidades moderadas, para mantener la escala de los desarrollos recientes exitosos para múltiples familias.

- Los desarrollos dentro de la designación de zonificación MFR pueden tener una altura máxima del edificio de 45 pies; los desarrollos dentro de la designación de zonificación NS pueden tener una altura máxima del edificio de 55 pies.
- En los subdistritos MFR, las distancias mínimas del patio trasero aplicables y corrientes se mantienen además de las metas propuestas de cobertura del lote. Esto ayuda a reducir el impacto en áreas adyacentes de baja densidad.
- Incorporar estrategias de diseño, que incluyan distancias mínimas de los patios traseros, para reducir el impacto en las áreas adyacentes de baja escala.



### Equidad y justicia ambiental:

Aumentar los espacios abiertos usables para desarrollos residenciales y otorgar prioridad a normas de desarrollo verde, incluyendo requerimientos de rendimiento energético.

- Aumentar el espacio abierto utilizable por unidad para nuevos desarrollos residenciales junto con directrices de diseño para brindar un espacio excelente para los residentes y lograr el control del agua de tormenta.
- Las reglamentaciones delanteras y laterales del patio apoyan la creación de áreas con superficies permeables, para reducir las inundaciones por agua de tormenta.
- Introducir requerimientos de cobertura del lote para promover luz y aire adicional a los residentes.

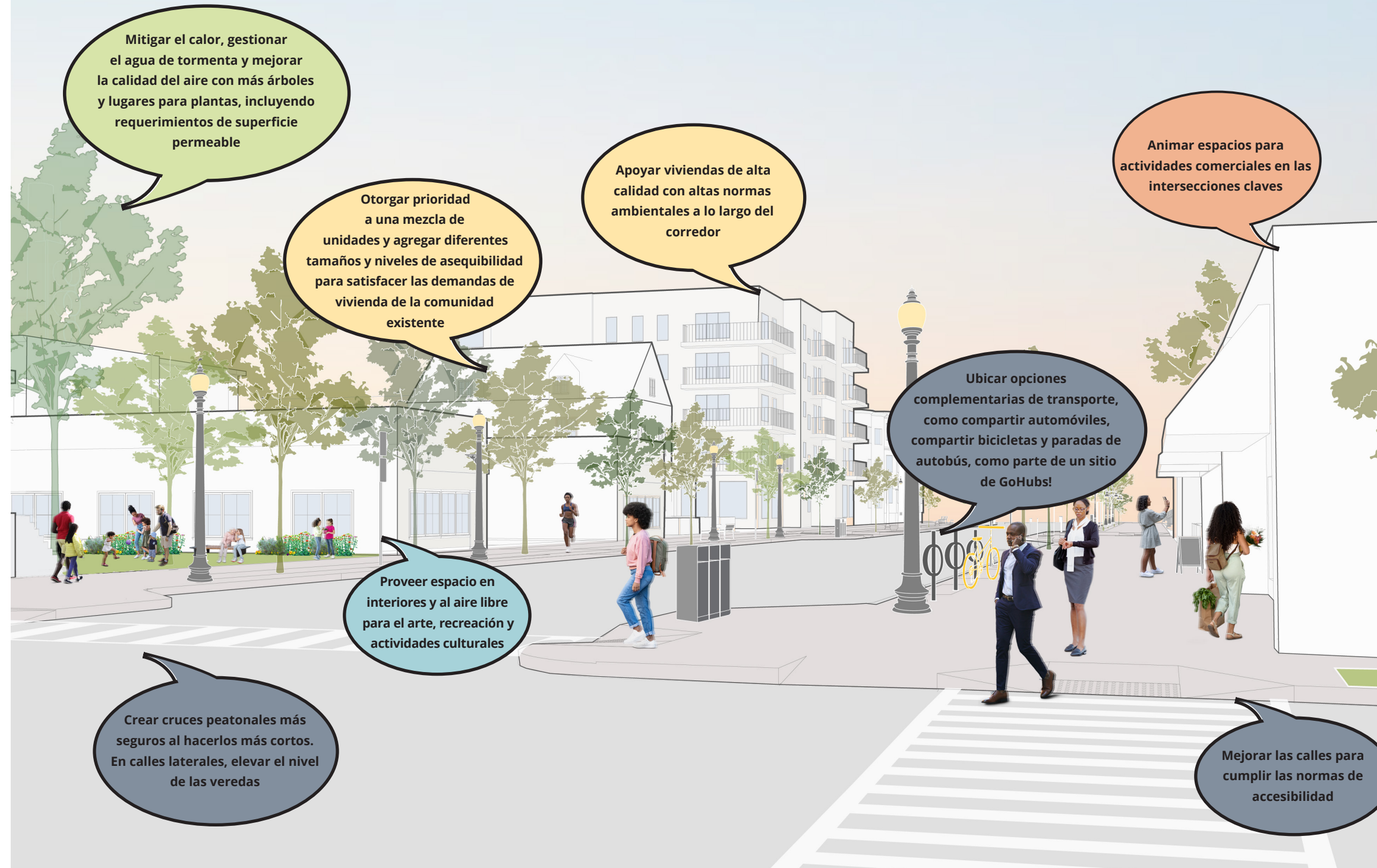
## Estrategias para corredores activos, seguros y resilientes

### Animar la actividad en la planta baja que fomente la frecuencia de la actividad en el espacio público

- Cuando sea apropiado, particularmente cerca del transporte público y en intersecciones claves, permitir el desarrollo de uso mixto.
- Apoyar dimensiones mínimas variables en el frente para brindar espacio para cenar y reunirse al aire libre, especialmente en las esquinas.

#### Condición potencial futura del corredor (Morton Street)

Mejorar para cumplir las normas de accesibilidad y diseñar espacios físicos que hagan que sea fácil elegir opciones sanas. Crear cruces más seguros haciendo que sean más cortos y, donde haya un semáforo, brindando a las personas más tiempo para cruzar. Apoyar dimensiones mínimas variables en el frente para brindar espacio para la cena y reuniones al aire libre, especialmente en las esquinas.



### Permitir densidad y altura adicional en las parcelas que se enfrentan directamente a los corredores

- Las parcelas adyacentes a los corredores pueden apoyar más altura y densidad.
- En intersecciones claves, apoyar el desarrollo de uso mixto para proveer servicios y comodidades al vecindario.
- Apoyar una mezcla de tipos de vivienda con énfasis en el aumento del suministro de viviendas y la asequibilidad.

### Reducir los impactos adversos a la salud y mitigar el cambio climático

- Mantener zonas para plantas y promover árboles en las calles para reducir el impacto de la isla de calor. Esto se puede lograr a través de la implementación de máximos de cobertura de lotes entre otras intervenciones.

### Diseñar calles para promover una conducta más segura, reducir las velocidades y promover el uso peatonal, ciclista y de transporte público

- Autobuses separados del tránsito para que el servicio de autobús sea más rápido y más confiable. Espacios dedicados hacen que la calle funcione mejor para todos, independientemente de cómo viajen.
- Diseñar para velocidades más lentas al construir extensiones de los bordillos para llenar el espacio adicional en intersecciones anchas o con forma irregular. En cambio, las extensiones de los bordillos crean una "T" en la intersección.
- Mejorar la visibilidad entre peatones y conductores al proveer esquinas claras antes de un cruce. Esto reduce la posibilidad de accidentes en las intersecciones.
- Mejorar la comodidad y dignidad de las paradas de autobús con comodidades como bancos, iluminación, recipientes para la basura e información de llegada en tiempo real. Además, hacer que el transporte público sea más rápido y confiable con carriles para autobuses, arranque prioritario en semáforos y/o paradas de autobús cerca de los carriles de desplazamiento.
- Hacer que caminar sea más seguro y más accesible al instalar cruces en cada parada de autobús y a intervalos más frecuentes.
- Instalar carteles y quioscos con información en los GoHubs! para educar a los residentes sobre las conexiones con parques, senderos y comodidades comunitarias cercanas.

### Crear espacios para que los residentes disfruten el espacio público

- Animar nuevos desarrollos que incluyan mejoras al espacio público y/o lugares para el arte y eventos culturales.
- Realizar más festivales, mercados y otros eventos espontáneos a lo largo de los corredores.

## 4.5 Áreas de concentración de los corredores: River Street

Comparado con el resto de los corredores en Mattapan, River Street es un corredor de densidad más baja que corre paralelo al Neponset River. Provee acceso al Ryan Playground, el Neponset River Greenway, Mattapan Square y las compras fuera de Mattapan en Cleary Square y Lower Mills.



River Street - condición actual.

**Crear las condiciones para una futura estación en la Línea Fairmount.** Con la electrificación futura de la Línea Fairmount, se podría agregar una estación a la ruta en la Línea Fairmount en River Street sin impactos significativos al tiempo de viaje. Una nueva estación en River Street, según se propuso originalmente durante la Iniciativa de Planificación Fairmount Indigo, brindará a aproximadamente 10,000 residentes existentes con un corto viaje a Downtown, un 95 por ciento de los cuales son personas de color. El impacto de una nueva estación en River Street también puede verse amplificado al concentrar nuevas viviendas y pequeñas empresas vecinales alrededor de la estación en un nuevo nodo, como se propone en la página 26.

**Usar inversiones limitadas en el transporte público para hacer que tomar el autobús sea más cómodo y confiable.** Las rutas 24, 33 y 240 de la MBTA funcionan a lo largo de River Street en el área de estudio del PLAN: Mattapan. (La iniciativa de Rediseño de la Red de Autobuses de la MBTA propone reemplazar la ruta 33 con una ruta 24 expandida.) Como Morton Street, River Street ofrece numerosas oportunidades para intervenciones de pequeña escala, como crear espacio para comodidades en las paradas de autobús con veredas más grandes en zonas concentradas, para mejorar la experiencia del transporte público de los residentes de Mattapan. A lo largo de River Street, la mayoría de las paradas de autobús logran hasta 80 subidas por día; sin embargo, las paradas cerca de la intersección de Cummins Highway logran más de 350 subidas. Comodidades básicas como albergues y bancos, así como otras como recipientes para basura, iluminación, carteles con el horario de llegada en tiempo real y estacionamiento para bicicletas, deberían ser provistas en las paradas de autobús. Además, hay ocho paradas de autobús en River Street que no

tienen un cruce peatonal. Agregar cruces peatonales a cada una de estas paradas de autobús asegurará que las personas puedan llegar y volver de la parada de autobús para los viajes de ida y de vuelta y también ayudará a hacer que se pueda caminar más en el vecindario.

**Conectar River Street, Edgewater Drive, y el Edgewater Greenway juntos con acceso continuo.** Hoy, el Neponset Greenway es una vía comunitaria apreciada que provee un lugar seguro y separado para caminar, andar en bicicleta y acceso recreacional a los residentes de Mattapan. Sin embargo, el sendero solamente corre en paralelo con River Street al este de Mattapan Square. Al oeste de Mattapan Square, una vía propuesta a lo largo de Edgewater Drive, conocida como Edgewater Greenway, extenderá beneficios similares a residentes adicionales. Rampas en los bordillos y cruces peatonales deberían conectar el Edgewater Greenway con todas

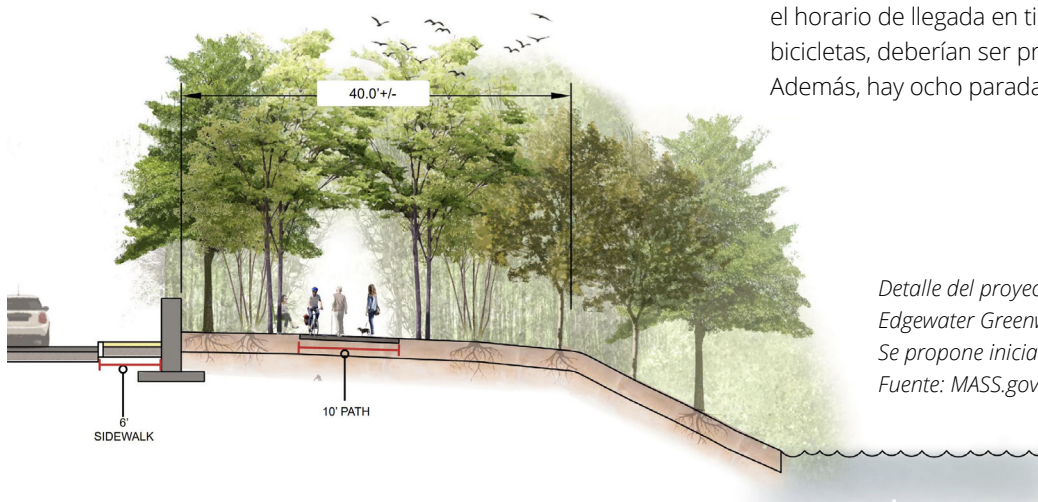
las calles laterales adyacentes, Tesla Street a Osceola Street, en lugares lógicos. Además, el Edgewater Greenway debería incorporar cruces sobre el nuevo puente sobre el Neponset River cerca de Tesla Street y Wachusett Street para lograr una conexión sin dificultades al camino de Brush Hill Road y la red de caminos más amplia del Neponset River.

*En la temporada de construcción de 2023, el Departamento de Obras Públicas de Boston reconstruirá Newcroft Circle, Southmere Road, Ledgebrook Road, Leahaven Road y Meadowbank Avenue para crear cruces peatonales más cómodos y accesibles. Este proyecto de capital reconstruirá las veredas, agregará nuevos cruces peatonales, repavimentará las calles, instalará nuevas luces en la calle y plantará una cantidad de árboles en asociación con el Departamento de Parques y Recreación.*

**Con los proyectos de redesarrollo y capital, se puede mejorar a River Street con veredas más anchas, árboles en las calles y comodidades en las paradas de autobús.**



*Detalle del proyecto activo: El proyecto propuesto Edgewater Greenway está actualmente en la fase de diseño. Se propone iniciar la construcción en la primavera de 2023. Fuente: MASS.gov*



# 05. Núcleo residencial

El núcleo residencial se refiere a zonas fuera de los nodos y corredores que son principalmente viviendas.

Este capítulo describe cambios modestos a la zonificación y directrices de desarrollos que se concentran en la creación de equidad local con una mezcla diversa y relevante de tipos de vivienda, así como la expansión de los Enlaces Verdes de Boston para conectar mejor a los residentes con los espacios abiertos y destinos del vecindario.

En esta sección, más información sobre:

**El núcleo residencial de Mattapan**  
(Sección 5.1)

**Recomendaciones sobre el núcleo residencial**  
(Sección 5.2)

**Enfoques en la movilidad del núcleo residencial**  
(Sección 5.3)

**Directrices de diseño urbano del núcleo residencial**  
(Sección 5.4)

**Concentración en: Unidades habitacionales adicionales**  
(Sección 5.5)



**Durante los últimos 60 años, Mattapan ha ofrecido un camino hacia la compra de viviendas para miles de bostonianos negros**



## 5.1 El núcleo residencial de Mattapan

**Mattapan es principalmente un vecindario residencial, y con orgullo. Es un vecindario donde la gente alquila o compra casas, crían sus familias y se afincan durante generaciones.**

Con una tasa de ocupación de propietarios más alta (38 por ciento) que el promedio de toda la ciudad (35 por ciento), Mattapan ha ofrecido una manera crítica de crear propietarios y expandir la riqueza generacional de miles de familias. Esto es particularmente el caso de los propietarios negros, que son un 36 por ciento de los propietarios-ocupantes de Mattapan (comparado con el promedio del 28 por ciento de toda la ciudad).

Sin embargo, Mattapan se ha visto afectado cada vez más por la falta de viviendas que afecta a toda la ciudad. Ante el crecimiento más rápido de la población de Boston que la cantidad de unidades de viviendas disponibles, la presión de las viviendas disponibles (que aumenta los precios de las viviendas) ha afectado a todos los vecindarios, incluyendo a Mattapan. Es crítico que los residentes actuales de Mattapan no resulten afectados por estos aumentos en los costos de las viviendas y que puedan continuar viviendo en el vecindario donde vivieron siempre, mientras que también apoyan que nuevos vecinos se muden a Mattapan. Este capítulo describe las recomendaciones para el núcleo residencial de Mattapan que se concentran en apoyar a los residentes existentes, crear equidad local, y proveer viviendas más asequibles e intergeneracionales y oportunidades de recreación ahora y en el futuro.



*El núcleo residencial de Mattapan es principalmente de baja densidad. Aquí se incluyen ejemplos de las tipologías de viviendas que son típicas en Mattapan y forman parte del carácter especial del vecindario.*



*La mayoría de Mattapan se caracteriza por su núcleo residencial. Estas son las áreas entre los corredores y donde viven la mayoría de los residentes de Mattapan. Los edificios a menudo están compuestos de hasta tres viviendas.*

## 5.2 Recomendaciones sobre el núcleo residencial

Ocupando la mayoría de la zona de estudio físico, las recomendaciones para el núcleo residencial de baja altura de Mattapan se concentra en la construcción de equidad local y proveer una mezcla más diversa y relevante de unidades de vivienda y oportunidades de recreación ahora y en el futuro.

Las siguientes recomendaciones describen los objetivos para el núcleo residencial de Mattapan y están organizadas según las cinco metas de planificación pertinentes al PLAN: Mattapan.

### Equidad y justicia ambiental

Mattapan tiene espacios abiertos significativos pero las conexiones entre ellos y los viajes desde las áreas residenciales pueden ser inseguros y poco placenteros. A través de mejoras localizadas a los Enlaces Verdes de Boston, los residentes de Mattapan tendrán más facilidad para caminar o usar bicicletas para llegar desde sus viviendas a los espacios abiertos. Leer más sobre estas mejoras a los enlaces verdes en la página 68.

Mientras que Mattapan tiene una cobertura de capota de árboles del 35 por ciento (más alto que el promedio de la ciudad del 27 por ciento), Mattapan ha sufrido una pérdida neta de 10 acres de capota de árboles entre 2014 y 2019 con las mayores pérdidas en terrenos residenciales. Los terrenos residenciales, que es donde se encuentra la mayoría de la capota de Boston, requiere medidas de propietarios privados, a que a menudo necesitan educación sobre las plantas adecuadas y prácticas de cuidados. Además, el inventario del Plan de Forestación Urbana observó que Mattapan es uno de los cinco vecindarios en donde los árboles están en mayor conflicto con los servicios públicos aéreos. Se deben considerar oportunidades para reducir estos conflictos.

**Actores participantes:** BPDA/Evaluación del Desarrollo; Ambiental; Parques; Salud Pública (BPHC)

**Mediciones de la evaluación:** Reducción en las temperaturas promedio diarias; mayor retención de agua; reducción a largo plazo de los impactos adversos para la salud

### Vivienda

La falta de viviendas en Boston significa que se deben construir nuevas viviendas en todos los vecindarios, para reducir la alta demanda y estabilizar los precios de las viviendas. Las recomendaciones del PLAN: Mattapan para las viviendas son dos. Primero, asegurar que todos los residentes existentes de Mattapan tienen los recursos y el apoyo que necesitan para poder permanecer en sus viviendas

### Las recomendaciones en un vistazo

#### Equidad y justicia ambiental

Hacer que sea más fácil para los residentes caminar o usar una bicicleta para llegar a parques locales al mejorar los Enlaces Verdes de Boston en Mattapan.

#### Vivienda

Asegurar que los residentes existentes de Mattapan tienen los recursos necesarios para permanecer en sus viviendas. Aumentar la oferta de viviendas a través de ADU y otros desarrollos diversos.

#### Movilidad

Conectar a las personas con los centros comerciales del vecindario, espacios abiertos y otros destinos con conexiones más seguras, más cómodas y más verdes.

#### Empleos y empresas

Concentrarse en conexiones seguras y eficientes desde las viviendas de los residentes a sus lugares de empleo, escuelas y servicios.

#### Personas y lugares

Fortalecer la capacidad para la conexión y ubicación del espacio público dentro del núcleo residencial. Permitir que las ADU tengan usos accesorios en el arte y animar los espacios de trabajo para artistas.

y vecindario. Segundo, aumentar la oferta de viviendas en el vecindario (y por lo tanto reducir la demanda y competición por el inventario actual de viviendas en Mattapan).

Las recomendaciones del PLAN: Mattapan sobre la vivienda en el núcleo residencial destacan que un gran impacto no necesita surgir de grandes desarrollos. Para poder respetar la naturaleza histórica de baja densidad y baja altura, los desarrollos para múltiples familias podrán, en gran medida, ser ubicados a lo largo de los corredores y dentro de los nodos, lo que puede más fácilmente permitir dichos proyectos debido a la proximidad al transporte público y las áreas con pisos y alturas más altas que son típicos para dichas zonas. Dentro del núcleo residencial tradicional, el desarrollo de lotes vacíos que esté de acuerdo con el carácter del vecindario creará más inventario de viviendas de baja altura (1 a 3 pisos) y ofrecerá oportunidades de viviendas a nuevas generaciones de

residentes de Mattapan. El PLAN: Mattapan también propone una expansión de la política de Unidades Habitacionales Adicionales (ADU por sus siglas en inglés) de Boston, lo que creará el potencial de aumentar las viviendas sin desarrollos de gran escala. Hay aproximadamente 2,400 lotes en Mattapan que podrían brindar nuevas oportunidades de viviendas a través de ADU 3.0, apoyando a los residentes existentes y aumentando la oferta de viviendas, incluyendo las viviendas intergeneracionales. Consulte la página 72 para obtener una reseña profunda de ADU 3.0 y cómo puede beneficiar a los propietarios actuales de Mattapan y a los residentes futuros.

También es importante aprovechar los programas existentes de viviendas que la Municipalidad tiene para ofrecer como apoyo para mantener los niveles de propietarios de viviendas. Además, el PLAN: Mattapan recomienda trabajar con la Oficina de Vivienda del Alcalde para proveer apoyo y servicios adicionales con el propósito de crear más control comunitario en el mercado inmobiliario.

Además de los programas de vivienda existentes, el PLAN: Mattapan recomienda aprovechar los terrenos que son propiedad y están bajo control de la Municipalidad para crear viviendas adicionales para apoyar a la comunidad de Mattapan. El campus de la Comisión de Salud Pública de Boston (BPHC por sus siglas en inglés) en River Street, como se identifica en el reporte Terrenos Públicos para el Bien Público del Alcalde es uno de los activos más grandes controlados públicamente de la Municipalidad.

**Actores participantes:** BPDA/Evaluación de Zonificación y Desarrollo; MOH; Desarrolladores privados, BPHC

**Mediciones de la evaluación:** Aumento en la cantidad de unidades asequibles; aumento en el número de ADU en el vecindario; reducción en el número de familias en riesgo de desalojamiento; aumento de la tasa de ocupación

### Movilidad

La concentración del PLAN: Mattapan para la red de transporte dentro del núcleo residencial es reducir las velocidades en las calles residenciales y hacer que sea seguro, cómodo y atractivo llegar a los destinos del vecindario caminando o en bicicleta. El PLAN: Mattapan se concentra en conectar a los vecinos con los Enlaces Verdes a través de una serie de caminos dentro y fuera de las calles que conecten a los vecinos con los ricos espacios abiertos y los destinos de la comunidad dentro del vecindario.

**Actores participantes:** BPDA/Evaluación del Desarrollo; BTB; PWD; Parques; MassDOT; DCR

**Mediciones de la evaluación:** Reducción en el número de viajes en vehículos por día; reducción en accidentes fatales y con lesiones

### Empleos y empresas

Como se describe en los Capítulos 3 y 4, los nuevos empleos y empresas deben concentrarse en los nodos de Mattapan y a lo largo de sus corredores. Dentro del núcleo residencial, el PLAN: Mattapan se concentra en conectar a los residentes con sus lugares de empleo, donde sea que se encuentren.

El PLAN: Mattapan trata de lograr que el viaje en el transporte público sea más confiable para todos los residentes. En muchos casos, eso significa guiar el desarrollo hacia zonas bien conectadas al transporte público (tal como a lo largo de corredores o en los nodos). Para el núcleo residencial, esto significa hacer que el viaje hacia y desde el transporte público sea lo más atractivo posible y sin problemas.

**Actores participantes:** BPDA/Evaluación del desarrollo y la zonificación; oportunidad económica e inclusión (OEI)

**Mediciones de la evaluación:** Aumento en las empresas y el empleo en Mattapan; aumento en la diversidad del tipo de empresas

### Personas y lugares

El método del PLAN: Mattapan de relacionar a los nodos y corredores con el núcleo residencial tiene por objeto poner a las personas más cerca de los activos culturales y entre ellas. Pero también es importante fortalecer la capacidad para la conexión y ubicación del espacio público *dentro* del núcleo residencial. La política propuesta de ADU 3.0 expandiría la oferta de vivienda en Mattapan para familias intergeneracionales. Además, la zonificación futura podría permitir usos accesorios de arte para apoyar el desarrollo del espacio de trabajo para artistas dentro del núcleo residencial.

**Actores participantes:** BPDA/Evaluación del desarrollo; artes y cultura (MOAC)

**Mediciones de la evaluación:** Aumento en la vivienda intergeneracional; aumento en las unidades donde vivan y trabajen los artistas en Mattapan.

## 5.3 Lugares de movilidad del núcleo residencial

### Conectar a las personas con los parques y los destinos de la comunidad con los Enlaces Verdes

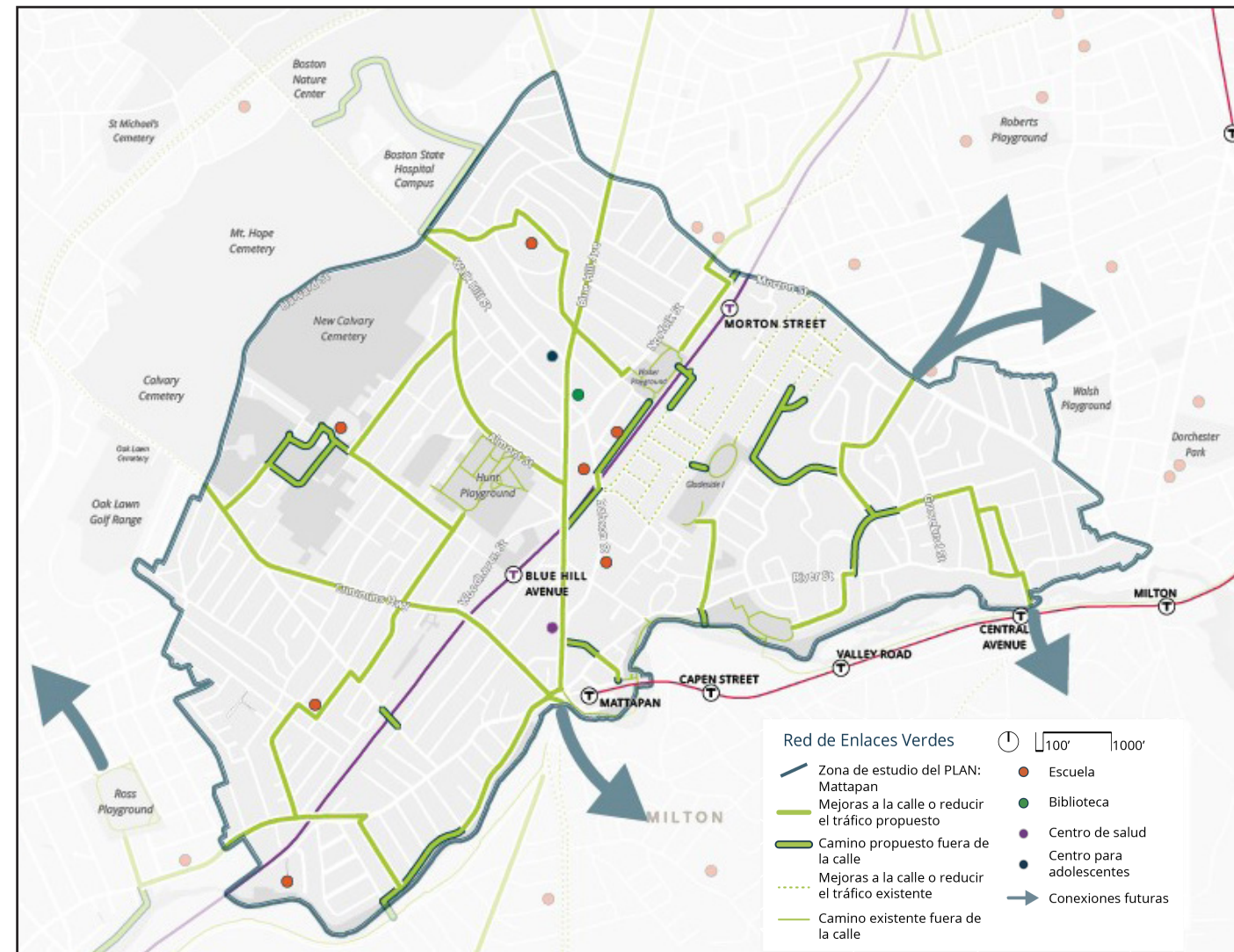
El acceso a espacios abiertos aumenta la actividad física y promueve una buena salud y tranquilidad. Los Enlaces Verdes de Boston conectan a las personas con la red de espacio abierto y verde de Boston con cruces peatonales y nuevos caminos más seguros, los carriles para ciclistas en las calles y el uso de calles residenciales con bajo tránsito.

Mattapan es rica en espacio abierto, incluyendo parques recreacionales y pasivos, lugares de juegos, zonas silvestres urbanas y el Neponset Greenway. Si bien la encuesta del PLAN: Mattapan encontró que a pesar de que los adultos y jóvenes prefieren caminar o andar en bicicleta hacia estos populares espacios, la red existente de Enlaces Verdes de las conexiones con y sin calles está subdesarrollado debido a las barreras que presentan vías fluviales, topografía, líneas ferroviarias y calles principales.

El PLAN: Mattapan imagina una red de Enlaces Verdes que incluye proyectos en curso de la Municipalidad, Departamento de Conservación y Recreación (DCR por sus siglas en inglés), grupos comunitarios y otros, así como nuevas conexiones. La red de Enlaces Verdes de Mattapan propuesta incorpora la extensión imaginada del Fairmount Greenway y del Edgewater Greenway en diseño y propone un nuevo puente peatonal que conecte el Walker Playground y la zona de West Selden con la Morton Street Station.

#### Enlaces Verdes propuestos

La red de Enlaces Verdes propuesta conecta a los espacios abiertos y destinos usando calles públicas y caminos existentes o propuestos de uso compartido que eviten terrenos empinados cuando sea posible.



Los Enlaces Verdes conectan a los espacios abiertos y sus caminos fuera de la calle con conexiones hechas por veredas, carriles especiales para bicicletas, cruces peatonales mejorados y calles con bajo tránsito. Crear un ambiente cómodo con Enlaces Verdes a menudo requiere reducir las velocidades de los vehículos en calles residenciales tranquilas. Reductores de velocidad (imagen superior) reducen la velocidad de los conductores y ayudan a asegurar que las zonas residenciales son seguras para caminar, andar en bicicleta o jugar. En las calles principales con más tráfico, carriles especiales para bicicletas y cruces peatonales mejorados (imagen inferior) hacen que caminar y andar en bicicleta sean opciones de viaje más seguras y más atractivas.

## 5.4 Directrices de diseño urbano del núcleo residencial

El núcleo residencial de Mattapan tiene y continuará viendo cambios incrementales a medida que se construyen más viviendas en parcelas abiertas o a través de la rehabilitación del inventario existente de viviendas. En general, el PLAN: Mattapan propone la conservación del estilo y escala existentes de estas zonas con núcleos residenciales.



*Si bien existe un cierto nivel de consistencia en el inventario actual de viviendas, Mattapan hoy disfruta una buena cantidad de variación en el diseño de una vivienda a la siguiente.*

Proyectos comerciales y residenciales para múltiples familias grandes serán limitados a los nodos y corredores nuevos y existentes de Mattapan (reseñado en los capítulos 3 y 4), donde pueden aprovechar las opciones adyacentes de tránsito y mezclarse naturalmente con el inventario de edificios más grandes existentes en Mattapan. Proyectos para múltiples familias de más pequeña escala pueden y deberían existir dentro de las zonas residenciales de menor escala de Mattapan. La conservación del inventario existente de edificios en estas zonas es una prioridad importante para el PLAN: Mattapan.

Se espera que los nuevos desarrollos hagan todo lo posible para retener los edificios existentes para poder conservar la forma y el carácter de la construcción en Mattapan sino también como una manera de reducir el impacto ambiental de la nueva construcción.

### Desarrollo de lotes vacíos dentro del núcleo residencial

Todos los nuevos desarrollos residenciales deberán reconocer, mejorar y promover el carácter existente que lo rodea. A pesar de que nuevos edificios inevitablemente evolucionarán con respecto a estilo y materiales, la altura básica, la superficie del edificio y ricos detalles arquitectónicos que se encuentran en

el vecindario de hoy deberían ser parte de los edificios futuros. Los requerimientos dimensionales básicos de zonificación, incluyen la distancia mínima de los patios delanteros, límites a los pies cuadrados del edificio, altura y espacios abiertos permanecerán inalterados de la zonificación actual. Esto ayudará a asegurar que los nuevos edificios pueden mantener características claves importantes que se encuentran hoy en la zona, incluyendo patios delanteros verdes amplios y consistencia con respecto a la altura y la escala. Los nuevos edificios deberían tener características que respondan a las necesidades de Mattapan, incluyendo un rendimiento mejorado energético y ambiental, seguridad, accesibilidad y oportunidades de expresión cultural. La inclusión de porches delanteros, pórticos y lugares para sentarse son elementos importantes en el diseño que ayudan a promover la construcción de la comunidad y la interacción social entre los vecinos futuros y existentes.

### Requerimientos de estacionamiento para el desarrollo de lotes vacíos

Los nuevos edificios deberían incluir una variedad de elementos arquitectónicos primarios y secundarios que contribuyan al rico estilo de las viviendas y tratar de incluir características especiales que agreguen interés y escala humana a la concentración y

ventanas generales del inventario de edificios. Proveer lugares para estacionar es a menudo un desafío en el diseño de nuevas viviendas. Históricamente, la mayoría del inventario de viviendas en Mattapan proporcionó estacionamiento usando entradas en patios laterales o garajes independientes, a menudo ubicados en los patios traseros. Estos diseños son muy eficaces para reducir la visibilidad pública del estacionamiento y las zonas pavimentadas que de otra manera no pueden ser mejoradas con plantas y paisajismo.

Los edificios contemporáneos que proveen estacionamiento dentro de la estructura primaria deben hacer todo lo posible para ubicar puertas de garaje como fachadas secundarias donde se pueda minimizar el impacto en la arquitectura general del edificio así como limitar el tamaño de las puertas del garaje. Además, se debe tener cuidado especial de mantener los garajes de estacionamiento interior dentro de los límites de la superficie del edificio. Lugares de estacionamiento debajo de los edificios que se desplazan más allá de las paredes del perímetro del edificio no pueden ser ocultados adecuadamente y deben ser evitados. El estacionamiento en los patios delanteros también es inconsistente con el carácter de los vecindarios de Mattapan y no deben ser considerados.

### Diseño del paisaje en el núcleo residencial

No solamente los nuevos edificios deben adoptar pautas de diseño de las normas existentes en el vecindario, los planes de terrenos y paisaje también deben incorporar una cantidad y calidad similar de espacios abiertos en el desarrollo de terrenos vacíos. El potencial de nuevas estructuras ADU para ocupar más espacio en los patios laterales y traseros que la que existe actualmente en Mattapan hará que sea imperativo que los espacios abiertos restantes sean modificados para maximizar los árboles y las plantas que ayudan a atender las metas climáticas de Boston. Los árboles y otras plantas pueden ser usadas para ocultar y proteger y son particularmente aptas para establecer "zonas de transición" entre las zonas con desarrollos de mayor escala y zonas más tradicionales de baja altura. La retención de los árboles existentes, particularmente con un calibre de seis pulgadas o más, debería ser una prioridad en el caso de todas las renovaciones o nuevos desarrollos. La retención de la capota de árboles existente, particularmente en parcelas privadas donde se encuentra la mayoría de la capota/ protección de árboles de la ciudad, es crítica para una cantidad de metas de preparación climática: reducir la isla de calor, absorber el agua de tormenta y purificar el carbono, de manera que se requerirá un método inteligente para agregar densidad a todos los terrenos.



*Retener los árboles existentes y maximizar la calidad de los espacios abiertos en nuevos desarrollos residenciales ayudará a combatir el efecto isla urbana de calor y promover las metas de resiliencia climática.*

## 5.5 Concentración en: Unidades habitacionales adicionales

Las unidades habitacionales adicionales (ADU) son una manera de bajo impacto de satisfacer la necesidad urgente de más viviendas mientras se mantiene el carácter del núcleo residencial de Mattapan. También son una de las maneras más eficaces de que el propietario de una vivienda pueda asegurarse de que su propiedad responde mejor a las necesidades especiales de su familia.

### La oportunidad

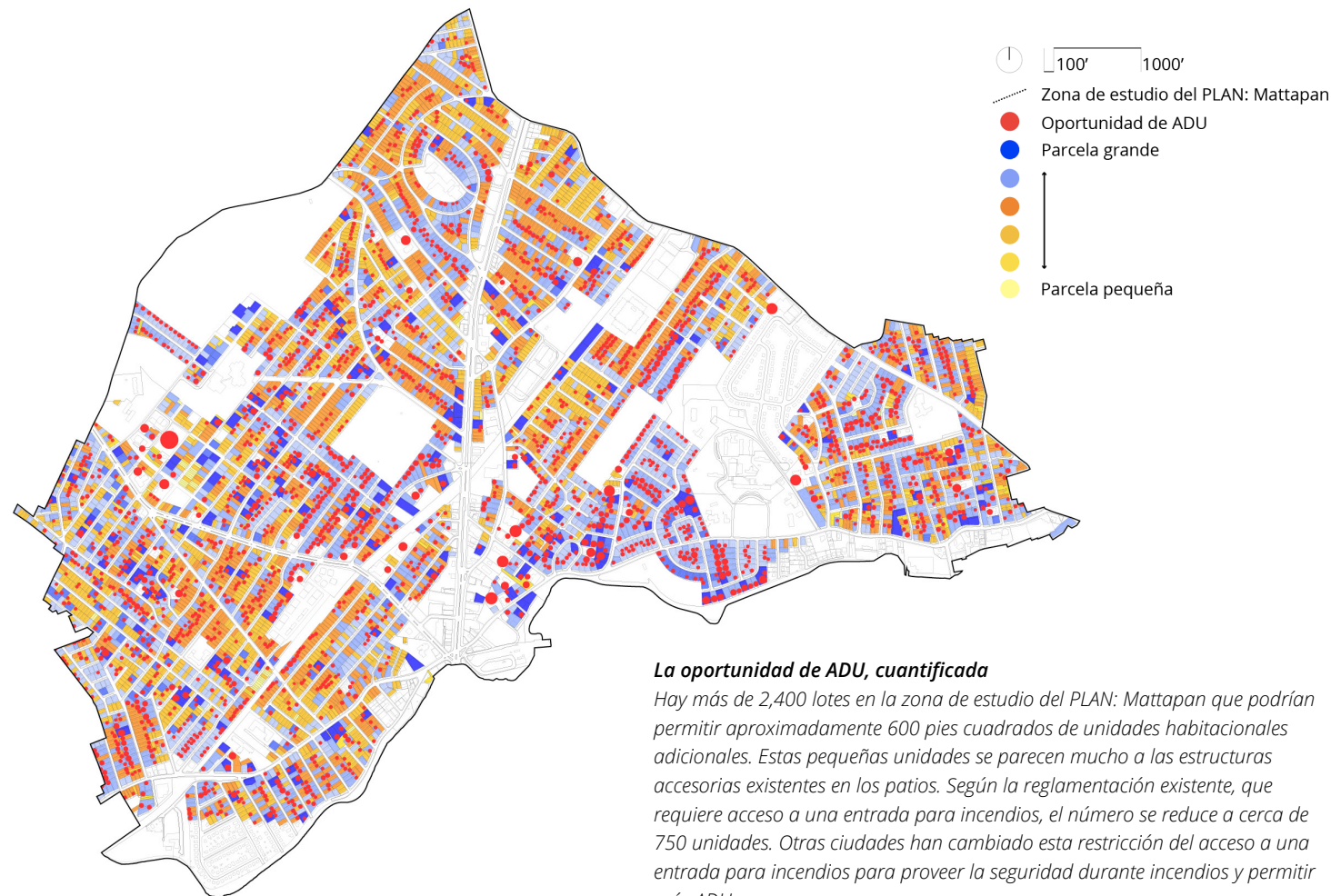
A medida que se expanden las zonas urbanas y aumentan los valores regionales de los inmuebles, las oportunidades para comprar viviendas y viviendas asequibles para alquilar son más difíciles de lograr. Si bien el mercado en Mattapan no apoya actualmente rendimientos financieros robustos en el desarrollo de nuevas viviendas para la mayoría de los inversionistas, es posible que esto cambie durante los próximos años, haciendo que el desarrollo de bienes raíces de varias escalas en Mattapan sea más atractivo a inversionistas externos.

El PLAN: Mattapan recomienda cambios incrementales y de pequeña escala al núcleo residencial por y para la comunidad de

Mattapan. A través de una combinación de cambios regulatorios para permitir el desarrollo y el empaquetado de asistencia técnica sobre la financiación, administración y ejecución de los desarrollos, la intención es permitir que los propietarios existentes agreguen valor y las unidades necesarias a sus propiedades, para aumentar la equidad local y la oferta de vivienda.

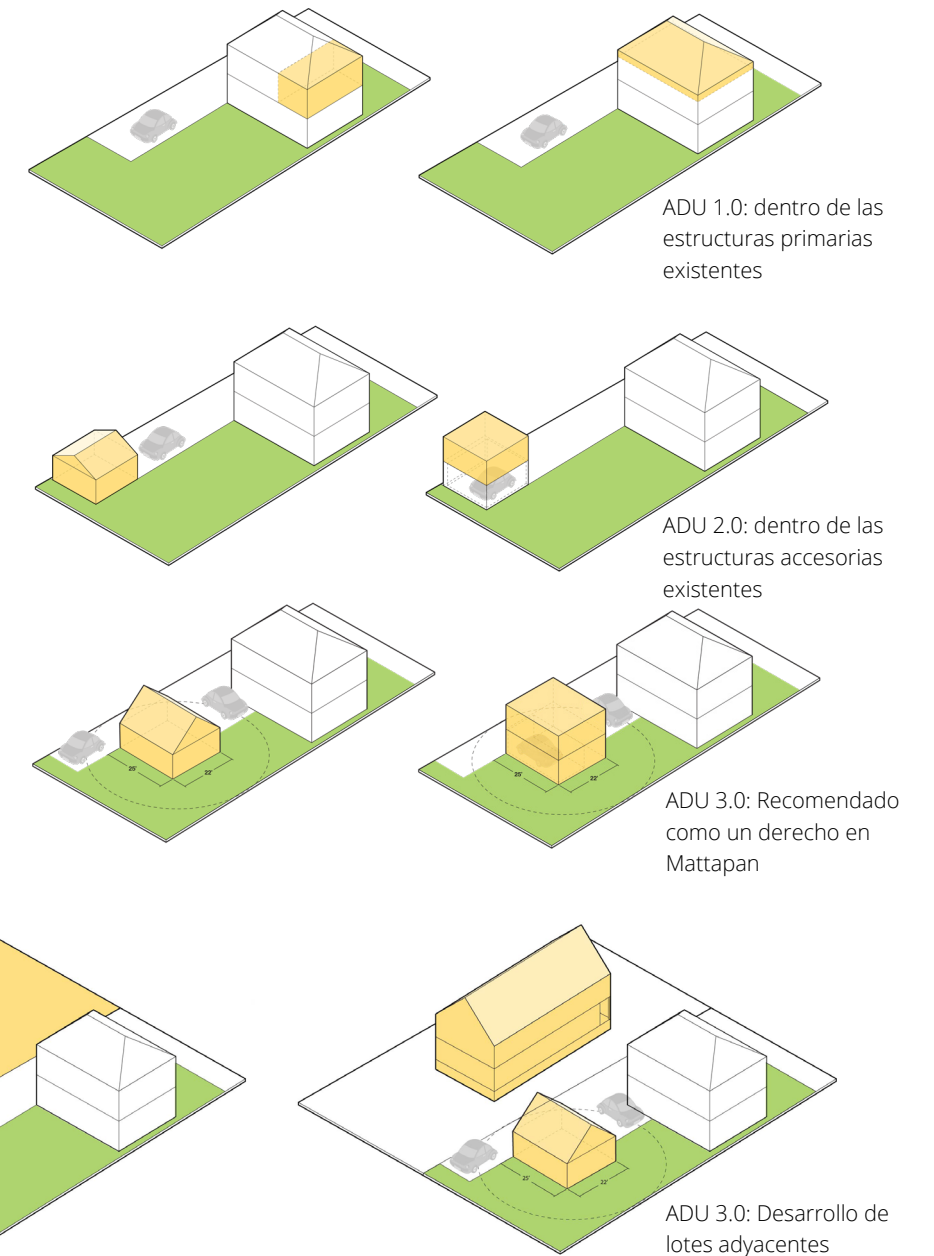
### Unidades Habitacionales Adicionales 3.0 (ADU 3.0)

A través de la participación de la comunidad en Mattapan, una de las sugerencias que escuchó el equipo de planificación de manera más consistente fue la necesidad de viviendas multigeneracionales que permitan que las familias vivan juntas durante los años y que los adultos ancianos envejecen en el lugar donde viven. La construcción de unidades habitacionales



### ADU 1.0, 2.0, y 3.0

La Municipalidad de Boston actualmente realiza un programa piloto sobre la reglamentación de unidades habitacionales adicionales. En este momento, ADU 1.0 se permite en todo Boston y ADU 2.0 es un programa piloto que se expande sobre el dato de que un 35 por ciento de las estructuras residenciales en Boston ya tienen estructuras accesorias existentes. Este reporte recomienda que ADU 3.0, que permitiría nuevas unidades accesorias independientes, así como la renovación de las estructuras primarias y accesorias existentes, sea permitido como un derecho en todo Mattapan.



adicionales (ADU) en las propiedades existentes puede servir a familias que crecen o numerosas, adultos que envejecen y profesionales jóvenes mientras proveen el ingreso suplementario necesario a los propietarios de propiedades existentes.

Las ADU son una estrategia importante y cada vez más común para generar asequibilidad y equidad en áreas urbanas y vecindarios históricos en todo EE.UU. Son en gran medida invisibles pero una manera de alto impacto de proveer el inventario necesario de viviendas e ingreso suplementario a los propietarios.

Actualmente se permiten ADU dentro de las estructuras primarias existentes y un programa piloto en curso permite la conversión de estructuras accesorias existentes tales como casetas y garajes en ADU. El PLAN: Mattapan anima estos modos de mejora y expansión de propiedades y recomienda

que también se permitan nuevas estructuras como derecho en todos los distritos residenciales de zonificación en Mattapan.

Las ADU ofrecen una opción de alquiler diferente y potencialmente más asequible para personas solteras, generaciones de mayor edad y pequeñas familias. Los ocupantes de 24 a 44 años de edad ganan más de \$30,000 menos en Mattapan que en todo Boston y las ADU podrían ayudar a reducir el peso del costo de la vivienda para estos residentes. Un cuarenta por ciento de todas las familias con ancianos en Mattapan sufren presión del costo; el ingreso de una ADU podría ayudar a suplementar otras formas de ingreso y reducir la presión del costo de la vivienda. Los residentes también han expresado que tienen dificultades para albergar a otros miembros de la familia en su vivienda primaria. En estos casos, las ADU podrían actuar como una válvula esencial de liberación de la presión mientras que todavía mantienen los sistemas esenciales de apoyo familiar.

Vivienda para profesionales jóvenes solteros

-Comentarios del Taller sobre Visualizar su Vecindario Diciembre 2018

Más viviendas con microunidades para que adultos solteros puedan ahorrar y progresar

-Comentarios del Taller sobre Visualizar su Vecindario Diciembre 2018

Un tema frecuente escuchado durante las sesiones con la comunidad de residentes de Mattapan fue su opinión que se necesitan más viviendas para adultos solteros y profesionales jóvenes, particularmente niños adultos que habían crecido en Mattapan y todavía no podían comprar una vivienda. Las ADU ofrecen una opción flexible y de bajo costo para adultos jóvenes, solteros, ancianos y otros grupos que podrían no requerir mucho espacio.

Si bien los beneficios de las ADU son claros, su impacto visual es mínimo porque las estructuras de este tamaño se encuentran comúnmente en el patio trasero de las parcelas, y son a menudo invisibles desde la calle. Permitir que se construyan ADU como derecho en todas las parcelas residenciales tiene gran potencial para aumentar la equidad y asequibilidad en el núcleo residencial de Mattapan.

Hay más de 2,400 lotes residenciales en la zona de estudio del PLAN: Mattapan que son lo suficientemente grandes para permitir la construcción de una nueva ADU independiente, si el propietario del inmueble decide hacerlo.

El proceso de permisos y aprobaciones en Boston puede ser complicado y costoso, creando una barrera sin intención a la provisión de viviendas de pequeña escala en el núcleo residencial. Al proveer directrices y apoyo claros de diseño que estén designados para satisfacer las necesidades de los residentes de Mattapan de hoy, se puede entregar de manera más simple y con mayor rapidez las viviendas relevantes y necesarias en Mattapan. Un programa futuro podría crear diseños preaprobados y asistir en la financiación de ADU a propietarios interesados.

**Sea que la meta es crear espacio adicional para que miembros de la familia se muden cerca, o generar ingresos adicionales al alquilar un apartamento, las ADU son sobre maximizar las opciones que puede considerar un propietario para ellos y sus familias.**

**Llenar los espacios, reducir las barreras al ingreso**

Si bien hay muchos lotes lo suficientemente grandes para una ADU, el propietario de una vivienda debe desear construir una en sus lotes y poder financiar la construcción. Para poder facilitar el cambio y desarrollo local, es necesaria bajar la barrera al ingreso. Se necesita una combinación de estrategias regulatorias y financieras para apoyar el crecimiento incremental de la vivienda.

La recomendación de diseño urbano debería considerar múltiples tipos de edificios. Los tipos de edificios, que podrían ser desarrollados en colaboración con la comunidad, podrían incluir ADU así como tipos de 2 a 4 unidades que puedan llenar los lotes vacantes en subdistritos donde la zonificación permite edificios para 2 a 4 familias.

**Parcelas adyacentes**

Además de las oportunidades en los patios traseros para aumentar la equidad y las unidades asequibles de alquiler

provistas por las nuevas directrices de zonificación de ADU, hay cientos de parcelas residenciales vacantes en Mattapan, la mayoría de las cuales son propiedad del dueño de la propiedad residencial adyacente. Estas parcelas crean una oportunidad adicional para la equidad y la provisión de unidades asequibles de alquiler. Como los planes de ADU preaprobados, permitir los planes preaprobados de construcción de 2 a 4 unidades reduciría la barrera al ingreso de más unidades de vivienda más relevantes. Un proceso futuro de diseño compartido con la comunidad puede asegurar un resultado óptimo entre las necesidades locales y el diseño de unidades para el desarrollo de terrenos vacíos.

**Explorar modelos alternativos y colectivos de propiedad**

Permitir el desarrollo de los propietarios de viviendas existentes es crítico pero necesita ser complementado por apoyo a que nuevos residentes logren equidad en la vivienda por primera vez en el contexto del mercado inmobiliario de Boston. Esto es un desafío dentro de los modelos tradicionales de propiedad y financiamiento de viviendas; este plan recomienda que se exploren modelos alternativos y colectivos de propiedad con la meta de mantener altos niveles de propietarios en Mattapan.

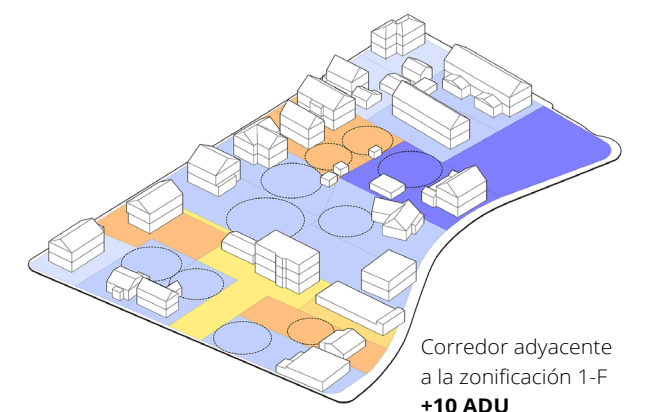
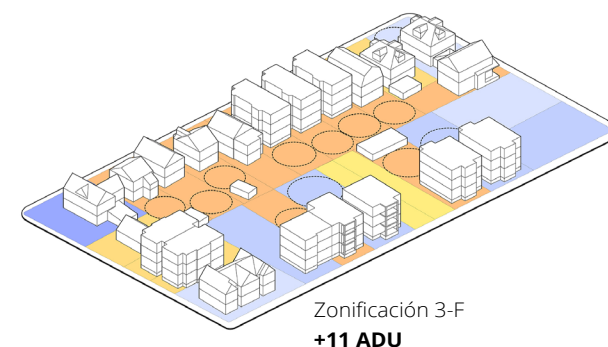
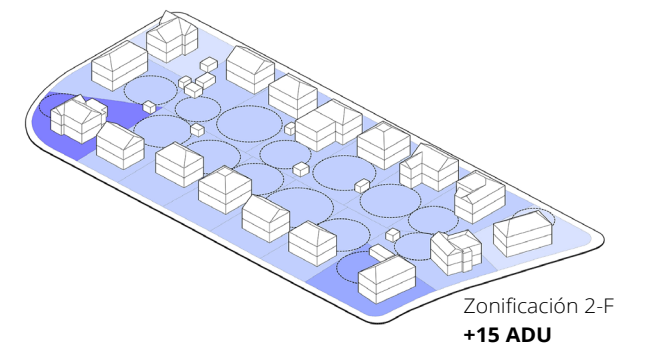
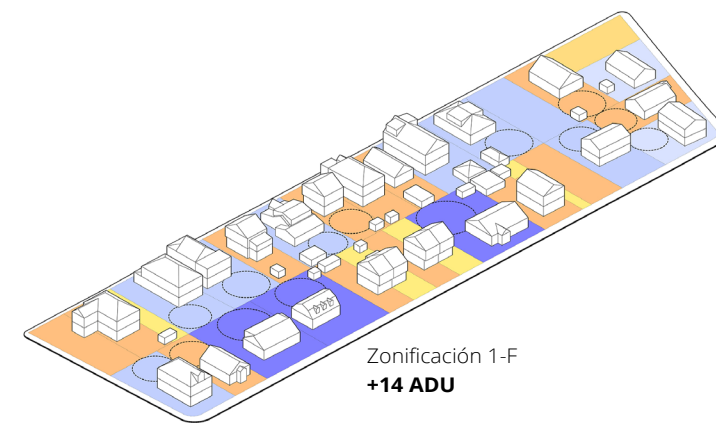
Un modelo particularmente prometedor es la Cooperativa de Vivienda con Equidad Limitada (LEHC por sus siglas en inglés), que podría funcionar junto con Fideicomisos de Terrenos Comunitarios (CLT por sus siglas en inglés) para

relacionar la adquisición y/o desarrollo de terrenos con una infraestructura administrativa y operacional. La LEHC es un modelo de propiedad y administración alternativa diseñado para aumentar la posibilidad de ser propietario y brindar sostenibilidad en la vivienda en más niveles de ingreso y parcelas dentro de Mattapan.

Se necesita un socio comunitario para construir cambio duradero en este frente, y algún tipo de sociedad pública y privada debe ser explorado para que dichos modelos sean exitosos. Si existe el interés local y se logra la eficacia, estos modelos tienen el potencial de proveer una variedad mucho más amplia de unidades para poblaciones que a menudo están excluidas del mercado de la vivienda. Vivir juntos, viviendas de transición y unidades familiares tradicionales pueden proveer una equidad parcial junto con la administración residencial y los servicios relacionados para profundizar el impacto local.

**Mantener la cobertura de lotes, minimizar cambios en la altura**

La meta del PLAN: Mattapan es guiar cambios transformadores en los nodos y corredores. Como tal, los nuevos desarrollos en el núcleo residencial deberían otorgar prioridad a las coberturas preexistentes en los lotes de la zona y solamente considerar cambios modestos en la altura de las alturas existentes de las estructuras primarias. Estos cambios deben ocurrir junto con una mayor asequibilidad y otros beneficios comunitarios.



## Por qué importan las ADU: una entrevista con Wesley Williams Jr., el dueño de una ADU y residente de Mattapan

El residente de Mattapan Wesley Williams Jr. es el orgulloso propietario de la primera unidad habitacional adicional que recibió una licencia en la historia de Boston. Cuando el programa actual de ADU de Boston, que permiten a los ocupantes-propietarios crear unidades independientes más pequeñas dentro de sus viviendas se lanzó en 2019, Wesley inmediatamente reconoció el potencial de que un ADU beneficiaría a su familia a largo plazo.

Wesley decidió convertir el sótano de su casa estilo colonial de tres pisos en una unidad para el alquiler. Además de ser propietario desde los años 70, Wesley no tenía experiencia formal en desarrollos o construcción. En cambio, dependió de sus sólidas relaciones en el vecindario para armar un equipo local de contratistas que realizaron la renovación completa del sótano. Durante todo el proceso, Wesley recaló que la calidad en los materiales de construcción y la habitabilidad del espacio era lo más importante.

"Mattapan es una hermosa parte de la ciudad," dijo. "Quería que la calidad de este espacio lo reflejara y destacara el vecindario." El resultado fue una unidad de 1 dormitorio y

570 pies cuadrados, con una cocina completa, baño y espacio para un cine en la casa.

Una vez que la ADU estuvo terminada, Wesley la listó en Airbnb. Durante el último año luego de terminarla, la alquiló a huéspedes de todo el mundo que visitan Boston pero buscan alojarse en un lugar que tenga la sensación de un vecindario local. Ahora planea convertirlo a un modelo de alquiler de largo plazo y alquilar la unidad a un inquilino que desee hacer que Mattapan sea su residencia permanente.

Para quienes consideran construir una ADU en su terreno, Wesley tiene tres consejos: hacer muchas preguntas, asumir el control total del proyecto y crear un equipo de contratistas que entiendan profundamente el contexto local. En general, su experiencia ha sido tremendamente positiva desde el principio hasta el final. "¡Desarrollé una propiedad en Boston," dijo Wesley, "y me siento muy orgulloso!"



Wesley eligió materiales y comodidades de alta calidad a propósito que ofrecieran a las visitas una estadia cómoda así como que reflejaran la vitalidad de Mattapan como vecindario. La cocina completa y el cine en casa permiten a las visitas sentirse como que realmente están en casa.



La ADU en el sótano de Wesley, que ha alquilado a visitas que buscan estadias de corto plazo en Mattapan.



# 06. Implementación y evaluación

Este capítulo profundizará la implementación de las metas y recomendaciones introducidas en los capítulos 3 a 5. Aquí encontrará posibles medidas de corto plazo, mediano plazo y largo plazo, así como maneras de medir el éxito.

En esta sección, más información sobre:

Proyectos actuales  
(Sección 6.1)

Implementación de las recomendaciones  
(Secciones 6.2 a 6.6)



Las transformaciones en Mattapan Square, según la guía del PLAN: Mattapan ayudarán a apoyar más empresas pequeñas y locales como el Mama's Caribbean Mini Market.



## 6.1 Proyectos actuales

Las siguientes iniciativas apoyan por lo menos una de las metas de planificación incluidas en el PLAN: Mattapan y que son actualmente implementadas en el vecindario. Varias de estas iniciativas son el resultado directo del proceso de planificación y participación comunitaria del PLAN: Mattapan.

### Proyecto de arte público en Mattapan

Una de las principales opiniones que escuchó el equipo de planificación en las sesiones de escucha a la comunidad fue que Mattapan necesita más arte público. Esta idea de los residentes es el resultado directo del Proyecto de Arte Público en Mattapan, una iniciativa a través de la BPDA y la Oficina de Artes y Cultura del Alcalde que financió varios murales, todos creados por artistas jóvenes locales de Mattapan. Los murales, que fueron exploraciones artísticas sobre la comunidad, representación y activismo, fueron ubicados en el Centro para adolescentes de Mattapan y el Carter Post. El Proyecto de arte público en Mattapan continúa, con la exploración de lugares adicionales en el vecindario.

### Iniciativa Welcome Home Boston

La Alcalde Wu anunció la iniciativa "Welcome Home Boston" en noviembre de 2022 y adjudicó \$60 millones de la Ley del Plan de Rescate Norteamericano (ARPA por sus siglas en inglés), al desarrollo de viviendas con restricción de ingresos para residentes elegibles de Boston y programas de asistencia financiera para ayudar a los residentes calificados a comprar viviendas en Boston.

Esta inversión es la inversión única más grande para propietarios de viviendas en Boston y proveerá subsidios que permitirán tasas de interés hipotecarias más bajas y hasta \$50,000 en asistencia directa, incluyendo el pago inicial y los costos de cierre, a primeros propietarios con el ingreso requerido. La Municipalidad pone a disposición 150 parcelas de terrenos municipales disponibles para el desarrollo de oportunidades para propietarios con ingresos restringidos, incluyendo parcelas en Mattapan. La financiación de la ARPA también permite un programa para propietarios para residentes calificados de la Boston Housing Authority, quienes pueden recibir hasta \$75,000 en asistencia para el pago inicial y los costos de cierre. Para obtener más información sobre la iniciativa, visite <https://www.boston.gov/Vivienda/welcome-home-boston>.



Artistas jóvenes con el mural que crearon fuera del Centro para adolescentes de Mattapan en mayo de 2021.



El mural en el Centro para adolescentes de Mattapan describe las características que los artistas pensaron describen el centro: participación, comunidad, activismo, oportunidad, seguridad y diversión.

## Proyectos de movilidad activos y recientemente completados

### Plan de Acción del Transporte en Blue Hill Avenue

Liderado por el Departamento de Transporte de Boston, el Plan de Acción del Transporte en Blue Hill Avenue resultará en inversiones a lo largo de tres millas de Blue Hill Avenue desde Mattapan Square hasta Grove Hall. Las conversaciones con la comunidad sobre el Plan de Acción del Transporte en Blue Hill Avenue comenzaron junto con el proceso del PLAN: Mattapan en 2019 y han resultado en tres metas primarias para el corredor: mejorar la seguridad de los peatones, expandir las opciones de transporte y confiabilidad y conectar las inversiones en infraestructura con las prioridades relacionadas con la comunidad como la vivienda, el desarrollo económico y el espacio público. Se espera que el diseño de Blue Hill Avenue sea desarrollado durante 2023 para comenzar la construcción a fines de 2024.

### Reconstrucción de la Cummins Highway

Liderado por el Departamento de Obras Públicas de Boston, la reconstrucción de Cummins Highway responderá a las cuestiones significativas de seguridad, resiliencia y accesibilidad entre Harvard Street y Mattapan Square. El diseño actual de Cummins Highway promueve manejar a alta velocidad y como resultado, Cummins Highway es uno de los lugares con accidentes más numerosos en la ciudad. Además de atender estas significativas cuestiones de seguridad, la Municipalidad usará al proyecto de Cummins Highway para responder a otras prioridades cómo hacer que la calle sea más accesible para peatones de todas las edades, agregar más árboles de sombra y características de resiliencia climática, mejorar la iluminación de la calle, mejorar la calidad de la superficie de la calle y proveer lugares seguros para que la gente use bicicletas.



### Cummins Highway

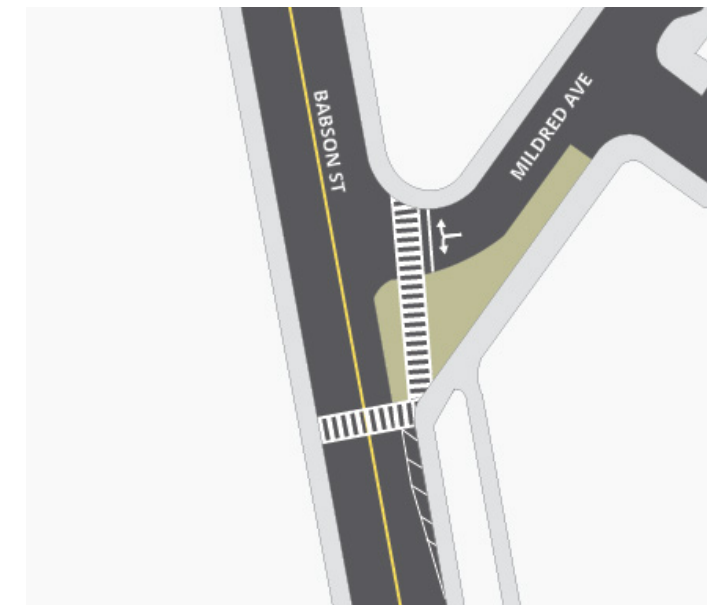
La calle rediseñada incluirá veredas accesibles, cruces más seguros, nuevas luces en la calle, nuevos árboles en la calle y mejores carriles para bicicletas.

### Reconstrucción de la vereda de River Street

Como parte del programa anual de repavimentación de calles del Departamento de Obras Públicas de Boston, un grupo de calles en Mattapan serán repavimentadas pronto, que incluyen a: Newcroft Circle, Ledgebrook Road, Southmere Road, Leahaven Road, Meadowbank Avenue, y partes de River Street entre Southmere Road y Meadowbank Avenue. Como parte de esta obra, serán reconstruidos veredas y bordillos dentro de la zona, se instalarán nuevas rampas y cruces accesibles en los bordillos, se agregarán nuevas luces a la calle, y se plantarán árboles nuevos.

### Reconfiguración de Babson Street y Mildred Avenue

La intersección de Babson Street y Mildred Avenue es un punto de acceso primario de la Escuela K-8 Mildred Avenue, el Centro Comunitario Mildred Avenue y la Academia KIPP. Si bien solamente se ha registrado un accidente en años recientes, la topografía de Babson Street y el ángulo de Mildred Avenue animan la alta velocidad a pesar de su importancia para los estudiantes que cruzan Babson Street y los autobuses escolares que salen de Mildred Avenue. Informado por el PLAN: Mattapan, el Departamento de Transporte de Boston recientemente instaló una reconfiguración de una intersección de rápida construcción que reduce el tamaño de la intersección y brinda esquinas más claras para reducir las velocidades y mejorar la visibilidad de todos los usuarios. El concepto también conserva la mayoría de los estacionamientos en la calle.



### Babson Street y Mildred Avenue

La intersección más pequeña reduce las distancias de cruce y promueve doblar a más baja velocidad, mientras que las esquinas claras proporcionan más visibilidad de los peatones que cruzan.

## 6.2 Implementación del PLAN y evaluación del diseño del artículo 80

El Código de Zonificación de Boston requiere que todos los proyectos de desarrollo de bienes raíces con más de 20,000 pies cuadrados y/o 15 unidades residenciales completen un proceso de evaluación completo que examine el diseño del proyecto así como el efecto general del proyecto en la comunidad circundante. Los procedimientos y normas de esta evaluación aparecen en el artículo 80 del Código de Zonificación.

El proceso del artículo 80 puede incluir, pero no se limita, a una evaluación del impacto del proyecto en el transporte, el espacio público, el medio ambiente y los recursos históricos. Los Gerentes del Proyecto de la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston asisten a los desarrolladores en la navegación del proceso del artículo 80. Se apoya la participación del público durante todo el período de evaluación del proyecto.

Meta	Recomendación	Resultado esperado
Mitigar y reducir el efecto de la isla urbana de calor en el vecindario	al aumentar la capota de árboles urbanos en Mattapan a través de directrices mejoradas sobre el espacio público	Aumento en la cobertura de la capota de árboles; reducción de las altas temperaturas
	al conservar y proteger los árboles sanos y maduros existentes; los árboles juegan un papel crítico en la reducción del impacto creado por el calor extremo y el efecto de la isla urbana de calor	
Reducir el impacto de los eventos de agua de tormenta en el vecindario	al aumentar la retención del agua de tormenta a través de la limitación de la cobertura impermeable de lotes	Reducción en las inundaciones por las aguas de tormenta; reducción en el escurrimiento del agua
Hacer que caminar y andar en bicicleta sean opciones realistas de transporte para más personas	al mantener zonas peatonales sin obstrucción de más de 8 pies en zonas comerciales principales y/o donde sea contextualmente apropiado	Reducción en el número de viajes de vehículos por día
	al proveer suficiente dimensión a las veredas para mantener árboles sanos en las calles, implementar una infraestructura verde y animar la actividad en la planta baja	
Animar el cambio hacia opciones de viajes más sostenibles	al dirigir la mitigación del desarrollo a proyectos relacionados con caminar, andar en bicicleta y el transporte público	Aumento en el número de personas que hacen la mayoría de los viajes por un medio distinto a un vehículo privado
Aumentar el apoyo a empresas locales y pequeñas	al requerir que nuevos desarrollos incluyan espacios comerciales más pequeños para empresas locales	Aumento en los tipos de empresas locales en Mattapan; aumento en el ingreso familiar; reducción de la diferencia racial de la riqueza
Promover y mantener espacios para reuniones culturales y comunitarias y aumentar el potencial de reunirse en Mattapan	al requerir que nuevos desarrollos creen y/o mantengan espacios interiores y exteriores accesibles y atractivos	Aumento en el espacio para reuniones culturales y comunitarias públicamente accesible
	al asegurar usos y programación activa en la planta baja de edificios que puedan mejorar el paisaje callejero (por ej., cafés al aire libre, muebles en la calle)	
	al crear zonas peatonales (veredas o extensiones del bordillo) de más de 8.5 pies en zonas comerciales mayores	
	al prohibir lugares de estacionamiento de superficie a lo largo del bordillo de la vereda y apoyar el estacionamiento internalizado en edificios y envueltos en frentes de calles activas	
Aumentar el apoyo al arte, cultura y actividad creativa local	al apoyar nuevos desarrollos que contribuyan a las tareas del arte local y comunitario	Aumento en los recursos comprometidos con las artes e iniciativas culturales locales a través de nuevos desarrollos; aumento en el número de unidades donde viven y trabajan artistas; aumento en el número de usos para artes y cultura en espacios nuevos y existentes
Crear y mantener un sentido de pertenencia en todo el vecindario	al usar carteles que representen y acepten los lenguajes y antepasados diferentes de la comunidad de Mattapan	Aumento en los recursos para la programación cultural/artística en espacios públicamente accesibles

## 6.3 Recomendaciones sobre la implementación para la MOH

La Oficina de la Vivienda del Alcalde (MOH por sus siglas en inglés) es responsable por el desarrollo de viviendas asequibles, viviendas para los desamparados y la administración de los bienes raíces de la Municipalidad. La MOH también trabaja para asegurar que los inquilinos y propietarios pueden encontrar, mantener y permanecer en sus viviendas.

Meta	Recomendación	Resultado esperado
Aumentar la oferta de opciones de viviendas asequibles en Mattapan.	al redesarrollar y reusar los lugares de estacionamiento de superficie (con la BPDA)	Aumento en el número de unidades asequibles, incluyendo oportunidades asequibles para propietarios en Mattapan; reducción del número de familias que corren el riesgo de desalojo
	al permitir el uso de relleno en lotes adyacentes y municipales	
Reducir la cantidad de equidad privada necesaria para el desarrollo	al explorar e implementar financiación pública adicional para ayudar a generar viviendas asequibles adicionales	Aumento en los propietarios locales que solicitan nuevos permisos de construcción
	al explorar modelos híbridos o alternativos de administración y propiedad que permitan compartir espacios con “comodidades” para bajar la barrera al ingreso y asegurar el éxito administrativo a largo plazo	
Estabilizar la vivienda asequible que ocurre naturalmente	al adquirir estratégicamente propiedades a través del Programa de Oportunidad de Adquisición de la Municipalidad (junto con la BPDA)	Mantener o reducir el costo de alquiler y/o costo de compra de viviendas
	al coordinar con los socios de la comunidad (tales como Corporaciones de Desarrollo Comunitario, Fideicomisos de Terrenos Comunitarios) para financiar la compra de propiedades	
Aumentar las oportunidades de ser propietario de una vivienda en todos los niveles de ingreso	al aumentar el acceso y la participación en cursos para primeros compradores de viviendas	Aumentar las tasas de propietarios de propiedades en Mattapan
	al explorar la creación, implementación y expansión de programas de alquiler-a-propietario para los residentes	
	al aprovechar programas existentes y terrenos de la Municipalidad para aumentar la oferta de unidades	
Permitir que los propietarios de propiedades construyan Unidades habitacionales adicionales (ADU) como derecho en sus propiedades	al crear programas de asistencia financiera para propietarios de viviendas interesados en la construcción de unidades habitacionales adicionales	Aumentar la factibilidad financiera del desarrollo de unidades habitacionales adicionales y asegurar que el costo no sea una barrera para el desarrollo

## 6.4 Recomendaciones sobre la implementación para el BTM / PWD

El Departamento de Transporte de Boston (BTM por sus siglas en inglés) planea, construye, mantiene y opera las calles municipales. El Departamento de Obras Públicas (PWD por sus siglas en inglés) provee servicios básicos esenciales a la calidad de vida de los vecindarios, incluyendo la construcción y el mantenimiento de caminos, operación del programa de reciclado, operación de puentes levadizos, mantenimiento de semáforos y supervisión de los contratos para la remoción y desecho de los desperdicios sólidos.

Meta	Recomendación	Resultado esperado
Hacer que caminar y andar en bicicleta sean opciones realistas de transporte para más personas	al eliminar las barreras físicas que hacen que caminar y andar en bicicleta sean rutas indirectas	Reducción en el número de viajes de vehículos por día
	al mantener zonas peatonales sin obstrucción de más de 8 pies en zonas comerciales principales y/o donde sea contextualmente apropiado	
	al mejorar las conexiones peatonales y de bicicletas a destinos claves, centros comerciales, espacios abiertos y otros espacios comunitarios	
	al proveer suficiente dimensión a las veredas para mantener árboles sanos en las calles, implementar una infraestructura verde y animar la actividad en la planta baja	
Apoyar el cambio hacia opciones de viajes más sostenibles	al expandir el acceso al transporte público frecuente, compartir bicicletas y compartir automóviles	Aumento en el número de personas que hacen la mayoría de los viajes por un medio distinto a un vehículo privado
	al expandir el acceso a CharlieCards, especialmente para personas que dependen de boletos con precios reducidos	
	al dirigir la mitigación del desarrollo a proyectos relacionados con caminar, andar en bicicleta y el transporte público	
	al administrar mejor las reglamentaciones de los bordillos, incluyendo más zonas para subir y bajar pasajeros	
Hacer que el transporte público sea un opción conveniente para más viajes, no solamente para ir a trabajar al centro	al ofrecer pases de transporte público a residentes como parte de un nuevo desarrollo	Aumento en los viajeros del transporte público
	al separar los autobuses del tránsito	
	al hacer que la experiencia de viaje sea accesible y digna	
	al reducir el número de conexiones por la expansión de la red de autobuses de alta frecuencia	
Eliminar accidentes y lesiones fatales	al rediseñar las intersecciones y calles con alta cantidad de accidentes	Reducción en accidentes fatales y con lesiones
	al incorporar el diseño e infraestructura de calles con velocidades lentas en los nuevos desarrollos	
	al separar a las bicicletas y los peatones del tránsito para mejorar la experiencia y comodidad de caminar y andar en bicicleta	
Reducir el impacto de los eventos de agua de tormenta en Mattapan	al instalar estrategias de infraestructura verde (o sea, pavimento permeable, jardines de lluvia y plantar especies nativas) a lo largo de las calles para ayudar a controlar el agua de tormenta y reducir las necesidades de irrigación	Reducción en las inundaciones por las aguas de tormenta; reducción en el escurrimiento del agua
Promover y mantener espacios para reuniones culturales y comunitarias y aumentar el potencial de reunirse en el vecindario	al crear zonas peatonales (veredas o extensiones del bordillo) de más de 8.5 pies en zonas comerciales mayores	Aumento en el espacio para reuniones culturales y comunitarias públicamente accesible; aumento en el mantenimiento y accesibilidad de los espacios públicos en Mattapan Square
	al organizar un día de Calles Abiertas y otros festivales/eventos comunitarios espontáneos a lo largo de los corredores de Mattapan	
	al aumentar la inversión y mantener los espacios públicos de Mattapan Square con más frecuente recolección de basura y eliminación de la nieve y otros mantenimientos del espacio público	

## 6.5 Recomendaciones sobre la implementación para la OEOI

La Oficina de Oportunidad Económica e Inclusión de Boston (OEOI por sus siglas en inglés) trabaja para hacer que Boston sea un modelo global de equidad económica para personas que trabajan, empresarios, comercios e inversionistas. La OEOI implementa prácticas sostenibles que reparan el daño económico y ayudan a crear la riqueza generacional, apoyando ideas innovadoras y talento local, creando vecindarios sanos y exitosos, estableciendo estrategias equitativas de procuración y fortaleciendo la relación entre la Municipalidad y las organizaciones locales.

Meta	Recomendación	Resultado esperado
Aumentar el apoyo a empresas locales y pequeñas	al expandir el acceso a espacio comercial asequible de alta calidad para empresas locales que apoyan el empleo local	Aumento en el ingreso familiar; reducción en la diferencia racial de riqueza; aumento en el apoyo, mantenimiento y éxito de las empresas locales de Mattapan; aumento en la diversidad de tipos de empresas
	al apoyar el lanzamiento o crecimiento continuo de pequeñas empresas con un entrenamiento de 1:1 y otros apoyos	
	al proveedor apoyo adicional y extensión que relacione a los futuros empresarios en Mattapan con espacios comerciales vacantes en el vecindario.	
	al expandir los límites y alcance de Mattapan Main Streets para apoyar mejor a empresas a lo largo de los corredores de Mattapan	
Conectar a los residentes con más oportunidades laborales	al expandir los programas actuales y/o la creación de nuevos programas de entrenamiento laboral para los residentes de Mattapan	Aumento en las oportunidades de empleo en Mattapan; aumento en el número de personas empleadas en Mattapan
Crear y mantener un sentido de pertenencia en todo Mattapan	al apoyar que propietarios de pequeños negocios mejoren la fachada de las tiendas a través del programa Restore Boston	Aumento en el apoyo, mantenimiento y éxito de las empresas locales de Mattapan; aumento en el mantenimiento y accesibilidad de los espacios públicos de Mattapan
Aumentar el reconocimiento de las empresas locales de Mattapan en toda la ciudad	al relacionar a las empresas locales de Mattapan con campañas de mercadeo de empoderamiento comercial, tales como All Inclusive Boston y B.Local	Aumento en el conocimiento y accesibilidad de Mattapan Square como destino comercial y cultural de toda la ciudad; aumento en el apoyo de empresas de Mattapan por residentes de toda la ciudad

## 6.6 Recomendaciones sobre la implementación para el Departamento de Parques y Recreación

El Departamento de Parques y Recreación de la Municipalidad de Boston mantiene más de 2,300 acres de terrenos en parques en todo Boston, asegurando que estos espacios abiertos estén limpios, sean seguros y accesibles.

Meta	Recomendación	Resultado esperado
Promover un vecindario más sano	al mantener y apoyar financiación adicional para el programa Urban Wilds de Mattapan	Reducción en el impacto negativo a la salud; aumento en el uso de parques en Mattapan
Proveer oportunidades para la recreación intergeneracional	al diseñar parques públicos para múltiples edades y habilidades para poder servir mejor a las familias más numerosas de Mattapan, incluyendo un porcentaje más alto de niños, adolescentes y adultos mayores de 35 años.	Aumento en los espacios para que familias, adolescentes, adultos y ancianos se reúnan y disfruten el aire libre
Celebrar los elementos culturales y físicos que hacen que Mattapan sea un destino urbano especial y distinto	al apoyar a grupos culturales y comunitarios locales en la creación de eventos al aire libre que puedan ser realizados a través del cierre transitorio del derecho público de acceso (callejones públicos, veredas y calles) o son realizados en parques públicos (festivales de música o eventos culturales) al continuar mejoras al Neponset River Greenway que apoyen su crecimiento como corredor ecológico destacado para la comunidad de Mattapan (junto con el Departamento de Conservación y Recreación)	Aumento en eventos al aire libre en Mattapan; mayor uso de los espacios abiertos

## 6.7 Recomendaciones sobre la implementación para la MOAC

La Oficina de Artes y Cultura del Alcalde (MOAC por sus siglas en inglés) mejora la calidad de vida, la economía y el diseño de la ciudad a través del arte. Las áreas claves de trabajo de la oficina incluyen apoyo al sector cultural a través de subsidios y programas, así como la producción y permiso del arte en lugares públicos.

Meta	Recomendación	Resultado esperado
Aumentar el apoyo al arte, cultura y actividad creativa local	al establecer un contacto con las artes para que ayude a guiar a los usos relacionados con las artes locales a través de la zonificación	Aumento en los recursos comprometidos con las artes e iniciativas culturales locales a través de nuevos desarrollos; aumento en el número de unidades donde viven y trabajan artistas; aumento en el número de usos para artes y cultura en espacios nuevos y existentes
	al evaluar el proceso de aprobación de permisos para eventos en Boston para determinar si hay alguna barrera	
Crear y mantener un sentido de pertenencia en todo Mattapan	al dirigir recursos a la restauración de la tareas de arte público, programación de las artes y arte público que celebre la historia y sentido de pertenencia especial de Mattapan	Aumento en el número de trabajos de arte público restaurados o conservados, aumento en recursos para la programación de artes en espacios públicamente accesibles; aumento en las oportunidades de arte público para artistas locales; aumento en eventos culturales durante todo el año
	al apoyar los esfuerzos para la realización de festivales espontáneos, mercados y otros eventos comunitarios espontáneos	

